

Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 11. nóvember 2025 í máli nr. 37/2025

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 25. mars 2025 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings í viðskiptum við Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna starfshátta varnaraðila við milligöngu hans um fasteignaviðskipti sóknaraðila og krefst þess að varnaraðila verði gert að greiða honum sanngjarnar bætur. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með tölvubréfi, dags. 11. apríl 2025, 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 22. apríl 2025. Athugasemdir sóknaraðila við andsvörum varnaraðila bárust sama dag. Athugasemdir varnaraðila bárust 29. apríl 2025.

Framlögð gögn í málinu eru kvörtun, andsvör og athugasemdir beggja aðila, söluyfirlit vegna [...], kaupsamningur, dags. 19. janúar 2024, afrit af skriflegum samskiptum milli aðila, ljósmyndir sóknaraðila og tilboð fagaðila í mygluviðgerðir og gluggaskipti.

Með bréfi, dags. 10. nóvember 2025, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kæruneftndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Samkvæmt gögnum máls keyptu sóknaraðili og eiginkona hans fasteign að [...] í janúar 2024 en varnaraðili annaðist milligöngu um sölu fasteignarinnar. Samkvæmt kaupsamningi var afhendingardagur eignarinnar 15. apríl 2024. Í kjölfar afhendingar áttu aðilar í skriflegum samskiptum vegna ætlaðrar myglu í einu herbergja fasteignarinnar. Gengið var frá afsali vegna kaupanna um miðjan júní 2024.

Sóknaraðili vísar til þess að við fyrri skoðun sína á fasteigninni í nóvember 2023 hafi hann ekki fengið tækifæri til að skoða eitt herbergja fasteignarinnar. Sama hafi verið upp á teningnum við síðari skoðun sóknaraðila á eigninni. Hafi seljandi eignarinnar sagt sóknaraðila að eitt barna hans svæfi í herberginu. Hafi sóknaraðili einnig haft samband við varnaraðila vegna þessa og fengið þær upplýsingar að vegna veikinda á heimili seljanda væri ekki unnt að skoða umrætt herbergi. Sóknaraðili kveðst hafa grunað að ekki væri allt með felldu en ákveðið að aðhafast ekkert. Þar sem uppsett verð fyrir fasteignina hafi verið gott hafi sóknaraðili gert tilboð í hana sem síðar var samþykkt. Við afhendingu fasteignarinnar um miðjan apríl 2024 hafi

sóknaraðili orðið var við að mygla væri til staðar í áðurnefndu herbergi. Hafi sóknaraðili upplýst varnaraðila um það með tölvupósti 17. apríl 2024.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi ekki veitt honum réttar upplýsingar um ástand fasteignarinnar. Þá hafi sóknaraðili ekki fengið tækifæri til að skoða alla fasteignina fyrir kaupin. Hafi varnaraðili þannig valdið sóknaraðila tjóni og krefst sóknaraðili þess að varnaraðili greiði sér sanngjarnar bætur enda sé þörf á viðgerð á umræddu herbergi fasteignarinnar.

Varnaraðili bendir á að fasteignin hafi verið sýnd á opnu húsi og öll herbergi hennar verið opin og aðgengileg skoðendum. Hafi sóknaraðili mætt þann dag og því hafi hann haft færi á því að skoða alla fasteignina vel og vandlega. Í kjölfarið hafi sóknaraðili gert tilboð í eignina, með fyrirvara um sölu á sinni eigin eign, sem og fjármögnun. Að sögn varnaraðila hafi sóknaraðili hvorki gert fyrirvara um frekari skoðun á eigninni né ástandsskoðun. Hafi seljandi fasteignarinnar gengið að tilboði sóknaraðila. Í aðdraganda kaupsamningsgerðar hafi sóknaraðili óskað eftir því, með stuttum fyrirvara, að skoða eignina fyrir undirritun samningsins. Hafi seljandi eignarinnar annast sýninguna sjálfur án þess að varnaraðili væri á staðnum. Að sögn varnaraðila hafi seljandi upplýst sóknaraðila strax að ekki væri unnt að skoða eitt herbergja eignarinnar þann dag.

Varnaraðili kveðst alfarið hafna því að sóknaraðili hafi fengið rangar eða óljósar upplýsingar um hina keyptu fasteign. Þá mótmælir varnaraðili því að reynt hafi verið að fela ástand eignarinnar á nokkurn hátt fyrir sóknaraðila. Í söluþinginu hafi til að mynda komið fram að gluggar á efri hæð hennar væru allir upprunalegir. Varnaraðili vísar enn fremur til þess að í söluþinginu hafi verið áréttuð sú ríka skoðunar- og aðgæsluskylda sem hvíli almennt á kaupanda fasteignar.

IV

Lagaumhverfi

Fasteignasalar varnaraðila starfa 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 söluþinginu eignar. Í 1. mgr. ákvæðisins segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluþinginu komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má 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. 11. gr. kemur fram að í söluþinginu skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluti hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Í 1. mgr. 12. gr. laganna segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþinginu. 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. sama ákvæðis ber fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþinginu 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 í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur 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. 16. 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 og eiginkona hans festu kaup á fasteign að [...] fyrir milligöngu sóknaraðila í janúar 2024. Var eignin afhent sóknaraðila þann 15. apríl 2024. Tveimur dögum eftir afhendinguna kvartaði sóknaraðili undan myglu í einu herbergja hennar við varnaraðila. Áttu aðilar í skriflegum samskiptum sökum þess í kjölfarið. Í júní 2024 var gengið frá afsali vegna kaupanna.

Að mati kærunefndarinnar verður að skilja kvörtun sóknaraðila á þann veg að hann telji varnaraðila ekki hafa sinnt starfsskyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015 við sölu á framangreindri fasteign. Vísar sóknaraðili í þessu sambandi til þess að hafa hvorki fengið að skoða eignina með fullnægjandi hætti fyrir kaupin né að honum hafi verið veittar fullnægjandi upplýsingar um ástand fasteignarinnar

Að mati kærunefndarinnar 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 verður ráðið að ekki voru færðar inn upplýsingar um ástand glugga á efri hæð fasteignarinnar í samræmi við c. lið 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Óumdeilt er að sóknaraðila voru veittar þær upplýsingar að gluggar efri hæðarinnar væru upprunalegir en ekki verður hins vegar séð að sóknaraðila hafi verið veittar upplýsingar um að gluggi í einu herbergjanna læki og að mygla væri byrjuð að myndast við gluggann og í lofti. Bendir kærunefndin á að það stóð varnaraðila nær að tryggja að þessar upplýsingar kæmu fram í söluyfirliti.

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 kærunefndarinnar 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 tjónsins og að varnaraðili beri ábyrgð á tjóninu með því að hafa brotið gegn starfsskyldum sínum.

Undir rekstri málsins lagði sóknaraðili fram tilboð óháðs fagaðila, [...], í mygluviðgerðir og gluggaskipti í fasteigninni sem sóknaraðili aflaði í apríl 2025. Í tilboðinu kemur fram lýsing fagaðila á verkinu og í henni kemur m.a. eftirfarandi fram: „Verkið felur í sér viðgerðir á herbergi þar sem mygla hefur myndast vegna raka sem komið hefur frá glugga í lélegu ástandi. Mygla hefur náð að breiðast út í vegg, loft og kverkar“. Þá kemur fram að verð fyrir slípun, hreinsun og meðhöndlun veggja og lofts, ásamt forvörn, grunnun, málun og fullum frágangi á svæðinu sé áætlað 1.100.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Þá segir að nýr gluggi, að fullu frágenginn með uppsetningu, kosti 550.000 krónur með virðisaukaskatti. Loks er tiltekið að heildarkostnaður verksins sé 1.650.000 krónur með virðisaukaskatti.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það afstaða kærunefndarinnar að sóknaraðili hafi sýnt fram á fjártjón sitt og þannig lagt fullnægjandi grundvöll fyrir kröfu sinni fyrir nefndinni. Þykir rétt að varnaraðili bæti sóknaraðila þann kostnað er snýr að viðgerð vegna myglu í fyrrnefndu herbergi fasteignarinnar. Ber varnaraðila því að greiða sóknaraðila 1.100.000 krónur.

VI Úrskurðarorð

Varnaraðila, Y, ber að greiða sóknaraðila, X, 1.100.00 krónur.

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

Varnaraðila ber að greiða gjald vegna kostnaðar nefndarinnar af meðferð málsins að fjárhæð 35.000 krónur, sbr. 3. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson