

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2008, föstudaginn 16. maí, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Gunnar Viðar og Hildigunnur Hafsteinsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 14/2007**:

M,
gegn
fjármálafyrirtækinu F,

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r:

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefnd 28. nóvember 2007 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. nóvember 2007, 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 19. desember 2007. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. janúar 2008, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum. Þær bárust með bréfi sóknaraðila, dagsettu 28. janúar 2008.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 12. mars, 27. mars, 23. apríl og 16. maí 2008.

II.

Málsatvik.

A, og varnaraðili gerðu með sér fjármögnunarsamning 11. apríl 2005 þar sem tiltekið var að varnaraðili stefndi að því að fjármagna að hluta byggingu 18 íbúða fjölbýlishúss við **B**. Mun áætlaður framkvæmdakostnaður hafa verið kr. 235.696.169. Stefndi varnaraðili að því að lána **A**, allt að 80% af byggingarkostnaði byggingarframkvæmdar á tilgreindu byggingarstigi, enda færi lánshlutfall aldrei upp fyrir 70% af áætluðu markaðsverði byggingarframkvæmdarinnar á hverjum tíma. Ítarleg ákvæði voru í samningnum um lánskjör og tryggingar, en vextir skyldu vera breytilegir og ákvarðast af varnaraðila á hverjum tíma. Sóknaraðili ritaði undir samninginn persónulega og fyrir hönd **A**. Með skilyrtum lánessamningi, dagsettum sama dag, samþykkti varnaraðili að stefna að því að lána **A**, allt að kr. 188.556.935 vegna byggingar ofangreinds fjölbýlishúss. Skyldi lánið greiðast að fullu með einni greiðslu á gjalddaga, sem átti í síðasta lagi að vera 2. ágúst 2006.

Hinn 2. maí 2006 samþykkti varnaraðili að veita **A**, bankaábyrgð gagnvart **C**, í Danmörku, allt að fjárhæð 151.606 evrur tiltekinni þóknun.

Með tryggingarbréfi, dagsettu 24. júlí 2006 setti **A**, varnaraðila að veði með 1. veðrétti fasteignina að **D**, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum félagsins við varnaraðila að höfuðstóli kr. 50.000.000. Var það í samræmi við lánsamning varnaraðila og **A**, dagsettan sama dag, um lán að fjárhæð kr. 10.460.561, sem **A**, skyldi endurgreiða varnaraðila 2. janúar 2007. Gekkst sóknaraðili í sjálfskuldarábyrgð til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á allri skuldinni. Sams konar samningur var gerður milli **A**, og varnaraðila 8. nóvember 2006 um lán að fjárhæð kr. 17.357.143 með gjalddaga 2. janúar 2007 og samþykkti sóknaraðili þann samning einnig sem sjálfskuldarábyrgðarmaður.

A, gaf að nýju út tryggingarbréf til varnaraðila 4. desember 2006 að fjárhæð kr. 100.000.000, sem tryggt var með 2. veðrétti að **D**, Þann dag var jafnframt gerður lánsamningur milli félagsins og varnaraðila um lán að fjárhæð kr. 26.746.276, sem greiðast skyldu 2. janúar 2007, og gekkst sóknaraðili í sjálfskuldarábyrgð til tryggingar greiðslu skuldarinnar. Enn var gerður lánsamningur milli **A**, og varnaraðila 14. desember 2006, að þessu sinni um lán að fjárhæð kr. 3.091.837 og var umsaminn gjalddagi 2. maí 2007. Enn gekkst sóknaraðili í sjálfskuldarábyrgð.

Með bréfi, dagsettu 1. ágúst 2007, fór **A**, fram á það við varnaraðila að hann endurgreiddi félaginu vexti að fjárhæð kr. 27.500.000, auk mismunar á áföllnum dráttarvöxtum og samningsvöxtum við uppgjör skuldabréfa, sem gefin voru út við upphaf framkvæmda að **D**.

Með kaupsamningi, dagsettum 2. ágúst 2007, seldi **A**, fasteignina að **D**, fyrir kr. 150.000.000, en hún var þá enn í byggingu. Skuld félagsins við varnaraðila nam þá kr. 80.288.149, en yfirtekin voru áhvílandi lán að fjárhæð kr. 77.522.524 og var þá miðað við afhendingu eignarinnar, sem fram fór 30. apríl 2007. Skuldir **A**, við varnaraðila voru hinn 3. ágúst 2007 kr. 100.964.488, að veittum kr. 500.000 afslætti, samkvæmt yfirlýsingu varnaraðila. Samþykkti varnaraðili að framselja tryggingarbréf sín á **D**, gegn greiðslu á þeirri skuld. Gögn málsins bera með sér að hinn 8. ágúst 2007 voru varnaraðila greiddar fyrir milligöngu fasteignasala skuld samkvæmt síðastgreindum fjórum lánasamningum, samtals kr. 67.912.941. Þar af voru kr. 9.619.468 vegna dráttarvaxta. Þá var einnig m.a. greitt upp enn eitt lánið með kr. 10.534.000, þar af kr. 1.658.405 í dráttarvexti. Með samkomulagi **A**, og varnaraðila, dagsettu 28. ágúst 2007, staðfesti **A**, að skulda varnaraðila kr. 3.728.100 vegna tímabundins láns vegna þinglýsingargjalda bréfa frá Íbúðalánasjóði. Skyldi upphæðin greidd til baka eigi síðar en 1. október 2008.

