

**Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa**  
Úrskurður uppkveðinn 29. ágúst 2024 í máli nr. 8/2024

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

**I**

**Aðild og kröfugerð**

Þann 12. janúar 2024 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá Z, fyrir hönd X („sóknaraðili“), vegna ágreinings í viðskiptum við Y. (áður [...]) („varnaraðili“).

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila þinglýsingargjald að fjárhæð 307.000 krónur. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

**II**

**Málsmeðferð hjá kæruneftndinni**

Með bréfi, dags. 18. janúar 2024, 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 29. janúar 2024. Athugasemdir frá sóknaraðila bárust þann 30. janúar 2024.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda sóknaraðila, afrit af kauptilboði, dags. 11. júlí 2023, kostnaðaryfirlit, afrit af þinglýstum viðauka við kaupsamning/breytingu á eignaprósentu, afrit af þinglýstum kaupsamningi, staðfesting á greiðslu, afrit af skriflegum samskiptum aðila og afrit af tölvupósti frá starfsmanni húsnæðislanþjónustu [...].

Með bréfi, dags. 29. ágúst 2024, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kæruneftndin hefði tekið málið til úrskurðar.

**III**

**Málsatvik og ágreiningsefni**

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að sóknaraðili hafi keypt fasteign að [...] í júlí árið 2023 en varnaraðili hafi annast milligöngu um sölu fasteignarinnar. Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili verið upplýstur um að kaupendur vildu að eignin yrði skráð að sem mestu leyti á sóknaraðila þar sem hún hafi verið eigandi fyrri fasteignar. Við undirritun kaupsamnings hafi sóknaraðili tekið eftir að eignarhlutfallið hafi verið skráð 50/50 og að þau hafi bent fulltrúa varnaraðila á það. Sóknaraðili hafi fengið þær skýringar að skráningin yrði að vera í samræmi við lánin sem væru jafnt skráð á kaupendur. Sóknaraðili og sambýlismaður hennar hafi því skrifað undir og treyst að upplýsingarnar væru réttar. Í kjölfarið hafi sóknaraðili haft samband við bankann og fengið þær upplýsingar að hægt væri að skrá eignarhlutfallið 90/10 þrátt fyrir að báðir aðilar væru jafn ábyrgir fyrir lánunum. Sóknaraðili hafi þá farið fram á að hlutfallinu yrði breytt en þau hafi þurft að greiða 307.000 krónur vegna þinglýsingar afsals. Sóknaraðili vísar enn fremur til þess að bankinn hafi upplýst hann um að hægt hefði verið að senda uppfært kauptilboð með breyttum eignarhlutföllum þrátt fyrir að kauptilboð hafi þegar verið sent inn.

Sóknaraðili telur að kostnaður vegna þinglýsingar afsals eigi að leggjast á varnaraðila vegna vinnubragða þeirra og að um sé að ræða kostnað sem sóknaraðili hefði ekki þurft að greiða ef orðið hefði verið við beiðni þeirra. Sóknaraðila hafi verið

veittar rangar upplýsingar sem leiddu til þess að hún skrifaði undir kaupsamning með skráningu eignarhlutfalls 50/50 í þeirri trú um að ómögulegt væri að hafa eignarhlutfallið skráð 90/10 eða í ósamræmi við lánahlutföll. Af þeim sökum geri sóknaraðili kröfu um að varnaraðila verði gert að bæta sóknaraðila það tjón sem hún hefur orðið fyrir eða 307.000 krónur.

Varnaraðili vísar til þess að í undirrituðu kauptilboði sóknaraðila, dags. 5. apríl 2023, séu eignarhlutföll tilboðsgjafa skráð jöfn. Sóknaraðili og sambýlismaður hennar hafi ekki gert athugasemdir við slíkt en þau hafi einnig undirritað síðara kauptilboð, dags. 11. júlí 2023, með jöfnu eignarhlutfalli án athugasemda. Kaupendur hafi þann 22. júlí 2023 fengið send kaupsamningsgögn sem hafi verið í samræmi við kauptilboð, dags. 11. júlí 2023, með skráðu jöfnu eignarhlutfalli. Kaupendur hafi engar athugasemdir gert og mætt til undirritunar kaupsamnings þann 25. júlí 2023. Kaupsamningur hafi verið undirritaður af öllum aðilum, greiðslur framkvæmdar og lán gefin út. Í kjölfarið hafi sambýlismaður sóknaraðila óskað eftir því við fulltrúa varnaraðila að eignarhlutfalli yrði breytt en honum tjáð að slíkt væri ómögulegt í ljósi þess að lánaskjöl hafi verið afgreidd og gefin út í samræmi við kauptilboð og vegna þess að kaupsamningur hafði verið undirritaður og greiðslur framkvæmdar, m.a. þinglýsingarkostnaður. Í ágúst hafi kaupendur eignarinnar óskað eftir að útbúin yrðu skjöl vegna breytingar á eignarhlutfalli. Skjölin hafi verið undirrituð, kostnaður greiddur og þinglýst hjá sýslumanni 13. september 2023. Varnaraðili bendir á að kaupsamningi verði ekki breytt þar sem um sé að ræða þinglýst skjal.

#### IV

#### Lagaumhverfi

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 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. laganna. 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 sambýlismaður hennar keyptu eign að [...] fyrir milligöngu varnaraðila í júlí 2023. Að sögn sóknaraðila upplýstu þau varnaraðila um það í sölufurlinu og fyrir gerð kauptilboðs að þau vildu að eignin yrði skráð að sem mestu á sóknaraðila. Í kauptilboði hafi hins vegar verið skráð 50/50 eignarhlutfall en þau hafi skrifað undir kauptilboðið rafrænt og ekki tekið eftir skráningunni. Við undirritun kaupsamnings hafi parið tekið eftir rangri skráningu á eignarhlutfalli en fengið þær skýringar að ekki væri hægt að skrá hlutfallið með öðrum hætti í ljósi þess að ábyrgð á greiðslu lána væri jöfn. Sóknaraðili hafi síðar fengið upplýsingar frá bankanum sem stönguðust á við skýringar varnaraðila og hafi því óskað eftir að eignarhlutfalli yrði

breytt. Skjöl um breytingu á eignarhlutfalli voru undirrituð þann 13. september 2023 og móttækin til þinglýsingar þann 25. september sama ár. Sóknaraðili greiddi 307.000 krónur til varnaraðila vegna kostnaðar við þinglýsingu afsals þann 20. september 2023 og gerir kröfu um að varnaraðila verði gert að endurgreiða þá fjárhæð. Varnaraðili hefur vísað til þess að kaupendur eignarinnar hafi ekki gert athugasemdir við skráningu í tveimur kauptilboðum sem gerð hafi verið í eignina. Þá hafi þau skrifað undir kaupsamning án athugasemda þar sem skráning hafi verið 50/50. Varnaraðili kveðst hafa upplýst sóknaraðila, eftir undirritun kaupsamnings, um að ekki væri hægt að gera breytingar á kaupsamningi þar sem lánaskjöl hefðu verið afgreidd og gefin út í samræmi við kauptilboð en einnig vegna þess að búið væri að ganga frá kaupsamningi og greiðslur verið framkvæmdar samkvæmt skráðum eignarhlutföllum.

Kærunefndin telur að af samskiptagögnum aðila megi ráða að sóknaraðili hafi við undirritun kaupsamnings gert athugasemdir við skráningu eignarhlutafalls en varnaraðili þá tjáð þeim að ekki væri hægt að gera breytingar. Í tölvupósti varnaraðila til sóknaraðila, dags. 11. desember 2023, kemur fram að varnaraðili hafi þær upplýsingar frá bönkum að ekki sé hægt að breyta skjölum eftir að búið er að senda kauptilboð til þeirra og því hafi hlutfallinu ekki verið breytt við undirritun kaupsamnings. Varnaraðili hafi litið svo á að kauptilboð og kaupsamningur skyldu vera eins en aðilar gætu breytt hlutföllum eftir að búið væri að þinglýsa kaupsamningi. Sóknaraðili hefur lagt fram tölvupóst frá starfsmanni [...] þar sem fram kemur að hægt sé að skrá eignarhluta kaupenda 90/10 þrátt fyrir að ábyrgð á greiðslu lána sé jöfn. Í tölvupóstinum kemur auk þess fram að lítið mál hefði verið að senda bankanum uppfært kauptilboð með breyttum eignarhlutföllum og að bankinn haldi ekki sérstaklega utan um skráningu eignarhlutfalla. Eina skilyrðið sé að lágmarks eignarhlutur einstaklings sem er skráður fyrir láni sé 10%.

Kærunefndin bendir á að varnaraðili er sérfræðingur og ber því að gera kröfur til hans um aðgæslu og vönduð vinnubrögð. Fasteignasölum ber m.a. að tryggja að hagsmunir kaupenda og seljenda séu tryggðir við skjala- og samningsgerð. Af upplýsingum frá starfsmanni [...] er ljóst að hægt hefði verið að gera breytingar á skráðu eignarhlutfalli þrátt fyrir að það væri ekki í samræmi við lánahlutfall og að kauptilboð hafi þegar verið sent til bankans. Stóð það varnaraðila næst að kanna hvort mögulegt væri að koma til móts við beiðni sóknaraðila og gera breytingar á skráðu eignarhlutfalli áður en til undirritunar og þinglýsingar kaupsamnings kom enda féll þá til talsverður kostnaður. Að mati kærunefndarinnar hefði mátt koma í veg fyrir greiðslu þinglýsingargjalds að fjárhæð 307.000 krónur ef varnaraðili hefði haft réttar upplýsingar og orðið við beiðni sóknaraðila um breytingu á skráningu áður en aðilar undirrituðu kaupsamning.

Fasteignasalar bera ríkar skyldur og jafnframt skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir og starfsmenn þeirra valda í starfi sínu af gáleysi eða ásetningi. Að mati kærunefndarinnar hefur verið sýnt fram á að þjónusta varnaraðila hafi ekki verið að öllu leyti í samræmi við ákvæði 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 og ber því að mati nefndarinnar ábyrgð á tjóni sóknaraðila. Ber varnaraðila að endurgreiða sóknaraðila 307.000 krónur.

**VI**  
**Úrskurðarorð**

Varnaraðila, Y, ber að endurgreiða sóknaraðila, X, 307.000 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