



NEYTENDASTOFA

Ákvörðun nr. 37/2025

Verðupplýsingar Byggingastjórans ehf. og brot gegn góðum viðskiptaháttum.

I.

Málsmeðferð

Með bréfi Neytendastofu til Byggingastjórans ehf., dags. 18. júní 2025, var félaginu gert kunnugt um að Neytendastofa hafi borist ábending sem laut að verðskrá félagsins vegna vefsíðu þess fasteignaskodun.is.

Í bréfinu var tekið fram að Neytendastofa hafi orðið vör við að félagið birti einungis verð án virðisaukaskatts fyrir þá þjónustu sem félagið bjóði til sölu á vefsíðu sinni og reifuð þau laga- og regluákvæði sem stofnunin taldi eiga við um málið.

Ekkert svar barst við erindi Neytendastofu og var það ítrekað dags. 23. júlí og 6. ágúst 2025.

Í tölvubréfum félagsins til Neytendastofu, dags. 11. og 15. ágúst 2025, kom fram að félagið væri að vinna í nýrri heimasíðu þar sem núverandi vefsíða væri gömul og yrði tekin niður. Þegar Neytendastofa óskaði eftir upplýsingum um hvenær væri áætlað að þeirri vinnu yrði lokið kom fram af hálfu félagsins að áætlað væri að þeirri vinnu yrði lokið í september eða október 2025. Verið væri að bíða eftir breytingum á löggjöf sem virtist vera að dragast á langinn innan þingsins.

Í svörum Neytendastofu, í tölvubréfi dags. 15. ágúst og í bréfi, dags. 12. september 2025, kom fram að skýringar félagsins breyttu engu um verðupplýsingar á heimasíðu félagsins eins og hún væri nú framsett. Verðskráin án virðisaukaskatts væri ennþá aðgengileg neytendum. Var Byggingastjóranum ehf. einnig tilkynnt um að gagnaöflun væri lokið og ákvörðun yrði tekin á grundvelli fyrirbyggjandi gagna. Í svari fasteignaskoðunar þann 12. september kom fram að ennþá væri verið að vinna í nýrri heimasíðu.



II. Niðurstaða

1.

Mál þetta lýtur að birtri verðskrá Byggingastjórans ehf., rekstraraðila Fasteignaskoðunar, á heimasíðunni fasteignaskoðun.is þar sem Neytendastofa gerði athugasemdir við að verð væru tilgreind án virðisaukaskatts. Taldi stofnunin að ákvæði 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr., f. lið 1. mgr. 10. gr., sbr. 5. gr. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, auk 2. gr. og 3. gr. reglna nr. 537/2011, um verðupplýsingar við sölu á þjónustu, kæmu til álita í málinu.

Í svörum Byggingastjórans kom fram að unnið væri að nýrri vefsíðu og þá yrði þetta lagað.

2.

Í lögum nr. 57/2005 er fjallað um hvaða viðskiptahætti skuli viðurkenna og hverja ekki. Ákvæði 5. tl. 1. mgr. 3. gr. laganna er tekur til merkinga orða í lögnum er svohljóðandi:

„Verð er andvirði vöru og þjónustu með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum þar sem við á, þ.e. hvers konar endurgreiðsla án tillits til þess hvort notað er annað heiti, svo sem endurgjald, laun, þóknun, frakt, flutningsgjald, taxi, leiga eða því um líkt.“

Í 5. gr. laganna kemur fram að óréttmætir viðskiptahættir eru bannaðir áður en, á meðan og eftir að viðskipti með vöru fara fram eða þjónusta er veitt. Þá er einnig tekið fram að nánari tilgreining á hvað teljist til óréttmætra viðskiptahátta sé að finna í III-V kafla laganna.

Í 1. mgr. 8. gr. sem finna má í III kafla laganna segir:

„Viðskiptahættir eru óréttmætir ef þeir brjóta í bága við góða viðskiptahætti gagnvart neytendum og raska verulega eða eru líklegir til að raska verulega fjárhagslegri hegðun neytenda. Viðskiptahættir sem brjóta í bága við ákvæði kafla þessa eru alltaf óréttmætir.“

Við mat á því hvort um óréttmæta viðskiptahætti sé að ræða skv. ákvæðinu er litið til þess hvort háttsemin geri það að verkum að hinn almenni neytandi taki ákvörðun um að eiga viðskipti sem hann hefði ekki tekið og raski þar með fjárhagslegum hagsmunum hans eða hafi áhrif á fjárhagslega hegðun.

Í 1. mgr. 9. gr. laganna er kveðið á um í hvaða tilvikum viðskiptahættir teljist villandi. Þar er greint frá því að viðskiptahættir eru villandi ef þeir eru líklegir til að blekkja neytendur eða þeim veittar rangar upplýsingar í þeim tilgangi að hafa áhrif á ákvörðun þeirra um viðskipti. Í



erindi Neytendastofu til Byggingastjórans er vísað til d. lið 1. mgr. 9. gr., en þar segir að átt sé við um rangar upplýsingar um:

„verð vöru eða þjónustu eða aðferð við útreikning á verði og hvort um sértílbóð eða annað verðhagræði sé að ræða og hvort það sé háð skilyrðum.“

Í f. lið 1. mgr. 10. gr. laganna er að finna skyldu til að veita endanlegt verð, þ.m.t. virðisaukaskatt og önnur opinber gjöld, þegar fyrirtæki hyggjast auglýsa eða beita öðrum slíkum viðskiptaaðferðum vegna tiltekinnar vöru eða þjónustu.

Á grundvelli heimildar í 17. gr. laga nr. 57/2005 sem og ákvæðis 18. gr. sömu laga, sem snýr að heimild Neytendastofu til að gefa fyrirtækjum sérstök fyrirmæli um að gera ráðstafanir til að auðvelda viðskiptavinum að meta verð og gæði, hefur Neytendastofa sett reglur nr. 537/2011, um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Samkvæmt gildisákvæði 1. gr. reglnanna taka þær til fyrirtækja, einstaklinga, opinberra aðila og annarra sem selja þjónustu til neytenda á sölustað eða með húsgöngu- eða fjarsölu, þ.m.t. með rafrænum hætti.

Í 2. gr. reglnanna er m.a. fjallað um merkingu orðsins söluverð í reglunum, en þar segir að söluverð sé:

„Endanlegt verð í íslenskum krónum fyrir hverja eningu vöru eða tiltekið magn vöru að meðtöldum virðisaukaskatti og öllum öðrum opinberum gjöldum.“

Í 1. mgr. 3. gr. reglananna segir um söluverð:

„Á sölustað, þ.m.t. við fjarsölu, er skylt að gefa upp verð fyrir þjónustu með endanlegu söluverði í íslenskum krónum. Endanlegt söluverð er verð með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Ef annar kostnaður bætist við söluverðið þarf að taka það sérstaklega fram.“

3.

Á seljanda hvílir afdráttarlaus skylda til að veita upplýsingar um endanlegt söluverð og skal verðin innihalda virðisaukaskatt og önnur opinber gjöld. Birting verðskráar án virðisaukaskatts, líkt og gert er á heimasíðu Fasteignaskoðunar, samræmist því ekki þeim kröfum sem gerðar eru til seljenda. Byggingastjórinn hefur því brotið gegn ákvæðum 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr., f. lið 1. mgr. 10. gr., sbr. 5. gr. laga nr. 57/2005 og 2. gr. og 3. gr. reglna nr. 537/2011.

Með vísan til 2. mgr. 21. gr. c. laga nr. 57/2005 beinir Neytendastofa þeim fyrirmælum til Byggingastjórans ehf. að gera viðeigandi úrbætur á verðupplýsingum þannig að farið sé eftir þeim lögum og reglum er gilda um verðmerkingar. Skal það gert innan tveggja vikna frá



dagsetningu ákvörðunar þessarar. Verði það ekki gert skal Byggingastjórnin ehf. greiða dagsektir í samræmi við 23. gr. laga nr. 57/2005 að fjárhæð 30.000 kr. (þrjátíu þúsund krónur) á dag þar til farið hefur verið að ákvörðun Neytendastofu. Sektarfjárhæðin er ákveðin að teknu tilliti til meðalhófsreglu stjórnsýslulaga, umfangs brotsins og fjárhæðar dagsekta í öðrum ákvörðunum Neytendastofu.

III.

Ákvörðunarorð:

„Byggingastjórnin ehf., Grensásvegi 50, 108 Reykjavík, hefur brotið gegn ákvæðum 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr., f. lið 1. mgr. 10. gr., sbr. 5. gr., laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, og 2. gr. og 3. gr. reglna nr. 537/2011, um verðupplýsingar við sölu á þjónustu, með því að birta ekki upplýsingar um endanlegt verð á vefsíðu félagsins, fasteignaskodun.is.

Með vísan til 2. mgr. 21. gr. c. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, beinir Neytendastofa þeim fyrirmælum til Byggingastjórnans ehf. að gera viðeigandi úrbætur á verðupplýsingum á síðunni innan tveggja vikna frá dagsetningu ákvörðunar þessarar. Verði það ekki gert skal Byggingastjórnin ehf. greiða dagsektir í samræmi við 23. gr. laga nr. 57/2005 að fjárhæð 30.000 kr. (þrjátíu þúsund krónur) á dag þar til farið hefur verið að ákvörðun Neytendastofu.“

Neytendastofa, 10. desember 2025

Þórunn Anna Árnadóttir
forstjóri

Matthildur Sveinsdóttir