Málið barst úrskurðarnefndinni með kvörtun, dagsettri 28. nóvember 2007.

III.

Umkvörtunarefni.

Í kvörtun sóknaraðila eru kröfur hans settar fram með eftirgreindum hætti:

„[Varnaraðili] endurgreiði til **A**, vexti af framkvæmdaláni að upphæð kr. 25.000.000 vegna tafa á framkvæmdum við **B**, 7, sem stafa af drætti á afgreiðslu bankaábyrgðar til kaupa á gluggum.

[Varnaraðili] endurgreiði til **A**, vexti að upphæð kr. 2.500.000 vegna þess að afstaða [varnaraðila] kom í veg fyrir að hægt yrði að lækka skuldina í apríl s.l.

[Varnaraðili] endurgreiði til **A**, vexti af framkvæmdaláni að upphæð kr. 25.000.000 vegna tafa á framkvæmdum við **B**, sem stafa af drætti á afgreiðslu bankaábyrgðar til kaupa á gluggum.”

Í bréfi sem sóknaraðili ritaði nefndinni 28. janúar 2008 fyrir hönd sín persónulega og **A**, er eftirfarandi kröfur settar fram:

*„Þess er aðallega krafist að [varnaraðila] verði gert að greiða **A**, ehf., kr. 32.211.949 auk dráttarvaxta frá 1. september 2007 til greiðsludags.*

*Til vara er þess krafist að [varnaraðila] verði gert að greiða **A**, kr. 32.211.949 auk dráttarvaxta af kr. 27.500.000 frá 1. september 2007 til uppkvaðningar úrskurðar nefndarinnar, en frá þeim degi til greiðsludags af kr. 32.211.949.*

*Í báðum tilvikum er þess krafist að [varnaraðila] verði gert að greiða [sóknaraðila og **A**,] in solidum hæfilegan málskostnað vegna rekstur (sic) kærumálsins fyrir nefndinni."*

Sóknaraðili styður kröfur sínar þeim rökum að sökum þess hversu lengi varnaraðili hafi dregið að gefa út bankaábyrgð til kaupa á gluggum í fjölbýlishúsið að **B**, hafi **A**, ehf. orðið fyrir um kr. 50.000.000 fjármagnskostnaði, sem áður hafi verið áætlaður kr. 13.000.000. Stafi þetta af drætti á verklokum frá október 2006 til júní 2007, sem rakinn verði til aðgerða varnaraðila.

Í annan stað kveður sóknaraðili varnaraðila hafa synjað um útgáfu skilyrts veðleyfis vegna **D**, Hafi yfirtaka kaupanda eignarinnar á áhvílandi lánnum dregist í fjóra mánuði af þessum sökum og varnaraðili reiknað sér dráttarvexti þann tíma. Hefðu vaxtagreiðslur **A**, orðið kr. 2.500.000 lægri ef ekki hefði komið til nefndrar synjunar varnaraðila.

Í þriðja lagi telur sóknaraðili að við gerð lánssamninga í júlí, nóvember og desember 2006 vegna byggingar síðarnefndrar fasteignar hafi varnaraðila verið ljóst að treyst væri á að hefðbundnir fjármögnunarsamningar yrðu gerðir um verkið. Af því hafi hins vegar ekki orðið og hafi varnaraðili reiknað sér kr. 13.183.768 í dráttarvexti frá 2. janúar 2007 á meðan reiknaðir samningsvextir hefðu orðið kr. 8.471.819. Gerir sóknaraðili kröfu um að **A**, verði endurgreiddur mismunurinn kr. 4.711.949.

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 hann hafi ekki átt nein viðskipti við sóknaraðila persónulega og verði því að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Varnaraðili tekur fram að hann hafi átt viðskipti við **A**. Varnaraðili mótmælir öllum fullyrðingum um loforð eða vanefndir af hans hálfu sem röngum og ósönnuðum.

Varnaraðili kveður framkvæmdir við **B**, hafa gengið vel til að byrja með. Síðan hafi orðið tafir á verkinu, m.a. vegna þess að **A**, fékk ekki bankaábyrgð til gluggakaupa hjá viðskiptabanka sínum og hafi varnaraðili orðið að leysa það mál, m.a. í ljósi þeirra hagsmuna sem varnaraðili hafði af því að verkið ynnist áfram. Tafir á verkinu og framkvæmdahraði þess hafi hins vegar alfarið verið á ábyrgð **A**, ehf. Hafi tafirnar leitt til þess að lán varnaraðila féllu í gjalddaga og **A**, ehf. lent í ýmsum vanskilum, en varnaraðili hafi leitast við að hjálpa **A**, í þeim efnunum.

Varnaraðili kveður þær kröfur, sem **A**, hafi sett fram í bréfi sínu, dagsettu 1. ágúst 2007, um kr. 25.000.000 afslátt og viðbótarniðurfellingu að fjárhæð kr. 2.500.000 hafa verið algerlega órökstuddar og fullkomlega óraunhæfar og hafi þeim strax verið hafnað af hálfu varnaraðila. Kveður varnaraðila aldrei hafa verið reiknaða dráttarvexti vegna **B**, þrátt fyrir að samningur hafi verið gjaldfallinn í meira ár, heldur eingöngu umsamdir

óverðtryggðir samningsvextir, auk þess sem aldrei hafi verið reiknaður lögfræðikostnaður þótt full ástæða hafi verið til. Þá kveður varnaraðili meintar tafir á gerð kaupsamnings um **D**, algerlega vera á ábyrgð kaupanda og/eða seljanda eignarinnar.

Varnaraðili vísar til þess að kröfum sóknaraðila hafi ekki að öllu leyti verið hafnað af varnaraðila. Hafi varnaraðili samþykkt að veita **A**, afslátt, annars vegar að fjárhæð kr. 750.000, sem falist hafi í sparnaði á stimpilgjöldum með framsali tryggingarbréfa, og hins vegar með beinni lækkun vaxta, sem hafi þegar upp hafi verið staðið numið kr. 795.862. Hafi afsláttur því numið alls kr. 1.545.862. Þá hafi varnaraðili lánað **A**, kr. 3.728.100 til greiðslu stimpil- og þinglýsingarkostnaðar vegna bréfa frá Íbúðalánasjóði, sem hvíli á **B**, Láðst hafi að telja þessar skuldir með skuldum **A**, ehf. við varnaraðila við gerð kaupsamning, en úr því hafi verið bætt með samkomulagi, dagsettu 28. ágúst 2007. Hafi varnaraðili þá samþykkt að lána **A**, umrædda fjárhæð allt til 1. október 2008, en greiðsla skuldarinnar sé tengd lokauppgjöri **A**, við kaupanda **D**.

Varnaraðili telur að fullt samkomulagt hafi ríkt í uppgjöri sínu og **A**, Hafi varnaraðila veitt verulegan afslátt, auk þess sem hann hafi reiknað kröfur án dráttarvaxta og kostnaðar, sem falið hafi í sér frekari lækkun.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur í máli þessu er risinn af lántökum **A**, hjá varnaraðila og samningum þeim tengdum. Ágreiningslaust er að sóknaraðili gekkst í mörgum tilvikum í sjálfskuldarábyrgð fyrir lánnum **A**, hjá varnaraðila og gæti af þeim sökum mögulega verið aðili máls á hendur varnaraðila fyrir úrskurðarnefndinni. Í kvörtun sóknaraðila eru hins vegar gerðar kröfur um endurgreiðslu vaxta af lánnum til **A**, ehf., samtals að fjárhæð kr. 52.500.000. Í bréfi sem sóknaraðili ritar fyrir sína hönd og **A**, er gerð krafa um að varnaraðili greiði **A**, kr. 32.211.949 ásamt tilgreindum dráttarvöxtum, auk þess sem gerð er krafa um greiðslu málskostnaðar til handa sóknaraðila og **A**.

Kröfugerð sóknaraðila snýst samkvæmt framansögðu um rétt **A**, til endurgreiðslu úr hendi varnaraðila, nema hvað áhrærir kröfu sóknaraðila og **A**, um málskostnað úr hendi varnaraðila. **A**, er ekki aðili að kvörtun í máli þessu heldur sóknaraðili persónulega. Getur hann ekki gert kröfur í málinu í nafni þriðja aðila sem ekki hefur borið fram kvörtun við nefndina. Með vísan til þessa málalíbúnaðar sóknaraðila verður ekki hjá því komist að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Máli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Reykjavík, 16. maí 2008.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Gunnar Viðar

Hildigunnur Hafsteinsdóttir