

# ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2003, föstudaginn 19. desember, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Ólöf Embla Einarsdóttir og Sölvi Sölvason.

Fyrir er tekið **mál nr. 18/2003**:

**M**  
**gegn**  
**fjármálafyrirtækinu F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## ú r s k u r ð u r:

### I.

#### Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefnd 9. október 2003 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 2. október 2003. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 10. október 2003, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi lögmanns varnaraðila, dagsettu 31. október 2003. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. nóvember 2003, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi sóknaraðila, dagsettu 1. desember 2003.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10. 15. og 19. desember 2003.

### II.

#### Málsatvik.

Tildrög máls þessa eru þau að í apríl 1999 leitaði A, til varnaraðila um fjármögnun á byggingu 1.700 fermetra iðnaðarhúsnæðis að XXXX. Á þeim tíma var félagið til helminga í eigu sóknaraðila og B. Hinn 13. september 1999 gaf A út fimm tryggingarbréf til varnaraðila þar sem öll fyrrgreind fasteign félagsins að XXXX var sett varnaraðila að veði með 1. veðrétti til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum þeim skuldum sem sóknaraðili þá eða síðar, á hvaða tíma sem væri, skuldaði varnaraðila, hvort sem um væri að ræða víxilskuldir, víxilábyrgðir, lánasamninga, yfirdrátt á hlaupareikningi, skuldabréf eða hvers konar aðrar skuldir. Var hvert bréf til tryggingar fjárskuldbindingum sóknaraðila við varnaraðila að hámarki kr. 10.000.000 að höfuðstóli.

Ofangreind fasteign skiptist í 14 eignarhluta. Eftir því sem eignarhlutirnir seldust létti varnaraðili fyrrnefndu veði af þeim. Hinn 26. september 2000 afsalaði A eignarhluta 01-01 til C en hann var þá stjórnarmaður og framkvæmdastjóri félagsins. Í afsalinu var tekið fram að eignin væri seld veðbandalaus af hálfu seljanda og að skuldir sem á hinu selda hvíldu væru „skuldir sem kaupandi hefur stofnað til og seljanda óviðkomandi.“ Sama dag var eignarhlutum 01-02, 01-03 og 01-04 afsalað til sóknaraðila, en eigendur þess félags eru hinir sömu og A. Í afsöllum þessum kemur fram að umsamið kaupverð sé

að fullu greitt en það er ekki tilgreint í þeim. Af hálfu A og sóknaraðila er miðað við að söluverðið fyrir alla hlutana hafi verið kr. 30.000.000 og hafi það miðast við útreikninga varnaraðila.

Hinn 3. október 2000 var fjórum af fimm áðurgreindum tryggingarbréfum aflétt af eignarhlutum 01-01, 01-02, 01-03 og 01-04. Hvílið veð samkvæmt hinu fimmta, að fjárhæð kr. 10.000.000 að höfuðstóli, enn á eignarhlutunum og snýst ágreiningur aðila um hvort varnaraðili hafi gefið sóknaraðila, kaupenda þriggja síðastnefndu hlutanna, loforð um að létta umræddu veði af þeim. Af hálfu sóknaraðila var í október 2000 gerð athugasemd um þessi efni við varnaraðila, og aftur í júlí 2001. Þá voru sömu athugasemdir hafðar uppi í rafpósti til varnaraðila í mars 2002, á fundi í nóvember 2002 og bréflaga í desember 2002. Varnaraðili hefur hafnað frekari málaleitan sóknaraðila vegna þessa, síðast fyrir á þessu ári.

Máli þessu var skotið til úrskurðarnefndarinnar með kvörtun, dagsettri 2. október 2003.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Skilja verður kvörtun sóknaraðila svo að hann krefjist þess að varnaraðila verði gert að aflýsa af fasteigninni XXX, eignarhlutum 01-01, 01-02, 01-03 og 01-04, tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 10.000.000, útgefnu 13. september 1999, merktu nr. A-06395/99 í þinglýsingarbókum.

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að umrædd kaup hafi átt sér stað með fullri vitund og vilja varnaraðila sem m.a. hafi reiknað út verðmæti hvers hlutar og gert tillögu um söluverð þeirra. Hafi ávallt verið gengið út frá því milli aðila að öllum áhvílandi tryggingarbréfum yrði aflétt af öllum eignarhlutum þegar fjármögnun væri lokið. Þegar ganga hafi átt frá afsölum hafi áður nefndur C við annan mann mætt á fund löggilts fasteignasala sem annast hafi skjalagerð. Hafi þá komið í ljós að umræddum fimm tryggingarbréfum hefði ekki verið aflýst af eignarhlutunum þrátt fyrir að uppgjóri hafi að fullu verið lokið við varnaraðila. Sökum þessa hafi verið haft símasamband við varnaraðila sem hafi lofað því að bréfunum yrði tafarlaust aflýst. Hafi af þessum sökum verið gengið frá afsölum með þeim hætti sem fyrir er rakið.

Sóknaraðili kveður þann skilning aldrei hafa komið fram af hálfu varnaraðila að einu tryggingarbréfunum yrði ekki aflýst eins og hinum fjórum. Sé það ekki í samræmi við samkomulag aðila og yfirlýsingar varnaraðila. Þá verði varnaraðili að bera hallan af því að engir skriflegir samningar hafi verið gerðir milli aðila.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Af hálfu varnaraðila er þess aðallega krafist að máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni, en til vara að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Aðalkröfu sína styður varnaraðili þeim rökum að ekki sé samningssamband milli sóknaraðila og varnaraðila. Beri því að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni. Bendir varnaraðili í þeim efnum á a-lið 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, dagsettra 8. júní 2000.

Varnaraðili kveður samkomulag hafa verið með sér og A um að hann leysti einstaka eignarhluta úr veðböndum að því gefnu að hver þeirra seldist á hámarksverði að

mati varnaraðila og að söluandvirðið skilaði sér að fullu inn á viðskiptareikning A hjá varnaraðila. Af hálfu varnaraðila er bent á að ekkert liggi fyrir um kaupverð eignarhluta 01-01, 01-02, 01-03 og 01-04 og hafi engir kaupsamningar verið lagðir fram. Segir varnaraðili það bæði alrangt og ósannað að hann hafi skuldbundið sig til að aflétta öllum tryggingarbréfum af eignarhlutunum. Hafi varnaraðili engan þátt átt í verðlagningu eignarhlutanna og því síður samþykkt tilgreint verð, kr. 30.000.000, sem fullt verð þeirra, en það sé langt undir markaðsvirði. Varnaraðili kveðst ekkert loforð hafa gefið um afléttingu allra veðabyrgða af eignarhlutunum og hafi þess heldur ekki verið krafist af hálfu A. Það samkomulag sem gert hafi verið við A hafi verið um að felldar yrður niðar allar persónulegar ábyrgðir forsvarmanna félagsins á yfirdráttarskuldum þess og að aflétt yrði fjórum af fimm tryggingarbréfum af eignarhlutunum fjórum.

Varnaraðili telur fyrrgreinda tilfærslu á greindum eignarhlutum vera lið í uppgjöri þeirra tveggja einkahlutafélaga sem stóðu að A, þ.e. sóknaraðila og B. Þá bendir varnaraðili á að samkvæmt þeim útreikningum varnaraðila, sem sóknaraðili segir söluverð eignanna byggjast á, ætti það að vera kr. 50.600.000 en ekki kr. 30.000.000. Sé það í samræmi við mat óhlutdrægs aðila sem varnaraðili hafi fengið til að meta eignirnar á sama tíma. Þar sem ekki hafi fengist fullt verð fyrir eignarhlutana við þessa meintu sölu hafi ekki verið ástæða til að varnaraðili aflétti nema fjórum af fimm tryggingarbréfum af eignarhlutunum. Hafi verið fullt samkomulag um þetta þrátt fyrir að A og sóknaraðili haldi öðru fram nú. Þá hafi A á þeim tíma aldrei farið fram á afléttingu allra bréfanna. Sé sú krafa síðar fram komin.

Loks vekur varnaraðili athygli á því að þegar umræddar kr. 30.000.000 voru inntar af hendi hafi yfirdráttarskuld A numið kr. 88.018.780,42. Hafi skuldin lægst verið hinn 5. maí 2000 kr. 8.388.379,97 en sé nú rúmar kr. 42.000.000. Þá eigi að vísu eftir að kreditfæra nettósöluandvirði þriggja síðustu eignarhlutanna að A sem slegnir hafi verið varnaraðila á nauðungaruppboði fyrr á þessu ári og vonast sé til að verði um kr. 30.000.000. Séu þrátt fyrir það enn ógreiddar kr. 12.000.000 af yfirdráttarskuldinni og umþrætt tryggingarbréf því að fullu nýtt. Beri því þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu sóknaraðila.

## V.

### Niðurstaða.

Varnaraðili hefur aðallega krafist þess að máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem ekki sé samningssamband milli hans og sóknaraðila. Varnaraðili hefur réttilega bent á var einkahlutafélagið A. hafi verið í bankaviðskiptum við hann en ekki sóknaraðili og verði umrædd útgáfa tryggingarbréfa rakin til þeirra viðskipta. Skilja verður málatilbúnað sóknaraðila svo að hann byggi á því að varnaraðili hafi lofað honum sem kaupanda þriggja af margnefndum fjórum eignarhlutum að XXX að aflétta veði af eignarhlutunum og hafi með þeim hætti myndast samningssamband milli sóknaraðila og varnaraðila. Að þessu gættu þykir eins og mál þetta liggur fyrir mega taka málið til efnislegrar úrlausnar. Er frávísunarkröfu varnaraðila því hafnað.

Kröfu sína um að varnaraðila verði gert að aflýsa tryggingarbréfi af þremur eignarhlutum að XXX byggir sóknaraðili á meintu samkomulagi aðila þess efnis. Eins og fyrr var rakið var eignin í heild sinni, þ.m.t. umræddir eignarhlutar, samkvæmt fimm tryggingarbréfum sett varnaraðila að veði með 1. veðrétti til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum þeim skuldum sem A þá eða síðar, á hvaða tíma sem væri,

skuldaði varnaraðila. Síðar var fjórum þeirra aflýst í samræmi við greiðslur sem bárust inn á reikning A. hjá varnaraðila. Af hálfu sóknaraðila virðist á því byggt að varnaraðila hafi borið að létta öllum veðum af öllum eignarhlutunum og aflýsa öllum tryggingabréfunum án þess að A greiddi skuld sína við varnaraðila að fullu eða legði fram aðrar fullnægjandi tryggingar. Ber sóknaraðili sönnunarbyrði fyrir því að samkomulag þessa efnis hafi tekist milli hans sem kaupanda eignarhlutanna þriggja og varnaraðila, en það hefði óhjákvæmilega haft í för með sér verri stöðu fyrir varnaraðila þar sem yfirdráttarskuld A nam þá um kr. 40.000.000. Hefur varnaraðili mótmælt því að um þetta hafi verið samið hvort heldur er við sóknaraðila eða A og önnur gögn sýna ekki fram á slíkt samkomulag með óyggjandi hætti. Er fullyrðing sóknaraðila um þessi efni því ósönnuð og af þeim sökum óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

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

Reykjavík, 19. desember 2003.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Ólöf Embla Einarsdóttir

Sölvi Sölvason