

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Fjármálaeftirlitið · Suðurlandsbraut 32 · 108 Reykjavík · Sími: 525 2700 · Fax: 525 2727

Ár 2004, mánudaginn 19. janúar, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Ragnheiður Bragadóttir, varaformaður, Grétar Grétarsson, Íris Ösp Ingjaldsdóttir, Ólöf Embla Einarsdóttir og Sölvi Sölvason.

Fyrir er tekið mál nr. 24/2003:

M

gegn

fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Sóknaraðili er M, en varnaraðili er fjármálafyrirtækið F.

Málið barst úrskurðarnefnd 24. október 2003 með kvörtun lögmanns sóknaraðila dagsettri 20. október 2003. Kvörtunin var send varnaraðila með bréfi nefndarinnar 27. október 2003 og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust 21. nóvember 2003 með bréfi hans dags. 14. nóvember 2003. Bréfið var sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar 21. nóvember 2003 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust nefndinni 11. desember 2003 með bréfi dags. 9. desember 2003.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10. desember 2003 og 9. og 14. janúar 2004.

II.

Málsatvik.

Málavextir eru þeir að með kauptilboði samþykktu 18. janúar 1999 keypti sóknaraðili einbýlishús að A af B, en varnaraðili tók síðar við skyldum seljanda. Kaupverð eignarinnar var 12.500.000 krónur og samkvæmt kauptilboðinu skyldi afhenda eignina fullbúna að utan, en tilbúna undir tréverk að innan hinn 15. júní 1999.

Kaupsamningur um eignina er dags. 13. september 1999.

Samkvæmt A-lið kaupsamningsins skyldi útborgun kaupverðsins greiðast með eftirfarandi hætti:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Við undirritun kaupsamnings með peningum | 1.000.0000 kr. |
| 2. Greitt við afhendingu með peningum | 500.000 kr. |
| 3. Greitt þann 15.01. 2000 eða við afsal með peningum | 1.000.000 kr. |

Samkvæmt C-lið kaupsamnings skyldi greiða 7.400.000 krónur með fasteignaveðbréfi, skiptanlegu fyrir húsbref. Um var að ræða frumbréf á 2. veðrétti með 12 gjalddögum á ári, samtals 478 afborgunum, grunnvísitölu í maí 1999 og 5,1% vöxtum, sem reiknast skyldu frá 15. maí 1999.

Samkvæmt F-lið skyldi greiða 2.600.000 krónur með skuldabréfi, tryggðu með veði í hinu selda á eftir fasteignaveðbréfi skv. C-lið. Um var að ræða lán varnaraðila til sóknaraðila. Umsamdir vextir voru 6% og skyldi greiða bréfið með 360 mánaðarlegum afborgunum, í fyrsta skipti þremur mánuðum eftir afhendingu.

Í kaupsamningi er tekið fram að veðskuldabréf skv. F-lið skuli gefið út um leið og frumbréf fasteignaveðbréfs, þ.e. þegar fasteignin væri fókheld. Þá var samið um nýjan afhendingardag eignarinnar, sem skyldi vera 1. nóvember 1999. Seljandi skyldi þó greiða kaupanda 70.000 krónur á mánuði frá og með áður umsömdum afhendingardegi hinn 15. júní 1999 til afhendingardags.

Af ýmsum ástæðum, sem ekki skipta máli við úrlausn þessa máls, varð mikill dráttur á afhendingu eignarinnar auk þess sem sóknaraðili hélt því fram að gallar væru á byggingunni. Vegna þessa hélt sóknaraðili eftir megninu af kaupverði eignarinnar þar til samið hafði verið um uppgjör á kaupsamningnum. Þannig hafði sóknaraðili aðeins greitt 8% af umsömdu kaupverði hinn 1. október 2002 eða rúmum þremur árum eftir undirritun kaupsamningsins. Samkvæmt vottorði byggingafulltrúans í C var byggingin fókheld 24. janúar 2002. Sóknaraðili virðist þó hafa farið með vörslu byggingarinnar frá og með 22. maí 2000.

Aðilar gerðu sérstakt samkomulag um uppgjör á kaupsamningnum, sem undirritað var 1. október 2002. Samkomulag þetta tók mið af því að fasteignaveðbréf að fjárhæð 7.400.000 krónur samkvæmt C-lið kaupsamnings bæri vexti og verðbætur frá 15. maí 1999. Þá var lagt til grundvallar í samkomulaginu að fyrsti gjalddagi veðskuldabréfs samkvæmt F-lið væri 1. ágúst 2001 og að vaxtafótur væri 7,5% í stað 6%. Gjaldföllnum afborgunum og samningsvöxtum var bætt við höfuðstólinn og skyldi greiða bréfið með 300 mánaðarlegum afborgunum, í fyrsta skipti 2. nóvember 2002. Jafnhliða var samið um fjárhæð skaðabóta vegna afhendingardráttar eða 770.000 krónur, sem nam 70.000 krónur á mánuði í 11 mánuði á meðan á afhendingardrætti stóð, og skaðabóta vegna meintra galla að fjárhæð 750.000 krónur.

III.

Umkvörtunarefni.

Af hálfu sóknaraðila er ekki gerður ágreiningur um fjárhæð skaðabóta vegna afhendingardráttar og galla. Kvörtun sóknaraðila beinist hins vegar að þeim þætti samkomulags aðila frá 1. október 2002 sem lýtur að uppgjöri fasteignaveðbréfs og veðskuldabréfs sóknaraðila.

Kröfur sóknaraðila eru eftirfarandi:

Aðallega að samkomulag sóknaraðila við varnaraðila frá 1. október 2002 um uppgjör vegna kaupsamnings um A verði breytt með eftirfarandi hætti:

1. Skuldabréf á 1. veðrétti í fyrrgreindri fasteign verði að fjárhæð 2.600.000 krónur með fyrsta gjalddaga 1. október 2002 og beri 6% fasta vexti, sem reiknist frá sama degi.
2. Fasteignaveðbréf á 2. veðrétti í sömu fasteign verði að fjárhæð 7.400.000 krónur og beri vexti og verðbætur frá 1. október 2002.

Til vara að samkomulagi sóknaraðila við varnaraðila frá 1. október 2002 um uppgjör vegna kaupsamnings um A verði breytt með eftirfarandi hætti:

1. Skuldabréf á 1. veðrétti í áðurgreindri fasteign verði að fjárhæð 2.600.000 krónur, verði með fyrsta gjalddaga 2. febrúar 2002 og beri 6% fasta vexti, sem reiknist frá sama degi.
2. Fasteignaveðbréf á 2. veðrétti í sömu fasteign verði að fjárhæð 7.400.000 krónur, beri vexti og verðbætur frá 15. febrúar 2002.

Til þrautavara að samkomulagi sóknaraðila við varnaraðila frá 1. október 2002 um uppgjör vegna fyrrgreinds kaupsamnings verði breytt innan þess ramma sem úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki telur sanngjarnt í garð sóknaraðila.

Í öllum tilvikum er þess krafist að varnaraðila verði gert skylt að endurgreiða sóknaraðila mismuninn á því, sem hann hefur þurft að greiða samkvæmt samkomulagi aðila dags. 1. október 2002 og því, sem hann hefði réttilega átt að greiða samkvæmt aðal-, vara- eða þrautavarakröfu samkvæmt ofangreindu.

Sóknaraðili kveður aðalkröfu sína miðast við að eðlilegast sé að miða við dagsetningu samkomulags milli aðila hinn 1. október 2002 þar sem framkvæmd kaupsamningsins um fyrrnefnda fasteign hafi verið í uppnámi. Varakrafa taki hins vegar mið af þeim degi, er fokheldisvottorð hafi verið gefið út fyrir eignina, þ.e. 24. janúar 2002, en þann dag verði fyrst talið að efndahindrun hafi lokið. Þann dag hafi sóknaraðila í fyrsta lagi verið unnt að þinglýsa fasteignaveðbréfi og veðskuldabréfi á eignina. Að því er þrautavarakröfuna varði hafi úrskurðarnefndin heimild til þess að breyta samningi innan þeirra marka, sem krafist sé í aðal- og varakröfu. Þessa heimild sæki nefndin annars vegar til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og hins vegar til meginreglna stjórnisýsluréttar, sem hafa verði til hliðsjónar um valdheimildir nefndarinnar.

Sóknaraðili byggir á því að honum hafi verið ómögulegt að efna sinn hluta kaupsamningsins vegna vanefnda varnaraðila með því að ekki sé unnt að þinglýsa fasteignaveðbréfi fyrr en fokheldisvottorð liggja fyrir. Vísar sóknaraðili til 20. gr. reglugerðar nr. 157/2001 um húsbréf og húsbréfavíðskipti og bréfs Íbúðalánasjóðs dags. 29. mars 1999 til sóknaraðila máli sínu til stuðnings.

Þá bendir sóknaraðili á að í kaupsamningi komi fram að veðskuldabréf samkvæmt F-lið skuli *gefið út við fokheldi um leið og frumbréf fasteignabréfs*. Hér sé því miðað við sömu reglu og gildi um útgáfu frumbréfs, þ.e. að miða við fokheldi.

Fokheldisvottorð hafi ekki verið gefið út fyrir umrædda fasteign fyrr en 24. janúar 2002. Því hafi valdið vanefndir varnaraðila. Afleiðing þess hafi verið sú að sóknaraðili hafi ekki getað fengið útgefið fasteignaveðbréf með veði í eigninni, sem aftur hafi leitt til þess að hann hafi ekki getað greitt varnaraðila með húsbrefum. Hið sama gildi um fasteignaveðbréf samkvæmt F-lið, sem gefa skyldi út við fokheldi um leið og frumbréf fasteignabréfs. Með vísan til framangreinds geti því aldrei verið um vanefndir sóknaraðila að ræða fyrr en í fyrsta lagi frá þeim degi er fokheldisvottorð lá fyrir. Hafa verði í huga að kaupsamningur um fasteign sé gagnkvæmur íþyngjandi samningur. Það sé forsenda fyrir greiðsluskyldu í gagnkvæmu skuldarsambandi að gagnaðili inni einnig sína greiðslu af hendi, sbr. 14. og 21. gr. laga nr. 39/1922 með lögjöfnun, sem gilt hafi um kaupsamning aðila. Þá vísar sóknaraðili til 7. gr. laga nr. 38/2001 að því er varðar sjónarmið, sem liggja til grundvallar reglum um viðtökudrátt kröfuhafa.

Sóknaraðili byggir á því að óheimilt hafi verið að láta fasteignaveðbréfið bera vexti og verðbætur frá 15. maí 1999 eins og ákveðið hafi verið í samkomulagi aðila frá 1. október 2002. Vegna vanefnda varnaraðila hafi ekki átt að bæta áföllnum afborgunum, vöxtum og verðbótum við eftirstöðvar og mynda þannig nýjan höfuðstól.

Af bréfi varnaraðila 11. júní 2003 verði ráðið að ástæða þess að vaxtafæti veðskuldabréfs samkvæmt F-lið kaupsamnings var breytt úr 6% í 7,5% hafi verið sú, að varnaraðili hafi álitid að bréfið hafi allt verið löngu gjaldfallið þegar samkomulagið var gert 1. október 2002. Þrátt fyrir það hafi verið ákveðið að reikna bréfið út ógjaldfellt til þess dags og hafi það munað hundruðum þúsunda fyrir sóknaraðila. Af þessum skýringum verði ráðið að varnaraðili hafi talið sig vera að bæta sér upp tjón vegna meintra vanefnda sóknaraðila með því að hækka vaxtafótinn. Sóknaraðili tekur fram að í fyrsta lagi sé óskiljanlegt hvernig fyrsti gjalddagi bréfsins hafi getað verið 20. ágúst 2000 þegar litið sé til þess að samkvæmt ákvæðum kaupsamnings skyldi umrætt veðskuldabréf gefið út við fokheldi um leið og frumbréf fasteignabréfs. Í öðru lagi bendir sóknaraðili á að þar sem ekkert veðskuldabréf hafi verið gefið út hafi engin gjaldfellingarheimild verið fyrir hendi. Almennt sé litið svo á að gjaldfelling allra eftirstöðva sé ekki heimil ef ákvæði þess efnis skortir í veðskuldabréf. Þegar svo sé verði kröfuhafi að láta sér nægja að krefjast greiðslu á því sem gjaldfallið sé, ásamt vöxtum og kostnaði, sbr. t.d. H. 1985.1284.

Með vísan til framangreinds verði að hafna því að varnaraðila hafi verið heimilt að breyta vaxtafæti úr 6% í 7,5%.

Sóknaraðili kveður kröfu sína um að úrskurðarnefndin breyti samkomulagi aðila frá 1. október 2002 byggjast á 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Kveðst hann vísa til þess þáttar reglunnar, sem heimili að efni

samnings sé breytt á þann veg að samkomulagið verði í heild sinni ekki ósanngjarnt. Sé krafa sóknaraðila sú að samkomulaginu verði breytt á þann veg að uppgjör fari samkvæmt almennum reglum kröfuréttar, lögfestum og ólögfestum.

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að það sé bæði ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju fyrir bankann að bera fyrrgreint samkomulag fyrir sig. Að því er varði efni samkomulagsins verði að telja að sá þáttur samkomulagsins sem lúti að uppgjöri fasteignaveðbréfs og veðskuldabréfs til handa seljanda sé ósanngjarn. Við mat á ósanngirni verði að hafa í huga að samkomulagið víki frá meginreglum kröfuréttar með því að sóknaraðili sé látinn axla ábyrgðina á vanefndum bankans.

Þá verði einnig að líta til stöðu samningsaðilanna. Hér verði að hafa sérstaklega í huga að seljandi hafi hótað riftun á kaupsamningnum (þó sóknaraðili telji að draga megi skilyrði riftunar verulega í efa). Í fyrsta lagi bendir sóknaraðili á aðstöðumun aðila, sem einkum felist í sérþekkingu varnaraðila sem banka og yfirburðastöðu gagnvart sóknaraðila. Í öðru lagi verði, með hliðsjón af sérþekkingu, að leggja áhættuna af óskýrleika og óvandvirkni samkomulagsins fremur á varnaraðila en sóknaraðila. Sóknaraðili sé ólöglærður og hafi hann ritað undir samkomulagið með hótun um riftun kaupsamningsins yfir höfði sér.

Einnig telur sóknaraðili að líta beri til þeirra atvika við samningsgerðina að sóknaraðili hafi ekki notið aðstoðar lögmanns við undirritun þess. Þá hafi varnaraðili hótað riftun án þess að hafa skorað á sóknaraðila með sanngjörnum fyrirvara að efna skyldur sínar.

Auk ofangreinds vísar sóknaraðili til annarra ákvæða III. kafla samningalaga um ógilda löggerninga, sérstaklega til neytendaákvæðanna í 36. gr. a-d, svo og 33. gr. Bendir hann á að kaup þau, sem um ræði í máli þessu, séu neytendakaup, sbr. tilvitnuð ákvæði og nú einnig 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Sóknaraðili vísar sérstaklega til 3. mgr. 36. gr. c samningalaga þar sem segi að teljist samningur ósanngjarn stríði hann gegn góðum viðskiptaháttum og raski til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila, neytanda í óhag. Ef slíkum skilmála er vikið til hliðar í heild eða að hluta, eða breytt, skuli samningurinn að kröfu neytanda gilda að öðru leyti án breytinga verði hann efndur án skilmálans. Í máli því, sem hér sé til umfjöllunar, sé ljóst að varnaraðili hafi brotið gegn góðum viðskiptaháttum og að sú háttsemi hafi valdið sóknaraðila verulegri fjárhagslegri röskun.

Sóknaraðili kveður kröfur sína um endurgreiðslu byggjast á mismuninum á því sem hann hefur þegar innt af hendi samkvæmt samkomulagi aðila frá 1. október 2002 og þeirri fjárhæð, sem honum hefði borið að greiða samkvæmt aðal-, vara- eða

þrautavarakröfu í málinu. Að því er varðar uppgjör vegna oftekinna vaxta byggir sóknaraðili á 18. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Kröfur varnaraðila eru eftirfarandi:

Aðallega að samkomulag aðila dags. 1. október 2002 verði staðfest að öllu leyti.

Til vara að samkomulag aðila verði staðfest að öllu öðru leyti en því að í stað 7,5% ársvaxta verði ákvarðaðir 6% ársvextir af áhvilandi veðskuldabréfi varnaraðila, en jafnframt verði sóknaraðila gert að greiða þegar áfallnar afborganir að fjárhæð 1.067.439 krónur miðað við 1. október 2002 með dráttarvöxtum til greiðsludags.

Varnaraðili kveður að af hans hálfu hafi vissulega orðið vanefndir á kaupsamningi um fasteignina að A. Þær vanefndir hafi fyrst og fremst verið fölgnar í afhendingardrætti, sem stafað hafi af því að verktakar hafi ekki efnt vinnuskyldu sína á réttum tíma. Af hálfu varnaraðila hafi verið bætt úr þessu með skjótum og sanngjörnum hætti með því að semja um að greiða sóknaraðila 70.000 krónur á mánuði í 11 mánuði vegna afhendingardráttar eða samtals 770.000 krónur. Þar að auki hafi verið reynt að draga sem mest úr seinkun á afhendingu eignarinnar m.a. með því að koma til móts við mikinn þrýsting frá sóknaraðila um að fá eignina afhenta og flytja inn í hana í maí árið 2000, enda þótt enn hafi vantað smávægilega upp á að eignin væri komin í umsamið ástand við afhendingu. Þetta hafi síðar valdið varnaraðila verulegum vandræðum þar sem sóknaraðili hafi ítrekað komið í veg fyrir að varnaraðili gæti klárað að vinna við eignina með því að banna verktökum aðgang að henni. Varnaraðili kveður vanefndir sínar einnig hafa falist í meintum göllum, en í fyrsta lagi hafi verið um að ræða smávægilega galla, sem varnaraðili hafi látið verktaka bæta úr á byggingartímanum og í öðru lagi tveir meintir gallar, sem ekki hafi tekist að lagfæra að mati sóknaraðila. Aðilar hafi samið um bætur vegna þessara galla að fjárhæð 750.000 krónur.

Varnaraðili bendir á að af hálfu sóknaraðila hafi orðið verulegar vanefndir á greiðslu kaupverðs með því að sóknaraðili hafi aðeins greitt 1.000.000 krónur eða u.þ.b. 7% af heildarkaupverðinu, 12.500.000 krónum í rúm þrjú ár, þ.e. frá undirritun kaupsamningsins hinn 13. september 1999 til 1. október 2002 er samkomulag aðila hafi verið undirritað. Vegna þessa hátternis kaupanda hafi seljandi þá þegar getað rift kaupunum, enda um verulega vanefnd að ræða. Varnaraðili hafi hins vegar forðast í lengstu lög að fara þá leið, enda þótt það hefði verið mun hagkvæmara fyrir hann vegna verulegrar hækkunar á fasteignamarkaði. Meðal annars hafi sóknaraðili haldið eftir hluta af útborgun eða 1.500.000 krónum. Sóknaraðili haldi því fram að ómöguleiki hafi valdið

Því að hann greiddi ekki umsamdar greiðslur samkvæmt kaupsamningi. Varnaraðili bendir á að í fyrsta lagi hefði sóknaraðili getað greitt 1.500.000 krónur óháð fokheldismati byggingarfulltrúa. Í öðru lagi hefði sóknaraðili getað gefið út umsamið veðskuldabréf til varnaraðila og greitt af því eins og honum bar, enda þótt ekki hefði verið hægt að þinglýsa því á eignina fyrr en 24. janúar 2002. Í þriðja lagi hefði ekkert verið því til fyrirstöðu að gefa út fasteignaveðbréf þegar fokheldisvottorð lá fyrir 24. janúar 2002.

Vanefndir sóknaraðila hafi einnig verið fólgnar í því að hann hafi ítrekað, eftir að hann flutti inn í eignina, reynt að koma í veg fyrir að seljandi gæti bætt úr vanköntum á eigninni með því að reka burt iðnaðarmenn og verktaka, að hans sögn vegna þess að hann taldi að þeir myndu ekki vinna verk sín nægilega vel. Með þessu háttalagi hafi sóknaraðili tafið varnaraðila í því að skila eigninni í umsömdu ástandi.

Af þessu megi ljóst vera að vanefndir sóknaraðila hafi verið stórfelldar og dráttur á útgáfu fokheldisvottorðs ekki eingöngu á ábyrgð varnaraðila.

Þeirri fullyrðingu sóknaraðila að varnaraðila hafi borið að skora á hann með formlegum hætti að standa við fyrirliggjandi kaupsamning og því hafi sóknaraðili ekkert þurft að aðhafast eftir útgáfu fokheldisvottorðs er mótmælt sérstaklega af hálfu varnaraðila. Sú skylda hafi að sjálfsögðu ekki hvílt á varnaraðila þar sem undirritaður kaupsamningur hafi legið fyrir um fasteignina.

Varnaraðili mótmælir þeirri fullyrðingu sóknaraðila að hann hafi ekki notið lögmannaástoðar nema að litlu leyti við gerð samkomulagsins frá 1. október 2002 og með því hafi varnaraðili nýtt sér með óeðlilegum hætti yfirburði sína og knúið fram niðurstöðu sér í hag. Framlögð gögn beri það með sér að sóknaraðili hafi notið lögmannaástoðar allan tímann, þ.m.t. við lokafrágang samkomulagsins frá 1. október 2002. Í eina skiptið sem sóknaraðili hafi ekki mætt með lögmanni sínum hafi verið á lokafundi á fasteignasölu D þegar áður nefnt samkomulag hafi verið lagt fram, þá þegar undirritað og frágengið. Það eina, sem fram hafi farið á fundi þessum hafi því verið undirritun veðskuldabréfs og peningalegt uppgjör s.s. vegna gjalda vegna fasteignaviðskiptanna. Jafnframt sé rétt að benda á að fasteignasalinn teljist ekki síður fulltrúi kaupanda en seljanda og beri því að gæta hagsmuna allra aðila, svo sem hann hafi og gert.

Að því er varði veðskuldabréf það, sem sóknaraðili hafi gefið út til varnaraðila, hafi verið samið um að það bæri 7,5% ársvexti í stað 6%, eins og gert var ráð fyrir í kaupsamningi. Þetta hafi verið eðlilegt eins og á stóð. Vegna þess hversu lengi hafi dregist að efna kaupsamninginn hafi verið nauðsynlegt að framreikna með einhverjum hætti umrætt veðskuldabréf að höfuðstól 2.600.000 krónur, enda hefði fyrsti gjalddagi

bréfsins átt að vera 20. ágúst 2000, þ.e. þremur mánuðum eftir afhendingu eignar. Eðli málsins samkvæmt hafi ekki verið hægt að gefa bréfið þannig út þann 1. október 2002. Ljóst sé að bréfið hafi allt verið löngu gjaldfallið. Varnaraðili hafi þó í samráði við kaupanda ákveðið að reikna bréfið út ógjaldfellt. Sú lækkun ein hafi numið hundruðum þúsunda. Út úr þessu hafi komið talan 4.106.717 krónur, en niðurstaðan hafi orðið sú að lækka töluna í 3.954.162 krónur til að koma frekar til móts við sóknaraðila. Að beiðni sóknaraðila hafi jafnframt orðið að samkomulagi að lána alla fjárhæðina til 25 ára enda þótt 1.067.439 krónur hafi þegar verið gjaldfallnar miðað við ógjaldfella stöðu. Af hálfu varnaraðila hafi það jafnframt verið forsenda fyrir þessu að vextir yrðu hækkaðir í 7,5% ársvexti í áttina að útlánsvöxtum bankans á þessum tíma, en þeir hafi verið 6,5% fastir vextir auk 2-3% vaxtaálags, þ.e. 8,5-9,5% ársvextir. Um þennan vaxtafót, 7,5% hafi orðið samkomulag milli aðila. Ekkert óeðlilegt hafi verið við það að aðilar semdu á ný, m.a. um vaxtakjör.

Hvað varði athugasemdir sóknaraðila við útreikning fasteignaveðbréfs tekur varnaraðili fram að hann sé í fullu samræmi við kaupsamning. Í kaupsamningi komi fram að miða skuli við grunnvísitölu í maí 1999. Þá skuli miða við 5,1% ársvexti og að vextir skuli reiknast frá 15. maí 1999.

Krafa sóknaraðila um að honum beri ekki að greiða neina vexti af kaupverði fasteignarinnar sé óeðlileg með hliðsjón af því að hann hafði aðeins greitt um 7% af kaupverði fasteignarinnar fyrir 1. október 2002 eða rúmum þremur árum eftir undirritun kaupsamnings. Staðreynd sé að fasteignaverð í E hafi stórhækkað á þessu tímabili, sem að sjálfsögðu komi sóknaraðila til góða.

Þegar meta eigi hvort unnt sé að ógilda samkomulag aðila frá 1. október 2002 á grundvelli 1. mgr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 þurfi að skoða betur hvað felist í samkomulaginu. Meginatriði samkomulagsins séu þau að varnaraðili hafi samþykkt að greiða sóknaraðila 770.000 krónur vegna afhendingardráttar og 750.000 krónur vegna meintra galla. Sé þetta til hagsbóta fyrir sóknaraðila enda geri hann ekki ágreining um þessi atriði. Í öðru lagi hafi fasteignaveðbréf verið gefin út í samræmi við ákvæði kaupsamnings og hafi varnaraðili engin afskipti haft af útreikningi og/eða útgáfu þeirra bréfa, heldur hafi starfsmaður Íbúðalánasjóðs annast það verk að beiðni sóknaraðila. Í þriðja lagi hafi þurft að semja á ný um veðskuldabréfið til varnaraðila vegna þess hversu langur tími hafði liðið frá undirritun kaupsamningsins þar til endanlegt uppgjör fór fram. Að ósk sóknaraðila hafi öllum gjaldföllum ógreiddum afborgunum verið bætt við eftirstöðvar bréfsins. Hafi þannig verið myndaður nýr höfuðstóll, sem lánaður hafi verið til 25 ára, en að ósk varnaraðila með 7,5% vöxtum í stað 6%. Hér hafi því verið tekið tillit

til sjónarmiða beggja aðila. Ekki verði séð að samkomulag þetta sé ósanngjarnt í garð sóknaraðila.

Sóknaraðili haldi því fram að varnaraðili hafi í krafti stöðu sinnar nýtt sér yfirburði sína við gerð samkomulags aðila frá 1. október 2002 og að varnaraðili hafi undirritað samkomulagið með hótun um riftun yfir höfði sér. Varnaraðili bendir hins vegar á að 1. október 2002 hafi verið liðin rúm þrjá ár frá undirritun kaupsamnings og tæp tvö og hálf ár frá afhendingu fasteignarinnar og þó hafi sóknaraðili aðeins verið búinn að greiða um 7% af kaupverðinu. Báðir aðilarnir hafi notið aðstoðar lögmanns, en sóknaraðili hafi setið í fasteign varnaraðila og hafði nánast ekkert greitt af umsömdu kaupverði.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að samkomulagið sé í fullu samræmi við meginreglur kröfuréttarins, það sé skýrt og unnið að öllu leyti í samráði við sóknaraðila. Haldinn hafi verið sérstakur fundur með lögmanni sóknaraðila þar sem farið hafi verið yfir samkomulagið lið fyrir lið. Þá er því mótmælt að varnaraðili hafi brotið gegn góðum viðskiptaháttum. Varnaraðili hafi lagt sig fram um að leysa málið af sanngirni og samkomulag aðila beri það með sér að komið hafi verið að verulegu leyti á móts við óskir sóknaraðila.

Af hálfu varnaraðila er því alfarið hafnað að samkomulag aðila frá 1. október 2002 verði tekið upp að nokkru leyti og er öllum kröfum sóknaraðila í máli þessu mótmælt.

V.

Niðurstaða.

Í máli þessu krefst sóknaraðili þess að samkomulagi aðila um uppgjör á greiðslum vegna kaupsamnings um A, sem dagsett er 1. október 2002, verði með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, breytt með nánar tilgreindum hætti. Telur sóknaraðili að það sé bæði ósanngjarnt af hálfu varnaraðila og andstætt góðri viðskiptavenju að bera samninginn fyrir sig óbreyttan.

Við mat á því hvort samningur er ósanngjarn eða andstæður góðri viðskiptavenju ber samkvæmt 2. mgr. 36. gr. samningalaga að líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika, sem síðar komu til.

Verður nú fyrst vikið að efni samkomulagsins.

Fram hefur komið að sóknaraðili greiddi 1.000.000 krónur við undirritun kaupsamnings í samræmi við ákvæði hans. Einnig hefur komið fram að sóknaraðili innti ekki frekari greiðslur af hendi vegna kaupanna fyrr en sérstakt uppgjör fór fram milli aðilanna hinn 1. október 2002.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að sóknaraðili hafi farið með vörslur fyrrgreindrar fasteignar frá 22. maí 2000 og er þeirri fullyrðingu ekki mótmælt af hálfu

sóknaraðila. Samkomulag aðila frá 1. október 2002 rennir og stoðum undir þessa fullyrðingu, en þar er miðað við að dráttur á afhendingu hafi varað í 11 mánuði, þ.e. frá umsömdum afhendingardegi hinn 15. júní 1999. Enda þótt fasteignin hafi ekki verið afhent með sérstökum atbeina varnaraðila þykir sýnt að sóknaraðili hafi farið með raunveruleg umráð og vörslur fasteignarinnar frá maímánuði 2000, sbr. til hliðsjónar H. 1982,876. Verður því að miða við að afhending fasteignarinnar hafi farið fram í maí 2000, enda þá komið fram yfir umsaminn afhendingartíma, og að þar með hafi greiðsla að fjárhæð 500.000 krónur skv. A-lið kaupsamnings gjaldfallið.

Ljóst er að fasteignin var ekki afhent á því byggingarstigi, sem um hafði verið samið, auk þess sem sóknaraðili hélt því fram að tilteknir gallar hafi verið á byggingu hússins. Samkvæmt almennum reglum var sóknaraðila því heimilt að beita varnaraðila vanefndaúrræðum, s.s. stöðvunarrétti, í því skyni að þvinga varnaraðila til rétttra efnda á kaupsamningnum, svo og til að tryggja það að hann byði ekki tjón af vanefndum varnaraðila. Samkvæmt fræðiritum markast umfang stöðvunarréttar almennt af því að samningsaðila er heimilt að halda eftir greiðslu, sem svarar til vanefnda viðsemjanda síns. Í því er talið felast, að réttur hans standi til að halda eftir fjárhæð, sem svari til áætlaðra skaðabóta eða afsláttar vegna vanefndanna, svo og kostnaðar við að staðreyna galla.

Af gögnum málsins er ljóst að svo samdist um með aðilum að varnaraðili hefði rétt til að bæta úr þeim göllum, sem á fasteigninni voru, eftir afhendingu hennar. Þeim lagfæringum lauk með því að gefið var út fokheldisvottorð vegna fasteignarinnar 24. janúar 2002. Fallast verður á það með sóknaraðila að vanefndir varnaraðila hafi hindrað efndir hans á greiðslu samkvæmt C-lið kaupsamningsins, þ.e. útgáfu fasteignaveðbréfs skiptanlegu fyrir húsbréf. Þeirri efndahindrun lauk 24. janúar 2002. Telja verður hins vegar að sóknaraðila hafi verið í lófa lagið að gefa út og/eða greiða afborganir af skuldabréfi samkvæmt F-lið kaupsamningsins þótt ekki hafi verið unnt að þinglýsa því fyrr en fokheldisvottorð lá fyrir. Eins og áður hefur komið fram gaf sóknaraðili hvorugt bréfanna út fyrr en rúmum átta mánuðum eftir að fasteignin varð fokheld eða í október 2002. Ber sóknaraðili fyrir sig að varnaraðila hafi borið að skora á sig að efna kaupsamninginn, en á það verður ekki fallist.

Samkvæmt framangreindu hélt sóknaraðili eftir 92% af kaupverðinu þar til uppgjör fór fram í október 2002. Með hliðsjón af því að sóknaraðili samdi síðar um bætur að fjárhæð 750.000 krónur vegna meintra galla á fasteigninni má ljóst vera að kaupandi hélt eftir mun hærri fjárhæð en honum var heimilt og að um vanefndir af hans hálfu var að ræða frá afhendingu fasteignarinnar eða a.m.k. frá 24. janúar 2002. Þegar hér var komið verður að telja að varnaraðili hefði getað beitt vanefndaúrræðum gagnvart sóknaraðila, jafnvel riftun kaupsamningsins. Jafnframt verður að telja að sóknaraðila hefði verið

heimilt að gjaldfella alla skuldina samkvæmt fasteignaveðbréfi og veðskuldabréfi, sbr. H. 1971, 525, H. 1985, 374, H. 1986, 1770, H. 1988, 982 og 1169, H. 1992, 178 og 1992, 1950, enda var fyrsti gjalddagi á bréfunum löngu kominn.

Eins og áður greinir lauk viðskiptum aðila með gerð sérstaks samkomulags um uppgjör á greiðslum samkvæmt kaupsamningnum. Í gögnum málsins kemur fram að útreikningur á fjárhæð veðskuldabréfs samkvæmt F-lið kaupsamnings hafi miðast við ógjaldfelldar eftirstöðvar. Þá hafi verið miðað við að fyrsti gjalddagi þess væri 1. ágúst 2001 í stað 22. ágúst 2000, svo sem rétt hefði verið að gera miðað við ákvæði kaupsamningsins (þremur mánuðum eftir afhendingu). Á hinn bóginn hafi verið miðað við 7,5% ársvexti í stað 6%, auk þess sem reiknaðir hafi verið dráttarvextir á gjaldfallnar afborganir. Miðað við þessar forsendur voru 1.067.439 krónur gjaldfallnar. Að samkomulagi varð með aðilum að bæta þeirri fjárhæð við höfuðstólinn og að varnaraðili lánaði sóknaraðila alla fjárhæðina til 25 ára.

Að því er fasteignaveðbréf samkvæmt C-lið kaupsamningsins varðar var fjárhæð þess reiknuð út í samræmi við ákvæði kaupsamningsins, þ.e. miðað var við að verðbættur höfuðstóll bæri 5,1% vexti frá 15. maí 1999. Samkvæmt framlögðum gögnum var fyrsti gjalddagi bréfsins 15. desember 2002.

Ekki er fallist á þau sjónarmið sóknaraðila, sem fram koma í aðal- og varakröfu hans, að óheimilt hafi verið að láta óútgefin skuldabréf samkvæmt kaupsamningi bera umsamda vexti og verðbættur á meðan á afhendingardrætti varnaraðila stóð, svo og á meðan varnaraðili vann að úrbótum á göllum á fasteigninni eftir afhendingu.

Með hliðsjón af öllu framangreindu, svo og því að aðilar sömdu einnig sérstaklega um bætur vegna afhendingardráttar og meintra galla á fasteigninni, verður ekki fallist á það með sóknaraðila að efni samkomulagsins frá 1. október 2002 sé ósanngjarnt eða fari í bága við góða viðskiptahætti.

Að því er varðar stöðu samningsaðilanna þykir ljóst af gögnum málsins að sóknaraðili naut aðstoðar lögmanns við gerð og lokafrágang samkomulagsins frá 1. október 2002, þó að lögmaður hans hafi ekki verið viðstaddur undirritun þess. Verður því ekki fallist á að samkomulagið sé ósanngjarnt eða andstætt góðum viðskiptavenjum með skírskotun til ójafnrar stöðu aðilanna. Þá er ekki fallist á að samkomulagið sé óskýrt eða unnið af óvandvirkni. Með vísan til þess sem að framan greinir verður og að telja að varnaraðili hafi, eins og á stóð, með réttu getað hótad varnaraðila riftun á kaupsamningnum, svo sem hann gerði í bréfi 23. ágúst 2002.

Að lokum hefur sóknaraðili ekki bent á að önnur atvik við samningsgerðina eða atvik, sem síðar komu til, leiði til þess að samkomulagið teljist ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju.

Með vísan til alls ofangreinds er öllum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila hafnað í máli þessu.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kvörtun sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, fjármálafyrirtækinu F, er hafnað.

Reykjavík, 14. janúar 2004

Ragnheiður Bragadóttir

Grétar Grétarsson

Íris Ösp Ingjaldsdóttir

Ólöf Embla Einarsdóttir

Sölvi Sölvason