

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 19. febrúar 2025 í máli nr. 68/2024

Kærunefndina skipa í þessu máli Hildur Leifsdóttir lögmaður, Jón Rúnar Pálsson lögmaður og Víðir Smári Petersen prófessor.

I

Aðild og kröfugerð

Þann 20. júní 2024 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X og Y („sóknaraðilar“), vegna ágreinings í viðskiptum við Z („varnaraðili“).

Sóknaraðilar gera kröfu um leiðréttingu á vaxtakostnaði. Sóknaraðilar gera kröfu um að varnaraðila verði gert að endurgreiða þann hluta vaxtakostnaðar sem sóknaraðilum hafi ekki borið að greiða.

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Neytandi var beðinn að uppfæra kvörtun sína með bréfi, dags. 24. júní 2024. Uppfærð kvörtun frá neytanda barst þann 12. júlí 2024. Með bréfi, dags. 22. júlí 2024, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Varnaraðili staðfesti móttöku kvörtunar þann 15. ágúst 2024. Andsvör frá varnaraðila bárust ekki.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, afrit af kaupsamningi, afsalsuppgjör, afrit af úttektarvottorði, afrit af skriflegum samskiptum aðila og umboð.

Með bréfi, dags. 17. febrúar 2025, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að sóknaraðilar hafi keypt fasteign á árinu 2023 og varnaraðili hafi haft milligöngu um söluna fyrir byggingarverktaka. Til að fjármagna kaupin hafi sóknaraðilar sótt um tvö lán hjá [...], annars vegar að fjárhæð 34.930.000 og hins vegar að fjárhæð 7.485.000 krónur. Ekki hafi fengist veðheimild fyrir seinna láninu þar sem lokaúttekt á fasteigninni hafði ekki farið fram. Að sögn sóknaraðila hafi samkomulag náðst um að þegar lokaúttekt væri lokið myndi seljandi fasteignarinnar tilkynna það til [...] eða fasteignasölu varnaraðila svo að veðið af láninu kæmist á eignina. Í febrúar árið 2024 hafi sóknaraðili X fengið sent afsalsuppgjör og varð þá ljóst að vextir að fjárhæð 950.000 krónur hafi verið lagðir á lokagreiðsluna. Í ljós hafi komið að úttekt hafði farið fram 26. júlí 2023 en enginn hafi fylgt því eftir og tilkynnt bankanum um úttektina. Í kjölfar þess að sóknaraðili X mótmælti framangreindri vaxtakröfu hafi vextir verið lækkaðir úr 12% í 10% samkvæmt afsalsuppgjöri. Sóknaraðilar krefjast þess að umræddur vaxtakostnaður verði leiðréttur og að varnaraðila verði gert að greiða þann kostnað sem sóknaraðilum hafi ekki borið að borga.

IV

Lagaumhverfi

Fasteignasalar varnaraðila starfa samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóði. Hann skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skuli einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Í 16. gr. laganna er fjallað um samnings- og skjalagerð en fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð, sbr. 1. mgr. ákvæðisins. Í 2. mgr. 16. gr. segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Í 27. gr. laganna segir að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabótaréttar.

V

Niðurstaða

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka hjá nefndinni og byggir niðurstaðan því á þeim upplýsingum og gögnum sem sóknaraðilar hafa lagt fram í málinu. Samkvæmt gögnum málsins festu sóknaraðilar kaup á fasteign að [...]. Kaupverð eignarinnar var 49.900.000 krónur en samkvæmt kaupsamningi skyldi kaupverð greitt með peningum að fjárhæð 7.485.000 krónur og veðbréfi að fjárhæð 42.415.000 krónur. Greiðslutilhögun útborgunar var með eftirfarandi hætti: 3.000.000 krónur greitt með peningum við undirritun kaupsamnings, 4.000.000 krónur greitt með peningum við afhendingu eignar og 485.000 krónur greitt með peningum gegn útgáfu afsals 45 dögum eftir afhendingu.

Sóknaraðilar sóttu um lán hjá [...], eitt að fjárhæð 34.930.000 krónur og annað að fjárhæð 7.485.000 krónur. Að sögn sóknaraðila hafi ekki fengist veðheimild fyrir seinna láninu þar sem lokaúttekt á eigninni hafði ekki farið fram. Samkomulag hafi verið um að seljandi myndi tilkynna til bankans eða fasteignasölunnar þegar úttekt væri lokið svo hægt væri að setja veðið af láninu á eignina. Þann 23. febrúar 2024 sendi varnaraðili drög að afsalsuppgjöri til sóknaraðila. Þá fyrst varð sóknaraðila ljóst að úttekt hafði farið fram þann 26. júlí 2023 en engin tilkynning þess efnis borist bankanum. Sóknaraðilum hafi verið gert að greiða rúmar 950.000 krónur í vexti. Sóknaraðilar mótmæltu vaxtakröfu og í tölvupósti varnaraðila, dags. 17. apríl 2024, upplýsti varnaraðili sóknaraðila um að seljandi hafi samþykkt að lækka vaxtakröfunu í 10% fyrir allt tímabilið sem samsvarar lækkun vaxtakröfunnar um 107.170 kr.

Samkvæmt framlögðu afsalsuppgjöri var afhendingadagur eignarinnar þann 19. maí 2023 og greiddu sóknaraðilar alls 7.000.000 krónur sama dag. Þá kemur fram að þann 13. júní 2023 hafi 35.442.491 krónur verið greiddar með nýju láni og loks þann 22. mars 2024 greiddar 7.485.000 krónur með nýju láni. Samkvæmt afsalsuppgjöri voru vextir eftirfarandi:

<i>Vextir 7% á 42.415.000 kr. frá 19.05.2023 - 01.06.2023, 14 dagar</i>	<i>115.463 kr.</i>
<i>Vextir 12,05% á 42.415.000 kr. frá 02.06.2023 - 12.06.2023, 11 dagar</i>	<i>156.170 kr.</i>
<i>Vextir 12,05% á 6.972.509 frá 13.06.2023 - 31.08.2023, 80 dagar</i>	<i>186.708 kr.</i>
<i>Vextir 12,55% á 6.972.509 frá 01.09.2023 - 22.03.2024, 203 dagar</i>	<i>493.431 493.431 kr.</i>

Í kaupsamningi aðila kemur m.a. fram: „Ný lán eru á gjalddaga við afhendingu eignar. Kaupendur bera ábyrgð á því að greiðslur úr lánaskjölum hafi borist seljanda við afhendingu eignar. [...]. Ef byggingarstig eignar er ekki komið á það stig að hægt sé að útbúa lánaskjöl fyrir kaupsamning þá skal þinglýsa lánaskjölum strax og eign er komin á það byggingarstig sem lánareglur lánastofnunar segja til um. Ef ný lán kaupenda hafa ekki verið greidd til seljanda við afhendingu þá er samið um að þær greiðslur beri 7,0% vexti fyrstu 14 dagana eftir afhendingu en hækka í kjörvexti 1 skv. vaxtatöflu [...] hverju sinni sem við kaupsamning eru 10,80%. Kaupendur hafa verið upplýstir um að vaxtaákvæði þetta sé óháð skráningu eignarinnar hjá [...] á afhendingardegi og að vextir muni reiknast á höfuðstólsgreiðslu úr nýjum lánum kaupenda þrátt fyrir eignin teljist ekki veðhæf skv. lánareglum lánastofnunar. Vextir skv. ákvæði þessu skulu vera gerðir upp eigi síðar en við afsal.“ Þá kemur einnig fram í kaupsamningi að seljandi ábyrgist að eign fái lokaúttekt.

Kærunefndin lítur svo á að krafa sóknaraðila um endurgreiðslu á vaxtakostnaði sé krafa um skaðabætur vegna þess tjóns sem sóknaraðilar urðu fyrir vegna meintra vanefnda á þjónustu varnaraðila. Tjón sóknaraðila felist í mismun á vaxtakostnaði samkvæmt vöxtum kaupsamnings og kostnaði samkvæmt vöxtum [...] af viðbótarláni. Sóknaraðilar byggja á því að vanefnd varnaraðila felist í því að varnaraðili hafi látið hjá líða að aðhafast vegna málsins eða fylgja eftir tilkynningu til [...] þegar lokaúttekt hafði farið fram á eigninni.

Af kaupsamningi aðila leiðir að það var á ábyrgð seljanda, en ekki varnaraðila, að hin selda eign fengi lokaúttekt. Þá má ráða af málatilbúnaði sóknaraðila að það hafi verið í höndum seljanda að tilkynna [...] um að úttektin hefði farið fram, en það hafi ekki verið gert. Ekki liggja fyrir gögn sem staðfesta að varnaraðili, sem sinnti þjónustu sem fasteignasali í málinu, hafi ætlað að hafa milligöngu um að tilkynna [...] um úttektina, en um var að ræða atriði sem snerti lánamál sóknaraðila. Þá verður ekki séð að slíka skyldu geti leitt af lögum nr. 70/2015 eða að varnaraðili hafi að öðru leyti sýnt af sér saknæma háttsemi. Með vísan til þessa er kröfu sóknaraðila hafnað.

VI Úrskurðarorð

Kröfu sóknaraðila, X og Y, er hafnað.

Víðir Smári Petersen
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson