

Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 11. nóvember 2025 í máli nr. 36/2025

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 24. mars 2025 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings við fyrirtækið Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi brotið gegn starfsskyldum sínum við kaup sóknaraðila á fasteign sem varnaraðili hafði milligöngu fyrir og krefst skaðabóta að fjárhæð 500.000 krónur. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með tölvubréfi þann 25. mars 2025 óskaði kæruneftndin eftir því að sóknaraðili myndi uppfæra kröfugerð sína og leggja fram gögn kvörtun sinni til stuðnings. Brást sóknaraðili við beiðninni með framlagningu gagna þann 28. mars 2025. Kæruneftndin óskaði á ný eftir uppfærslu kvörtunar og frekari framlagningu gagna 19. maí 2025. Uppfærði sóknaraðili kvörtun sína en lagði ekki fram frekari gögn. Með tölvubréfi þann 21. maí 2025 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 28. maí 2025. Athugasemdir sóknaraðila við andsvörum bárust þann sama dag. Varnaraðili lagði ekki fram frekari athugasemdir.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda sóknaraðila, afrit af skriflegum samskiptum milli sóknaraðila og eftirlitsneftndar fasteignasala, hluti bréfs eftirlitsneftndar fasteignasala til varnaraðila, dags. 7. febrúar 2023 og svar varnaraðila til nefndarinnar sama dag, söluþfirlit fasteignarinnar að [...], kaupþilboð sóknaraðila í eignina, dags. 27. maí 2022, kaupsamningur, dags. 23. júní 2022 og uppgjör vegna afsals, dags. 27. ágúst 2022.

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

Af gögnum máls verður ráðið að þann 23. júní 2022 keypti sóknaraðili fasteignina að [...] en varnaraðili annaðist milligöngu um sölu hennar. Fór afhending fasteignarinnar fram þann 27. ágúst 2022. Aðilum ber ekki saman um málsatvik í kjölfarið.

Sóknaraðili vísar til þess að fljótlega eftir afhendingu fasteignarinnar hafi hann komist að því að frágangur rafmagns í fasteigninni hafi verið ábótavant. Kveðst sóknaraðili hafa upplýst varnaraðila um ætlaðan galla á fasteigninni og óskað eftir því að hann myndi hlutast til um að seljandi hennar myndi annað hvort bæta úr gallanum eða greiða sér skaðabætur í formi lækkunar á afsalsgreiðslu. Þá hafi sóknaraðili einnig óskað eftir því að óháður fagaðili yrði fenginn til að yfirfara

rafmagnið. Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili ekki brugðist við óskum sóknaraðila og enga ráðgjöf veitt. Hafi varnaraðili jafnframt fullyrt að hann væri aðeins leppur í umræddum fasteignaviðskiptum fyrir eiginkonu seljanda eignarinnar, sem sjálf væri fasteignasali. Hafi sóknaraðili ítrekað kröfu sína um að halda eftir hluta af afsalsgreiðslu við lokauppgjör en verið tilneyddur að hverfa frá þeirri kröfu þar sem seljandi hafi neitað að skrifa upp á veðleyfi sem sóknaraðili hafi þurft til að geta greitt afsalsgreiðsluna. Sóknaraðili kveðst að hafa fengið rafvirkja sem sé honum nákominn til að lagfæra þá vankanta sem voru á rafmagni fasteignarinnar. Sóknaraðili hafi síðan sent eftirlitsnefnd fasteignasala erindi vegna starfshátta varnaraðila í febrúar 2023 en var leiðbeint af þeirri nefnd í kjölfarið að bera ágreining aðila frekar undir kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi brotið gegn starfsskyldum sínum enda hafi varnaraðili ekki gætt hagsmuna sóknaraðila við fasteignaviðskiptin. Krefst sóknaraðili því þess að varnaraðili bæti honum kostnað við lagfæringar á rafmagni fasteignarinnar sem hafi verið um 300.000 krónur. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðili greiði honum aukinheldur 200.000 krónur fyrir allt vafstur í kringum mál þetta.

Varnaraðili kveðst hafa skoðað og verðmetið fasteignina að [...], gert söluþingrit og aflað þeirra gagna sem lög geri ráð fyrir vegna sölunnar. Bendir varnaraðili á að sóknaraðili hafi skoðað fasteignina í nokkur skipti í aðdraganda kaupanna en ekki gert neinar athugasemdir við ástand hennar fyrr en eftir afhendingu. Að sögn varnaraðila hafi athugasemdir sóknaraðila einkum lotið að þrifum á eigninni og sýnilegum vanköntum sem sóknaraðila hafi verið kynntir við sýningu hennar.

Varnaraðili vísar til þess að við skoðun sóknaraðila á eigninni hafi sérstaklega verið farið yfir rafmagnsmál hennar. Í þessu sambandi bendi varnaraðila á að rafmagn fasteignarinnar hafi verið lagt af rafvirkjameistara og í samræmi við þær kröfur sem voru í gildi þegar húsið var byggt árið 2004. Þá hafi sóknaraðila verið bent á að skynsamlegt væri að fá eignina skoðaða af fagmanni fyrir kaup sem sóknaraðili hafi hins vegar ekki látið gera.

Varnaraðili byggir á því að engar formlegar kröfur hafi verið gerðar af sóknaraðila í tengslum við afsalsgerð vegna kaupanna. Hafi sóknaraðili hins vegar óskað eftir heimild til veðsetningar sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í kaupsamningi en seljandi ekki fallist á það. Að sögn varnaraðila hafi aðilar að viðskiptunum undirritað afsal og lögskilauppgjör farið fram án nokkurs fyrirvara sóknaraðila. Kveðst varnaraðili hafna því að sóknaraðili hafi verið beittur þvingunum í því sambandi. Þá mótmæli varnaraðila harðlega þeirri fullyrðingu sóknaraðila að hann hafi verið leppur annars fasteignasala í umþrættum fasteignaviðskiptum. Telur varnaraðili að hann hafi sinnt sóknaraðila af mikilli samvirkusemi og veitt alla þá þjónustu sem honum sé skylt að veita.

Loks vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi sent eftirlitsnefnd fasteignasala kvörtun vegna málsins. Í kjölfar málsmeðferðar hjá nefndinni hafi hún álitnið að ekki væri tilefni til að fjalla frekar um erindi sóknaraðila.

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 söluþingriti eignar. Í d. lið 2. mgr. 11. gr. kemur meðal annars fram að í söluþingriti 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 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 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 keyptu fasteign að [...] fyrir milligöngu varnaraðila í júní 2022. 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 varnaraðila samkvæmt lögum nr. 70/2015. Deilt er um hvort varnaraðili hafi fyllilega gætt hagsmuna sóknaraðila við kaupin og hvort sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa varnaraðila. Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili greiði honum 300.000 krónur vegna kostnaðar hans við lagfæringu á rafmagni fasteignarinnar við kaupin og 200.000 krónur vegna vinnu hans við mál þetta. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Sóknaraðili byggir á því að hafa upplýst varnaraðila í kjölfar afhendingar fasteignarinnar um tiltekinn galla á henni. Þá kveðst sóknaraðili hafa óskað eftir því að varnaraðili myndi hlutast til um það að óháður fagaðili myndi yfirfara rafmagn fasteignarinnar sem og að seljandi myndi annað hvort bæta úr gallanum eða að afsalsgreiðsla yrði lækkuð til samræmis við kostnað við lagfæringar á rafmagninu. Hafi varnaraðili hins vegar ekki orðið við því. Þá kveðst sóknaraðili hafa þurft að falla frá kröfu sinni um lækkun á fjárhæð afsalsgreiðslu þar sem seljandi myndi ellegar neita að skrifa upp á veðleyfi sér til handa. Telur sóknaraðili með vísan til alls framangreinds ljóst að að varnaraðili hafi brotið gegn starfsskyldum og valdið sér tjóni. Röksemdir varnaraðila lúta að því að þjónusta hans hafi verið í samræmi við skyldur hans samkvæmt lögum nr. 70/2015 og að engar formlegar athugasemdir hafi borist frá sóknaraðila fyrir afsalsgerðs vegna ætlaðs galla á rafmagni fasteignarinnar.

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. Samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi.

Undir rekstri málsins óskaði kærunefndin meðal annars eftir því að sóknaraðili legði fram gögn sem myndu staðfesta ágalla á rafmagni fasteignarinnar við kaupin sem og útlagðan kostnað hans við lagfæringu þeirra. Í svari sóknaraðila til nefndarinnar kom fram að engir reikningar væru fyrir hendi vegna lagfæringanna og að engin ástandsskýrsla hefði verið gerð. Þá hefur sóknaraðili ekki lagt fram nein gögn sem renna stoðum undir annað fjárhagslegt tjón hans sem hlotist hefur af máli þessu. Aukinheldur hafa engin gögn verið lögð fram í málinu sem staðfesta að sóknaraðili hafi komið á framfæri formlegum athugasemdum eða óskað eftir liðsinni varnaraðila vegna ætlaðs galla á rafmagni fasteignarinnar í aðdraganda afsalsgerðar. Loks er ósannað að þrýst hafi verið á sóknaraðila að falla frá kröfu sinni um lækkun á lokagreiðslu vegna ágalla á fasteigninni við afsalsgerðina.

Með hliðsjón af öllu framansögðu, atvikum máls og framlögðum gögnum telur kærunefndin að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á saknæma og ólögmæta háttsemi varnaraðila sem leiða eigi til bótaábyrgðar hans. Hefur sóknaraðili því ekki lagt fullnægjandi grundvöll fyrir kröfum sínum hjá kærunefndinni og er þeim því hafnað.

VI Úrskurðarorð

Kröfu sóknaraðila, X, er hafnað.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson