

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2006, föstudaginn 27. október, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Gunnar Viðar og Íris Ösp Ingjaldsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 12/2006**:

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, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 30. maí 2006 með ódagsettri kvörtun sóknaraðila. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 31. maí 2006, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 16. júní 2006. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. júní 2006, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi sóknaraðila, dagsettu 17. ágúst 2006.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 29. september og 27. október 2006.

II.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dagsettum 26. nóvember 2004, keypti sóknaraðili íbúð í húsinu A, af B, og skyldi íbúðin afhendast þann dag. Skyldi seljandi ljúka tilteknum framkvæmdum en hús og lóð voru fullkláruð. Kaupverð íbúðarinnar var kr. 25.400.000 sem greiðast skyldi með eftirfarandi hætti:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Við undirritun kaupsamnings með peningum | kr. 2.000.000 |
| 2. Við undirritun kaups. með peningum gegn skilyrtu veðl. | kr. 7.082.400 |
| 3. Við brunabótamat í peningum gegn skilyrtu veðleyfi | kr. 10.917.600 |
| 4. Hinn 21. apríl 2005 í peningum | kr. 2.500.000 |
| 5. Hinn 21. ágúst 2005 í peningum | kr. 2.900.000 |

Með yfirlýsingu, dagsettri 24. nóvember 2004, framseldi seljandi fasteignarinnar með samþykki sóknaraðila, allar greiðslur samkvæmt kaupsamningi til varnaraðila og skyldu þær greiðast inn á reikning hans. Hét varnaraðili því að aflýsa veðskulda- og veðtryggingarbréfum, alls að fjárhæð kr. 675.000.000, af fasteigninni þegar allar kaupsamningsgreiðslur hefðu borist honum.

Gallar munu hafa komið fram á hinni seldu eign og hélt sóknaraðili eftir greiðslum samkvæmt kaupsamningi vegna þessa. Varnaraðili krafði sóknaraðila um ógreiddar greiðslur með innheimtubréfi, dagsettu 7. júní 2005 og með ítrekunarbréfi, dagsettu 19. október 2005. Hinn 12. janúar 2006 þingfesti varnaraðili mál á hendur sóknaraðila í Héraðsdómi Reykjavíkur til innheimtu ógreiddra eftirstöðva kaupverðsins.

Með samkomulagi B, og sóknaraðila, dagsettu 3. mars 2006, féllst sóknaraðili á að greiða fullnaðargreiðslu, kr. 1.560.000, auk vaxta, vegna kaupa sinna á nefndri fasteign. Samþykkti varnaraðili þetta fyrir sitt leyti með áritun á samkomulagið. Undir samkomulagið ritaði C, hrl., fyrir hönd sóknaraðila. Af gögnum málsins verður ekki ráðið hver afdrif dómsmáls aðila hafi orðið.

Sóknaraðili vísaði máli sínu til Fjármálaeftirlitsins með bréfi, dagsettu 1. febrúar 2006. Var honum svarað af hálfu stofnunarinnar með bréfi, dagsettu 7. apríl 2006. Málið barst úrskurðarnefndinni 30. maí 2006 með ódagsettri kvörtun sóknaraðila.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili óskar eftir því að úrskurðarnefndin *"kynni sér málið ýtarlega, með tilliti til þess hvort hér sé um löglega viðskiptahætti að ræða"*.

Sóknaraðili kveður ýmsa galla hafa verið á séreign og sameign hins keypta og kveðst hafa orðið fyrir margháttuðu tjóni vegna vanefnda seljanda og varnaraðila í tengslum við viðskipti sín um fasteignina A.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili kveðst telja að fella beri málið niður. Kveður varnaraðili að máli aðila hafi lokið með fullnaðarsamkomulagi sóknaraðila og seljanda fasteignarinnar, sem varnaraðili sem rétt hafi kaupsamningsgreiðslna hafi samþykkt fyrir sitt leyti.

V.

Niðurstaða.

Samkvæmt b-lið 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki fjallar nefndin ekki um kröfu viðskiptamanns, sem ekki verður metin til fjár. Þá fjallar nefndin heldur ekki um mál, sem eru það óljós, illa upplýst eða kröfur aðila svo óskýrar að þau eru ekki tæk til úrskurðar, sbr. e-lið 6. gr. Loks fjallar nefndin ekki um ágreiningsmál sem eru til meðferðar almennra dómstóla eða gerðardóms, sbr. d-lið 6. gr. samþykktanna.

Í máli þessu fer sóknaraðili fram á að úrskurðarnefndin kynni sér fasteignaviðskipti sóknaraðila og gefi álit sitt á því hvort um löglega viðskiptahætti hafi verið að ræða. Sóknaraðili hefur enga fjárkröfu uppi á hendur varnaraðila. Þess utan hafa mál aðila verið til meðferðar Héraðsdóms Reykjavíkur þar sem mál varnaraðila á hendur sóknaraðila var þingfest 12. janúar 2006. Ágreiningi vegna umræddra fasteignaviðskipta lauk með samkomulagi sóknaraðila og seljanda fasteignarinnar, dagsettu 3. mars 2006, sem varnaraðili samþykkti fyrir sitt leyti.

Með vísan til framanritaðs og b-, d- og e-liða 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, dagsettra 8. júní 2000, verður þá þegar að vísa máli þessu frá úrskurðarnefndinni.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Máli sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, fjármálafyrirtækinu F, er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Reykjavík, 27. október 2006.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Gunnar Viðar

Íris Ösp Ingjaldsdóttir