

Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 5. febrúar 2024 í máli nr. 25/2023

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 19. mars 2023 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar, hér eftir nefnd kvörtun, frá X, hér eftir sóknaraðili, vegna ágreinings við fasteignasöluna Y, hér eftir varnaraðili.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili greiði henni skaðabætur að fjárhæð 716.487 krónur. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með bréfi, dags. 23. mars 2023, 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 þann 8. maí 2023. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila þann 11. maí 2023. Engar frekari athugasemdir bárust frá varnaraðila.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda sóknaraðila, afrit af skriflegum samskiptum aðila, afrit af bréfi lögmanns sóknaraðila til varnaraðila, afrit af samskiptum lögmanns og varnaraðila, staðfesting á greiðslum varnaraðila, afrit af kauptilboði, dags. 18. mars 2022 og 13. apríl 2022, afrit af kaupsamningi, dags. 20. apríl 2022, afrit af leyfi Sýslumanns á höfuðborgarsvæðinu til einkaskipta á dánarbúi, dags. 20. janúar 2022 og afrit af tilkynningu Sýslumanns um álagningu erfðafjárskatts, dags. 11. janúar 2023.

Með bréfi, dags. 24. janúar 2024, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kæruneftndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Af gögnum máls má ráða að sóknaraðili og systir hennar, [...], leituðu til varnaraðila og óskuðu eftir þjónustu við að selja fasteign, í eigu dánarbús [...], að [...]. Erfingjar [...] voru sóknaraðili og systir hennar. Fasteignin var seld með kaupsamningi, dags. 20. apríl 2022, fyrir milligöngu varnaraðila.

Af kvörtun sóknaraðila má ráða að hún sé ósátt við þjónustu varnaraðila og telur hann hafa valdið seljendum eignarinnar fjárhagstjóni. Kveðst sóknaraðili ósátt við að seljendur hafi ekki verið upplýstir um framgang og umfang framkvæmda við eignina. Þá telur sóknaraðili að varnaraðili hafi krafist seljendur eignarinnar um greiðslur á framkvæmdum við eignina sem voru seljendum óviðkomandi. Sóknaraðili gerir kröfu um að varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila bætur að fjárhæð 716.487 krónur vegna málsins. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði 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.

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. Með neytanda er átt við einstakling sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni, sbr. 1. tl. 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. tl. 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. tl. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 81/2019. Í máli þessu liggur fyrir að varnaraðili og dánarbú [...] gerðu með sér samning um sölu varnaraðila á fasteign í eigu dánarbúsins. Ágreiningur málsins varðar kröfu sóknaraðila um greiðslu skaðabóta úr hendi varnaraðila vegna tjóns dánarbús [...].

Sóknaraðila og systur hennar var veitt leyfi til einkaskipta á dánarbúi móður þeirra, [...], þann 20. janúar 2022. Umrædd fasteign, í eigu dánarbúsins, var seld fyrir milligöngu varnaraðila þann 20. apríl 2022. Kvörtun sóknaraðila vegna framgöngu varnaraðila barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa þann 19. mars 2023 en þá hafði einkaskiptum á dánarbúi [...] verið lokið. Í málinu liggur fyrir tilkynning um álagningu erfðafjárskatts, dags. 11. janúar 2023.

Samkvæmt 3. mgr., sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl., nýtur dánarbú hæfis til að eiga réttindi og bera skyldur frá þeirri stundu, sem hlutaðeigandi maður andast, þar til skiptum á búinu lýkur eftir ákvæðum laganna. Þá er í XI. kafla laganna fjallað um stöðu erfingja og kröfuhafa við einkaskipti en í 85. gr. laganna segir:

„Frá því erfingjar hafa fengið leyfi til einkaskipta á dánarbúi skv. 31. eða 74. gr. og þar til skiptum lýkur eða leyfi þeirra fellur niður fara þeir í sameiningu með forræði búsins og eru einir bærir um að ráðstafa hagsmunum og svara fyrir skyldur þess, þar á meðal við sanningsgerð, fyrir dómi eða stjórnvöldum.“

Kvörtun sóknaraðila lýtur að þjónustu varnaraðila við sölu á fasteign í eigu dánarbús [...] en sóknaraðili hefur gert kröfu um greiðslu skaðabóta úr hendi varnaraðila vegna tjóns sem hún telur umrætt dánarbú hafa orðið fyrir vegna þjónustu varnaraðila. Fyrir liggur að einkaskiptum á dánarbúi [...] var lokið þegar kvörtun sóknaraðila barst kærunefndinni þann 19. mars 2023.

Með því að skiptum hefur samkvæmt framansögðu verið lokið hefur tilvist dánarbúsins sem persónu að lögum liðið undir lok og þar með hæfi þess til að bera réttindi og skyldur. Sóknaraðili getur ekki í eigin nafni gert umrædda kröfu, enda

varðar hún hagsmuni dánarbúsins. Þegar af þessari ástæðu er kvörtun sóknaraðila vísað frá kæruneftndinni.

V

Úrskurðarorð

Kvörtun sóknaraðila, X, er vísað frá kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa.

Málskotsgjald að fjárhæð 5.000 krónur verður endurgreitt sóknaraðila, sbr. c. liður 2. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa.

Víðir Smári Petersen
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson