

Ár 2012, föstudaginn 25. maí, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 42/2012**:

**M**  
**gegn**  
**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 F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 13. mars 2012, með ódagsettri kvörtun sóknaraðila. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. mars 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 10. apríl 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 11. apríl 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila, þann 23. apríl 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 25. maí 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 24. febrúar 2010 gerðu sóknaraðili og A, kauptilboð í B. Kaupendur skoðuðu hina seldu íbúð fyrir gerð kauptilboðs. Var kauptilboðið gert í gegnum fasteignasöluna Stakfell ehf. Íbúðin var í eigu varnaraðila. Kauptilboðið hljóðaði upp á kr. 27.700.000 en ásett verð var kr. 29.300.000. Skyldi greiðslum hagað þannig að kaupendur skyldu greiða kr. 700.000 við undirritun kaupsamnings, kr. 20.000.000 með lánveitingu frá Íbúðalánasjóði og að lokum skyldu kaupendur greiða kr. 7.000.000 eftir afhendingu þegar eign kaupenda að C, hefði verið seld en þó eigi síðar en 1. ágúst 2010.

Þann 8. mars 2010 var kaupsamningur um fasteignina gerður. Í kaupsamningnum kom fram að kaupendum væri kunnugt um vatnsleka í bílageymslu.

Kaupendur greiddu umsamda greiðslu við undirritun kaupsamnings og eins barst varnaraðila greiðsla að fjárhæð kr. 20.000.000. Kaupendum tókst ekki að selja eignina að C fyrir 1. ágúst 2010. Varnaraðila barst ekki greiðsla á eftirstöðvum kaupverðs, kr. 7.000.000, þann 1. ágúst 2010.

Þann 19. apríl 2010 hafði sóknaraðili samband við fasteignasöluna Stakfell og benti á að nokkur atriði þyrfti að laga í B. Kvaðst hann hafa nefnt eitthvað af því við

byggingarstjórnann, rétt eftir afhendingu, en ekki heyrt meira í honum. Benti sóknaraðili á að baðkarið læki og það vantaði eina hliðina í það. Sprunga væri í vegg á baðherbergi sem hefði sprengt þrjár flísar, leki væri í baðkari með einum rofanum og sigið gólf í borðstofunni. Spurði sóknaraðili, ef þetta væri eitthvað sem þyrfti að laga, hvort hann og A myndu ekki halda lokagreiðslunni þangað til þetta væri komið í lag.

Þann 24. nóvember 2010 hafði varnaraðili samband við sóknaraðila og A og benti þeim á að samkvæmt kaupsamningi hafi þau ætlað að greiða lokagreiðslu vegna B með greiðslu sem átti að koma úr sölu íbúðar við C en þó eigi síðar en 1. ágúst 2010. Varnaraðili innti þau eftir því hvort þau hefðu selt íbúðina. Þann 25. nóvember svöruðu sóknaraðili og A og kváðust ekki hafa selt íbúðina en lögðu til að gerður yrði leigusamningur um þau 25% sem enn væru ógreidd. Nokkur tölvupóstsamskipti áttu sér stað um þessa tillögu en ekki var fallist á hana.

Kaupendur tóku ákvörðun um að selja eignina að B og eftir að hafa gengið frá sölu á eigninni greiddu kaupendur til varnaraðila eftirstöðvar greiðslu skv. kaupsamningi, ásamt áföllnum dráttarvöxtum. Varnaraðili kveður áfallna dráttarvexti á hina vangoldnu kaupsamningsgreiðslu hafa numið kr. 705.833 þann 25. júlí 2011, en varnaraðili samþykkti að kaupendur greiddu hluta af þeirri upphæð, kr. 550.000. Sú greiðsla var innt af hendi 11. ágúst 2011. Aðilar rituðu undir lögskilauppgjör þann 21. nóvember 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun mótttekinni 13. mars 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst útlagðs kostnaðar við sölu eignar sem keypt hafi verið af varnaraðila vegna galla sem kaupendur fasteignarinnar hafi farið fram á að fjárhæð kr. 250.000. Einnig krefst sóknaraðili dráttarvaxta sem greiddur hafi verið, kr. 550.000 og sölukostnaðar kr. 900.000.

Vísar sóknaraðili til þess varðandi dráttarvexti að hafa margoft haft samband við varnaraðila og fasteignasöluna til að semja um þá, m.a. hafi sóknaraðili boðist til að leigja af þeim 25% sem eftir hafi átt að borga. Þeir hafi sagst ætla að hugsa málið tvisvar en engin svör hafi borist. Kveður sóknaraðili varnaraðila hafa sagst í eitt skipti vera rólegur yfir þessu og að ekki hafi verið talað um dráttarvexti fyrr en við lokagreiðslu í maí 2011. Heldur sóknaraðili því fram að varnaraðili hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni hvað varði greiðsludrátt og hafi engu breytt fyrir hann þótt sóknaraðili hefði fengið 25% af því sem út af stóð leigðan af varnaraðila.

Varðandi galla bendir sóknaraðili á að hann hafi keypt nýja íbúð af varnaraðila sem hafi verið gölluð, þótt hún sé sögð seld í því ástandi sem hún sé. Kostnaður að fjárhæð kr. 250.000 hafi verið vegna galla í gólfi og leka í þaki á bílageymslu við B. Bendir sóknaraðili á að gallinn komi hvergi fram á söluýfirliti, ekki hafi borið á honum við skoðun og hafi hann ekki verið tilgreindur í gagntilboði varnaraðila. Texti um að sóknaraðila sé kunnugt um vatnsleka í bílageymslu komi ekki fram fyrr en í kaupsamningi og þá hafi ekki verið minnst á það þó að kaupsamningur hafi verið lesinn upp. Sóknaraðili kveðst hafa komið af fjöllum þegar varnaraðili hafi látið hann vita af leka í bílageymslu. Sóknaraðili leggur áherslu á að ef það verði breytingar frá tilboði til kaupsamnings þurfi að kynna báðum aðilum um það á rækilegan hátt og báðir þurfi að vera samþykkir. Sóknaraðili hafi ekki samþykkt að klausa þessi væri sett inn í kaupsamning. Sóknaraðili kveðst hafa skoðað eignina nokkrum sinnum og

virðist það hafa verið við bestu aðstæður því engan leka hafi verið að sjá við skoðun. Sóknaraðili bendir á að það sé málinu óviðkomandi hvað uppsett söluverð hafi verið á eigninni. Það sem máli skipti sé umsamið kaupverð sem hafi verið 27.700.000 og hafi eignin ekki verið á neinum afslætti. Þá vísar sóknaraðili til 26. gr., 27. gr. og 28. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Bendir sóknaraðili á varðandi sölukostnað að gert hafi verið upp á milli þeirra sem hafi viljað leigja og þeirra sem hafi viljað kaupa. Telur sóknaraðili að þegar stofnun eins og E hafi húsnæði eins og B, þar sem allar íbúðirnar standi til boða annaðhvort í leigu eða sölu, hafi leigjendum og kaupendum verið mismunað. Leigusamningar hafi verið eitt ár og helmingur leigu hafi verið í afslátt af kaupverði ef leigjandi vildi kaupa eftir eitt ár. Vísar sóknaraðili til þess að ef hann hefði fengið svo góðan samning þá hefði hann ekki þurft að selja.

Bendir sóknaraðili á að vegna kröfu hafi hann haft samband við fasteignasölu þá sem annaðist solumál. Kröfum hafi ekki verið sinnt af hálfu varnaraðila.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá er þess krafist að málskostnaður verði látinn niður falla.

Varnaraðili vísar í upphafi til 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki og bendir á að sóknaraðili hafi hvorki gert kröfu á hendur varnaraðila, né hafi sóknaraðili lagt málið fyrir varnaraðila og hafi því engar sáttaumleitanir farið fram á milli aðila. Líti varnaraðili því svo á að sóknaraðili sé fyrst að gera kröfu á hendur varnaraðila í máli þessu. Þá vísar varnaraðili til þess að málalíbúnaður sóknaraðila sé í meginatriðum vanreifaður og óskýr og kröfur hans óskýrar, sbr. e-liður 1. mgr. 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Vísar varnaraðili til þess að fasteignasalan Stakfell hafi séð um solumál. Lögum samkvæmt beri fasteignasölum að gæta hagsmuna bæði kaupenda og seljenda. Þá bendir varnaraðili á að ásett verð hinnar seldu eignar hafi verið kr. 29.300.000 en endanlegt kaupverð hafi verið kr. 27.700.000.

Varðandi staðhæfingar sóknaraðila um galla vísar varnaraðili í fyrsta lagi til þess að sóknaraðili geri ekki frekari grein fyrir því í hverju hinn meinti galli, eða hinir meintu gallar, eigi að felast. Hafa beri í huga að það sé meginregla í fasteignakauparétti að kaupandi beri sönnunarbyrði fyrir tilvist galla, fyrir því að galli sé á ábyrgð seljanda og eins um fjárhæð tjóns vegna galla, sbr. og einnig 14. gr. kaupsamnings aðila, dags. 8. mars 2010. Hafi kaupandi í engu fært sönnur á hinn meinta galla. Í öðru lagi sé til þess að líta að kaupandi hafi skoðað hina seldu eign. Þá hvíli sú skylda á kaupanda að kynna sér fasteign gaumgæfilega eftir afhendingu, sbr. 10. gr. kaupsamnings aðila. Hefði sóknaraðili orðið var við galla á hinn seldu eign hafi honum borið að beina kröfu sinni vegna gallans án tafar til varnaraðila, sbr. 4. gr. kaupsamnings aðila. Varnaraðili kannist ekki við að sóknaraðili hafi gert það og breyti afrit af tölvupósti til fasteignasölu þar engu um. Hefði sóknaraðili gert slíkt hefði varnaraðili haft tök á að meta kröfu hans og hvort um galla væri að ræða og eftir atvikum nýtt heimildir sínar til úrbóta skv. lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Bendir varnaraðili einnig á að sóknaraðili hafi ekki haldið eftir neinum hluta lokagreiðslu sinnar en lokaskilauppgjör hafi farið fram 21. nóvember 2011 en afhending hinnar seldu eignar hafi verið 8. mars 2010. Hafi sóknaraðila verið í lófa lagið að halda eftir hluta greiðslu sinnar og/eða setja fyrirvara við greiðslu sína í

tilefni þeirra meintu vanefnda varnaraðila sem sóknaraðili taldi felast í galla. Í þriðja lagi bendir varnaraðili á að það liggi fyrir að sóknaraðili hafi selt íbúðina til þriðja manns og hafi í raun gert það þegar lokagreiðsla hafi verið innt af hendi. Hafi sóknaraðili í engu upplýst um hvort hinn nýi kaupandi hafi gert kröfu vegna galla á hinni seldu eign og þá í hverju slíkur galli felist. Ef svo væri ætti nýi kaupandinn alla jafna kröfu á hendur varnaraðila, sbr. 45. gr. laga nr. 40/2002. Hinn nýi kaupandi hafi ekki beint slíkri kröfu að varnaraðila.

Varnaraðili bendir á vegna kröfu um dráttarvexti að sóknaraðili virðist telja að varnaraðili beri ábyrgð á greiðsludrætti hans á lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Hafnar varnaraðili kröfu þessari, enda sé hún órökstudd. Í fyrsta lagi liggi fyrir að aðilar hafi samið um kaup á hinni seldu eign, þ.m.t. um greiðslutilhögun. Öumdeilt sé að greiðsla 1. ágúst 2010 hafi ekki borist á réttum tíma. Í samræmi við lög og kaupsamning aðila, sbr. 11. gr., hafi dráttarvextir reiknast á hina vangoldnu lokagreiðslu frá og með gjalddaga hennar. Því hafi krafa um greiðslu dráttarvaxta, sem og greiðsla af hálfu kaupenda, verið í einu og öllu í samræmi við lög og kaupsamning aðila, en ítreka beri að varnaraðili hafi samþykkt að kaupendur greiddu ekki alla áfallna dráttarvexti, heldur einungis kr. 550.000 af kr. 705.833. Í öðru lagi telur varnaraðili að umfjöllun sóknaraðila um tilboð hans um að leigja hluta hinnar seldu eignar og útleigu annarra íbúða í sama fjöleignarhúsi og staðhæfingar sóknaraðila þar um, sé haldslaus með öllu og tengist ekki lögskiptum aðila máls á nokkurn hátt. Aðilar hafi samið um kaup og sölu hinnar seldu eignar. Engin ákvæði hafi verið um rétt kaupenda til leigu hinnar seldu eignar og hafi varnaraðili á engan hátt verið skuldbundinn til þess að leigja kaupendum íbúðina, eða fjalla um tilboð þeirra þar um að öðru leyti. Í þriðja lagi telur varnaraðili rétt að ítreka að kaupendur hafi átt að inna lokagreiðslu af hendi í síðasta lagi 1. ágúst 2010, en sú greiðsla hafi ekki borist fyrr en rúmu ári síðar. Á þessu tímabili hafi varnaraðili sýnt kaupendum gríðarlega þolinmæði og sanngirni hvað varði greiðsludrátt þeirra og hafi varnaraðili t.a.m. kosið að beita ekki fyrir sig vanefndaúrræðum.

Þá vísar varnaraðili til þess að krafa sóknaraðila um greiðslu sölukostnaðar sé órökstudd að öllu leyti og í raun svo vanreifuð að varnaraðila sé erfiðleikum bundið að fjalla um hana. Taka beri fram að réttarsamband kaupenda og varnaraðila sé einskorðað við hina seldu eign. Lögskipti varnaraðila við aðra aðila vegna íbúða í sama fjöleignarhúsi og hin selda íbúð, séu réttarsambandi og lögskiptum kaupenda og varnaraðila með öllu óviðkomandi. Kaupendum hafi verið í lófa lagið að gera varnaraðila tilboð um leigu á hinni seldu eign áður en til kaupsamnings hafi verið stofnað. Það hafi kaupendur ekki gert.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að fasteignaviðskiptum sóknaraðila og varnaraðila tengdum B. Sóknaraðili krefst útlagðs kostnaðar við sölu eignar sem keypt hafi verið af varnaraðila vegna galla sem kaupendur fasteignarinnar hafi farið fram á að fjárhæð kr. 250.000. Einnig krefst sóknaraðili dráttarvaxta sem greiddur hafi verið, kr. 550.000 og sölukostnaðar kr. 900.000. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá er þess krafist að málskostnaður verði látinn niður falla.

Í 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er tekið fram að það sé skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því að viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Af

gögnum málsins verður ekki ráðið að sóknaraðili hafi borið áður nefndar kröfur upp við varnaraðila. Ekki telst nægilegt að vísa til tölvupósts til starfsmanns fasteignasölu Stakfells sem sá um sölu umræddrar fasteignar, enda verður að bera kröfu upp við fjármálafyrirtæki. Í ljósi þessa verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni, með vísan til 5. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Vegna kröfu varnaraðila um að málskostnaður verði látinn niður falla skal tekið fram að engin krafa um málskostnað hefur verið sett fram og nefndin hefur ekki heimildir til að úrskurða um málskostnað.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Reykjavík, 25. maí 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Oddur Ólason