

# ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2008, föstudaginn 28. nóvember, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Guðlaug Brynja Ólafsdóttir og Hildigunnur Hafsteinsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 11/2008**:

**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, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 1. september 2008 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. september 2008, 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 14. október 2008. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 15. október 2008, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum. Þær bárust ekki.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 7., 13., 21. og 28. nóvember 2008.

### II.

#### Málsatvik.

Aðilar máls þessa gerðu með sér fjármögnunarsamning 11. apríl 2005 þar sem tiltekið var að varnaraðili stefndi að því að fjármagna að hluta byggingu 18 íbúða fjölbýlishúss. X Mun áætlaður framkvæmdakostnaður hafa verið kr. 235.696.169. Stefndi varnaraðili að því að lána sóknaraðila 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. Með skilyrtum lánssamningi, dagsettum sama dag, samþykkti varnaraðili að stefna að því að lána sóknaraðila 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 sóknaraðila bankaábyrgð gagnvart A í Danmörku, allt að fjárhæð 151.606 evrur gegn tiltekinni þóknun.

Með tryggingarbréfi, dagsettu 24. júlí 2006 setti sóknaraðili varnaraðila að veði með 1. veðrétti fasteigninni B til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum félagsins við varnaraðila að höfuðstóli kr. 50.000.000. Var það í samræmi við lánssamning aðila, dagsettan sama dag, um lán að fjárhæð kr. 10.460.561, sem sóknaraðili skyldi endurgreiða varnaraðila 2. janúar 2007. Gekkst fyrirvarsmáður sóknaraðila, N, í sjálfskuldarábyrgð til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á allri skuldinni. Sams konar samningur var gerður milli sóknaraðila og varnaraðila 8.

nóvember 2006 um lán að fjárhæð kr. 17.357.143 með gjalddaga 2. janúar 2007 og samþykkti N þann samning einnig sem sjálfskuldarábyrgðarmaður.

Sóknaraðili gaf að nýju út tryggingarbréf til varnaraðila 4. desember 2006 að fjárhæð kr. 100.000.000, sem tryggt var með 2. veðrétti að fasteigninni B. Þann dag var jafnframt gerður lánsamningur milli aðila um lán að fjárhæð kr. 26.746.276, sem greiðast skyldu 2. janúar 2007, og gekkst nefndur N í sjálfskuldarábyrgð til tryggingar greiðslu skuldarinnar. Enn var gerður lánsamningur milli aðila 14. desember 2006, að þessu sinni um lán að fjárhæð kr. 3.091.837 og var umsaminn gjalddagi 2. maí 2007. Gekkst téður N enn í sjálfskuldarábyrgð.

Með bréfi, dagsettu 1. ágúst 2007, fór sóknaraðili fram á það við varnaraðila að hann endurgreiddi sóknaraðila 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 fasteigninni B.

Með kaupsamningi, dagsettum 2. ágúst 2007, seldi sóknaraðila fasteignina B fyrir kr. 150.000.000, en hún var þá enn í byggingu. Skuld sóknaraðila 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 sóknaraðila 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 fasteigninni B gegn greiðslu á þeirri skuld. Gögn málsins bera með sér að hinn 8. ágúst 2007 voru varnaraðila, fyrir milligöngu fasteignasala, greidd skuld samkvæmt síðastgreindum fjórum lánsamningum, 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 aðila, dagsettu 28. ágúst 2007, staðfesti sóknaraðili að skulda varnaraðila kr. 3.728.100 vegna tímabundins láns vegna þinglýsingargjalda bréfa frá Íbúðarlánasjóði. Skyldi upphæðin greidd til baka eigi síðar en 1. október 2008.

Með kvörtun, dagsettri 28. nóvember 2007, kvartaði áður nefndur N, undan viðskiptum sóknaraðila og varnaraðila, sbr. mál nr. 14/2007. Með úrskurði nefndarinnar, dagsettum 16. maí 2008, var málinu vísað frá úrskurðarnefndinni. Er málið nú öðru sinni lagt fyrir úrskurðarnefndina á grundvelli sömu gagna, að þessu sinni í nafni sóknaraðila.

Mál þetta barst úrskurðarnefndinni með kvörtun, dagsettri 28. nóvember 2007.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila kr. 32.211.949, auk dráttarvaxta frá 1. september 2007 til greiðsludags. Til vara krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila kr. 32.211.949, auk dráttarvaxta af kr. 27.500.000 frá 1. september 2007 til uppkvaðningar úrskurðar nefndarinnar, en af kr. 32.211.949 frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst sóknaraðili hæfilegs málskostnaðar vegna rekstrar málsins 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 X hafi sóknaraðili 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. Gerir sóknaraðili kröfu um kr. 25.000.000 vegna tafa á veitingu bankaábyrgðar, en vaxtakostnaður hans á tímabilinu frá 1. nóvember 2006 til 1. ágúst 2007 hafi numið kr. 25.105.840. Telur sóknaraðili

eðlilegt að varnaraðili greiði honum þann ólögmeta ávinning sem varnaraðili hafi skapað sér með vanefndum sínum á útgáfu bankaábyrgðar.

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

Í þriðja lagi telur sóknaraðili að við gerð lánsamninga í júlí, nóvember og desember 2006 vegna byggingar síðarnefndrar fasteignarinnar 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 sér verði endurgreiddur mismunurinn kr. 4.711.949.

Varakrafa sóknaraðila miðast við að varnaraðila verði gert að bæta sóknaraðila vaxtatjón hans á tímabilinu frá 28. október 2005 til 2. maí 2006 til þess tíma er varnaraðili veitti bankaábyrgð. Hafi vaxtagreiðslur sóknaraðila verið lægri á þessu tímabili, eða samtals kr. 9.079.000.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveður framkvæmdir við X hafa gengið vel til að byrja með. Síðan hafi orðið tafir á verkinu, m.a. vegna þess að sóknaraðili 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 sóknaraðila. Hafi tafirnar leitt til þess að lán varnaraðila féllu í gjalddaga og sóknaraðili lent í ýmsum vanskilum, en varnaraðili hafi leitast við að hjálpa sóknaraðila í þeim efnum.

Varnaraðili kveður þær kröfur, sem settar hafi verið fram í bréfi N, 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 varnaraðili aldrei hafa verið reiknaða dráttarvexti vegna X, 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 fasteignina B 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 sóknaraðila 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 sóknaraðila kr. 3.728.100 til greiðslu stimpil- og þinglýsingarkostnaðar vegna bréfa frá Íbúðarlánisjóði, sem hvíli á X. Láðst hafi að telja þessar skuldir með skuldum sóknaraðila við varnaraðila við gerð kaupsamnings, en úr því hafi verið bætt með samkomulagi, dagsettu 28. ágúst 2007. Hafi varnaraðili þá samþykkt að lána sóknaraðila umrædda fjárhæð allt til 1. október 2008, en greiðsla skuldarinnar sé

tengd lokauppgjöri sóknaraðila við kaupanda að X. Nemi skuldin nú kr. 4.714.437, en varnaraðili hafi nýlega veitt sóknaraðila greiðslufrest til 1. nóvember 2008.

Varnaraðili telur að fullt samkomulagt hafi ríkt í uppgjöri sínu og sóknaraðila 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 sóknaraðila hjá varnaraðila og samningum þeim tengdum í tilefni af byggingarframkvæmdum sóknaraðila, annars vegar að fjölbýlishúsi X og hins vegar að fasteigninni B.

Sóknaraðili byggir í fyrsta lagi á því að hann hafi orðið fyrir um kr. 50.000.000 fjármagnskostnaði, sem áður hafði verið áætlaður kr. 13.000.000. Verði kostnaðaraukinn að verulegu leyti rakinn til dráttar varnaraðila á að gefa út bankaábyrgð til kaupa á gluggum í fjölbýlishúsið X, sem leitt hafi til þess að verklok drógust frá október 2006 til júní 2007. Gerir sóknaraðili aðallega kröfu um kr. 25.000.000 vegna hinna ætluðu tafa varnaraðila á að veita bankaábyrgð. Varnaraðili heldur því hins vegar fram að aldrei hafi staðið til að hann myndi veita umrædda bankaábyrgð, enda heyri slíkt til undantekninga í starfsemi hans. Þá hafi sóknaraðili og fullyrst að viðskiptabanki hans myndi veita umrædda ábyrgð. Varnaraðili hafi hins vegar síðar þegar málið var í sjálfheldu gefið út nefnda bankaábyrgð, m.a. í ljósi þeirra hagsmuna, sem hann hafði af því að verkið ynnist áfram.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið að varnaraðili hafi skuldbundið sig til að gefa út bankaábyrgð vegna kaupa á gluggum í nefnt fjölbýlishús fyrr en raun varð á. Gegn andmælum varnaraðila verður að telja slíkt ósannað. Verður því þá þegar af þessum ástæðum að hafna þessum kröfuleið.

Í öðru lagi gerir sóknaraðili kröfu um kr. 2.500.000 úr hendi varnaraðila og byggir á því að vaxtagreiðslur sínar hafi verið hærri, sem nemi þeirri fjárhæð, vegna synjunar varnaraðila á að gefa út skilyrt veðleyfi vegna fasteignarinnar B í apríl 2007. Hafi yfirtaka kaupanda eignarinnar á áhvílandi lánnum dregist í fjóra mánuði af þessum sökum og varnaraðili reiknað sér dráttarvexti þann tíma.

Með áður nefndum kaupsamningi sóknaraðila og C., seldi sóknaraðili téðu félagi 22 íbúðir, tvö verslunar- og þjónusturými og félagsaðstöðu, ásamt geymslum, bílgeymslu og bílastæðum. Var umsamið kaupverð kr. 150.000.000 og skyldi m.a. greitt með yfirtöku lána kr. 77.522.524 miðað við afhendingardag 30. apríl 2007. Við undirritun kaupsamningsins, sem gerður var 2. ágúst 2007, var staða lánanna kr. 80.288.149 og var umsamið að kaupandi tæki á sig mismuninn. Kaupverð og greiðsla þess var að hluta bundin ákveðnum forsendum. Samþykki varnaraðila á yfirtöku kaupanda á skuldum eða útgáfa skilyrts veðleyfis til handa kaupanda hlaut eðli máls samkvæmt að fylgja gerð kaupsamnings. Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á að ætlaðar tafir á yfirtöku C. á fasteigninni að Miðvangi 6 verði raktar til athafna eða athafnaleysis varnaraðila og slíkt verður heldur ekki ráðið af gögnum málsins. Verður því að hafna þessum kröfuleið sömuleiðis.

Loks gerir sóknaraðili kröfu til þess að varnaraðili greiði sér kr. 4.711.949 sem sé mismunur á dráttarvöxtum, er varnaraðili hafi reiknað sér frá 2. janúar 2007, kr. 13.183.768, og reiknaðra vaxta samkvæmt hefðbundnum fjármögnunarsamningum, kr. 8.471.819. Hafi varnaraðila verið ljóst við gerð lánssamninga í júlí, nóvember og desember 2006 vegna byggingar X, sem voru með gjalddaga í desember 2007 að treyst væri á að slíkir samningar yrðu gerðir um verkið.

Fyrrgreind eign var samkvæmt kaupsamningi afhent kaupanda 30. apríl 2007. Gjalddagi nefndra lánessamninga var í desember 2007, en kaupandi yfirtók umræddar skuldir eins og fyrr sagði. Í kaupsamningi er þess getið að fallist varnaraðili á að lækka vaxtakröfu sína skuli sú lækkun skiptast að jöfnu milli sóknaraðila og kaupanda fasteignarinnar og skuli sú fjárhæð, sem í hlut sóknaraðila kæmi, greidd honum um leið og gert hefði verið upp við varnaraðila. C tók samkvæmt kaupsamningi félagsins og sóknaraðila við umræddum lánum við varnaraðila og greiddi umsamið kaupverð m.a. með þeim hætti. Í samningnum er beinlínis ráð fyrir því gert að C greiði hluta af hugsanlegri eftirgjöf varnaraðila á vöxtum til sóknaraðila og þar með að C, sem greiðandi skuldanna verði eðlilega viðsemjandi varnaraðila í þeim efnunum. Þá liggur ekkert fyrir, sem styður sérstaklega að varnaraðili hafi mátt vera ljóst að sóknaraðili hafi treyst á að varnaraðili gerði við hann hefðbundna fjármögnunarsamninga. Verður heldur ekki séð að sóknaraðili hafi skuldbundið sig til slíkrar samningsgerðar. Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið verður því einnig að hafna þessum kröfandi sóknaraðila.

Samkvæmt öllu framansögðu er það niðurstaða úrskurðarnefndarinnar að hafna beri öllum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

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

Reykjavík, 28. nóvember 2008.

---

Guðjón Ólafur Jónsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Grétar Grétarsson

---

Guðlaug Brynja Ólafsdóttir

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir