

Ár 2004, þriðjudaginn 28. desember, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Eiríkur Áki Eggertsson, Gunnar Viðar, Íris Ösp Ingjaldsdóttir og Sölvi Sölvason.

Fyrir er tekið **mál nr. 24/2004**:

M

gegn

Fjármálafyrirtækinu F.

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r:

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar, og fjármálafyrirtækið F, hins vegar, hér eftir nefndur varnaraðili.

Málið barst úrskurðarnefnd 6. október 2004, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 5. október 2004. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 6. október 2004, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi A, dagsettu 27. október 2004. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. október 2004, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Þær bárust með bréfi sóknaraðila, dagsettu 1. nóvember 2004.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 23. nóvember og 14. og 28. desember 2004.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðili var ásamt eiginkonu sinni, B, eigandi fasteignarinnar C. Með samþykktu kauptilboði, dagsettu 5. maí 2004, var eignin seld fyrir kr. 14.660.000. Samkvæmt samþykktu kauptilboði skyldu seljendur aflétta áhvílandi veðskuldum af eigninni fyrir samtals kr. 11.174.468. Kaupverðið skyldi greiðast með peningum kr. 1.460.000, yfirtekinni skuld að eftirstöðvum kr. 329.000, fasteignaveðbréfi að fjárhæð kr. 9.200.000, viðbótarláni að fjárhæð kr. 3.000.000 og með viðbótarláni frá tilgreindu fjármálafyrirtæki að fjárhæð kr. 671.000.

Með yfirlýsingu, dagsettri 25. júní 2004, tilkynnti varnaraðili að hann ætlaði að sjá um að greiða áhvílandi lán af ofangreindri fasteign og láta létta þeim af eigninni. Óskaði varnaraðili eftir staðfestingu á því að seljendur framseldu varnaraðila húsbréf þau sem fyrrgreint fasteignaveðbréf var skiptanlegt í. Hinn 28. júní 2004 greiddi varnaraðili af reikningi sínum nr. 1109-26-8800 áhvílandi veðskuldir á fasteigninni, samtals kr. 13.966.759. Hinn 30. júní 2004 seldi sóknaraðili varnaraðila húsbréf að nafnvirði kr. 6.624.008 á genginu 1,447 og fékk fyrir að frádregnum fjármagnstekjuskatti og kostnaði kr. 9.459.207. Höfðu sóknaraðili og eiginkona hans þá fengið kr. 13.590.207 út úr sölunni og áttu eftir að fá greiddar kr. 1.000.000. Að frádregnum greiddum áhvílandi skuldum var nettóeign þeirra í fasteigninni um kr. 600.000.

Hinn 28. júní 2004 keypti sóknaraðili ásamt nefndri B, fjögurra herbergja íbúð á annarri hæð að , í D, fyrir kr. 11.100.000. Skyldi kaupverðið greitt með peningum við kaupsamning kr. 300.000 og hinn 18. ágúst 2004 við útgáfu afsals kr. 810.000, með fasteignaveðbréfi kr. 7.215.000 og með viðbótarláni kr. 2.775.000. Varnaraðila mun hafa verið afhent afrit kaupsamnings. Sama dag voru færðar af reikningi sóknaraðila kr. 386.025 yfir á tilgreindan reikning samkvæmt kaupsamningi til greiðslu á þeim hluta kaupverðsins sem greiða átti við undirritun kaupsamningsins.

Hinn 9. júlí 2004 gáfu sóknaraðili og nefnd B, út skuldabréf til varnaraðila til 10 ára að fjárhæð kr. 1.000.000 og skyldi hin nýkeypta eign þeirra sett að veði með þriðja veðrétti. Þar sem þau voru þá ekki komin með afsal fyrir eigninni varð ekki af þinglýsingu skuldabréfsins. Þess í stað ávísuðu sóknaraðili og B, til varnaraðila tveimur greiðslum samkvæmt kaupsamningi vegna sölu á fasteigninni C, samtals kr. 900.000, sem greiðast skyldu inn á reikning varnaraðila nr. 1109-26-8800. Kveður varnaraðili ætlanina hafa verið þá að hann myndi greiða lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um íbúðina að D, til að tryggð yrði að fyrrgreindu skuldabréfi yrði þinglýst og skuldin tryggð með veði í íbúðinni.

Fyrrgreindar kr. 900.000 munu hafa verið færðar af reikningi varnaraðila inn á E sóknaraðila hjá varnaraðila nr. 1109-15-553082. Hinn 18. ágúst 2004 millifærði varnaraðili kr. 810.000 af umræddum E, inn á tilgreindan reikning samkvæmt kaupsamningi um íbúðina að D, til greiðslu á síðari peningagreiðslu samkvæmt samningnum.

Með rafpósti, dagsettum 15. september 2004, kvartaði sóknaraðili yfir síðastgreindri millifærslu. Bar hann því að færslan hefði ekki átt að fara fram fyrr en við útgáfu afsals. Kvað hann mikið um leynda galla í íbúðinni og hafi staðið til að fá lækkun sem næmi kostnaði við viðgerð, kr. 250.000. Erfitt gæti hins vegar reynst að semja um lækkun kaupverðs þar sem peningagreiðslan hefði þegar farið fram. Fór sóknaraðili fram á að umræddar kr. 810.000 yrðu bakfærðar ella væri varnaraðili ábyrgur fyrir kr. 250.000 sem næmi kostnaði við viðgerð gallanna. Sóknaraðili kveður kröfu sinni hafa verið hafnað 5. október 2004 og hefur því ekki verið mótmælt af hálfu varnaraðila.

Mál þetta barst úrskurðarnefnd með kvörtun, dagsettri 5. október 2004.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili gerir aðallega þá kröfu að varnaraðili bakfæri kr. 810.000 ásamt vöxtum inn á reikning í sínu nafni þangað til afsal „*hefur farið fram*“. Til vara krefst hann þess að varnaraðili greiði honum kr. 250.000 sem hann hefur farið fram á í lækkun á kaupverði, þannig að afsal „*geti farið fram*“.

Sóknaraðili kveður umrædda millifærslu af E, sínum hafa verið gerða án heimildar frá sér og án þess að hann hafi fengið vitneskju um hana. Uppgjör og útgáfa afsals hafi ekki átt sér stað vegna leyndra galla í íbúðinni. Hafi hann farið fram á lækkun kaupverðs sem næmi kr. 250.000 en seljandi hafi ekki samþykkt hana. Muni ekki koma til útgáfu afsals nema að lækkunin komi til. Gangi hún ekki gegn verði kaupsamningi rift og þá verði varnaraðili að endurgreiða kr. 810.000. Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi án heimildar sinnar gripið inn í kaupsamning sinn með því að inna af hendi lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Séu litlar líkur á því að seljandi endurgreiði hluta kaupverðsins.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili gerir þá kröfu að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveðst enga möguleika hafa á að bakfæra kr. 810.000 inn á reikning sóknaraðila enda sé langt um liðið frá því að millifærslan átti sér stað. Þá sé fráleitt að varnaraðili greiði sóknaraðila þessa upphæð enda hafi hún verið greidd fyrir hönd hans við íbúðarkaup. Muni þeir því nýfast sóknaraðila að fullu og myndi hann því auðgast ef varnaraðila yrði gert að endurgreiða fjárhæðina.

Varnaraðili kveður sóknaraðila og B, standa allar dyr opnar varðandi gallamál á hendur seljanda íbúðarinnar. Hafi ekkert mat legið fyrir um gallana þegar að gjalddaga eftirstöðvagreiðslu kom. Þá sé fjárhæð gallakröfunnar, kr. 250.000 langt undir því sem ný fasteignalög geri ráð fyrir að halda meg eftir án þess að sérstakar ástæður séu fyrir hendi. Hafi millifærsla varnaraðila því að öllum líkindum sparað sóknaraðila og B, dráttarvexti hafi þau ætlað sér að halda umræddri greiðslu eftir.

Varnaraðili segist hafa haft fulla heimild til umræddrar millifærslu. Verði það ráðið af atvikum málsins, auk þess sem sóknaraðili hafi sjálfur samþykkt ávísun greiðslna fyrir eign sína inn á reikning varnaraðila. Hafi það eingöngu verið af greiðasemi við sóknaraðila og eiginkonu hans sem fjármunirnir voru vistaðir á E, sóknaraðila, en aldrei hafi annað staðið til en að þeir yrðu nýttir til að gera upp kaupin á íbúðinni í D,

Varnaraðili hafnar þeim rökum sóknaraðila að samningsstaða hans hafi versnað við það að lokagreiðsla hafi öll verið innt af hendi. Eigi sóknaraðili alla möguleika á að gera kröfu vegna galla. Varnaraðili telur ekki unnt að rifta kaupsamningi um eignina þar sem meint vanefnd seljanda sé ekki veruleg, auk þess sem seljandi ætti að endurgreiða það sem hann hefði fengið í hendur yrði riftun viðurkennd.

V.

Niðurstaða.

Í máli þessu er annars vegar ágreiningur með aðilum um hvort varnaraðili hafi haft heimild til að millifæra hinn 18. ágúst 2004 kr. 810.000 af reikningi sóknaraðila til greiðslu á síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningi um tiltekna íbúð og hins vegar hvort að sóknaraðili hafi orðið fyrir einhverju tjóni af þeim sökum.

Af gögnum málsins verður ráðið að varnaraðili hafi aðstoðað sóknaraðila og eiginkonu hans með ýmsum hætti við sölu á fasteign þeirra í C, og kaup á nýrri íbúð í G. Í rafpósti sóknaraðila, dagsettum 15. september 2004, er því ekki mótmælt að umþrætt færsla hafi átt að fara fram en því hins vegar haldið fram að hún hafi ekki átt að fara fram fyrr en við útgáfu afsals fyrir íbúðinni. Fyrir liggur að varnaraðili hafði í höndum afrit af kaupsamningi um íbúð sóknaraðila og eiginkonu hans og má telja það einkennilega tilviljun að varnaraðili hafi upp á sitt einsdæmi án fyrirmæla eða heimildar sóknaraðila millifært á gjalddaga umsamda lokagreiðslu inn á tilgreindan bankareikning samkvæmt samningi. Bendir þannig flest til að ætlun sóknaraðila og eiginkonu hans hafi verið sú að varnaraðili hefði tilgreindan dag milligöngu um greiðslu lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um íbúð þeirra í D. Varnaraðila var fullheimilt að ráðstafa kr. 900.000 sem hann hafði fengið ávísað frá sóknaraðila og eiginkonu hans inn á E, sóknaraðila. Til að ráðstafa fjármunum þaðan varð varnaraðili hins vegar að hafa fyrirmæli sóknaraðila eða heimild frá honum. Breytir þá engu hverjar ástæður kunni að hafa legið að baki millifærslu fjárins af reikningi varnaraðila inn á reikning sóknaraðila. Stóð það

varnaraðila nær að tryggja sér sönnun fyrir þeirri heimild sinni. Þrátt fyrir það sem áður er rakið verður að telja að varnaraðili hafi ekki, gegn andmælum sóknaraðila, sýnt alveg nægilega fram á að hann hafi haft heimild sóknaraðila til að færa fé af reikningi hans með þeim hætti sem fyrr greinir.

Á sóknaraðila og eiginkonu hans hvíldi samkvæmt kaupsamningi sameiginleg skylda til greiðslu á kr. 810.000 umræddan dag og var millifærslan því gerð í því skyni og þar með í þágu sóknaraðila. Af málalátbúnaði sóknaraðila verður helst ráðið að hann geri kröfu um bakfærslu téðrar millifærslu inn á tilgreindan reikning í kaupsamningi í því skyni að öðlast betri samningsstöðu gagnvart seljanda íbúðarinnar en að hann myndi sætta sig við skaðabætur eða afslátt að fjárhæð kr. 250.000 vegna galla sem hann telur vera á íbúðinni. Ekki eru efni til að mæla fyrir um bakfærslu þá sem sóknaraðili gerir kröfu um, en kröfugerð sóknaraðila verður eins og málið liggur fyrir ekki skilin svo að hann geri kröfu um að varnaraðili greiði sér kr. 810.000.

Kemur þá næst til skoðunar hvort varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila kr. 250.000, sem er sú fjárhæð sem sóknaraðili kveðst vilja fá kaupverð íbúðarinnar lækkað um vegna galla. Ekki liggur fyrir nein viðurkenning seljanda á meintum göllum á íbúðinni eða að honum sé skylt að veita afslátt eða greiða skaðabætur vegna þeirra. Þá hafa meintir gallar eða umfang þeirra hvorki verið staðreyndir af dómkvöddum matsmönnum né á annan hátt. Ennfremur hefur ekki verið leitt í ljós að seljandi sé ófær um að greiða afslátt eða bætur viðurkenni hann skyldu sína til þess eða verði dæmdur til slíkrar greiðslu. Hefur sóknaraðili því ekki sýnt fram á að hann hafi enn orðið fyrir neinu tjóni vegna umræddrar millifærslu af reikningi sínum. Verður því að hafna varakröfu hans að svo stöddu.

Samkvæmt framansögðu er niðurstaða máls þessa sú að aðalkröfu sóknaraðila á hendur varnaraðila er hafnað en varakröfu hans er hafnað að svo stöddu.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Varakröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, fjármálafyrirtækinu F, er hafnað að svo stöddu.

Reykjavík, 28. desember 2004.

Guðjón Ólafur Jónsson

Eiríkur Áki Eggertsson

Gunnar Viðar

Íris Ösp Ingjaldsdóttir

Sölvi Sölvason