

## Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 6. nóvember 2024 í máli nr. 60/2024

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

### I

#### Aðild og kröfugerð

Þann 5. júní 2024 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings við fyrirtækið Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi valdið henni tjóni í fasteignaviðskiptum og krefst þess að hann greiði upp veðskuldabréf sem hvílir nú á 1. veðrétti fasteignarinnar að [...]. Þá krefst sóknaraðili þess að gefið verði út afsal vegna sölu á fasteignar hennar.

### II

#### Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með tölvubréfi þann 19. júlí 2024 var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar innan tveggja vikna í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila bárust til nefndarinnar 14. ágúst 2024. Athugasemdir bárust ekki frá aðilum máls.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar og andsvara, veðbandayfirlit vegna fasteignarinnar að [...], dags. 7. júní og 17. nóvember 2024, tölvupóstur starfsmanns [...] til sóknaraðila, afrit af skriflegum samskiptum milli aðila, kaupsamningur, dags. 7. júní 2023, skilyrt veðleyfi, dags. 7. júní 2023, yfirlit yfir sundurliðun útgreiðslu til kaupanda, dags. 22. júní 2023, greiðsluseðill vegna láns nr. [...] með gjalddaga 1. júní 2023, yfirlit yfir lán nr. [...] þann 17. nóvember 2023, yfirlit yfir lán nr. [...] þann 6. febrúar 2024, reikningur [...], dags. 12. apríl 2024, afsal vegna kaupa sóknaraðila á fasteigninni að [...], tjónstilkynning sóknaraðila til [...], dags. 7. júní 2024, bréf varnaraðila til [...], ódagsett, bréf [...] til sóknaraðila, ódagsett, uppgjör varnaraðila vegna sölu fasteignarinnar að [...], skjáskot sóknaraðila af stöðu láns nr. [...] og nr. [...], ódagsett og söluyfirlit fasteignarinnar, dags. 12. maí 2023.

Með bréfi, dags. 5. nóvember 2024 var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kæruneftndin hefði tekið málið til úrskurðar.

### III

#### Málsatvik og ágreiningsefni

Samkvæmt gögnum máls hafði varnaraðili milligöngu um sölu fasteignar sóknaraðila að [...] í júní 2023. Var kaupverð fasteignarinnar alls 37.000.000 krónur. Samkvæmt kaupsamningi, dags. 7. júní 2023, skyldu 5.550.000 krónur, þar af 3.700.000 krónur við undirritun kaupsamnings, greiðast til sóknaraðila með peningum og 31.450.000 krónur með veðskuldabréfum. Í nóvember 2023 kom í ljós að mistök höfðu orðið við uppgreiðslu áhvílandi lána á fasteigninni við kaupin. Í stað þess að lán frá [...], sem hvíldi á þriðja veðrétti fasteignarinnar að höfuðstólsfjárhæð 2.700.000 krónur, yrði greitt upp hafi persónulán sóknaraðila hjá sama lánveitanda verið greitt upp, alls að fjárhæð 1.319.870 krónur.

Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi brotið gegn starfsskyldum sínum og þannig valdið sóknaraðila tjóni. Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi óskað eftir því að rangt lán á nafni sóknaraðili skyldi greitt upp við söluna. Hafi varnaraðili síðan í kjölfarið þrýst á sóknaraðila að taka nýtt lán í því skyni að bæta fyrir mistök sín. Sóknaraðili hafi hins vegar aðeins fengið samþykkt lán sem nam helmingi fjárhæðar þess láns sem greiða hafi átt upp eða um 1.300.000 krónur. Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili samþykkt að koma til móts við sóknaraðila og greiða hinn helminginn. Hafi varnaraðili hins vegar ekki staðið við það boð sitt. Sóknaraðili vísar til þess að í stað þess að selja fasteign sína og greiða upp áhvílandi aukalán í bankanum þurfi sóknaraðili nú að greiða áfram af tveimur lánum.

Sóknaraðili vísar til þess hún sé enn skráður afsalshafi fasteignarinnar og því haldi kaupendur hennar að þau geti bent á galla á eigninni ári síðar og farið í mál við sóknaraðila. Sóknaraðili krefst því að afsal vegna sölnunnar verði gefið út.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili beri ábyrgð á mistökum sínum og bæti sóknaraðila tjón sitt með því að greiða upp lán það sem enn hvíli á fasteigninni. Ef varnaraðili hafi ekki ráð á því krefst sóknaraðili þess að hann sæki í starfsábyrgðartryggingu sína eða taki lán út á einhverjar af fasteignum hans. Varnaraðili hafi viðurkennt mistök sín og viðskiptabankinn leyft honum að greiða upp skuldabréf á nafni sóknaraðila í stað veðskuldabréfs áhvílandi á fasteigninni. Sóknaraðili kveðst hafa greitt sóknaraðila alls 738.040 krónur fyrir skjalagerð og að honum hafi mistekist að sinna þeirri þjónustu.

Varnaraðili vísar til þess að hafa í byrjun júnímánaðar 2023 óskað eftir því við sóknaraðila að hún myndi senda sér yfirlit yfir þau lán sem hvíldu á fasteigninni að [...]. Kveður varnaraðili að það hafi verið mistök af sinni hálfu að leita ekki beint til lánveitanda vegna þessa. Hafi sóknaraðili þann 7. júní 2024 sent henni yfirlit yfir þrjú lán, þar af yfirlit yfir umrætt persónulán hennar í [...] nr. [...] sem stóð í rúmum 1.300.000 krónum við söluna. Hins vegar hafi lán nr. [...] hjá sama banka verið áhvílandi á þriðja veðrétti fasteignarinnar og hefði það lán átt að greiðast upp við söluna. Sökum þess að rangt lán hafi verið greitt upp hafi sóknaraðili fengið hærri peningagreiðslu vegna sölnunnar en hún ellegar hefði fengið ef hið rétta lán hefði verið greitt upp. Bendir varnaraðili einnig á að í skilyrtu veðleyfi sem undirritað hafi verið samhliða kaupsamningi, dags. 7. júní 2024, hafi það verið [...] sem ábyrgðist uppgreiðslu áhvílandi lána. Varnaraðili hafi útbúið veðleyfið og [...] skrifað undir og því þinglýst í kjölfarið. Hafi því varnaraðila, [...], [...] og sýslumanni yfirsést að fara yfir veðbókarvottorð fasteignarinnar við uppgreiðslu á áhvílandi lánnum. Hafi framangreindar bankastofnanir þó firrt sig allri ábyrgð á þessu.

Varnaraðili kveðst hafa upplýst sóknaraðila um mistökin um leið og þeirra varð vart í lok nóvember 2023. Hafi [...] í kjölfarið fallist á að veita sóknaraðila nýtt lán í stað láns nr. [...] sem óvart hafði verið greitt upp. Þá hafi [...] fært fjárhæð þessa nýja láns inn á lán nr. [...] sem hvíldi á þriðja veðrétti fasteignarinnar. Standi það lán nú í rúmum 1,3 milljónum króna og hvíli enn á fasteigninni.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili hafi sent inn kröfu í starfsábyrgðartryggingu sína hjá [...] í byrjun júnímánaðar 2024. Hafi váttryggjandi komist að þeirri niðurstöðu að varnaraðili hefði ekki valdið sóknaraðila fjártjóni vegna mistaka í starfi og því ekki fallist á bótarétt úr starfsábyrgðartryggingu varnaraðila.

Varnaraðili vísar til þess að afsalsgerð hafi tafist vegna hugsanlegra galla á þaki fasteignarinnar.

## IV

### Lagaumhverfi

Fasteignasali varnaraðila starfar samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.

Í 11. gr. laganna er kveðið á um þær upplýsingar sem fram þurfa að koma á söluyfirliti eignar. Í d. lið 2. mgr. 11. gr. kemur meðal annars fram að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft. Í 1. mgr. 12. gr. laganna segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerðar hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. ber fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa í þágu hans.

Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli 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. Í 16. gr. laganna er fjallað um samnings- og skjalagerð en fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð, sbr. 1. mgr. ákvæðisins. Í 2. mgr. 15. gr. segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

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.

## V

### Niðurstaða

Sóknaraðili seldi fasteign sína að [...] fyrir milligöngu varnaraðila í júní 2023. Fyrir mistök var persónulán sóknaraðila hjá [...] greitt upp við söluna í stað fasteignaláns á þriðja veðrétti fasteignarinnar. Var umrætt persónulán um 1,3 milljónum lægra en það veðlán sem greiða átti upp. Fékk sóknaraðili því hærri útgreiðslu í reiðufé en til hafði staðið. Þegar upp komst um þessi mistök í nóvember 2023 féllst lánveitandi á að endurvekja hið uppgreidda persónulán með þeim hætti að sóknaraðili fékk nýtt lán veitt. Þá var fjárhæð þessa láns fært inn á lán það sem upphaflega var á þriðja veðrétti fasteignarinnar en hvílir nú á fyrsta veðrétti hennar. Eftirstöðvar þessa veðláns eru nú rúmar 1,3 milljónir króna. Röksemdir sóknaraðila lúta að meginstefnu að því að varnaraðili beri ábyrgð á framangreindum mistökum og hafi varnaraðili þannig valdið sóknaraðila tjóni. Krefst sóknaraðili þess að varnaraðili greiði upp umrætt veðlán. Þá krefst sóknaraðili þess að afsal vegna fasteignaviðskiptanna verði gefið út. Varnaraðili kveðst hafa gert mistök við uppgreiðslu áhvílandi veðlána en vísar jafnframt til þess að hafa fengið rangar upplýsingar um veðlánin frá sóknaraðila sjálfri í aðdraganda kaupsamnings-gerðar sem leitt hafi til þess að persónulán sóknaraðila var greitt upp í stað láns á þriðja veðrétti fasteignarinnar. Varnaraðili vísar til þess að afsalsgerð hafi ekki farið fram þar sem kaupendur fasteignarinnar væru að kanna hvort mögulegir gallar væru á henni.

Ágreiningur aðila varðar einkum það hvort þjónusta varnaraðila hafi verið í samræmi við skyldur hans samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa

og hvort sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni í tengslum við kaup á þessari þjónustu varnaraðila.

Að mati kæruneftdarinnar er varnaraðili sérfræðingur í fasteignaviðskiptum og ber því að gera kröfur til hans um aðgæslu og vönduð vinnubrögð. Fasteignasala ber meðal annars að tryggja að hagsmunir kaupanda og seljanda séu tryggðir við skjala- og samningsgerð. Af framlögðu söluyfirliti fasteignarinnar að [...] verður ráðið að ekki voru færðar inn upplýsingar um áhvílandi veðskuldir í samræmi við d. lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Þá verður jafnframt ráðið af skriflegum samskiptum milli aðila að varnaraðili hafi óskað eftir upplýsingum um áhvílandi veðskuldir frá sóknaraðila sjálfri í aðdraganda kaupsamningsgerðar í stað þess að afla þeirra upplýsinga úr opinberum skrá, sbr. 12. gr. laganna. Þá virðist varnaraðili ekki hafa borið saman þær upplýsingar sem sóknaraðili veitti um veðlánin við veðbandayfirlit fasteignarinnar. Bendir kæruneftndin á að það stóð varnaraðila nærri að tryggja að þessar upplýsingar væru réttar og hefði mátt koma í veg fyrir mál þetta ef varnaraðili hefði aflað þeirra úr opinberum skrá í stað þess að reiða sig á að fá þær beint frá sóknaraðila.

Líkt og að framan greinir ber fasteignasali samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda reglur skaðabótaréttar. Að mati kæruneftdarinnar hefur verið sýnt fram á að þjónusta varnaraðila hafi ekki verið að öllu leyti í samræmi við ákvæði 12., 15. og 16. gr. laganna.

Til þess að krefjast skaðabóta úr hendi varnaraðila ber sóknaraðila samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins að sýna fram á fjárhagslegt tjón sitt, umfang þess og að varnaraðili beri ábyrgð á tjóninu með því að hafa brotið gegn starfsskyldum sínum.

Undir rekstri málsins óskaði kæruneftndin meðal annars eftir því að sóknaraðili legði fram gögn sem sýna fram á raunverulegt fjártjón hennar vegna brota varnaraðila á starfsskyldum sínum en í málinu liggur fyrir að sóknaraðili hefur þegar fengið allt söluandvirði fasteignarinnar greitt. Brást sóknaraðili við ósk kæruneftdarinnar þann 22. október 2024 með tölvupósti þar sem hún lýsti erfiðum aðstæðum sínum, bæði heilsufarslega og fjárhagslega, en tiltók jafnframt að hún teldi að fjártjóni sínu í málinu mætti jafna við fjárhæð greiddra sölulauna varnaraðila að fjárhæð um 700.000 krónur enda hafi varnaraðili ekki sinnt starfsskyldum sínum í samræmi við lög nr. 70/2015. Þá kveður sóknaraðili að varnaraðili hafi í skriflegum samskiptum milli aðila tekið á sig ábyrgð á greiðslu eftirstöðva hins ógreidda veðláns. Lagði sóknaraðili hins vegar ekki fram nein ný gögn kröfum sínum til stuðnings.

Óumdeilt er í máli þessu að rangt lán í nafni sóknaraðila var greitt upp við uppgreiðslu áhvílandi veðlána við sölu fasteignar sóknaraðila fyrir mistök varnaraðila. Hins vegar verður að líta til þess að það var sóknaraðili sjálf sem sendi varnaraðila upplýsingar um stöðu þessa ranga láns, þ.e. persónuláns, þegar varnaraðili óskaði eftir upplýsingum frá henni um áhvílandi veðlán á fasteigninni. Þá liggur fyrir að sóknaraðili undirritaði skilyrt veðleyfi, án athugasemda, þann 8. júní 2023 þar sem m.a. var tiltekið að andvirði umrædds persónuláns sóknaraðila skyldi greitt upp við kaupin. Enn fremur liggur fyrir að sóknaraðili hefur fengið allt söluandvirði fasteignarinnar greitt, þar af umframgreiðslu í reiðufé sem nemur sömu fjárhæð og eftirstöðvar þess veðláns sóknaraðila sem nú hvílir á 1. veðrétti fasteignarinnar að [...].

Kærunefndin gaf sóknaraðila sérstaklega kost á að leggja fram gögn sem staðfesta hvert fjárhagslegt tjón hennar væri vegna málsins. Líkt og að framan greinir hafa engin slík gögn verið lögð fram af hálfu sóknaraðila. Gegn andmælum varnaraðila er ekki unnt að fallast á það með sóknaraðila að skilja megi smáskilaboð varnaraðila til sóknaraðila þann 6. desember 2023 á þann veg að varnaraðili hafi samþykkt að greiða eftirstöðvar láns sóknaraðila vegna framangreindra mistaka við uppgreiðslu áhvílandi lána á fasteign sóknaraðila. Með hliðsjón af öllu framangreindu er það afstaða kærunefndarinnar að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á fjártjón sitt og hefur þannig ekki lagt fullnægjandi grundvöll fyrir kröfum sínum fyrir nefndinni. Þá er kærunefndinni ekki fært að fallast á kröfu sóknaraðila um útgáfu afsals vegna fasteignarinnar. Verður því að hafna kröfum sóknaraðila.

## VI Úrskurðarorð

Kröfum sóknaraðila, X, er hafnað.

---

Hildur Ýr Viðarsdóttir  
formaður

---

Hildur Leifsdóttir

---

Jón Rúnar Pálsson