

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 11. apríl 2024 í máli nr. 18/2023

Kærunefndina skipa í þessu máli Hildur Leifsdóttir lögmaður, Jón Rúnar Pálsson lögmaður og Víðir Smári Petersen dósent.

I

Aðild

Þann 20. febrúar 2023 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings við Y og Z („varnaraðilar“).

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með tölvubréfi, dags. 27. febrúar 2023, var varnaraðilum 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. Með tölvupósti, dags. 4. maí 2023, óskaði kærunefndin eftir því að sóknaraðili myndi leggja fram frekari gögn til stuðnings kröfu sinni. Þann 14. júní 2023 lagði sóknaraðili fram frekari gögn. Andsvör varnaraðila bárust til nefndarinnar þann 7. júlí 2023. Nefndinni bárust ekki athugasemdir aðila. Kærunefndin óskaði eftir frekari upplýsingum vegna málsins frá varnaraðilum með tölvubréfi þann 23. október 2023 og bárust svör þeirra 27. sama mánaðar. Þá óskaði kærunefndin eftir frekari gögnum og upplýsingum frá sóknaraðila með bréfi, dags. 16. nóvember 2023. Bárust svör sóknaraðila og gögn þann 22. janúar 2024. Afstaða varnaraðila til framlagðra gagna sóknaraðila barst kærunefndinni 26. febrúar 2024. Kærunefndin óskaði á ný eftir gögnum frá sóknaraðila með bréfi, dags. 6. mars 2024. Bárust gögn sóknaraðila nefndinni 8. apríl 2024.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar og andsvara, ákvörðun eftirlitsnefndar fasteignasala, dags. [...], auk þeirra gagna sem lágu fyrir hjá þeirri nefnd, söluyfirlit, kauptilboð, dags. 16. júní 2021, fundargerð, dags. 4. apríl 2023, vegna skoðunar á tölvupósthólfi fasteignasala, tölvupóstur [...] og [...], dags. 16. júní 2021, yfirlit sóknaraðila yfir greidd gjöld vegna hita og rafmagns árin 2021-2023, yfirlit yfir fasteignagjöld árið 2023, reikningsyfirlit sóknaraðila vegna þjónustu [...], greiðsluáætlun fasteignaláns og yfirlit sóknaraðila um greiðslur þess, kaupnóta, dags. 16. júlí 2021, yfirlit sóknaraðila yfir kostnað vegna [...], yfirlýsingar iðnaðarmanna, dags. 7. apríl 2024 og skýrsla sóknaraðila dags. 8. apríl 2024 ásamt ljósmyndum.

Með bréfi, dags. 10. apríl 2024, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að hann festi kaup á fasteigninni að [...] í [...] með kaupsamningi, dags. 2. júlí 2021, og hafi kaupverðið verið 27.500.000 krónur. Að sögn sóknaraðila hafi ýmsir gallar á fasteigninni komið í ljós skömmu eftir afhendingu hennar. Hafi seljandi fasteignarinnar lofað úrbótum en ekkert hafi orðið af þeim. Við nánari skoðun málsins hafi sóknaraðila farið að gruna að varnaraðilar hefðu brotið

gegn starfsskyldum sínum í kaupferlinu hvað varðaði upplýsingagjöf um fyrra kaupverð fasteignarinnar. Kveðst sóknaraðili hafa sent ábendingu þess efnis til eftirlitsnefndar fasteignasala þann [...]. Taldi eftirlitsnefndin tilefni til að rannsaka hvort skjalagerð og sölumeðferð fasteignarinnar við fyrri sölu hennar árið 2020 hefði að fullu samrýmst ákvæðum laga nr. 70/2015, reglugerðum og góðum venjum í fasteignaviðskiptum. Með ákvörðun nefndarinnar, dags. [...], var varnaraðili Z svipt löggildingu til að starfa sem fasteignasali í fjórar vikur vegna brota á starfsskyldum sínum.

Sóknaraðili telur varnaraðila hafa blekkst sig alvarlega við kaup á fasteigninni með rangri upplýsingagjöf og að það hafi valdið honum tjóni. Krefst sóknaraðili því þess að varnaraðilum greiði honum 5.500.000 krónur í bætur. Varnaraðilar krefjast aðallega frávísunar málsins en til vara að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

3.1. Sjónarmið sóknaraðila

Sóknaraðili vísar til þess að hafa undirritað kaupsamning um fasteignina að [...] þann 2. júlí 2021 og hafi varnaraðili Y séð um milligöngu kaupanna og varnaraðili Z komið fram fyrir hönd fasteignasölnunnar í kaupferlinu. Sóknaraðili kveðst hafa verið upplýstur af varnaraðilum í aðdraganda kaupanna að fasteignin hefði nokkru áður eða 2. júní 2020, verið seld á 27.500.000 krónur og að viðsemjandi sóknaraðila hefði ekki hug á að selja hana undir því verði. Kveðst sóknaraðili hafa kynnt sér kaupsamning, dags. 2. júní 2020, þar sem kaupverð hafi verið skráð 27.500.000 krónur. Hafi sóknaraðili í kjölfarið gert seljanda tilboð upp á þá fjárhæð sem hafi verið samþykkt. Sóknaraðili vísar til þess að nokkru eftir afhendingu fasteignarinnar hafi ýmsir gallar komið í ljós og sóknaraðili kvartað undan þeim við bæði seljanda fasteignarinnar og varnaraðila. Hafi seljandinn lofað sóknaraðila úrbótum í fyrstu en þeim hafi ekki verið sinnt. Þegar sóknaraðili hafi ítrekað kvörtun sína við seljanda hafi hann borið því við að vera eignalaus og gæti því ekki bætt úr göllumum.

Sóknaraðili bendir á að við nánari skoðun á málinu hafi hann farið að gruna að ekki hafi allt verið með felldu í þessum fasteignaviðskiptum. Hafi sóknaraðili því sent erindi vegna málsins til eftirlitsnefndar fasteignasala, dags. [...]. Hafi sú nefnd afgreitt málið frá sér [...] og komist að þeirri niðurstöðu að varnaraðili Z hafi með alvarlegum hætti brotið gegn starfsskyldum sínum sem fasteignasali og hún svipt starfsréttindum. Vísar sóknaraðili til umfjöllunar í ákvörðun eftirlitsnefndarinnar þar sem segi að: *„eftirlitsnefndin hefur kallað eftir gögnum sem sýna fram á að kaupandi og seljandi sammæltust um það ásamt hlutaðeigandi fasteignasala að leggja umtalsvarðar fjárhæðir, sem voru í eigu náins aðstandanda seljanda, inn á fjárvörslureikning fasteignasölnunnar í því eina skyni að telja [...] trú um að 22.000.000 kr. lánveiting stofnunarinnar til kaupanda fasteignarinnar væri 80% af kaupverði fasteignarinnar en ekki 100%, eins og raun bar vitni. Eftirlitsnefndin telur mjög alvarlegt að fasteignasali skuli misnota stöðu sína og fjárvörslureikning fasteignasölu með þeim hætti að gefa lánastofnunum og eftir atvikum opinberum aðilum vísitandi rangar upplýsingar“.* Þá hafi komið fram að: *„þá er því ekki sérstaklega mótmælt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að fram hafi farið fundur hjá fasteignasölnunni, að ósk núverandi eiganda fasteignarinnar, sem keypti hana árið 2021, einnig með milligöngu sömu fasteignasölu. Því er haldið fram að á fundinum hafi starfsmenn fasteignasölnunnar, þ.á.m. hlutaðeigandi fasteignasali, staðhæft að skráð kaupverð fasteignarinnar væri rétt eða 27.500.000 kr., þegar þeim mátti vera ljóst að þær upplýsingar voru ekki réttar og kaupverðið í raun 22.000.000*

kr. Telur eftirlitsnefndin það ámælisvert að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi gefið rangar upplýsingar og samræmist það í engu góðum starfsháttum fasteignasala“.

Sóknaraðili telur það liggja ljóst fyrir í máli þessu að hann hafi verið blekkur alvarlega af varnaraðilum sem starfi á grundvelli laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skípa. Í lögnum komi fram að markmið þeirra sé að tryggja neytendavernd og öryggi viðskiptavina. Sóknaraðili hafi gert tilboð upp á 27.500.000 krónur óafvitandi að hið rétta umsamda kaupverð fasteignarinnar í fyrri viðskiptum hafi verið 22.000.000 krónur. Krefst sóknaraðili því þess að varnaraðilar greiði honum mismun kaupverðs fasteignarinnar og eiginlegs verðs hennar, eða 5.500.000 krónur.

3.2. Sjónarmið varnaraðila

Varnaraðilar mótmæla málatilbúnaði sóknaraðila sem staðlausum og byggðum á fullyrðingum sem séu vísvitandi rangar. Þá byggja varnaraðilar á því að vankantar sem kunna að hafa verið á fyrri sölu sömu fasteignar til viðsemjanda sóknaraðila hafi ekki þýðingu í tengslum við þau viðskipti sem hér um ræði. Þá hafna varnaraðilar því að sóknaraðili geti byggt rétt til skaðabóta á mistökum sem tengist viðskiptum sem sóknaraðili hafi ekki verið aðili að. Þá sé ætlað tjón sóknaraðila ósannað með öllu. Ekkert liggja fyrir um fjárhæð og afdrif krafna vegna galla á fasteigninni sem sóknaraðili kunni að hafa beint að viðsemjanda sínum. Loks byggja varnaraðilar á því að ekki séu tengsl á milli meintrar rangrar upplýsingagjafar af hálfu varnaraðila Y eða starfsmanna hans sem fasteignasalan beri ábyrgð á og þess meinta tjóns sem sóknaraðili telji sig hafa orðið fyrir. Varnaraðilar ítreka að fullyrðingum sóknaraðila um ranga upplýsingagjöf sé hafnað sem röngum og ósönnuðum.

Varnaraðilar gera sérstaka athugasemd við málavaxalýsingu sóknaraðila og telja að mikið misræmi sé á milli lýsingar sóknaraðila á málavöxtum í kvörtun, dags. 9. febrúar 2023, og í ódagsettu skjali sem sóknaraðili hafi lagt fram með viðbótargögnum. Merking hins síðarnefnda skjals beri með sér að hafa verið mótttekið hjá eftirlitsnefnd fasteignasala þann 1. mars 2022 og stafi frá sóknaraðila. Í því skjali lýsi sóknaraðili málavöxtum varðandi kaup á fasteigninni á eftirfarandi hátt: „[...] löggiltur fasteignasali, starfsmaður Y, annaðist sölu á eigninni, [...], til mín. [...] sagði mér þá að ég væri að greiða aðeins 500 þúsundum kr. meira fyrir eignina en fyrri eigandi, [...], hafi keypt hana á. Hann sagði að [...] hafi keypt hana á 27 milljónir og ég fengi hana á 27,5 milljónir kr. Hann fullyrti að þetta væru því kjarakaup. Gengið var frá kaupsamningi 2. júlí 2021. Ég fékk svo húsið afhent 2 vikum síðar um miðjan júlí því bróðir seljanda var enn í húsinu. Í kaupsamningi er hefðbundin klausa um að ég hafi kynnt mér eignina og kaupi hana í því ástandi sem hún er. Reyndar sé ég nú að þetta er feitiletrað í kaupsamningi og velti því fyrir mér hvort þessir aðilar hafi því vitað betur. Við skoðun mína, í þurru veðri, fór eigandinn [...], með mér og sýndi eignina, þar sem allt virðist vera í lagi, engar ábendingar eða athugasemdir hans um annað. Húsið var sagt í mjög góðu standi, alls húsið ný parketlagt og málað hólf í gólf og ekki unnt að sjá annað, enda datt mér ekki í hug að við skoðuna mína skyldi rífa upp gólf, skrúfa frá krönum, brjóta upp vegg þar sem nýmálað (hann er málari) var yfir eða annað sem gæti gefið til kynna að eitthvað alvarlegt væri að. Fljótlega eftir að ég tók við eigninni og flutti inn komu í ljós alvarlegir gallar á henni.“ Varnaraðilar vísa til þess að sóknaraðili reki enn frekar samskipti sín við starfsmenn varnaraðila Y vegna galla sem hann hafi talið vera á

eigninni. Hvergi minnst sóknaraðili þar á aðkomu varnaraðila Z enda hafi það verið [...] fasteignasali sem hafi verið í samskiptum við sóknaraðila við tilboðsgerðina. Í kvörtun sinni til kæruneftdarinnar fullyrðir sóknaraðili hins vegar að varnaraðili Z hafi séð um milligöngu vegna kaupa hans á fasteigninni fyrir hönd varnaraðila Y. Varnaraðilar telja sóknaraðila hafa vísvitandi fullyrt svo og sé þessu mótmælt. Á söluyfirliti vegna fasteignarinnar sem hafi verið undirritað af sóknaraðila með rafrænum hætti þann 16. júní 2021 megi greina að sá fasteignasali sem sá um sölu var [...] en ekki varnaraðili Z. Sama dag hafi sóknaraðili gert kauptilboð í fasteignina sem samþykkt hafi verið samdægurs. Í tölvupósti sem [...] hafi sent sama dag til starfsmanna [...], að beiðni sóknaraðila og væntanlega vegna lánaþingreiðslu, sjáist að nefndur [...] hafi verið sá fasteignasali sem hafi verið í samskiptum við sóknaraðila og kom samþykktu kauptilboði til bankans. Af framangreindu megi sjá með óyggjandi hætti hvaða fasteignasali hafi haft milligöngu um þau viðskipti sem deilt sé um í máli þessu.

Vegna fullyrðinga sóknaraðila um að hann hafi verið beittur blekkingum um fyrra kaupverð eignarinnar hafi fyrirsvarsmenn varnaraðila Y ákveðið að skoða tölvupóstsamskipti vegna fasteignarinnar á þeim tíma sem hún hafi verið boðin til sölu. Vísa varnaraðilar til framlagðrar fundargerðar vegna skoðunar á tölvupósthólfi [...]. Starfi hann ekki lengur hjá varnaraðila Y og því hafi hann verið fenginn til að vera viðstaddur umrædda skoðun. Við umrædda skoðun á tölvupóstum hafi ekkert komið fram sem styðji frásögn sóknaraðila um að [...] hafi kynnt fyrri kaupsamning um eignina frá 2. júní 2020 fyrir sóknaraðila, og sé afrit hans ekki meðal þeirra gagna sem sóknaraðila hafi verið send í tengslum við kauptilboðsgerðina. Varnaraðilar benda jafnframt á að sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn til stuðnings fullyrðingum hans.

Varnaraðilar krefjast þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Grundvöllur kröfu sóknaraðila sé afar óljós sem geri varnaraðilum erfitt með að verjast henni. Auk þess sé krafan ekki studd neinum gögnum sem varði viðskipti þau sem sóknaraðili hafi átt í við viðsemjanda sinn. Þess í stað hafi verið lagður fram fjöldi gagna sem varði önnur viðskipti um sömu fasteign sem hafi ekki þýðingu í þessu máli heldur virðist tilgangur framlagningu þeirra aðeins vera sá að gera varnaraðila tortryggilega vegna þeirra mistaka sem hafi átt sér stað í fyrra máli. Þá virðist ljóst að sóknaraðili hafi ákveðið að blanda varnaraðila Z inn í þetta mál þótt sóknaraðila megi vera kunnugt um að hún hafi ekki haft neina aðkomu að þeim viðskiptum sem hér sé deilt um. Verði ekki annað ráðið en að sóknaraðili telji að þar sem Z hafði verið svipt réttindum til fasteignasölu tímabundið vegna annarra atvika sé tilvalið að beina skaðabótakröfu að henni þrátt fyrir að hún hafi ekki haft neina aðkomu að viðskiptum sóknaraðila. Tvenns konar málavaxtalýsing sóknaraðila, sem stangist verulega á, sýni að mál hans sé ekki byggt á staðreyndum.

Til vara krefjast varnaraðilar þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Sé bent á að engin gögn liggi fyrir um að sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni. Þá liggi ekkert fyrir í málinu sem sýni fram á að varnaraðilar hafi vakið með honum ranga hugmynd um verðmæti þeirrar fasteignar sem hann hafi fest kaup á eða að sóknaraðila hafi verið kunnugt um hvert fyrra kaupverð fasteignarinnar hafi verið þegar hann gerði kauptilboð í hana. Þá sé ekkert sem styðji fullyrðingu sóknaraðila um að fyrra söluverð fasteignarinnar hafi verið ákvörðunarástæða hans við kaupin. Loks benda varnaraðilar á að almennt sé litið svo á að ef gallar komi upp á keyptri fasteign sé kröfum um skaðabætur eða afslátt beint að seljanda hennar en ekki þeim sem hafi

milligöngu um sölu hennar. Slíkt komi ekki til greina nema upplýsingagjöf af hálfu fasteignasala hafi verið röng eða stórlega ábótavant. Ekkert slíkt eigi við í máli þessu og eigi því krafa um greiðslu skaðabóta, hvort sem er á hendur varnaraðila Y eða varnaraðila Z, sér enga stoð. Loks vísa varnaraðilar til þess að sóknaraðili hafi ekki lagt neitt fram um afdrif krafna hans á hendur seljanda fasteignarinnar.

IV

Niðurstaða

Sóknaraðili keypti fasteignina að [...] í [...] fyrir milligöngu varnaraðila. Ágreiningur aðila snýr að því hvort þjónusta varnaraðila sem veitt var sóknaraðila í tengslum við kaup hans á fasteigninni hafi verið í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt lögum. Þá er deilt um hvort sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni í tengslum við þjónustu varnaraðila. Sóknaraðili telur að röng upplýsingagjöf varnaraðila við kaup á fasteigninni hafi valdið honum fjárhagslegu tjóni og því beri þeim að greiða honum 5.500.000 krónur. Varnaraðilar krefjast aðallega frávísunar málsins en til vara að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Undir rekstri málsins óskaði kæruneftndin eftir upplýsingum frá sóknaraðila hvers vegna kvörtun hans væri beint að varnaraðila Z en ekki þeim fasteignasala sem annaðist milligöngu viðskipta sóknaraðila og seljanda fasteignarinnar. Í svari sóknaraðila, sem barst nefndinni 22. janúar 2024, segir m.a. eftirfarandi: „Eftirlitsnefnd fasteignasala komst að þeirri niðurstöðu að Z hefði framið alvarleg brot þegar hún sá um fasteignaviðskipti mín, sbr. úrskurð nefndarinnar sem nú hefur verið birtur á heimasíðu hennar. Hún undirritaði skjöl og bar þannig ábyrgð á sölunni, m.a. á grundvelli 16. gr. laga um sölu fasteigna. Mat eftirlitsnefndar með fasteignasölum var að milligangan hefði verið á hennar ábyrgð, ekki [...]. Í trausti þess að sú sérfræðinefnd sem mat málið með þessum hætti taldi ég eðlilegt að beina kröfum gegn þeim aðila sem úrskurðaður var brotlegur“. Kæruneftndin telur hins vegar að af framlögðum gögnum máls verði ráðið að varnaraðili Z hafði hvorki milligöngu í þeim viðskiptum sem ágreiningur máls þessa varðar né virðist hafa haft nokkra aðkomu að þeirri sölu. Þar með var hún ekki í aðstöðu til að veita neinar upplýsingar um fyrri sölu fasteignarinnar. Verður því að hafna kröfu sóknaraðila á hendur varnaraðilanum Z.

Fasteignasalar varnaraðila 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 ólögsmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Sóknaraðili krefst bóta að fjárhæð 5.500.000 króna á grundvelli þess að honum hafi vísitandi verið veittar rangar upplýsingar um fyrri söluverð fasteignarinnar að [...]. Fjárhæð skaðabótakröfu sóknaraðila sé mismunur þess verðs sem sóknaraðili greiddi seljanda fyrir framangreinda fasteign, alls 27.500.000 krónur, og þess söluverðs sem seljandinn greiddi sínum viðsemjanda sínum við kaup á fasteigninni um mitt ár 2020 eða 22.000.000 króna. Ber sóknaraðili því við að hafa fengið þær upplýsingar frá varnaraðilum að kaupverð fasteignarinnar í fyrri viðskiptum hafi hins vegar verið 27.500.000 krónur. Telur sóknaraðili að varnaraðilar hafi þannig blekkt hann til að gera kauptilboð upp á framangreinda fjárhæð og þannig brotið gegn starfsskyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015.

Samkvæmt framlögðu söluyfirliti fasteignarinnar sem sóknaraðili undirritaði rafrænt 16. júní 2021 var ásett verð á fasteignina 29.900.000 krónur. Gerði sóknaraðili viðsemjanda sínum kauptilboð upp á 27.500.000 krónur sem var samþykkt sama dag. Fyrir liggur að í kjölfar sölu fasteignarinnar árið 2020 kom í ljós að eignin væri haldin göllum. Samkvæmt framlögðu uppgjörslaði vegna afsals, ódagsettu, var kaupanda í þeim viðskiptum veittur 5.500.000 króna afsláttur af kaupverði fasteignarinnar. Af bréfi lögmanns varnaraðila til eftirlitsnefndar fasteigna, dags. 24. júní 2022, verður ráðið að varnaraðili hafi við gerð söluyfirlits fasteignarinnar, vegna þeirra viðskipta sem hér er deilt um, gengið út frá því að búið væri að bæta úr öllum göllum frá fyrri sölnunni, sem fór fram ári áður. Því hafi varnaraðila ekki þótt ástæða til þess að tilgreina upplýsingar um þá galla í söluyfirliti við síðari viðskiptin.

