

## Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 29. ágúst 2022 í máli nr. 98/2021

Kærunefndina skipa í þessu máli Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður, Ívar Halldórsson lögfræðingur og Jón Rúnar Pálsson lögmaður.

### I

#### Aðild og kröfugerð

Þann 14. september 2021 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar, hér eftir nefnd kvörtun, frá A og B, hér eftir sóknaraðilar, vegna ágreinings um þjónustu fasteignasalanna C og D, hér eftir sameiginlega vísað til sem varnaraðila, í tengslum við kaup sóknaraðila á fasteign sem varnaraðili hafði milligöngu um.

Sóknaraðilar krefjast þess að kærunefndin kveði á um bótaskyldu varnaraðila vegna brota þeirra á starfsskyldum sínum gagnvart sóknaraðilum. Varnaraðilar krefjast þess að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Verði ekki fallist á það krefjast varnaraðilar þess að kröfunum verði hafnað.

### II

#### Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með tölvubréfi, dags. 1. október 2021, var varnaraðila, C, gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar innan tveggja vikna í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila, C, bárust til nefndarinnar þann 29. október 2021. Sóknaraðili gerði athugasemdir við andsvör varnaraðila, C, þann 9. nóvember 2021. Varnaraðili, C, gerði frekari athugasemdir þann 17. nóvember 2021. Þann 9. júní 2022 var varnaraðila, D, gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar innan tveggja vikna í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila, D, bárust til nefndarinnar þann 22. júní 2022. Sóknaraðili gerði athugasemdir við andsvörin þann 30. júní 2022.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar og andsvara, kauptilboð undirritað af seljanda, kaupsamningur, afrit af kaupsamningi, kvittun fyrir greiðslu, samskipti aðila, upplýsingar um hlutafélagabátttöku sóknaraðila og grein úr viðskiptablaði Morgunblaðsins frá 25. febrúar 2016 eftir sérfræðing á Skatta- og lögfræðisviði Deloitte með fyrirsögnina: „Hver er virðisaukaskattskvöðin á þinni fasteign?“

Með bréfi, dags. 22. nóvember 2021, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

### III

#### Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun kemur fram að sóknaraðilar festu kaup á fasteign sem varnaraðilar hafi haft milligöngu um að selja. Sóknaraðilar kveða varnaraðila ekki hafa gætt hagsmuna sinna þegar settir hafi verið ólögmatir, ósanngjarnir og óeðlilegir kostir í kaupsamning. Þá hafi varnaraðilar ekki liðsinnt þegar þess hafi verið óskað. Varnaraðilar hafi gengið erinda seljanda í málinu og virt að vettugi hagsmuni sóknaraðila. Áætlað tjón sé að lágmarki lögfræðikostnaður að fjárhæð kr. 1.171.490,- að því viðbættu að eignin hefur ekki nýst kvartendum frá 20. júní 2021, þegar afhenda hafi átt eignina. Komi til þess að sóknaraðilar verði látin bera kostnað

vegna leiðréttingarskyldu seljenda bætist sú fjárhæð við tjónið. Ekki liggi fyrir hver sú fjárhæð sé, en samkvæmt því sem sett hafi verið inn í kaupsamningin eftir á, sé um að ræða ca. kr. 3.448.682,-. Ekki hafi verið lögð fram skýr fjárhæð.

Í kvörtun kemur fram að þann 9. desember 2020 hafi sóknaraðilar gert kauptilboð að fjárhæð kr. 29.000.000,- í fasteignina að [...] („fasteign“). Seljandi fasteignarinnar, [...] hafi samþykkt kauptilboðið, án athugasemda. Vottur á tilboði sé varnaraðilinn D. Þann 31. mars 2021 hafi sóknaraðilar og seljandi undirritað kaupsamning þar sem fram hafi komið umsamið kaupverð að fjárhæð kr. 29.000.000. Sóknaraðilar hafi fengið í sínar hendur afrit af kaupsamningi en verið látin undirrita annað eintak af kaupsamningnum en því eintaki hafi varnaraðili látið þinglýsa þann 12. apríl 2021. Sóknaraðilar kveða að við skoðun hafi komið í ljós misræmi milli upphaflegs kauptilboðs og afriti kaupsamnings sem varnaraðili hafi afhent sóknaraðilum, þ.e. kaupendum og þeim kaupsamning sem var undirritaður og þinglýst. Í undirritaða kaupsamningnum hafi verið bætt inn setningu sem segi: „Á eigninni er VSK kvöð uppá ca. 3.448.682 kr. sem kaupandi yfirtekur“. Í kauptilboði hafi hvergi komið fram að sóknaraðilar hafi ætlað sér að yfirtaka virðisaukaskatts kvöð, en vísað hafi verið til þess að söluyfirlit fasteignasölunnar sé hluti af kauptilboðinu. Í söluyfirliti komi fram „Athuga skal að vsk kvöð er á húsinu“.

Þegar sóknaraðilar hafi leitað skýringa á hvað þyrfti að athuga varðandi þessa kvöð hafi varnaraðili bent á að þau gætu opnað VSK númer og þá gengi kvöðin niður á 15 árum. Sóknaraðilar kveða þessa ráðgjöf ekki standast lög og það hafi varnaraðili átt að vita. Í kaupsamningi komi fram að útgáfudagur afsals ætti að vera þann 16. júlí 2021 og afhendingardagur eignar þann 20. júní 2021. Sóknaraðilar hafi greitt kaupsamningsgreiðslu og jafnframt greiðslu 2 og hafa þannig greitt kr. 27.500.000,- en hafi þrátt fyrir það ekki fengið fasteignina afhenta. Þegar eftir því hafi verið leitað að varnaraðili hlutaðist til um að eignin yrði afhent hafi hann neitað að koma að þeirri aðstoð. Varnaraðilar hafi ekki talið það í sínum verkahring að hlutast til um afhendingu. Þrátt fyrir þessa yfirlýsingu hafi sóknaraðilar greitt sérstaka greiðslu til varnaraðila til að tryggja sína þjónustu. Þá hafa sömu viðbrögð verið hjá varnaraðila vegna útgáfu afsals. Varnaraðili, C, hafi hins vegar talið að sóknaraðilar hafi ekki efnt kaupsamninginn og að það komi honum ekki við hvort seljandi afhendi fasteignina eða ekki. Þegar þessar yfirlýsingar fasteignasalans voru birtar af hans hálfu þann 29. júní 2021, hafa farið gegn betri vitund hans, því hann hafi haft upplýsingar um að samningsgreiðsla kr. 2.000.000,- hafi verið greidd við undirritun kaupsamnings og greiðsla nr. 2 að fjárhæð kr. 25.500.000,- verið greidd þann 21. maí 2021. Í tölvupósti lögmanns sóknaraðila til varnaraðilans, C, dags. 19. maí 2021 hafi verið óskað eftir afriti af tilboði sem sóknaraðilar hafi gert og verið grundvöllur kaupsamningsins. Varnaraðilinn C hafi sent afrit samdægurs og vísað til þess að söluyfirlitið væri fylgiskjal tilboðsins og að þar hafi komið fram að það væri virðisaukaskattskvöð á eigninni. Lögmaður sóknaraðila hafi sent tölvupóst dags. 20. maí 2021 þar sem fram hafi komið að þar sem það væri ómögulegt fyrir sóknaraðila að yfirtaka virðisaukaskattskvöðina þá hlyti upphæð virðisaukaskattskvaðarinnar að vera hlut af kaupverði. Óskað hafi verið eftir því að varnaraðilinn c myndi hlutast til við að gengið yrði þannig frá málum að umrædd virðisaukaskattskvöð yrði greidd og að eftirstöðvar kaupverðs yrðu lagðar inn á reikning seljanda. Varnaraðilinn C hafi svarað samdægurs með tölvupósti þar sem hann hafi sagt að virðisaukaskattskvöðin hafi ekki verið hluti af kaupverðinu og bent á að í sundurliðun greiðslna hafi ekki verið talað um að virðisaukaskattskvöðin væri hluti

af greiðslunum. Hann hafi jafnframt viljað meina að sóknaraðilum hafi verið gerð grein fyrir því að ef þau fengju sér ekki virðisaukaskattsnúmer þá yrðu þeir að greiða virðisaukaskattskvöðina. Hann hafi tekið fram að sóknaraðilar þyrftu að greiða virðisaukaskattskvöðina að auki við kaupverð skv. kaupsamningi eða fá sér virðisaukaskattsnúmer. Lögmaður sóknaraðila hafi svarað með tölvupósti samdægurs þar sem lýst hafi verið undrun yfir því að sóknaraðilum bæri að greiða viðbótargreiðslu við umsamið kaupverð og beðið um útskýringar á því hvernig varnaraðilinn C gæti haldið því fram að kaupverð hafi í raun verið hærra en samið hafi verið um. Varnaraðilinn C hafi svarað með tölvupósti samdægurs að um væri að ræða atvinnuhúsnæði sem ekki væri hugsað sem hobbýbústaður fyrir einstaklinga heldur fyrir atvinnustarfsemi. Hann hafi jafnframt bent á að komið hefði fram í söluyfirliti að á eigninni væri virðisaukaskattskvöð. Kaupendur sem væru í atvinnurekstri gætu yfirtekið virðisaukaskattskvöðina og þyrfti þá ekki að hafa áhyggjur af henni. Jafnframt hafi hann haldið því fram að í þeim tilvikum þar sem einstaklingar utan atvinnustarfsemi kaupi eign með slíkri kvöð þá þurfi þeir að greiða virðisaukaskattskvöðina ofan á kaupverð enda hafi þeim verið gert ljóst að slík kvöð væri á eigninni. Hann hafi enn fremur líkt sölunni við heildsölu til fyrirtækja þar sem verð sé auglýst án virðisaukaskatts þar sem slík fyrirtæki geti fengið virðisaukaskattinn til baka en að einstaklingar verði að borga hærra verð sem nemi virðisaukaskattinum. Lögmaður sóknaraðila hafi aftur sett sig í samband við varnaraðilann C þann 28. júní 2021 með tölvupósti þar sem hann hefði ekki hlutast til við afhendingu á eigninni skv. samningi og að beiðni sóknaraðila. Varnaraðilinn C hafi svarað með tölvupósti dags. 29. júní 2021 að það væri ekki á hendi fasteignasöluunnar að hlutast til um afhendingu á eigninni þar sem fasteignasalan væri ekki eigandi hennar. Hann hafi enn fremur haldið því fram að sóknaraðilar væru ekki búnir að uppfylla kaupsamninginn. Lögmaður sóknaraðila hafi haft samband símleidis við seljanda fasteignarinnar þann 14. apríl 2021, til að freista þess að finna lausn á málinu. Seljandi hafi fyrst tekið vel í að leysa málin og sagst ætla að heyra í varnaraðila. Í framhaldi hafi lögmaður sóknaraðila sent tölvupóst en þá hafi ekki virst vera lengur áhugi hjá seljanda að leysa málið. Sóknaraðilar geri ráð fyrir að þessi breyting á afstöðu seljanda hafi verið tilkomin eftir samskipti við fasteignasöluuna.

### *3.1. Sjónarmið sóknaraðila*

Sóknaraðilar byggja kröfu sína á því að varnaraðilar hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum á 15. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Í ákvæðinu segi: „Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.“

Í 4. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála segi; Neytandi er einstaklingur sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni. Markmið samkvæmt 1. gr. laga nr. 70/2015, sé að „... tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og réttarstaða aðila sé glögg“ eins og segi í upphafsákvæði laganna. Í greinagerð með frumvarpi sem hafi orðið að lögum nr. 70/2015 segi að; „Meginmarkmið laga um sölu fasteigna og skipa er að tryggja

neytendavernd með því að slík viðskipti geti farið fram með greiðum og öruggum hætti og hagsmuna þeirra sem eiga slík viðskipti fyrir milligöngu fasteignasala sé gætt af þeim sem fengið hafa einkarétt frá hinu opinbera til að hafa milligöngu um slík viðskipti.“ Í 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segir; „Með neytendakaupum er í lögum þessum átt við kaup á fasteign af seljanda, þegar salan er liður í atvinnustarfsemi hans, og eignin er aðallega ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda, fjölskyldu hans, heimilisfólk og þá sem hann umgengst. Kaup teljast þó ekki neytendakaup ef seljandi hvorki vissi né mátti vita við samningsgerð að fasteign var keypt í þessu skyni.“ Vegna framangreindra ákvæða liggja fyrir að um neytendakaup hafi verið að ræða hjá tveimur ellilífeyrisþegum sem hafi verið að kaupa húsnæði til eigin nota. Það hafði varnaraðilar vitað og því borið að aðstoða neytendurna til lausnar á málefnum sem kynnu að koma upp vegna tilboðsgerðar, kaupsamnings og þegar eftir kaupsamning hafi verið óskað atbeina þeirra vegna rangra upplýsinga í upphafi. Sóknaraðilar telja að svo virðist sem um sé að ræða hreinan ásetning varnaraðila að ræða um þvingaðar aðgerðir gagnvart neytendum. Varnaraðilarnir hafi þannig gengið að fullu til liðs við seljanda og í engu gætt hagsmuna sóknaraðila, eins og þeim ber þó lagaskylda til.

Sóknaraðilar vísa til þess að í 1. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt sé kveðið á um að öll innanlands viðskipti á öllum stigum séu virðisaukaskattskyld en í 1. mgr. 2. gr. vskl. komi fram að skattskyldan nái til allra vara og verðmæta hvort um sé að ræða nýrra eða notaðra að undanskildum fasteignum. Skattskyldan eigi því ekki við um fasteignir og undir engum kringumstæðum beri að innheimta virðisaukaskatt af kaupverði fasteigna. Undir þetta falli bæði íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Þar sem sala á fasteignum sé ekki virðisaukaskattskyld þá sé almennt ekki heimilt að telja aðföng vegna fasteignar til innskatts sbr. 1. mgr. 16. gr. framangreindra laga en þar komi fram að eingöngu sé heimilt að telja virðisaukaskatt af aðföngum til innskatts sem varði eingöngu sölu skattaðila á vörum og skattskyldri þjónustu. Þar sé átt við virðisaukaskatt af rekstrarkostnaði, nýbyggingu, viðhaldi, endurbótum eða viðgerðum sem varði fasteingina. Þar sem sala á fasteign sé ekki virðisaukaskattskyld þá sé almennt ekki til staðar innskattsheimild. Undanþága frá almennu reglunni sé ef skattskyldur aðili sem sé eigandi atvinnuhúsnæðis sé hins vegar með virðisaukaskattskylda starfsemi í atvinnuhúsnæðinu þá verði innskattsheimildin virk skv. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 50/1988, sbr. 7. gr. reglugerðar nr. 192/1993 um innskatt. Eigandinn þurfi að vera með eigin starfsemi í húsnæðinu sem sé virðisaukaskattskyld. Ef húsnæðið sé í útleigu þá sé ekki innskattsheimild þó svo að leigjandinn sé með virðisaukaskattskylda starfsemi í húsnæðinu. Eingöngu leigustarfsemi eiganda sem skráð sé frjálstri skráningu teljist skattskyldur rekstur eiganda, sbr. 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um innskatt. Önnur undanþága frá almennu reglunni sé þegar aðili sem byggir atvinnuhúsnæði hyggst selja atvinnuhúsnæðið til aðila sem muni nota húsnæðið undir skattskyldan rekstur þá geti eigandi húsnæðisins sótt um sérstaka skráningu og geti þá talið virðisaukaskatt af framkvæmdunum til innskatts að því gefnu að kaupandinn sé bær til að yfirtaka leiðréttingarskyldu eigandans/seljandans skv. 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988, sbr. I. kafla reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign. Sá sem sækir um sérstaka skráningu fái virðisaukaskattsnúmer sem varði þá sérstaklega þá framkvæmd. Þegar skattskyldur aðili sem sé eigandi fasteignar telji virðisaukaskatt vegna nýbyggingar, viðhalds, endurbóta eða viðgerða á fasteigninni til innskatts þá

myndist leiðréttingarskylda á skattskylda aðilann. Leiðréttingarskyldan feli það í sér að skattskyldi aðilinn þurfi við breyttar forsendur fyrir færslu innskatts að leiðrétta þegar fenginn innskatt sbr. 1. mgr. 12. gr. reglugerðar um innskatt. Breyting á forsendu fyrir færslu innskatts sé þegar eign er seld, leigð eða tekin til annarrar notkunar þar sem skattskyldi aðilinn beri engan eða minni frádráttarrétt sbr. 2. mgr. 12. gr. reglugerðar um innskatt. Virðisaukaskattsfjárhæð sem beri að leiðrétta lækki á 20 ára tímabili en verði forsendubreyting á því tímabili þá beri skattaðila að leiðrétta eftirstöðvar þegar fengins innskatts sbr. 2. og 3. gr. 14. gr. reglugerðar um innskatt. Oft sé talað um leiðréttingarskylduna sem innskattskvöð, virðisaukaskattskvöð eða leiðréttingarkvöð og að hún hvíli þá á atvinnuhúsnæðinu. Það sé þó ekki rétt þar sem leiðréttingarskyldan hvíli á skattaðilanum en ekki á fasteigninni sjálfri. Það sé því engin kvöð, hvorki innskattskvöð eða virðisaukaskattskvöð á fasteigninni heldur leiðréttingarskylda á skattskylda aðilanum. Ástæðan fyrir því að leiðréttingarskyldan sé virk í 20 ár frá færslu innskatts sé að oftast sé um háar fjárhæðir að ræða og á þessum 20 árum ætti skattskyldi aðilinn að hafa skilað útskatti sem sé jafnhár eða hærri en fenginn innskattur. Sóknaraðilar kveða þetta vera í samræmi við skráningarskilyrði 5. mgr. 5. gr. laga nr. 50/1988 þar sem kveðið sé á um að synja skuli aðila um skráningu á virðisaukaskattskrá ef samanlagðar tekjur hans af sölu á skattskyldri vöru og þjónustu séu að jafnaði lægri en kostnaður við aðföng til starfseminnar. Skattskyldur aðili fær hér svigrúm til að uppfylla þetta skilyrði á 20 árum. Leiðréttingarskyldan hvíli þannig alfarið á skattskylda aðilanum en undir engum kringumstæðum á sjálfri fasteigninni. Skattskyld starfsemi í fasteigninni sé hinsvegar forsenda fyrir innskattsheimild skattskylda aðilans sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 50/1988. Þegar atvinnuhúsnæði sé selt og leiðréttingarskylda hvíli á eigandanum vegna eftirstöðva innskatts þurfi eigandinn að greiða upp eftirstöðvar innskattsins sbr. 15. gr. reglugerðar um innskatts. Það sé hinsvegar heimild í 15. gr. reglugerðar um innskatt, að kaupandi atvinnuhúsnæðisins geti yfirtekið leiðréttingarskyldu seljanda vegna eftirstöðva innskattsins. Kaupandi geti þó eingöngu yfirtekið leiðréttingarskylduna hafi hann sjálfur innskattsrétt vegna eignarinnar. Kaupandinn hafi innskattrétt að því gefnu að muni vera með skattskylda starfsemi í atvinnuhúsnæðinu. Ef innskattsréttur kaupanda sé minni en seljanda þá beri seljandi að leiðrétta þann hluta innskatts sem kaupandi sé ekki með innskattrétt fyrir. Seljandi og kaupandi skuli tilkynna sameiginlega um yfirtökuna til Skattsins en með tilkynningunni skuli fylgja með þinglýst yfirlýsing kaupanda um yfirtöku á leiðréttingarskyldunni. Skatturinn þurfi að samþykkja yfirtökuna á leiðréttingarskyldunni en það geri hann ekki nema kaupandinn sé til þess bær. Það liggja fyrir að slík tilkynning hafi ekki verið send til Skattsins. Þannig hafi varnaraðilar brugðist í þjónustu sinni við sóknaraðila þar sem þau hafi átt að vita að sóknaraðilar gætu ekki yfirtekið leiðréttingarskylduna, þar sem sóknaraðilar væru ekki í virðisaukaskyldri starfsemi, enda ellilífeyrisþegar sem keyptu eignina til eigin nota. Yfirtaki kaupandi ekki leiðréttingarskyldu seljanda þá beri seljanda að leiðrétta eftirstöðvar innskatts á virðisaukaskattsskýrslu sem varði virðisaukaskattsnúmer seljanda. Enginn annar sé til þess bær að leiðrétta eftirstöðvar innskatts enda hvíli leiðréttingarskyldan á seljandanum, nema hún hafi verið yfirtekin af þar til bærum kaupanda og slík yfirtaka samþykkt af Skattinum.

Sóknaraðilar kveða því nokkuð ljóst miðað við framangreint að varnaraðilinn C hafi farið með töluvert af rangfærslum, bæði í skjalagerð og í samskiptum við

sóknaraðila og síðar umboðsmann sóknaraðila. Til að byrja með komi fram í söluyfirliti: „Athuga skal að vsk kvöð er á húsinu“. Virðisaukaskattskvöð geti undir engum kringumstæðum verið á fasteign og þar að leiðandi sé orðalag í söluyfirlitinu rangt og villandi. Einstaklingar sem ekki þekki til leiðréttingarskyldu á innskatti geti talið að um sé að ræða kvöð sem fylgi sjálfkrafa fasteign en það sé með öllu rangt. Ef krafa hafi verið um að tilvonandi kaupendur myndu yfirtaka leiðréttingarskyldu eða að greiða þyrfti viðbótagreiðslu sem næmi eftirstöðvar innskatts sem leiðréttingarskylda tæki til þá hefði það þurft að koma skýrt fram. Leiðréttingarskylda seljanda komi að öðrum kosti tilvonandi kaupendum ekki við, enda myndist leiðréttingarskylda seljanda í skattskyldum rekstri hans, sem sé með öllu tilvonandi kaupendum óviðkomandi. Varnaraðilinn C haldi því fram að hann hafi sagt við sóknaraðila að þau þyrftu annaðhvort að fá sér virðisaukaskattsnúmer eða þá að greiða virðisaukaskattskvöðina. Það sé nokkuð ljóst að eingöngu sé hægt að fá virðisaukaskattsnúmer ef um skattskyldan rekstur sé að ræða og því ekki raunhæft að ráðleggja sóknaraðilum slíkt enda séu þau ekki með neinn rekstur. Hér sé því um að ræða alvarlegt tilvik um hreina rangfærslu af hendi varnaraðilans C að ræða. Sóknaraðilar hafi aldrei lýst því yfir að þau ætluðu að yfirtaka leiðréttingarskyldu seljanda og þar að auki sé þeim það algjörlega ómögulegt og þar af leiðandi séu þeim engir vegir færir til að greiða umrædda virðisaukaskattskvöð. Þetta hafi átt að vera varnaraðila C og seljanda fullljóst. Yfirlýsing af hálfu sóknaraðila hefði þurft að liggja fyrir ef yfir höfuð hefði verið vilji til að greiða yfir þriggja milljón króna auka greiðslu.

Sóknaraðilar vísa til þess að varnaraðilinn C hafi haldið því fram að þar sem í sundurliðun greiðslna væri ekki talað um virðisaukaskattskvöðina þá hafi hún ekki verið hluti kaupverðsins. Sóknaraðilar geti ekki séð að það þurfi að koma fram í sundurliðun hvernig greiðslur kaupverðs séu nýttar af seljanda enda komi leiðréttingarskylda seljanda fasteigninni ekki við, þ.e. hún hvíli ekki á fasteigninni heldur á seljandanum. Hafi sóknaraðilar átt að greiða sérstaka aukagreiðslu vegna leiðréttingarskyldu seljanda á eftirstöðvum innskatts þá hefði að mati þeirra verið eðlilegast að nákvæm nákvæm fjárhæð hefði verið tilgreind ásamt greiðslutilhögun. Fyrir hefði þurft að liggja undirrituð yfirlýsing um annað tveggja, að greiða aukagreiðsluna eða samkomulag um yfirtöku leiðréttingarskyldunnar og heimild frá Skattinum til þess. Þetta hafi ekki legið fyrir, enda vilji sóknaraðila skýr um að þessi fjárhæð var alfarið málefni seljanda og þeim óviðkomandi. Þá hafi ekkert framangreint komið fram í kaupsamningnum og hafi sóknaraðilar því haft réttmætar væntingar til þess að engar aukagreiðslur skyldu koma til umfram kaupverð. Varnaraðilinn C líki viðskiptunum við heildsölu fyrirtækja en slík líking sýni vanþekkingu hans á því hvernig fara skuli með leiðréttingarskyldu í fasteignaviðskiptum. Fasteignir séu ekki seldar með virðisaukaskatti líkt og lausafjármunir, enda sé sala á fasteignum ekki skattskyld en það sé sala á lausafjármunum hinsvegar. Það að um atvinnuhúsnæði sé að ræða breyti því ekki. Leiðréttingarskylda stofnist í rekstri seljanda en ekki á atvinnuhúsnæðið sjálft, eins og vikið hafi verið að. Jafnframt hafi varnaraðilinn C bent á að um væri að ræða atvinnuhúsnæði sem væri ekki hugsað sem hobbybústaður fyrir einstaklinga. Sóknaraðilar telja það að gagnrýna fyrirhugaða notkun kaupenda sé einnig með öllu óviðeigandi og sýni lítinn skilning á hagsmunum kaupenda. Sóknaraðilar benda enn fremur á að ekki sé öll atvinnustarfsemi virðisaukaskattskyld og því ekki rétt að kaupendur atvinnuhúsnæðis geti alla jafna yfirtekið leiðréttingarskyldu. Það verði

líka að teljast í meira lagi ámælisvert að láta sóknaraðila skrifa undir kaupsamning sem sé ekki sambærilegur afriti kaupsamnings sem sóknaraðilar hafi fyrst fengið í hendur. Það verði að teljast í meira lagi óeðlilegt að bæta við texta þar sem fram komi að kaupandi yfirtaki virðisaukaskattskvöð sem hann sé með öllu óbær til að yfirtaka. Varnaraðila C sem löggiltum fasteignasala hafi átt að vera það ljóst að sóknaraðila gætu ekki yfirtekið leiðréttingarskylduna.

Sóknaraðilar benda á að í tölvupósti frá fasteignasala til lögmanns þeirra, dags. 3. maí 2021, virðist varnaraðilinn C hafa ranglega skilið sóknaraðili sem svo að þau krefjist riftunar. Sóknaraðilar hafni þeim misskilningi enda hafi þau óskað eftir staðfestingu á að virðisaukaskattskvöðin hvíli áfram á seljanda og að þau fái fasteignina afhenda. Sóknaraðilar telja að seljandi hafi enga lögmæta ástæðu fyrir því að afhenda ekki fasteignina á umsömdum tíma ásamt því að útgáfa afsals hafi átt að fara fram á umsömdum tíma. Ráðgjöf varnaraðila til seljanda um að afhenda ekki eignina þegar alls kr. 27.500.000,- hafi verið greiddar til seljanda og óskað eftir útgáfu afsals gegn lokagreiðslu, sé í besta falli röng. Með vísan til framangreinds telji sóknaraðilar að varnaraðilar hafi sammælst um að gæta ekki hagsmuna sóknaraðila þar sem þau hafa sett ólögmæta, ósanngjarna og óeðlilega kosti í kaupsamning og það eftir að hafa látið sóknaraðilum í hendur afrit af kaupsamningi sem ekki hafi verið sambærilegur undirrituðum kaupsamningi. Þá hafi varnaraðilinn C neitað að liðsinna kvartendum þegar komi að afhendingu fasteignarinnar en með því hafi hann ekki gætt hagsmuna sóknaraðila. Til viðbótar hafi varnaraðilinn D reynt að fara framhjá umboðsmanni sóknaraðila til að þvinga þau til samninga gegn betri vitund. Við eftirgrennslan hafi hún neitað að upplýsa um fundarefnið. Þessi samskipti verði ekki túlkuð öðruvísi en að reynt hafi verið að fá kvartendur á fund án umboðsmanns. Með broti sínu á 15. gr. laga nr. 70/2015 hafi varnaraðilar valdið sóknaraðilum tjóni þar sem þeir hafa ekki fengið fasteignina afhenta þrátt fyrir skýrar dagsetningar í kaupsamningi og greiðslu umsamins kaupverðs. Beint tjón kvartenda sé þegar orðið kr. 1.171.490,- en komi til þess að þau verði látin bera kostnað vegna leiðréttingarskyldu seljenda bætist sú fjárhæð við. Ekki liggi fyrir hver sú fjárhæð sé en samkvæmt því sem sett hafi verið inn í kaupsamningin eftir á, sé um að ræða ca. kr. 3.448.682,-. Miðað við það sem að framan er getið, liggi fyrir að öll þjónusta varnaraðila hafi verið í þágu seljanda og gegn hagsmunum sóknaraðila. Þá hafi varnaraðilar opinberað vankunnáttu sína um meðferð virðisaukaskatts í viðskiptum með fasteignir og á engan hátt uppfyllt grundvallar lagaákvæði sem krafa sé gerð um í viðskiptum með leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts. Skilningur sóknaraðila sé sá að meint virðisaukaskattskvöð sé alfarið á kostnað seljanda og sóknaraðilum sem kaupendum algerlega óviðkomandi. Þau hafi þegar greitt samningsbundnar greiðslur og hvað seljandi geri við þær fjárhæðir sé þeim óviðkomandi. Æskilegt væri að fasteignasalan hlutaðist til um útgáfu afsals svo að fasteignin yrði afhent án tafar.

### 3.2. Sjónarmið varnaraðila

Varnaraðili C vísar til þess að fasteignasalar [...] fasteignasölu hafi í febrúar 202 fengið söluumboð frá [...] til að selja sex iðnaðarbil í iðnaðarhúsi. Í söluyfirlitum fyrir allar eignirnar hafi verið tilgreint að um atvinnuhúsnæði væri að ræða og kostum þess lýst í samræmi við 10. gr. laga nr. 70/2015. Varnaraðilinn bendir á að

söluýfirlit sé talið grundvallarskjal við fasteignasölu og sé eitt af þeim skjölum sem væntanlegir kaupendur leggi til grundvallar við ákvörðun sína um að gera tilboð. Í öllum tilvikum sé tilgreint á húsinu sé svokölluð „VSK kvöð“, enda hafi það verið forsenda fyrir sölu eignanna og verðlagningu, af hálfu seljanda, að væntanlegir kaupendur yfirtaki umrædda kvöð. Öll iðnaðarbilin hafi verið seld og og umræddar kvaðir verið yfirteknar af öllum kaupendum nema sóknaraðilum.

Varnaraðilinn C vísar til þess að varnaraðilinn D hafi tekið að sér með þjónustusamningi, dags. 9. desember 2020, að hafa milligöngu um kaup sóknaraðila á fasteigninni. Við tilboðsgerð hafi sóknaraðilum verið kynnt umrædd kvöð og að væntanlegir kaupendur myndu þurfa að taka hana yfir en til þess þyrfti viðkomandi að vera í virðisaukaskattskyldri starfsemi. Sóknaraðilar hafi ekki talið það vera til fyrirstöðu enda vön rekstri. Þá hafi verið skorað á kvartendur að leita til bókara eða endurskoðanda varðandi yfirtöku á kvöðinni.

Varnaraðilinn C vísar til þess að kauptilboðið hafi verið bundið fyrirvara um sölu sóknaraðila á tveim fasteignum. Annarri innan 45 daga og hinni innan 90 daga. Skuldbindingargildi tilboðsins hafi þannig verið háð fyrirvörum, sbr. 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Venjan sé að gengið sé til undirritunar kaupsamnings þegar fyrirvara séu frá og tilboð orðið skuldbindandi. Ljóst sé að önnur framangreindra fasteigna hafi ekki selst innan frestsins. Þá hafi sóknaraðilar ekki fallið frá fyrirvörunum. Skuldbindingargildi tilboðsins hafi þannig fallið niður þann 23. janúar 2021. Þrátt fyrir að tilboðið hafi ekki verið skuldbindandi fyrir seljanda hafi verið boðað til fundar til undirritunar kaupsamnings þann 31. mars 2021 en fyrir fundinn hafi aðilum verið send drög að kaupsamningi um eignina. Ákveðið hafi verið að ganga frá kaupsamningi um eignina að frumkvæði og áeggjan sóknaraðila. Varnaraðilinn C kveðst hafa setið umræddan fund ásamt sóknaraðilum og forsvarsmönnum seljanda. Á fundinum hafi yfirtakan á kvöðinni verið sérstaklega rædd en á þeim tíma, tæpum fjórum mánuðum eftir að hafa gert tilboð í eignina, hafi sóknaraðilar ekki verið búin að gera nauðsynlegar ráðstafanir til að geta yfirtekið umrædda kvöð. Sóknaraðilum hafi þá verið boðið að ganga út úr tilboðinu, áður en nokkrar greiðslur höfðu átt sér stað, án eftirmála. Sóknaraðilar hafi hins vegar viljað halda kaupunum til streitu. Það hafi því verið samkomulag aðila að áréttu sérstaklega í kaupsamningi að kaupendur myndu yfirtaka kvöðina. Varnaraðili C mótmælir því harðlega sem röngu og í andstöðu við fullyrðingar sóknaraðila sjálfra að þau hafi ekki orðið vör við umrætt ákvæði kaupsamningsins fyrr en eftir þinglýsingu hans.

Í kjölfar undirritunar kaupsamningsins hafi hann verið sendur í þinglýsingu og honum þinglýst mánudaginn 12. apríl 2021. Varnaraðili C vísar til þess að samkvæmt málsatvikalýsingu sóknaraðila hafi lögmaður þeirra haft samband við seljanda fasteignarinnar þann 14. apríl 2021 til að freista þess að finna lausn á málinu. Ekki hafi verið haft samband við varnaraðila né fasteignasöluna fyrr en eftir að seljandi hafi hafnað umleitunum sóknaraðila.

Varnaraðili kveður ekki liggja fyrir í málinu að sóknaraðilar geti ekki yfirtelið umrædda kvöð þar sem þau hafi neitað að sækja um yfirtöku á henni. Enginn vilji hafi verið hjá sóknaraðilum að standa við skýr ákvæði kaupsamnings. Í ljósi þessa hafi seljandi boðist til að láta kaupsamninginn ganga til baka. Seljandi og sóknaraðilar hafi ekki náð saman um lausn á málinu.

Varnaraðili C telur sóknaraðila rugla saman tveimur mismunandi viðskiptasamböndum. Sóknaraðilar eigi í viðskiptasambandi við [...] fasteignasölu

og þá fasteignasala sem þar starfi samkvæmt þjónustusamningi, dags. 9. desember 2020. Þá eigi sóknaraðilar í samnings sambandi við seljanda fasteignarinnar á grundvelli kaupsamnings, dags. 31. mars 2021.

Varnaraðili C vísar til þess að ljóst sé að varnaraðilar séu ekki aðilar að kaupsamningi um fasteignina. Þeir hafi því ekki forræði yfir því hvort og með hvaða hætti aðilar kaupsamningsins efni skyldur sínar samkvæmt þeim samningi. Þá sé ljóst að fasteignasali geti ekki þvingað seljanda eignar til að afhenda eign eða gefa út afsal. Að jafnaði skuli fasteignasali hafa milligöngu um sættir ef ágreiningur komi upp milli aðila en í þessu tilfalli hafi sáttumleitan ekki borið árangur. Þá sé rétt að taka fram að sóknaraðilar hafi ekki leitað til varnaraðila um sáttumleitan heldur hafi lögmaður þeirra haft beint samband við seljanda strax í kjölfar þinglýsingu kaupsamnings. Þá hafi lögmaður sóknaraðila ekki lagt fram umboð frá þeim þrátt fyrir beiðni fasteignasölnunnar þar um.

Varnaraðilinn C vísar til þess að samkvæmt 9. gr. laga nr. 70/2015 sé fasteignasala skylt að gera skriflegan samning við þann sem til hans leiti um milligöngu hans um kaup og sölu á fasteign. Samkvæmt 15. gr. laganna skuli fasteignasali leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóði og liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skuli einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólög mætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Fullyrðing sóknaraðila um að skilyrði seljanda yfirtöku VSK kvaðarinnar sé að einhverju leyti ólög mæt, ósanngjarnt eða óeðlilegt í skilningi framangreinds ákvæðis byggji eingöngu á fullyrðingu þeirra sjálfra um að þau geti ekki tekið kvöðina yfir. Sú fullyrðing sé ekki studd neinum gögnum. Staðreyndin sé sú að sóknaraðilar hafi einfaldlega neitað að taka kvöðina yfir og ekki gert nokkra tilraun til þess. Á sama tíma hafi verið gengið frá sölu á fimm öðrum bilum í sömu eign með sömu skilyrðum, þar á meðal til einstaklings. Sóknaraðilar fullyrði í málatilbúnaði sínum að aldrei hafi staðið til að yfirtaka VSK kvöðina en á sama tíma komi þar fram að þau hafi margofter spurt um þessa kvöð. Sóknaraðilar viðurkenni enn fremur að hafa fengið útskýringar á VSK kvöðinni en beri fyrir sig að þau hafi ekki skilið svörin.

Í máltalbúnaði sóknaraðilar sé vísað til þess að um hafi verið að ræða kaup hjá tveimur ellilífeyrisþegum á húsnæði til eigin nota. Varnaraðilinn C kveður þau þó við tilboðsgerð hafa fullyrt að þau væru kunnug rekstri fyrirtækja. Til vitnis um það vísar hann til félags sem þau hafi stofnað og stýrt.

Varnaraðilinn C bendir á að sóknaraðilar vísi til þess að í 4. gr. laga nr. 81/2019 segi að neytandi sé einstaklingur sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni. Fasteignin sem um ræði í þessu máli sé atvinnuhúsnæði og auglýst sem slíkt til sölu. Tekið sé fram að á eigninni hvíli VSK kvöð og sóknaraðilar upplýst um það að til þess að ekki þurfi að greiða kvöðina þá þurfi að vera atvinnustarfsemi í húsnæðinu. Sóknaraðilar skrifi í kjölfarið undir kaupsamning þar sem þau staðfesti að þau muni taka yfir vsk. kvöð á húsnæðinu. Með því séu sóknaraðilar að staðfesta að að þau muni nýta húsnæðið í atvinnustarfsemi, enda hafi þau áður upplýst um að þau hefðu í hyggju að leigja hluta húsnæðisins út sem geymsluþáss fyrir t.d. hjólhýsi. Þá segi í 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að ekki sé hægt að fella kaupin undir neytendakaup ef seljandi hafi hvorki vitað né mátt vita við samningsgerð að kaupin væru gerð í persónulegum tilgangi fyrir kaupanda, fjölskyldu hans eða heimilisfang.

Varnaraðilar hafi mátt ganga út frá því að verið væri að kaupa húsnæði í atvinnuskyni og því eigi þetta mál að öllum líkindum ekki undir kærunefndina.

Krafa varnaraðilans C um að kröfum sóknaraðila verði hafnað er ítrekuð enda hafi hann veitt þeim alla þá þjónustu og þjónustulipurð sem unnt hafi verið. Það sé því ekki hægt að fella sök á hann fyrir að sóknaraðilar hafi ekki kostið að hlusta á þær ráðleggingar sem þeim hafi verið gefnar.

Þá vísar hann til þess að ekkert liggi fyrir um endanlega niðurstöðu í ágreiningi sóknaraðila og seljanda í þessu máli. Þar sem krafa sóknaraðila byggir á því að þau hafi orðið fyrir tjóni sé ekki annað unnt en að hafna kröfum þeirra þar sem þau hafi ekki sýnt fram á nokkurt tjón. Varnaraðilinn C hafi þurft að leita sé lögfræðiaðstoðar vegna málsins og krefst hann þess að sér verði bættur sá kostnaður.

Varnaraðilinn D vísar til þess að sóknaraðilar eigi í ágreiningi við seljanda eignarinnar um ákveðið samningsatriði, þar sem þau hafi skuldbundið sig til að yfirtaka VSK kvöð tengd eigninni. Umrædd atriði sé skuldbinding á milli aðila, rétt eins og skuldbinding til þess að greiða kaupverð eignarinnar. Fasteignasali hafi ekki forræði yfir því hvort að samningsaðilar efni kaupsamning um eign, þ.e. hvort að þeir efni einstaka hluta samningsins, s.s. að greiða kaupverð, afhenda eign, yfirtaka kvaðir o.s.fv.

Ágreiningur sóknaraðila við seljanda virðist því snúast um það hvort og þá hvernig þau geti yfirtekið umrædda VSK kvöð en það sé alveg ljóst að það hafi verið forsenda seljanda fyrir sölnunni að umrædd leiðréttingaskylda myndi færast yfir á kaupendur, þ.e. að kaupendur myndu yfirtaka VSK kvöðina.

EKKI sé ágreiningur um að sóknaraðilar hafi verið upplýstir og meðvitaðir um að það væri VSK kvöð sem þau þyrftu að yfirtaka. Það sé tilgreint í söluyfirliti og kaupsamningi um eignina. Þá komi það m.a. fram í málatilbúnaði sóknaraðila sjálfra í tölvupóstsamskiptum skv. fylgiskjali 11 með kvörtuninni en þar segi umboðsmaður þeirra m.a.: "Eitt skulum við hafa alveg á hreinu að kaupendur spurðu margoft um þessa kvöð og svörin sem umboðsmaður þinn gaf þeim í öllum tilvikum var á þá leið að þessi kvöð væri hluti kaupverðsins" og "Þau spurðu margoft um hvað þessi kvöð þýddi en fékk aldrei skýr svör og þau svör sem þau fengu voru röng."

Varnaraðilinn D vísar til þess að ekki hafi verið sýnt framá að sú ráðgjöf sem sóknaraðilum hafi verið veitt hafi verið röng og ekki hafi verið sýnt fram á að þeim sé ómögulegt að uppfylla ákvæði kaupsamningsins. Þá liggi ekkert fyrir um hvort að sóknaraðilar muni yfirtaka kvöðina eða semja við seljanda eignarinnar um einhver önnur málalok. Þá liggi ekki fyrir hvert tjón sóknaraðila sé eða hvort þau hafi yfirhöfuð orðið fyrir tjóni. Ekkert liggi fyrir um tengsl þjónustu hennar við sóknaraðilar og ætlað tjón þeirra.

Kvörtun sóknaraðila virðist að mati varnaraðilans D fela í sér beiðni um lögfræðilega álitserð kærunefndarinnar á skattalöggjöfinni en ekki beiðni um úrlausn á ágreiningi við sig sem seljanda þjónustu.

Varnaraðilinn D hafnar því kröfum sóknaraðila og vísar til andsvara C eftir því sem við eigi.

### 3.3. Athugasemdir sóknaraðila

Sóknaraðili hafnar því að ekkert samningssamband hafi verið milli varnaraðilans C og sóknaraðila. Fyrir liggi að sóknaraðilar eigi í viðskiptum við [...] fasteignasölu og hlutaðeigandi fasteignasala, varnaraðilana C og D, samkvæmt

þjónustusamningi dags. 9. desember 2020. Báðir varnaraðilar hafi verið í fyrirsvari vegna sölu fasteignanna og báðir átt í samskiptum við kvartendur. Þess vegna hafi kvörtuninni verið beint að þeim báðum. Það fái jafnframt stuðning í gögnum málsins sem sýni að báðir varnaraðilarnir hafi annast milligöngu um kaup kvartenda á fasteigninni. Þá liggi fyrir að varnaraðilinn C hafi haft alla umsjón með skjalagerð og verið viðstaddur þegar undirritun kaupsamnings hafi farið fram. Því sé ljóst að ekki sé grundvöllur fyrir frávísunarkröfu vegna skorts á samningssambandi milli varnaraðilans C og sóknaraðila.

Sóknaraðila telja að um sé að ræða misskilning af hálfu varnaraðilans þar sem vísað sé til samningssambands við seljendur. Í málsástæðum hans sé m.a. vísað til þess að fasteignasalar hafi ekki forræði yfir því og með hvaða hætti aðilar kaupsamnings efni skyldur sínar samkvæmt samningi. Sóknaraðilar byggja kvörtun sína á því að varnaraðilarnir, C og D, hafi brotið á starfsskyldum sínum sbr. 15. gr. laga nr. 70/2015 og að það hafi valdið þeim tjóni. Kvörtunin snúi því einungis að hlutaðeigandi fasteignasölum en ekki að seljenda. Þá sé á það bent að í 3. mgr. 7. gr. laga nr. 70/2015 segi, að þótt fasteignasala sé rekin í nafni félags beri fasteignasali óskipta ábyrgð á tjóni og kostnaði sem hann, eða sá sem starfi fyrir félagið, kunni að valda viðskiptamönnum fasteignasölnnar.

Sóknaraðilar vísa til þess að af hálfu varnaraðila komi fram að sóknaraðilum hafi verið kynnt umrædd VSK kvöð og jafnframt að væntanlegir kaupendur þyrftu að yfirtaka VSK kvöðina, en til þess þyrftu viðkomandi að vera í VSK-skyldri starfsemi.

Ljóst sé að VSK kvöðin hvíli á seljanda, þ.e. skattaðilanum sjálfum [...] en ekki á fasteigninni sjálfri. Því sé ekki VSK kvöð á fasteigninni, heldur leiðréttingaskylda á skattskylda aðilanum. Þegar atvinnuhúsnæði sé selt og leiðréttingarskylda hvíli á eigandanum vegna eftirstöðva innskatts, þurfi eigandinn að greiða upp eftirstöðvar innskattsins sbr. 15. gr. reglugerðar um innskatts nr. 192/1993 („reglugerð um innskatt“). Síðan sé heimild í 15. gr. reglugerðar um innskatt, um að kaupandi atvinnuhúsnæðis geti yfirtekið leiðréttingarskyldu seljanda vegna eftirstöðva innskattsins. Kaupandi geti þó eingöngu yfirtekið leiðréttingarskylduna hafi hann sjálfur innskattsrétt vegna eignarinnar. Kaupandi hafi innskattrétt að því gefnu að hann verði með skattskylda starfsemi í atvinnuhúsnæðinu. Frá fyrsta degi hafi legið fyrir að sóknaraðilar hafi verið að kaupa fasteignina til eigin nota en ekki atvinnustarfsemi. Ef innskattsréttur kaupanda sé minni en seljanda þá beri seljandi að leiðrétta þann hluta innskatts sem kaupandi sé ekki með innskattrétt fyrir.

Seljandi og kaupandi skuli tilkynna sameiginlega um yfirtökuna til Skattsins, en með tilkynningunni skuli fylgja þinglýst yfirlýsing kaupanda um yfirtöku á leiðréttingarskyldunni. Skatturinn þurfi að samþykkja yfirtöku á leiðréttingarskyldunni en það geri hann ekki nema kaupandinn sé til þess bær. Það liggi fyrir að slík tilkynning hafi ekki verið send til Skattsins og að slík tilkynning hafi aldrei verið útbúin. Ef kaupendur hefðu ætlað sér að taka yfir þessa kvöð þá liggi fyrir að fasteignasalarnir hafi brugðist í þjónustu sinni við sóknaraðila, en ef til þess hefði komið, hefðu fasteignasalarnir átt að vita að sóknaraðilarnir hafi ekki getað yfirtekið leiðréttingarskylduna, þar sem sóknaraðilar hafi ekki verið í virðisaukaskyldri starfsemi. Fyrir fasteignasala sem hafi milligöngu um sölu fasteigna þar sem kvöð sé til staðar sé þetta grunn þekking á meðferð VSK kvaðar.

Sóknaraðilar vísa til þess að í athugasemdum varnaraðilans C komi fram að yfirtakan á VSK kvöðinni hafi verið rædd sérstaklega og sóknaraðilar hafi ekki gert

nauðsynlegar ráðstafanir til að geta yfirtekið umrædda VSK kvöð. Þá segi að samkomulag hafi verið gert milli sóknaraðila og seljanda um að árétta það sérstaklega í kaupsamningi að sóknaraðilar myndu yfirtaka umrædda VSK kvöð. Í gögnum vegna sölu fasteignarinnar hafi hvergi komið fram að forsenda fyrir sölu fasteignarinnar væri sú að kaupendur myndu yfirtaka leiðréttingaskyldu seljanda. Ef slík krafa hefði verið gerð þá hefði það að mati sóknaraðila þurft að koma skýrt fram. Ekki nægi að bæta inn í kaupsamning eftir undirritun að á eigninni sé VSK kvöð upp á ca. 3.448.683 kr. sem kaupandi yfirtaki. Leiðréttingaskylda seljanda sé kaupendum óviðkomandi enda myndist leiðréttingaskylda seljanda í skattskyldum rekstri hans. Auk þess hafi varnaraðilarnir vitað að sóknaraðilar væru ekki í VSK skyldri starfsemi og þar með ekki bær til að yfirtaka VSK kvöðina.

Þá sé ljóst að útskýringar varnaraðilanna á VSK kvöð hafi ekki staðist lög, en það megí m.a. vísa til þess að varnaraðilinn C haldi því fram að farið hafi verið yfir með sóknaraðilum að ef þau myndu ekki fá sér VSK númer yrðu þau að greiða kvöðina. Engar frekari skýringar hafi fylgt, en eins og sóknaraðilar hafi bent á, þá þurfi að vera VSK starfsemi í húsnæðinu til að kvöðin geti verið yfirtekin af kaupendum. Það hafi aldrei staðið til og það hafi báðir varnaraðilar vitað. Ljóst sé að um hreina rangfærslu, af hálfu varnaraðilanna sé að ræða.

Sóknaraðilar vísa til þess að þar sem varnaraðilar hafi vitað að þau væru ekki í VSK skyldri starfsemi og því ekki raunhæft að ráðleggja þeim að fá sér VSK númer, þar sem þau væru ekki með slíkan rekstur. Sóknaraðilar vísa til athugasemda varnaraðilans C þar sem segir: „Fullyrðingum kvartenda um að það skilyrði seljenda, að væntanlegir kaupendur iðnaðarbila í húsnæðinu við [...] yfirtaki VSK kvaðir, sé að einhverju leiti ólögmat, ósanngjarnt eða óeðlilegt, byggir eingöngu á fullyrðingu kvartenda sjálfs, um að kvartendur geti ekki yfirtekið kvöðina. Sú fullyrðing er ekki studd nokkrum gögnum. Staðreyndin er sú að kvartendur hafa einfaldlega neitað að yfirtaka kvöðina og ekki gert nokkra tilraun til þess.“

Sóknaraðilar telja þessa málsástæðu varnaraðilans C byggða á misskilningi. Sóknaraðilar byggja kvörtun sína á því að varnaraðilarnir hafi brotið gegn starfsskyldum sínum sbr. 15. gr. laga nr. 70/2015 og það hafi valdið þeim tjóni.

Auk þess liggja ekki fyrir að seljandi hafi gert það að skilyrði að væntanlegir kaupendur yrðu að yfirtaka VSK kvöðina. Slíkt skilyrði hefði þurft að koma skýrt fram og varnaraðilar hafi átti að tryggja að þetta væri á hreinu fyrir kaupsamningsgerð hafi þetta átt að vera forsenda samningsins. Þeirri ábyrgð verði ekki vísað annað.

Þá liggja fyrir að varnaraðilinn C hafi farið ítarlega yfir kaupsamninginn á kaupsamningsfundum og látið bæði sóknaraðila og seljanda fylgjast með lestri sínum. Síðan hafi samningurinn verið undirritaður og á þeirri stundu hafi ekki verið ákvæði um kvöðina inni í samningi samkvæmt sóknaraðilum. Sóknaraðilar hafi óskað eftir að fá afrit af undirrituðum kaupsamningi en varnaraðilinn C hafi neitað að afhenda þeim afrit og enn þann dag í dag hafi sóknaraðilar ekki fengið til sín frumrit gagnanna. Allt að einu hafi ákvæðið verið að finna í þinglýstu eintaki. Hvernig setningin „Á eigninni er VSK kvöð upp á ca. 3.448.682 kr. sem kaupandi yfirtekur“ hafi komist á samninginn án þess að sóknaraðilar hafi aftur undirritað samninginn sé óupplýst.

Setning um að sóknaraðilar yfirtækju kvöðina hafi ekki komið fram í kauptilboði né í afriti kaupsamnings sem varnaraðilar hafi afhent sóknaraðilum.

Sóknaraðilar benda á að í athugasemdum varnaraðila segi ennfremur að mál þetta eigi að öllum líkindum ekki undir Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Þá segi

í athugasemdum varnaraðila: „Fasteignin sem hér um ræðir er atvinnuhúsnæði og auglýst sem slíkt til sölu. Tekið er fram að á eigninni hvíli vsk. kvöð og kaupendur upplýstir um það að til þess að þurfi ekki að greiða kvöðina þurfi að vera atvinnustarfsemi í húsnæði“.

Framangreind tilvísun undirstriki að mati sóknaraðila vanþekkingu varnaraðila á VSK kvöð, en kvöðin hvíli ekki á fasteigninni sjálfri heldur hvíli leiðréttingarskylda á skattaðilanum. Ástæða þess að leiðréttingarskyldan sé virk í 20 ár frá færslu innskatts sé að oftast sé um háar fjárhæðir að ræða og á þessum 20 árum ætti skattskyldi aðilinn að hafa skilað útskatti sem sé jafnhár eða hærri en fenginn innskattur. Ekki skipti máli að fasteignin hafi verið auglýst sem atvinnuhúsnæði þar sem við sölu á atvinnuhúsnæði þurfi eigandinn, þ.e. seljandinn almennt að greiða upp eftirstöðvar innskattsins nema heimild 15. gr. reglugerðar um innskatts sé beitt, um að kaupandi yfirtaki leiðréttingaskyldu seljanda. Varnaraðilar geti því ekki borið fyrir sig kunnáttuleysi, upplýsingaskort og vanþekkingu og gefið sér að sóknaraðilar væru að kaupa húsnæðið í atvinnuskyni. Auk þess sé ljóst að ekki sé öll atvinnustarfsemi VSK skyld og því geti kaupendur atvinnuhúsnæðis ekki alla jafna yfirtekið VSK kvöð líkt og varnaraðilinn C hafi vísað til.

Sóknaraðilar áréttu að haft hafi verið samband við fasteignasöluna sem og varnaraðilana C og D sem og seljanda eignarinnar, til að reyna að leysa málið. Þegar mál hafi verið orðin óþægileg fyrir varnaraðila og þeir líklega gert sér grein fyrir vandasamri stöðu, hafi þeir ákveðið að hundska umboðsmann sóknaraðila og haft beint samband við sóknaraðila vegna þessara og annarra mála sem enn voru í gangi á fasteignasöluinni. Beri það vott um ómálefnalega nálgun og sýni fremur að enginn vilji hafi verið frá hendi varnaraðila að finna lausn sem þeim þó beri skylda til. Frá upphafi hafi fasteignasalarnir tekið afstöðu með seljanda og þar við sitji.

Varðandi athugasemdir varnaraðilans D vísa sóknaraðilar til þess að ítarlegan rökstuðning megi finna í upphaflegri kvörtun. Þá geta þeir þess sérstaklega að varnaraðilinn D virðist í engu gera sér grein fyrir að um neytendakaup hafi verið að ræða og því eigi skyldur samkvæmt lögum nr. 70/2015. Varnaraðilinn D reyni að komast hjá ábyrgð með því að vísa í ágreining sóknaraðila og seljanda. Ágreiningurinn milli seljanda og sóknaraðila sé þessu máli óviðkomandi. Varnaraðilar hafi haft alla milligöngu um sölu eignarinnar og því borið skyldur samkvæmt 15. gr. laga nr. 70/2015. Varnaraðilar hafi útbúið tilboð það sem sóknaraðilar hafi sent og síðar orðið grunnur að kaupsamningsgerð. Þar hafi sóknaraðilar boðið tilgreinda fjárhæð sem varnaraðilanum hafi ekki getað dulist að væri endanleg fjárhæð, enda hafi veið ætlun þeirra að bjóða kr. 29.000.000,- en ekki hærri fjárhæð. Ef varnaraðilinn hefði sinnt lögbundinni skyldu sinni hefði ágreiningur þessi ekki komið upp, enda hafi áhyggjur neytenda af VSK kvöð legið fyrir. Það hafi verið varnaraðilar sem hafi komið fram fyrir seljanda í málinu og samkvæmt 15. gr. 70/2015 beri fasteignasala að gæta hagsmuna beggja aðila, en ekki annars aðilans, seljanda, eins og gert hafi verið. Vanræksla varnaraðila endurspeglar í umfjöllun hans um að sóknaraðilar hafi haft áhyggjur af VSK kvöðinni. Tilvitnun varnaraðilans staðfesti áhyggjur sóknaraðilar og að varnaraðilinn hafi verið að fullu meðvitaður um áhyggjur þeirra en sinnt því í engu, með hagsmunum seljanda í huga. Það sé sorglegt að sjá tilvitnun varnaraðilans um að óskað sé eftir túlkun á skattalöggjöfinni frekar en öðru.

### 3.4. Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðilinn C vísar til þess að sóknaraðilar fullyrði að með skuldbindingu þeirra um að yfirtaka umrædda leiðréttingarkvöð virðisaukaskatts hafi þeim verið settir ólögmatir, ósanngjarnir og óeðlilegir kostir í kaupsamningi. Sóknaraðilar haldi því fram að þeir hafi ekki fengið fullnægjandi skýringar á því hvað felist í að yfirtaka umrædda kvöð og þeim sé ófært að yfirtaka kvöðina. Varnaraðilinn C vísar til þess að þessi fullyrðing sé ekki studd neinum sönnunargögnum og byggji einvörðungu á einhliða yfirlýsingu sóknaraðila.

Sóknaraðilar kvarti yfir því að þeim hafi ekki verið liðsinnt þegar þess hafi verið óskað. Sóknaraðilar telji að varnaraðilar hafi átt að hlutast til um að eignin yrði afhent og hlutast til um að seljandi greiddi umrædda virðisaukaskattkvöð. Hvoru tveggja snúi að uppgjöri á milli sóknaraðila og seljanda samkvæmt kaupsamningi og sé ekki á forræði varnaraðila.

Þá vísi sóknaraðilar til þess að varnaraðili hafi valdið þeim tjóni. Varnaraðilinn C vísar til þess að engin gögn hafi verið lögð fram er sýni hið meinta tjón og því sé staðhæfingum um tjón vísað á bug.

Varðandi leiðréttingarkvöð vísar varnaraðilinn C til þess að enginn ágreiningur sé um reglur um leiðréttingaskyldu innskatts og þær lagareglur sem gildi um leiðréttingarkvöð. Sóknaraðilar hafi einfaldlega aldrei sótt um yfirtökuna. Sóknaraðilar hafi gert mikið úr því „að VSK kvöðin hvíli á seljanda, þ.e. skattaðilanum sjálfum, en ekki fasteigninni sjálfri.“ Í því samhengi haldi sóknaraðilar því fram að það sé með einhverjum hætti óljóst eða ónákvæmt að tala um VSK kvöð á fasteign og að kvöðin fylgi ekki eigninni. Þá sé því einnig haldið fram að umrædd orðnotkun, að kvöðin hvíli á fasteigninni, undirstriki vanþekkingu varnaraðila. Varnaraðilinn C vísar til þess að almennt sé talað um VSK kvöð á fasteign enda tengist kvöðin breytingu á notkun fasteignarinnar. Varnaraðili vísar til greinar úr viðskiptablaði Morgunblaðsins frá 25. febrúar 2016 eftir sérfræðing á Skatta- og lögfræðisviði Deloitte. Fyrirsögn greinarinnar sé „Hver er virðisaukaskattkvöðin á þinni fasteign?“ Varnaraðilinn ítrekar að enginn ágreiningur sé um eðli eða skilyrði yfirtöku á VSK kvöð. Sóknaraðilar hafi einfaldlega neitað að gera þær ráðstafanir sem til þurfi. Ekkert liggi fyrir um að yfirtöku hafi verið hafnað.

Varðandi þá málsástæðu sóknaraðila að breytingar hafi orðið á kaupsamningi frá kaupboði og frá því drög að kaupsamningi hafi verið send kvartendum til yfirlstrar vísar varnaraðilinn C til þess hann hafi þegar rakið hvernig umrætt ákvæði hafi komið til og hvers vegna. Nú sé hins vegar gengið lengra og varnaraðili beinlínis sakaður um skjalfals. Um sé að ræða rangar sakargiftir sem fallið gætu undir 148. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Sóknaraðilar haldi því fram að ákvæðinu hafi verið bætt við samninginn eftir að hann hafi verið undirritaður án þeirra samþykkis og vitundar. Um sé að ræða verulega alvarlegar ásakanir sem ótækt sé að bornar fram í skjóli kvörtunar til kæruneftdarinnar. Málsástæður þessar leiði til þess að vísa beri málinu frá nefndinni, sbr. 14. gr. laga nr. 81/2019.

Varnaraðilinn C hafnar því enn fremur að reynt hafi verið að fara fram hjá lögmanni sóknaraðila við að finna lausn á málinu. Hið rétta sé að varnaraðilinn C hafi svarað tölvupósti frá lögmanninum á þá leið að þar sem enn hefði ekki verið lagt fram umboð eða neitt sem sýndi fram á að hann kæmi fram fyrir hönd sóknaraðila yrðu póstum hans ekki svarað fyrr en slíkt lægi fyrir. Þá hafi ekkert

heyrst frá lögmanninum í einhvern tíma. Sóknaraðilar hafi svo af fyrra bragði haft samband við varnaraðilann D og tjáð henni að þau vildu endilega leysa þetta mál.

Varnaraðilinn C vísar loks til þess að umrædd fasteign hafi verið auglýst til sölu sem atvinnuhúsnæði og með áhvílandi VSK kvöð. Það sé á engan hátt verið að taka afstöðu með seljendum þegar útskýrt sé fyrir kaupendum að til þess að geta keypt fasteignina þurfi kaupandi annað hvort að vera með virkt VSK númer eða greiða upp kvöðina. Fasteignin hafi ekki verið til sölu nema með þeim formerkjum að seljandi losnaði við kvöðina. Fullyrðingum um að varnaraðilinn C hafi tekið stöðu með seljendum sé alfarið hafnað.

#### IV

#### Niðurstaða

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa starfar samkvæmt lögum nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála og reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa sem hvoru tveggja tóku gildi þann 1. janúar 2020.

Sóknaraðili keypti fasteign fyrir milligöngu fasteignasölu sem varnaraðilar starfa hjá. Um var að ræða atvinnuhúsnæði. Í söluyfirliti, sem var hluti af kauptilboði, sagði: „Athuga skal að vsk kvöð er á húsinu“. Þá liggur fyrir undirritaður kaupsamningur þar sem segir: „Á eigninni er VSK kvöð uppá ca. 3.448.682 kr. sem kaupandi yfirtekur“. Ágreiningur aðila snýr að því hvort þjónusta varnaraðila við sóknaraðila í tengslum við kaup þeirra á fasteigninni hafi verið í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt lögum. Deilt er um hvort varnaraðilar hafi veitt sóknaraðilum fullnægjandi ráðgjöf og gætt hagsmuna þeirra og hvort sóknaraðilar hafi orðið fyrir tjóni í tengslum við kaup þeirra á þjónustu varnaraðila. Varnaraðilar hafa krafist þess að kröfum sóknaraðila verði vísað frá en að öðrum kosti að þeim verði hafnað.

Varnaraðilar starfa samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóði. Hann skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skuli einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Sóknaraðilar byggja á að starfshættir varnaraðila hafi verið í andstöðu við framangreint ákvæði.

Varnaraðilar hafa byggt á því að málið heyri ekki undir kærunefndina þar sem fasteignin sem um ræði sé atvinnuhúsnæði og hafi verið auglýst sem slíkt. Tekið hafi verið fram að á eigninni hvíldi VSK kvöð. Sóknaraðilar hafi verið upplýst um að til þess að ekki þurfi að greiða kvöðina verði að vera atvinnustarfsemi í húsnæðinu. Sóknaraðilar hafi síðan skrifað undir kaupsamning og staðfest að þau myndu taka kvöðina yfir. Varnaraðilar telja að með því hafi sóknaraðilar staðfest að þau muni nýta eignina í atvinnustarfsemi. Varnaraðilar hafi mátt ganga út frá því að verið væri að kaupa húsnæði í atvinnuskyni. Í þessu samhengi vísa varnaraðilar til þess að í 4. gr. laga nr. 81/2019 segi að neytandi sé einstaklingur sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni. Þá segi í 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að ekki sé hægt að fella kaup undir neytendakaup ef seljandi hafi hvorki vitað né mátt vita við samningsgerð að kaupin væru gerð í persónulegum tilgangi fyrir kaupanda, fjölskyldu hans eða heimilisfang. Í málinu er deilt um hvað hafi legið fyrir um tilgang sóknaraðila með kaupunum við tilboðs- og kaupsamningsgerð. Í málinu liggja ekki fyrir gögn sem sýna með skýrum hætti fram

á það hvort til hafi staðið að nota fasteignina í atvinnustarfsemi eða ekki. Í ljósi þess telur kærunefndin ekki tilefni til að vísa málinu frá á þeim grunni að ekki sé um neytendaviðskipti að ræða en sóknaraðilar keyptu eignina í eigin nafni.

Varnaraðilar hafa enn fremur byggt á því að vísa eigi málinu frá þar sem af hálfu sóknaraðila komi fram ásakanir um skjalafals af hálfu varnaraðila. Ótækt sé að svo alvarlegar ásakanir séu bornar fram í skjóli kvörtunar til kærunefndarinnar. Því beri að vísa málinu frá á grundvelli 14. gr. laga nr. 81/2019. Af hálfu varnaraðila er ekki tilgreint á grundvelli hvaða málsgreinar og lið ákvæðisins frávísunarkrafa sé byggð. Kærunefndin fær ekki séð að neinar frávísunarástæður ákvæðis 14. gr. laga nr. 81/2019 eigi við í þessu máli. Frávísunarkröfum varnaraðila er því hafnað.

Kröfur sóknaraðilar eru ekki settar fram með skýrum hætti í kvörtun. Fram kemur í kvörtun sóknaraðila að varnaraðilar hafi brotið gegn starfsskyldum sínum og að það hafi valdið þeim tjóni. Þá segir að ekki hafi verið lögð fram skýr fjárhæð vegna tjóns sóknaraðila. Þannig liggur ekki skýrt fyrir í málinu nákvæmlega hvert umfang tjónsins sé að mati sóknaraðila né gögn því til stuðnings. Kröfur sóknaraðila virðast þó snúa að bótaskyldu varnaraðila vegna brots á starfsskyldum.

Til þess að krefjast skaðabóta úr hendi varnaraðila ber sóknaraðilum samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins að sýna fram á fjárhagslegt tjón sitt, umfang tjónsins og að varnaraðilar beri ábyrgð á tjóninu með því að hafa brotið gegn starfsskyldum sínum. Samkvæmt 27. gr. laga um sölu fasteigna og skipa ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi.

Sóknaraðilar hafa ekki sýnt fram á að þeir hafi ekki verið upplýstir um umrædda VSK kvöð. Þvert á móti bera gögn málsins með sér að þau hafi verið meðvituð um kvöðina. Þannig liggur fyrir í tölvupóstsamskiptum fullyrðing umboðsmanns þeirra um að þau hafi ítrekað spurt út í kvöðina. Þá virðist óumdeilt í málinu að upplýsingar um kvöðina hafi legið fyrir í söluyfirliti fasteignarinnar. Loks liggur fyrir undirritaður kaupsamningur þar sem sóknaraðilar fallast á að taka yfir VSK kvöð í tengslum við kaup sín á fasteigninni. Sóknaraðilar hafa ekki sýnt fram á eða leitt líkur að því að þau hafi skrifað undir einhverja aðra útgáfu af kaupsamningnum en þá sem liggur fyrir undirrituð í þessu máli. Sóknaraðilar halda því einnig fram að ráðgjöf sem þau hafi fengið frá varnaraðila í tengslum við kvöðina hafi verið röng og ekki gengið upp. Aðila greinir að einhverju leyti á um það hvar fór á milli aðila í tengslum við umrædda kvöð áður skuldbindandi samningur komst á um fasteignina. Þannig liggur ekki ljóst fyrir hver ráðgjöf varnaraðila var í tengslum við kvöðina og þá hvort sú ráðgjöf hafi talist til saknæmrar háttsemi svo leitt geti til bótaábyrgðar varnaraðila.

Þá hefur enn fremur ekki verið sýnt fram á að ekki sé eðlilegt eða að það sé ósanngjarnt að aðilar semji í kaupsamningi um fasteign um yfirtöku á VSK kvöð né að sóknaraðilum hafi reynst slík yfirtaka ómöguleg. Sóknaraðilar hafa því ekki sannað að varnaraðilar hafi sýnt af sér saknæma og ólögmeða háttsemi sem leiða eigi til bótaábyrgðar varnaraðila. Þá verður ekki talið að varnaraðilar hafi getað afhent hina umþrættu fasteign eða hlutast til um um hafendingu. Það verður því ekki talið réttlæta bótaábyrgð þó varnaraðilar hafi ekki hlutast til um afhendingu fasteignarinnar.

Sóknaraðilar hafa enn fremur ekki sýnt fram á tjón sitt með gögnum né sýnt fram á að þeir hafi leitast eftir að takmarka tjón sitt. Með vísan til þess sem að ofan

er rakið hafa sóknaraðilar ekki lagt fullnægjandi grundvöll að kröfum sínum fyrir kæruneftinni.

Kröfum sóknaraðila er því hafnað.

**V**

**Úrskurðarorð**

Kröfum sóknaraðila, A og B, er hafnað.

---

Hildur Ýr Viðarsdóttir  
formaður

---

Jón Rúnar Pálsson

---

Ívar Halldórsson