

M-34/2009 Álit 30. júní 2009

Álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa

Hinn 30. júní 2009 gaf kæruneftnd lausafjár- og þjónustukaupa svohljóðandi álit í málinu nr. M-34/2009:

I

Álitaefni og kröfugerð

Hinn 12. maí sl. bað X, hér eftir einnig nefndur álitsbeiðandi, um álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa vegna kaupa hans á verksmiðjuframleiddu húsi af kanadíska fyrirtækinu Z en fyrirtækið Y, er umboðsmaður Z hér á landi. Álitsbeiðandi og Y sömdu um að kaupin gengju til baka. Áður hafði álitsbeiðandi greitt Y umsýslugjald kr. 550.000 og staðfestingargjald kr. 1.253.392, eða samtals kr. 1.805.392 og gerir kröfu til þess að Y endurgreiði sér þá fjárhæð með dráttarvöxtum frá 29. september 2008.

II

Málsmeðferð kæruneftndarinnar

Kæruneftndin gaf seljanda kost á andsvörum með bréfi, dags. 14. maí sl., og óskaði eftir því að andsvör bærust fyrir 30. maí. Seljandi fékk síðar þann frest framlengdan til 9. júní og bærust andsvörin þann dag. Með bréfi, dags. 15. júní, var álitsbeiðanda gefinn kostur á að gera athugasemdir við andsvörin og frestur til þess til 22. júní. Engar athugasemdir bárust. Með bréfi, dags. 23. júní, var aðilum tilkynnt að kæruneftndin hefði tekið málið til afgreiðslu.

III

Málavextir og rökstuðningur álitsbeiðanda

Í álitsbeiðni, sem lögmaður álitsbeiðanda ritar, segir að álitsbeiðandi hafi fyrirhugað kaup á verksmiðjuframleiddu húsi frá Z en Y hafi haft umsýslu með kaupunum. Hann hafi greitt Y kr. 8.905.958 vegna kaupanna 13. júní 2008. Álitsbeiðandi hafi síðan veikt og samkomulag tekist á milli hans og Y. um að ekkert yrði af kaupunum og álitsbeiðandi fengi fjárhæðina endurgreidda. Y hafi hins vegar ekki endurgreitt nema kr. 7.102.000 af kr. 8.905.958 sem gert hafi verið 29. september 2008. Rökstuðningur Y hafi verið sá að það hafi þurft að greiða staðfestingargjald og umsýslugjald sem næmi mismuninum. Ágreiningur aðila varði því það hvort álitsbeiðandi eigi rétt á að fá endurgreidda að fullu þá fjárhæð sem hann greiddi Y eins og hann geri kröfu til.

Kaupin falli undir neytendakaupalög og samkvæmt 1. mgr. 41. gr. laganna geti neytandi afpantað hlut áður en hann sé afhentur og geti seljandi þá ekki haldið fast við kaupin og krafist greiðslu. Í þessu felist að seljandi geti hvorki afhent hlutinn né krafist greiðslu fyrir hann. Samkvæmt 2. málslíð 1. mgr. 41. gr. laganna sé seljanda einungis heimilt að krefja neytanda um bætur vegna tjóns sem afpöntunin hafi valdið honum. Seljandi hafi enga tilraun gert til þess að sýna fram á fjárhagslegt tjón sitt vegna afpöntunarinnar. Samkvæmt því verkferli sem lýst sé á heimasíðu seljanda hafi ekki verið komið að greiðslu umsýsluþóknunar og staðfestingargjalds enda hafi einingahúsið hvorki þá né síðar verið teiknað. Gert sé ráð fyrir að umsýslugjaldið greiðist eftir á sem sé eðlilegt í ljósi þess að það gjald sé þóknun fyrir að annast kaup á húsinu en í þessu tilviki hafi þau ekki farið fram og því óeðlilegt að krefja álitsbeiðanda um greiðslu á

umsýslugjaldinu. Þá er bent á að samkvæmt 3. gr. neytendakaupalaganna sé óheimilt að semja um eða bera fyrir sig kjör sem séu óhagstæðari fyrir neytanda en leiði af lögnum.

IV

Andsvör gagnaðila

Í andsvörum lögmanns Y. kemur fram að aðilar hafi gert samning um kaup álitsbeiðanda á húsinu 13. júní 2008 þegar álitsbeiðandi hafi greitt kr. 8.905.948, en húsið átti að kosta kr. 14.006.818. Heildarverð fyrir húsið hafi verið umsamið með samþykktu kauptilboði hinn 13. júní 2008 og samkvæmt tilboðinu hafi komist á bindandi kaupsamningur með greiðslu staðfestingargjaldsins sem greitt hafi verið. Meðal ákvæða samningsins sé að álitsbeiðandi greiði til umboðsaðila, þ.e. Y, ISK 550.000 og 15% staðfestingargjald CAD 16.122 sem greiðist beint til verksmiðjunnar sem hafi átt að framleiða húsið. Álitsbeiðandi hafi þannig verið í viðskiptum við erlendan aðila en ekki Y sem sé umboðsmaður og komi viðskiptunum á en beri ekki ábyrgð á efndum þeirra.

Álitsbeiðandi hafi átt að annast sjálfur gerð allra teikninga af húsinu sem hægt hafi gengið og þegar komið hafi fram á haust hefði álitsbeiðandi viljað rifta kaupunum. Á því stigi hafi álitsbeiðandi verið búinn að afhenda bráðabirgðateikningu af húsinu og sent hana til Kanada þar sem málið hafi verið skoðað og verðtilboð gert sem skilað hafi sér í því tilboði sem álitsbeiðandi hafi samþykkt. Í samningi Y og Z í Kanada sé Y skuldbundið til að greiða staðfestingargjald, CAD 16.133, verði tilboðið samþykkt. Fjölmargir annmarkar hafi verið á teikningu álitsbeiðanda af húsinu og arkitekt hafi lýst því að hún hefði aldrei fengist staðfest.

Y hafi fallist á beiðni álitsbeiðanda um riftun kaupanna og hafi þeir átt samskipti í framhaldi af því sem leitt hafi til þess að álitsbeiðandi hafi í tölvupósti 29. september 2008 samþykkt að Y héldi eftir staðfestingargjaldinu sem væri óafturkræft. Það hafi enda verið forsenda Y fyrir því að fallast á riftun kaupanna og fái það því ekki staðist að hann geti endurheimt það þegar riftunin sé um garð gengin og uppgjör hennar vegna hafi farið fram. Aðilar hafi þannig lokið þessum þætti samninganna með endanlegum og skuldbindandi hætti sem eigi sér stoð í samningsskilmálum þeirra. Heimasíða Y sem álitsbeiðandi sækir rökstuðning til sé ekki hluti samningsskilmálanna auk þess sem álitsbeiðandi rangtúlki hana, en í samningi aðila segi skýrt að 15% staðfestingargjaldið til Z verksmiðjunnar sé óafturkræft og eigi gjaldið að greiðast strax í upphafi. Komi þetta fram á bls. 2 í samningnum undir fyrirsögninni Staðfesting en þar segi: „Strax eftir greiðslu staðfestingargjalds og umsýsluþóknunar, þá eru gerðar verksmiðjuteikningar hjá Z.“ Álitsbeiðandi hafi fengið endurgreiðslu sína kr. 7.102.556 30. september 2008 og telji Y. að þar með hafi viðskiptunum endanlega lokið.

Í tölvubræfi álitsbeiðanda frá 30. september 2008 taki hann sérstaklega fram að hann telji sjálfsagt að greiða Y umsýsluþóknunina, kr. 550.000. Í tilefni þeirrar yfirlýsingar skuli ítrekað að álitsbeiðandi hafi með öllu fyrirgert því að fá endurskoðun á þessum lið hvernig sem á málið sé litið.

Í andsvörunum segir að staðfestingargjaldið hafi verið skuldfært milli Z og Y. en uppgjóri þess sé ekki lokið þegar andsvörin séu rituð.

Samkvæmt 41. gr. laga nr. 48/2003 beri kaupandi ábyrgð á tjóni seljanda þegar hlutur sé afpantaður og í því tilviki sem hér um ræði nemi það hærri fjárhæð en staðfestingargjaldinu nemi og áskilji Y sér rétt til fullra skaðabóta úr hendi álitsbeiðanda, en það sé ekki á valdsviði kærunefndarinnar að gefa álit á skaðabótum af því tagi.

V

Úr gögnum málsins

Andsvörum lögmanns Y. fylgdi skjal sem ber yfirskriftina „Verðútreikningur/greiðslutilhögun á meðfylgjandi tilboði Z.“ Skjalið er undirritað af A fyrir Y. en álitsbeiðandi hefur ekki undirritað skjalið. Í niðurlagi skjalsins segir hins vegar: „Við greiðslu staðfestingargjalds skoðast ofangreint tilboð þetta sem samþykkt af hálfu kaupanda.“

Í þeim kafla skjalsins sem ber yfirskriftina „Greiðsluskilmálar“ kemur m.a. eftirfarandi fram:

A) 15% staðfestingargjald (óafturkræft) til Z verksmiðj. 15% CAD 16.133	1.253.392
Umsýsluþóknun umboðsaðila Y	550.000
Alls staðfestingargjald	1.803.392
B) Bankaábyrgð eða staðgr eftirst til Z	
við afhendingu þökkun CAD 96.672	7.510.428
C) Kaupandi greiðir flutning, toll VSK og afgreiðslugjöld við komu gáma	4.692.998
Alls með VSK	14.006.818

Þá sendi lögmaður Y. kærunefndinni skjal 18. júní sl. frá Z og segir í því m.a. svo:

„Purchase Agreement

Y made confirmation to Z on August 15, 2008 that estimate of 269,3 m2 prefabricated house planned to be built at xxxxxxxxxxxx for B and X according to estimate dated February 12, 2008 was approved.

Y has still not fulfilled obligations of the approval and may be hold responsible for all cost involved in regards to the approval, including 15% (confirmation).“

VI

Niðurstaða kærunefndarinnar

Kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa telur að ágreiningur álitsbeiðanda og Y falli undir valdsvið nefndarinnar, sbr. III. kafla laga nr. 87/2006 um breytingu á lögum um lausafjárkaup, lögum um þjónustukaup og lögum um neytendakaup, 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 766/2006 um kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa. Viðskipti aðila falla undir nr. 48/2003 um neytendakaup, sbr. 1.-3. mgr. 1. gr. laganna.

Samkvæmt gögnum málsins verður að líta svo á að álitsbeiðandi og Y. f.h. kanadíska fyrirtækisins Z hafi gert bindandi samning um kaup álitsbeiðanda á verksmiðjuframliddu húsi með þeim hætti að álitsbeiðandi greiddi Y kr. 8.905.948 hinn 13. júní 2008. Eru ákvæði samningsins sem leiddu til þessa rakin hér að framan. Ekki er að sjá að neins konar vanefndir hafi orðið af hálfu samningsaðila heldur varð samkomulag þeirra á milli um að kaupin gengju til baka, þ.e. að álitsbeiðandi afpantaði söluhlutinn. Hér eiga því við ákvæði í VII. kafla laga nr. 48/2003 þar sem kveðið er á um afpöntun og skilarétt samkvæmt lögnum. Í 41. gr. um afpöntun fyrir afhendingu segir eftirfarandi:

„□Ef neytandi afpantar hlut áður en hann er afhentur getur seljandi ekki haldið fast við kaupin og krafist greiðslu. Ef ekkert annað leiðir af samningi aðila getur seljandinn þess í stað krafist skaðabóta fyrir það tjón sem afpöntunin veldur.

- Aðilar geta samið um viðmiðunarskaðabætur við afpöntun. Viðmiðunarskaðabætur skulu þó ekki vera hærrí en ætla mætti að skaðabætur yrðu skv. XI. kafla.
- Ef ekki hefur verið samið um skaðabætur vegna afpöntunar fer um fjárhæð skaðabóta eftir XI. kafla.“

Í framangreindum samningi aðila segir að 15% staðfestingargjald til Z sé óafturkræft, en það gjald nam CAD 16.135 þegar það var greitt eða kr. 1.253.392.

Ákvæði samningsins um að 15% staðfestingargjaldið til Z sé óafturkræft verður ekki skilið öðru vísi en svo að verksmiðjan sé með því samningsákvæði að tryggja sér fyrirfram ákveðnar bætur í því tilviki að ekki verði staðið við samninginn af hálfu gagnaðila, en ekki verður séð að þetta ákvæði geti þjónað öðrum tilgangi. Það er álit kæruneðndarinnar að samningsákvæði af þessu tagi sé í samræmi við ákvæði 2. mgr. og ákvæði 2. málslíðar 1. mgr. 41. gr. laga nr. 48/2003 en ekkert er komið fram um að viðmiðunarskaðabætur yrðu lægri samkvæmt XI. kafla laganna. Við þetta samningsákvæði verður álitsbeiðandi því að standa. Kæruneðndin telur rétt að benda á að í skýringum við 41. gr. frumvarps þess sem varð að lögum nr. 48/2003 er sagt að æskilegt sé að aðilar semji um slíkar bætur, þ.e. bætur vegna afpöntunar, þar sem slíkur samningur auki fyrirsjáanleika hjá báðum aðilum og komi í veg fyrir þá óvissu sem oft verði þegar deilt sé um skaðabætur. Kæruneðndin telur rétt að taka fram að með greiðslu staðfestingargjaldsins til Y varð félagið ábyrgt fyrir því að koma gjaldinu í CAD til skila til Z. Samkvæmt því sem að framan segir er það álit kæruneðndarinnar að kröfu álitsbeiðanda um endurgreiðslu staðfestingargjaldsins verði að hafna.

Umsýsluþóknun umboðsaðila, þ.e. Y., sem álitsbeiðandi greiddi var kr. 550.000 en í samningnum er ekki sérstaklega tekið fram að sú þóknun sé óafturkræf, enda þótt hún sé felld undir það að vera hluti staðfestingargjaldsins. Meðal gagna málsins er tölvupóstur frá álitsbeiðanda til Y, dags. 30. september sl., sem verður að skilja svo að álitsbeiðandi geri þar kröfu til þess að Y endurgreiði staðfestingargjaldið til Z miðað við gengi CAD kr. 97, en gengið hafi verið kr. 77.69 þegar það gjald var greitt. Er því ljóst að á þeim tíma var risin deila um endurgreiðslu staðfestingargjaldsins. Í tölvupóstinum segir álitsbeiðandi hins vegar að hann telji sjálfsgagt að greiða Y umsýsluþóknunina, kr. 550.000, og sýnist því ekki hafa verið deila um greiðslu þeirrar fjárhæðar, a.m.k. ekki á þeim tíma. Kæruneðndin lítur svo á að Y eigi rétt á bótum úr hendi álitsbeiðanda fyrir þá vinnu sem Y innti af höndum vegna pöntunar hans auk þess sem ekki verður hjá því komist að líta á yfirlýsingu álitsbeiðanda í tölvupóstinum frá 30. september sl. sem bindandi loforð um greiðslu umsýslugjaldsins. Kæruneðndin telur því ekki rétt að hún taki afstöðu til þess hvort umsýslugjaldið telst hæfilegar bætur til Y eða ekki í skilningi 41. gr. laga nr. 48/2003, en álitsbeiðandi virðist hafa talið það vera á sínum tíma.

VII

Álitsorð

Kröfum álitsbeiðanda, X, er hafnað.

Friðgeir Björnsson
formaður

Guðrún Björk Bjarnadóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir