

## Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 6. nóvember 2024 í máli nr. 69/2024

Kæruneftndina skipa í þessu máli lögmennirnir Hildur Leifsdóttir, Hildur Ýr Viðarsdóttir og Jón Rúnar Pálsson.

### I

#### Aðild og kröfugerð

Þann 23. júní 2024 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings í viðskiptum við fasteignasalann Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili endurgreiði sér gjöld sem sóknaraðili hefur greitt í tengslum við kaup á fasteignum auk skaðabóta, samtals að fjárhæð 7.633.305 krónur.

### II

#### Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með tölvubréfi, dags. 16. júlí 2024, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör bárust frá varnaraðila þann 6. ágúst 2024. Athugasemdir frá sóknaraðila bárust þann 14. ágúst 2024 og athugasemdir frá varnaraðila þann 21. sama mánaðar.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda aðila, afrit af afsali, kostnaðaruppgjör kaupsamnings, skjáskot, afrit af þinglýstu afsali, afrit af kauptilboði, afrit af gagntilboði, deiliskipulag og auglýsing deiliskipulags, yfirlýsing framkvæmdaleyfishafa/landeigenda, afrit af skriflegum samskiptum sóknaraðila við skrifstofustjóra hjá sveitarfélagi og aðra landeigendur, söluyfirlit, afrit af skriflegum samskiptum aðila, yfirlýsing dómsmálaráðherra um heimild sóknaraðila að öðlast eignarrétt að fasteign, umboð, staðfesting á greiðslum, afrit af tölvupósti frá starfsmanni [...], úrskurður úrskurðarneftndar umhverfis- og auðlindamála, samþykktir, tölvupóstur frá starfsmanni [...] og tölvupóstur frá starfsmanni [...].

Með bréfi, dags. 6. nóvember 2024, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kæruneftndin hefði tekið málið til úrskurðar.

### III

#### Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að hann hafi keypt lóðir úr landi [...], síðar nefnd [...], fyrir milligöngu fasteignasölnunnar [...] en varnaraðili í málinu var aðstoðarmaður fasteignasala. Sóknaraðili kveðst ekki hafa getað byggt á landinu í nær þrjú ár vegna ástæðna sem rekja megi til varnaraðila og vinnuveitanda hans. Sóknaraðili vísar til þess að fasteignasali, vinnuveitandi hans og seljandi, hafi nýtt sér þekkingarleysi sóknaraðila og með markvissum hætti haldið frá honum fullbúnu afriti kaupsamnings sem vinnuveitandi varnaraðila hafi skrifað undir fyrir hönd sóknaraðila án þess að honum gæfist tækifæri til að skoða samninginn áður. Sóknaraðili hafi ekki verið upplýstur um ákvæði í kaupsamningi um vatnsból sem ekki hafi verið að finna í söluyfirliti. Þá hafi varnaraðili vanrækt að veita sóknaraðila afrit af deiliskipulagi þar sem komi fram að óheimilt sé að selja land undir húsnæði nema að neysluvatn og brunavarnir hafi verið tryggðar. Þá hafi varnaraðili krafðið

sóknaraðila um of há stimpil- og miðlunargjöld. Loks hafi varnaraðili vanrækt að skrá allar lóðirnar á eignarbréf sóknaraðila og úthlutað röngum „F númerum“ í stað „L númera“. Sóknaraðili gerir kröfu um að varnaraðila verði gert að endurgreiða helming stimpilgjalda auk skrifstofu- og fasteignagjalda. Þá gerir sóknaraðili kröfu um að varnaraðila verði gert að greiða skaðabætur vegna málsins. Heildarkrafa sóknaraðila nemur 7.633.305 krónum. Varnaraðili hafnar því að sóknaraðili hafi ekki verið upplýstur um ábyrgð kaupanda á að finna og útvega vatn. Varnaraðili vísar jafnframt til úrskurðar vegna deiliskipulags og lýsir aðdraganda samningsgerðar og ástæðum þess að fasteignasali hafi ritað undir kaupsamning fyrir hönd sóknaraðila. Varnaraðili hafnar kröfum sóknaraðila að öllu leyti.

#### 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. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála er markmið þeirra að tryggja neytendum aðgang að skilvirkri og faglegri málsmeðferð við lausn deilumála utan dómstóla. Lögin taka til ágreinings um samninga sem neytendur gera við seljendur um kaup á vöru eða þjónustu, sbr. 3. gr. þeirra. Með neytanda er átt við einstakling sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna. Með seljanda er átt við einstakling, félag, opinberan aðila og aðra sem koma fram í atvinnuskyni og gera samninga við neytendur, svo og hvern þann sem í atvinnuskyni kemur fram í umboði eða fyrir hönd seljanda, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna. Í 1. mgr. 16. gr. segir að neytendur geti óskað eftir úrskurði kærunefndar vöru- og þjónustukaupa vegna ágreinings sem rís af sölu- eða þjónustusamningi. Með þjónustusamningi er átt við samning þar sem seljandi veitir neytanda þjónustu eða skuldbindur sig til þess og neytandinn greiðir eða skuldbindur sig til að greiða verð hennar, sbr. 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 81/2019.

Í máli þessu liggur fyrir að sóknaraðili keypti lóðir úr landi [...], síðar nefnt [...], fyrir milligöngu fasteignasölnnar [...]. Varnaraðili í málinu var á þeim tíma aðstoðarmaður fasteignasala en samkvæmt gögnum málsins var fasteignasali sem annaðist sölu á umþrættu landi [...], löggiltur fasteignasali. Varnaraðili var í samskiptum við sóknaraðila og sinnti tilteknum verkefnum við söluna.

Fasteignasalar starfa samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Í 4. gr. laganna kemur fram að fasteignasala sé skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í störfum hans eða þeirra sem ráðnir eru til starfa hjá honum. Í 6. gr. laganna segir að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasölu, sbr. nánar 2. mgr. 8. gr. laganna. Í því ákvæði segir m.a. að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til. Honum sé þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Í 27. gr. laganna segir að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabótaréttar. Í 3. mgr. 19. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 segir að hafi starfsmaður valdið tjóni sem munatrygging, rekstrarstöðvunartrygging eða ábyrgðartrygging vinnuveitanda hans tekur til er

starfsmaðurinn ekki skaðabótaskyldur nema tjónið verði rakið til ásetnings eða stórfellds gáleysis.

Kærunefndin bendir á að varnaraðili í málinu kom fram og starfaði sem aðstoðarmaður fasteignasala og sinnti tilteknum verkefnum við sölu á lóðum í [...] í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. [...] hafi hins vegar komið fram og verið skráður fasteignasali vegna viðskiptanna og því borið ábyrgð á því tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum. Í ljósi þess að kvörtun sóknaraðila er beint gegn varnaraðila en ekki fasteignasalanum sjálfum eða fasteignasölnunni ber kærunefndinni með vísan til framangreinds að hafna kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila, enda verður ekki talið að hann hafi sýnt af sér stórfellt gáleysi eða ásetning, sbr. 3. mgr. 19. gr. skaðabótalaga og ákvæði laga nr. 70/2015.

## VI Úrskurðarorð

Kröfum sóknaraðila, X, er hafnað.

---

Hildur Ýr Viðarsdóttir  
formaður

---

Hildur Leifsdóttir

---

Jón Rúnar Pálsson