Í 11. gr. laga nr. 70/2015 er kveðið á um þær upplýsingar sem fram þurfa að koma á söluyfirliti eignar. Í 1. mgr. ákvæðisins segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að í söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í c. lið 2. mgr. sama ákvæðis er tiltekið að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Að mati kærunefndarinnar vanrækti fasteignasali sá sem milligöngu hafði um viðskipti sóknaraðila og viðsemjanda hans að veita sóknaraðila upplýsingar um þá galla sem voru á eigninni við fyrri sölu.

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. Um sakarmat og sönnun gilda reglur skaðabótaréttar. 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. Með hliðsjón af öllu framangreindu verður fallist á það með sóknaraðila að varnaraðili Y hafi brotið gegn starfsskyldum sínum í málinu með því að upplýsa ekki um umrædda galla. Varnaraðili gat ekki gengið út frá því að bætt hefði verið úr honum, auk þess sem ljóst er að væntanlegir kaupendur hljóta að vilja vita um stórkostlega galla sem vitað er að komu nýlega upp í fasteigninni, án tillits til þess hvort gripið hafi verið til aðgerða til að ráða bót á gallanum.

Undir rekstri málsins óskaði kærunefndin meðal annars eftir því að sóknaraðili legði fram gögn sem sýna myndu fram á kostnað hans við að lagfæra þá galla sem hann taldi vera á fasteigninni. Brást sóknaraðili við ósk kærunefndar, þann 22. janúar 2024, með framlagningu ýmissa gagna, t.a.m. yfirlits yfir greidd gjöld vegna hita og rafmagns, yfirlits yfir greiðslur sóknaraðila á fasteignaláni vegna kaupanna, yfirlits yfir reikninga vegna gámaleigu og förgunar auk yfirlits sem sóknaraðili útbjó sjálfur um ætlað fjárhagslegt tjón sitt vegna kaupanna. Þá lagði sóknaraðili fram 8. apríl síðastliðinn frekari gögn til stuðnings kröfu sinni. Um var að ræða almennar yfirlýsingar þriggja iðnaðarmanna, sem sóknaraðili aflaði einhliða, þar sem fram kom að við skoðun þeirra á fasteigninni að [...] hafi komið í ljós að ástand hennar væri slæmt og þóttu viðkomandi ljóst að leyndir gallar hefðu verið við kaup sóknaraðila á eigninni. Í yfirlýsingunum var þó ekki að finna nánari tilgreiningu á hinum leyndu göllum eða eðli þeirra. Sóknaraðili lagði einnig fram skýrslu með eigin

lýsingum á eðli og umfangi meintra galla á fasteigninni auk fjölda ljósmynda af henni.

Samkvæmt e. lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 geta viðurkenndir úrskurðaraðilar og kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá þegar kvörtun er metin ótæk til meðferðar hjá viðurkenndum úrskurðaraðila eða kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Þá geta viðurkenndir úrskurðaraðila og kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá ef meðhöndlun máls mundi á einhvern hátt skaða alvarlega skilvirka starfsemi viðurkennda úrskurðaraðilans eða kæruneftndar vöru- og þjónustukaupa, sbr. f. liður 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa, sbr. einnig 3. mgr. 16. gr. laga nr. 81/2019, er málsmeðferð hjá kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa skrifleg. Í 3. mgr. ákvæðisins segir að nefndin geti beint spurningum og beiðnum um framlagningu gagna skriflega til málsaðila. Nefndin getur einnig veitt málsaðila stuttan frest til úrbóta ef hún telur erindi hans áfátt á einhvern hátt eða kvörtun ótæka til meðferðar samkvæmt e. lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019, sbr. og 4. mgr. 9. gr. reglugerðarinnar.

Í athugasemdum með 14. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 81/2019 segir m.a. eftirfarandi um f. lið lagaákvæðisins: „Ákvæðinu er ætlað að ná til þeirra tilvika þegar fyrirséð er að meðhöndlun máls muni hamla skilvirkni í starfi viðurkenndra úrskurðaraðila eða kæruneftndar vöru- og þjónustukaupa. Sem dæmi um þetta má nefna þegar atvik máls eru mjög flókin eða yfirgripsmikil, má krefst flókins lögfræðilegs mats, sérfræðipækkingar eða mats á erlendum réttarheimildum. Sé mál svo vaxið og málsmeðferðin veldur fyrirsjáanlega óhæfilegri notkun á mannauði og fjármagni er líklegt að það eigi betur heima hjá dómstólum.“

Fyrir liggur að sóknaraðili hefur ráðist í verulegar framkvæmdir til að ráða bót á því sem hann telur hafa verið leynda galla á fasteigninni við kaupin. Aftur á móti telur kæruneftndin að verulega vanti upp á að sóknaraðili hafi gert nægjanlega grein fyrir hinum ætluðu göllum og hvort og þá hvernig þeir tengjast vanrækslu varnaraðila á skyldum sínum við söluna. Liggur t.d. ekkert fyrir um hvort um sé að ræða sömu galla og voru á eigninni við fyrri söluna árið 2020 og varnaraðili vanrækti að upplýsa um. Þá er ekkert annað en einhliða útreikningar sóknaraðila sem liggja til grundvallar meintu tjóni hans og eru ekki studdir reikningum. Gögnin varða fyrst og fremst kostnað af rekstri fasteignarinnar, en ekkert bendir til þess að fasteignin hafi verið ónothæf vegna galla. Að mati kæruneftndarinnar kæmi helst til greina að fallast á kostnað vegna gámaleigu og förgunar, en ekkert liggur þó fyrir um hverju var fargað, hvað var geymt og hvers vegna. Þá liggur ekki fyrir hvort og þá að hvaða leyti mögulegir gallar hafa rýrt markaðsverðmæti fasteignarinnar og hafa ekki verið lögð fram gögn sem sýna fram á það að fasteignin hafi verið keypt á verði sem er umfram markaðsverð, að teknu tilliti til ástands eignarinnar. Framlögð gögn duga því ekki til þess að úrskurða bætur að álitum.

Að mati kæruneftndarinnar krefst ágreiningur málsins umfangsmikillar, vandaðrar og hlutlausrar gagnaöflunar sem kæruneftndin telur ekki unnt að bæta úr fyrir nefndinni, með þeim úrræðum sem mælt er fyrir um í 3. og 4. mgr. 9. gr. framangreindrar reglugerðar. Verður þannig ekki séð að þær upplýsingar sem fram koma í gögnum máls, eða þær sem unnt er að afla við meðferð málsins hjá kæruneftndinni, geti verið fullnægjandi grundvöllur fyrir efnislegan úrskurð um kröfu sóknaraðila í garð varnaraðila. Þá telur kæruneftndin að þörf sé á nákvæmri skoðun óvilhalls sérfróðs aðila á fasteigninni, auk þess sem með réttu þyrfti að taka skýrslur

af vitnum og aðilum til þess að staðreyna hvað var upplýst við söluna og hvort og þá að hvaða leyti hinir meintu gallar standa í tengslum við hina gölluðu þjónustu. Er þannig þörf á umfangsmikilli gagnaöflun og sönnunarfærslu svo unnt sé að taka afstöðu til krafna sóknaraðila með úrskurði. Verður ekki séð að heimild nefndarinnar til að afla álits sérfróðs aðila á ágreiningnum, sbr. 10. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 og 3. mgr. 16. gr. laga nr. 81/2019, sé til þess fallin að upplýsa málið á grundvelli fyrirbyggjandi gagna, en nefndin hefur aukinheldur ekki heimild til að kalla fyrir aðila eða vitni til að bera um málsatvik.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það mat kærunefndar vöru- og þjónustukaupa að ágreiningur málsins verði ekki leystur með fullnægjandi hætti hjá nefndinni á grundvelli fyrirbyggjandi gagna. Er kærunefndinni því ekki annað fært en að vísa kvörtun sóknaraðila frá með vísan til 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019, sbr. e. og f. liðir ákvæðisins, sbr. 2. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1177/2019.

V **Úrskurðarorð**

Kröfu sóknaraðila, X, á hendur Z er hafnað.

Að öðru leyti er kröfum sóknaraðila vísað frá kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

Málskotsgjald að fjárhæð 5.000 krónur verður endurgreitt sóknaraðila samkvæmt c. lið 2. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

Víðir Smári Petersen
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson