

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2004, fimmtudaginn 11. mars, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 27/2003**:

M
gegn
fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r:

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefnd 10. nóvember 2003 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 28. október 2003. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 11. nóvember 2003, 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 2. desember 2003. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. desember 2003, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki. Með bréfum nefndarinnar til málsaðila, dagsettum 9. janúar 2004, var óskað eftir frekari gögnum og upplýsingum. Bárust þær frá sóknaraðila í janúar 2004 og með bréfi varnaraðila, dagsettu 21. janúar 2004. Með bréfum nefndarinnar, dagsettum 30. janúar 2004, voru viðbótargögn send málsaðilum og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 19. og 22. desember 2003, 9. janúar, 6. og 27. febrúar og 4. og 11. mars 2004.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðili var þinglýstur eigandi fasteignarinnar A, í Hafnarfirði. Hinn 3. febrúar 1999 gaf B, út tryggingarbréf til C að fjárhæð kr. 2.000.000 og samþykkti sóknaraðili að fasteign sín yrði veðsett bankanum með 4. veðrétti til tryggingar greiðslu skulda félagsins við hann. Tryggingarbréf þetta var framselt varnaraðila 27. júlí 1999. Sama dag samþykkti sóknaraðili að fyrrgreint félag setti varnaraðila eign sóknaraðila að veði til tryggingar skuldum að fjárhæð kr. 1.000.000 samkvæmt tryggingarbréfi sem félagið gaf út þann dag. Hið sama átti sér stað hinn 28. október 2003. Naut varnaraðili þá tryggingar samkvæmt þremur tryggingarbréfum, samtals að fjárhæð kr. 4.000.000, í íbúð sóknaraðila A í Hafnarfirði.

Hinn 23. júlí 1999 hafði sóknaraðili gengist í sjálfskuldarábyrgð fyrir greiðslu yfirdráttar á tékkareikningi B hjá varnaraðila að hámarksfjárhæð kr. 3.000.000.

Reikningnum var lokað 14. nóvember 2000 og nam yfirdráttarskuldin þá kr. 5.693.910. Varnaraðili þingfesti hinn 24. október 2001 mál á hendur sóknaraðila og manni hennar sem einnig hafði gengist í sjálfskuldarabyrgð fyrir skuldinni (krafa nr. xxxx-xxxxx samkvæmt stefnu). Voru þau in solidum krafín um kr. 3.000.000 ásamt dráttarvöxtum frá 14. nóvember 2000. Var stefna málsins árituð um aðfararhæfi þann 31. október 2001. Með stefnu, útgefni 1. nóvember 2001 höfðaði varnaraðili mál á hendur sóknaraðila sem þinglýstum kaupsamningshafa fyrrgreindrar íbúðar að A og þinglýstum eiganda til að þola staðfestingu á veðréttum samkvæmt áðurnefndum þremur tryggingarbréfum. Var orðið við kröfum varnaraðila með dómi Héraðsdóms Reykjaness hinn 14. desember 2001. Varnaraðili gerði hinn 7. maí 2002 fjárnám fyrir kröfum sínum í staðfestum veðrétti í íbúðinni samkvæmt dóminum. Krafist var nauðungarsölu á eigninni og var hún seld varnaraðila á kr. 9.900.000 á framhaldsuppboði hinn 18. september 2002. Lýsti varnaraðili kröfu að fjárhæð kr. 6.990.739 í eignina á grundvelli veðréttanna sinna. Upp í kröfuna greiddust kr. 2.449.135,40. Eigninni var afsalað til varnaraðila 4. desember 2002.

Hinn 9. janúar 2003 gerði sóknaraðili tilboð í fasteignina D í Bessastaðahreppi, nú Álftanesi. Var tilboðið m.a. gert með fyrirvara um skuldabréfaskipti við E. Tilboðið var samþykkt og leitaði sóknaraðili til G um gerð greiðslumats. Var af því tilefni m.a. leitað upplýsinga um skuldir sóknaraðila við varnaraðila og önnur fjármálafyrirtæki. Hinn 28. janúar 2003 gaf sérfræðingur í rekstrardeild varnaraðila út svofellda yfirlýsingu fyrir hans hönd:

"Til þess sem málið varðar.

Varðandi skuldastöðu [sóknaraðila] við [varnaraðila].

Staða þessi er vegna fullnustueignar, þar sem [sóknaraðili] var uppboðsþoli og er þetta bókað með þessum hætti í bankanum uns eignin hefur verið seld. Þetta á því ekki að teljast sem skuld [sóknaraðila]."

Sóknaraðili náði samningum við aðra lánadrottna. Með kaupsamningi, dagsettum 19. febrúar 2003, keypti sóknaraðila fasteignina að D. Var umsamið kaupverð kr. 18.500.000. Í málinu leggur fyrir greiðslumat, dagsett 5. mars 2003, þar sem eigin fjármögnun sóknaraðila við íbúðarkaup er sögð kr. 6.501.000 eða 35%. Ekki er að sjá að þar sé tekið tillit til skuldar sóknaraðila við varnaraðila. Þann 3. mars 2003 óskaði varnaraðili að nýju eftir því að gert yrði fjárnám hjá sóknaraðila og manni hennar (krafa samkvæmt aðfararbeiðni nr. XXXX-XXXXXX) og var höfuðstóll skuldarinnar tilgreindur kr. 3.000.000, en heildarfjárhæð kröfunnar var kr. 5.198.373. Gerði varnaraðili hinn 13. maí 2003 fjárnám í fasteign sóknaraðila að D og lagði fram beiðni um nauðungarsölu eignarinnar 21. maí 2003.

Hinn 3. mars 2003 var ráðstafað til greiðslu á kröfu varnaraðila á hendur B (nr. XXX-XXXXXX) kr. 3.427.759 og í þeim efnunum byggt á áætluðu söluverði fasteignarinnar A og kostnaði við sölumæðferð samkvæmt útreikningum varnaraðila frá 25. febrúar 2003. Var söluverð áætlað kr. 13.000.000 og kostnaður við sölumæðferð kr. 1.950.000. Frá þeim kr. 11.050.000 voru dregnar alls kr. 7.622.241 sem greiddust til sýslumanns og með yfirtöku lána. Stóðu þá eftir kr. 3.427.759 sem fyrr greinir. Höfuðstóll ofangreindrar kröfu var tilgreindur kr. 5.693.910 sem var yfirdráttarskuld B þegar tékkareikningi félagsins var lokað 14. nóvember 2000.

Hinn 27. mars 2003 seldi varnaraðili fasteignina að A, og var umsamið kaupverð kr. 12.500.000. Hinn 16. maí 2003 var síðan kr. 977.347 ráðstafað upp í fyrrgreinda kröfu varnaraðila á hendur B (nr. XXX-XXXXXX).

Sóknaraðili kvartaði munnlega við varnaraðila eftir að varnaraðili hafði gert fjárnám í nýrri eign sóknaraðila þar sem fyrrgreind yfirlýsing varnaraðila frá 28. janúar 2003 hafi verið skilin svo að andvirði íbúðarinnar að A myndi duga til að greiða allar skuldir sóknaraðila við varnaraðila. Ritaði varnaraðili sóknaraðila af þessu tilefni bréf hinn 8. september 2003 og kvaðst reiðubúinn til að færa skuldina niður um kr. 2.000.000 sem svaraði til þeirrar stöðu sem tékkareikningur B hefði verið í við endursölu eignarinnar án vaxta og kostnaðar. Hefði ákveðins misskilnings gætt í framhaldi af útgáfu yfirlýsingar varnaraðila, sem varnaraðili kallar m.a. í bréfinu „*yfirlýsingu um skuldleysi*“. Þá hafi frekari innheimtuaðgerðir mikla röskun í för með sér.

Með bréfi lögmanns varnaraðila til sóknaraðila, dagsettu 9. september 2003, var ráðstöfun söluandvirðis eignarinnar sundurliðuð og skýrð frekar. Til frádráttar yfirdráttar-skuld B við varnaraðila hafi komið samtals kr. 4.396.382. Þar sem eftirstöðvar skuldar á tékkareikningi félagsins eftir þá innborgun hafi verið hærri en uppreiknuð sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila hafi verið farið í innheimtu á grundvelli hennar. Hafi krafa vegna skuldar á tékkareikningi hinn 21. maí 2003 numið kr. 5.674.065 en ábyrgðarskuld sóknaraðila hinn sama dag kr. 5.509.216.

Sóknaraðili leitaði til Fjármálaeftirlitsins með bréfi, dagsettu 22. október 2003, og lagði málið fyrir úrskurðarnefnd með kvörtun, dagsettri 28. október 2003.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili gerir þá kröfu að fallið verði frá nauðungarsölu á fasteign hans að D, Álftanesi. Sóknaraðili kveðst hafa óskað eftir upplýsingum um skuldastöðu sína við varnaraðila í tengslum við kaup á umræddri fasteign þar sem hann hafi þurft að skila inna upplýsingum um tekjur, eignir og skuldir. Hafi varnaraðili af þessu tilefni lýst því yfir að sóknaraðili væri skuldlaus við varnaraðila. Á grundvelli þessara upplýsinga hafi sóknaraðili fengið heimild til að kaupa téða fasteign.

Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa viðurkennt mistök í bréfi sínu, dagsettu 8. september 2003, og áskilur sér rétt til að hafa uppi kröfur um skaðabætur á hendur varnaraðila vegna þessa.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni en til vara að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Aðalkröfu sína styður varnaraðili þeim rökum að sóknaraðili geri þá kröfu að varnaraðili falli frá nauðungarsölu á fasteigninni D, Álftanesi og áskilji sér rétt til skaðabóta á hendur varnaraðila. Hafi sóknaraðili engar fjárkröfur uppi á hendur varnaraðila og verði krafa hans um að fallið verði frá nauðungarsölu ekki metin til fjár. Þá sé málavaxtalýsing sú sem krafa sóknaraðila sé byggð á mjög óljós. Vísar varnaraðili um þessi efni til b- og e-liða 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Varnaraðili kveður íbúð að A í Hafnarfirði hafa verið óselda þegar hann gaf út yfirlýsingu sína hinn 28. janúar 2003. Hafi G spurst fyrir um stöðu á reikningi sóknaraðila nr. XXX-XX-XXXXX hjá varnaraðila. Þar sem íbúðin hafi verið óseld hafi endanlegt uppgjör vegna eignarinnar ekki farið fram og hafi reikningurinn sýnt

skuldastöðu vegna eignarinnar á þeim tíma án þess að búið væri að taka tillit til endanlegs söluverðs íbúðarinnar. Hafi umræddur reikningur því aðeins verið bókhaldslegur reikningur vegna fullnustueignar og ekkert sagt til um endanlegar skuldir sóknaraðila við varnaraðila. Hafi tilgreind yfirlýsing verið gefin út að beiðni G. þar sem tekið hafi verið fram að staða þessi ætti ekki að skoðast sem skuld sóknaraðila vegna fyrrgreindra takmarkana.

Varnaraðili kveður sóknaraðila fullljóst að krafa varnaraðila sé enn að hluta til ógreidd. Telur varnaraðili það fráleitt að slíta orðalag greindrar yfirlýsingar úr samhengi við viðskipti aðila og líta á hana sem fullnaðarkvittun fyrir skuldleysi við varnaraðila. Hafi aldrei staðið til að varnaraðili gæfi sóknaraðila eftir að fullu eftirstöðvar kröfunnar, enda hafi ekkert í samskiptum sóknaraðila við varnaraðila gefið slíkt til kynna. Leiði engin rök til þeirrar niðurstöðu að skuldari geti gegn betri vitund losnað undan greiðsluskyldu með því að túlka orðalag sér í hag með þessum hætti. Þá verði heldur ekki talið að sóknaraðili geti krafist eftirgjafar án samþykkis varnaraðila.

V.

Niðurstaða.

Varnaraðili hefur aðallega krafist þess að máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni. Byggir hann þá kröfu sína á því að krafa sóknaraðila lúti að því að varnaraðili felli niður beiðni um nauðungarsölu á fasteign sóknaraðila en sú krafa verði ekki metin til fjár og verði því ekki tekin til úrskurðar. Þrátt fyrir að fallast megi á með varnaraðila að kröfugerð og málartilbúnaður sóknaraðila sé ekki svo ljós sem vera skyldi getur ekki leikið vafi á að sóknaraðili telur sig vera skuldlausan við varnaraðila á grundvelli yfirlýsingar varnaraðila, dagsettrar 28. janúar 2003, og sé af þeim ástæðum farið fram á niðurfellingu nauðungarsölubeiðni á fasteigninni að D á Álftanesi. Krafa sú sem umrædd nauðungarsölubeiðni snýst um er nr. XXXX-XXXXXX og er að höfuðstóli kr. 3.000.000. Er hún reist á fjárnámi sem gert var í eign sóknaraðila 13. maí 2003 á grundvelli áritaðrar stefnu á hendur sóknaraðila hinn 31. október 2001. Þykir mega skilja kröfugerð sóknaraðila svo að viðurkennt verði að umrædd krafa varnaraðila á hendur sóknaraðila sé niður fallin en um fjárhæð hennar er ekki ágreiningur. Verður krafa sóknaraðila samkvæmt þessu metin til fjár. Eftir frekari gagnaöflun fyrir tilstilli úrskurðarnefndarinnar hafa atvik máls skýrst mjög og eru ekki efni til að vísa málinu frá á þeim grundvelli að það sé óljóst eða illa upplýst. Með vísan til framangreinds er kröfu varnaraðila um að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni hafnað.

Tildrög máls þessa má rekja til viðskipta B, við varnaraðila og yfirdráttarskuld félagsins við hann. Til tryggingar greiðslu á öllum fjárskuldbindingum félagsins við varnaraðila naut varnaraðili veðs samkvæmt þremur tryggingarbréfum í þáverandi fasteign sóknaraðila að A í Hafnarfirði eins og fyrr var rakið. Jafnframt hafði sóknaraðili ásamt manni sínum gengist í sjálfskuldarábyrgð til tryggingar greiðslu á yfirdráttarskuld að hámarki kr. 3.000.000. Ágreiningslaust er með aðilum að yfirdráttarskuld B var kr. 5.693.910 þegar tékkareikningi félagsins var lokað hinn 14. nóvember 2000 en það var úrskurðað gjaldþrota 30. sama mánaðar. Sóknaraðili lýsti við framhald uppboðs á íbúð sóknaraðila hinn 18. september 2002 kröfu að fjárhæð kr. 6.990.739 vegna fyrrgreindrar yfirdráttarskuldar B. Var íbúðin seld varnaraðila á kr. 9.900.000 og greiddust kr. 2.449.135,40 upp í kröfu hans. Stöðu þá eftir kr. 4.541.603,60 af kröfu varnaraðila miðað við þann dag sem nauðungarsölu lauk.

Ekki er um það deilt að sóknaraðili hafi á grundvelli yfirlýsingar sinnar um sjálfskuldarábyrgð, dagsettrar 23. júlí 1999, borið ábyrgð á greiðslu yfirdráttarskuldar B að hámarki kr. 3.000.000. Var stefna um aðfararhæfi kröfu varnaraðila á hendur sóknaraðila á grundvelli yfirlýsingarinnar árituð 31. október 2001 eins og fyrr greinir. Ágreiningur aðila snýst hins vegar um túlkun og áhrif yfirlýsingar varnaraðila, dagsettrar 28. janúar 2003, um skuldastöðu sóknaraðila við varnaraðila.

Þegar fyrrgreind yfirlýsing varnaraðila var gefin hafði íbúð sóknaraðila verið seld varnaraðila nauðungarsölu og var í eigu varnaraðila. Seldi varnaraðili ekki íbúðina aftur fyrir en 27. mars 2003. Umrædd yfirlýsing er gefin út af sérfræðingi í rekstrardeild varnaraðila fyrir hans hönd. Er henni ekki beint til neins sérstaks aðila heldur til þess sem málið varði. Í yfirlýsingunni kemur fram að hún sé um skuldastöðu sóknaraðila við varnaraðila. Segir og að skuldastaðan sé eins og hún er vegna „*fullmustueignar*“ þar sem sóknaraðili hafi verið uppboðspoli. Sé þetta, þ.e. skuldastaða sóknaraðila við varnaraðila, bókuð með þessum hætti uns eignin hafi verið seld. Segir svo berum orðum að þetta eigi því ekki að teljast sem skuld sóknaraðila. Rétt er í þessu sambandi að geta þess að í 1. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90, 1991 er mælt fyrir um að hafi einhver sá sem notið hafi réttinda yfir fasteign gerst kaupandi að henni við nauðungarsölu án þess að réttindum hans hafi verið fullnægt með öllu af söluverðinu og hann krefji síðan gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem standi eftir af skuldbindingunni, geti sá sem kröfunni er beint að krafist þess að hún verði færð niður um fjárhæð sem nemi mismun á því verði sem eignin var seld fyrir og því sem þykir sýnt að hafi verið markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs miðað við þau greiðslukjör sem eignin var seld gegn.

Fyrrgreind yfirlýsing varnaraðila verður ekki skilin annan veg en svo að varnaraðili hafi álitnið markaðsverð íbúðar sóknaraðila nægja fyrir yfirdráttarskuld B við varnaraðila þannig að ekki myndi reyna frekar á ábyrgðarkröfu varnaraðila á hendur sóknaraðila eftir sölu íbúðarinnar á frjálsum markaði. Kemur og fram að skráð skuld sóknaraðila við varnaraðila eigi ekki að teljast sem skuld sóknaraðila. Viðurkennt er af hálfu varnaraðila að umrædd yfirlýsing hafi verið gefin að beiðni annars fjármálafyrirtækis og gat varnaraðila því ekki dulist að hún hlyti að hafa fjárhagslega þýðingu fyrir sóknaraðila. Yfirlýsingin leiddi og til þess að umrætt fjármálafyrirtæki leit svo á við gerð greiðslumats fyrir sóknaraðila að skuld samkvæmt skráðri skuldastöðu sóknaraðila við varnaraðila væri ekki fyrir hendi. Varð það til þess að eigið fé sóknaraðila var við greiðslumatið talið mun hærra en ella hefði verið. Gerði það sóknaraðila kleift að kaupa hina nýju fasteign sína að D á Álftanesi, sem varnaraðili hefur nú gert fjárnám í og krafist að seld verði nauðungarsölu.

Varnaraðili hefur opinbert leyfi sem fjármálafyrirtæki og býr yfir sérfræðilegri þekkingu og reynslu á því sviði. Fyrir liggur að margnefnd yfirlýsing var gefin út af sérfræðingi varnaraðila en gera verður þær kröfur, m.a. í ljósi þeirra hagsmuna sem í húfi eru, að vandað sé til slíkra yfirlýsinga þannig að þær séu skýrar og ótvíræðar. Var varnaraðila í lófa lagið að orða yfirlýsinguna þannig að hún samræmdest þeim skilningi sem hann nú leggur í hana. Verður varnaraðili að bera allan halla af villandi orðalagi yfirlýsingarinnar hafi það verið ætlun hans að yfirlýsingin yrði skilin á annan veg en að framan er rakið og liggur beinast við. Ber því að líta svo á að í yfirlýsingunni hafi það falist að sóknaraðili væri skuldlaus við varnaraðila og þar með að krafa á grundvelli sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingar hennar, dagsettrar 23. júlí 1999, væri niður fallin.

Með vísan til alls framanritaðs er viðurkennt að skuld sóknaraðila við varnaraðila, samkvæmt kröfu nr. XXXX-XXXXXX, að höfuðstóli kr. 3.000.000, sé niður fallin.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu varnaraðila, fjármálafyrirtækisins F, um að máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni, er hafnað.

Viðurkennt er að skuld sóknaraðila, M, við varnaraðila, fjármálafyrirtækið F samkvæmt kröfu nr. XXXX-XXXXXX, að höfuðstóli kr. 3.000.000, sé niður fallin.

Reykjavík, 11. mars 2004.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Gunnar Viðar

Ólöf Embla Einarsdóttir

Sératkvæði Grétars Grétarssonar.

Ég er sammála niðurstöðu annarra nefndarmanna um að hafna kröfu sóknaraðila um að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni. Margumræddri yfirlýsingu varnaraðila var ekki beint að sóknaraðila heldur til annarrar fjármálastofnunar vegna gagnaöflunar í tilefni af greiðslumati fyrir sóknaraðila. Fól hún ekki í sér eftirgjöf skulda til sóknaraðila heldur kemur þar með nokkuð skýrum hætti fram að endanleg veðskuld verði ekki ljós fyrir en eftir endursölu fullnustueignar eins og almennt tíðkast. Átti öllum hlutaðeigandi að vera þetta ljóst á umræddum tíma. Þá leiða önnur atvik heldur ekki til þess að ábyrgðarskuld sóknaraðila sé niður fallin. Tel ég því að hafna beri kröfum sóknaraðila.

Grétar Grétarsson