

Ár 2011, föstudaginn 25. maí , er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, Geir Arnar Marelsson, Guðlaug Brynja Ólafsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 3/2012**:

M
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 6. janúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 20. desember 2011. Með bréfi nefnarinnar, dagsettu 11. janúar 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 9. febrúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. febrúar 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 8. mars 2012 og 18. maí 2012.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 4. maí, 11. maí, 18. Maí og 25. maí 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 26. júlí 2007 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 10.000.000 gefið út af M ehf., til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur FF, skv. veðskuldabréfinu. Til tryggingar skuldinni var fasteignin A, sett að veði á 5. veðrétti. Fasteignin var í eigu sóknaraðila.

Lánið var afgreitt í gegnum fyrirtækjasvið FF og samþykkt af forstöðumanni fyrirtækjasviðs, B. Ekki lá því fyrir samþykki lánanefndar. Í textablöðum sem fylgdu málunum í kerfum varnaraðila kom eftirfarandi fram: „*M er að byggja 3 húsa raðhúsalengju C, er komin vel af stað fyrir eigið fé, plötur verða steypar í þessari viku, hann vill veðsetja sitt eigið húsnæði fyrir 10 milljónum til að geta komið þessu upp, veðsetning fer í 57% með þessum 10 millj. tekur væntanlega aðrar 10 millj og þá líka á sitt hús. D*“

Þann 6. september 2007 var veðskuldabréf nr. Y, að fjárhæð kr. 10.000.000 gefið út af M ehf., til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur FF, skv. veðskuldabréfinu. Til tryggingar skuldinni var fasteignin A, sett að veði á 6. veðrétti. Fasteignin var í eigu sóknaraðila.

Lánið var afgreitt í gegnum fyrirtækjasvið FF og samþykkt af forstöðumanni fyrirtækjasviðs, B. Ekki lá því fyrir samþykki lánanefndar. Í textablöðum sem fylgdu málnum í kerfum varnaraðila kom eftirfarandi fram: „Nýtt lán á A sem er eign M v/byggingarframkvæmda raðhúsalengju í E C. M vill veðsetja sína eign fyrir þessu í stað þess að veðsetja raðhúsin, veðsetning á A fer í 74% með þessari lánveitingu, C er komin vel af stað búið að steypa upp vegg á neðri hæð á tveim húsum, og þetta er komið í sölu og ætlar hann að afhenda húsin fokheld að innan og tilbúin að utan í mars 2008.“

Þann 18. júní 2008 var gefin út ábyrgð á láni byggingaraðila hjá Íbúðalánasjóði skv. reglugerð nr. 522/2004. Með yfirlýsingunni tókst FF á hendur sjálfskuldarábyrgð á lánsúmsókn nr. Z, fjárhæð lánsins var kr. 18.000.000, aðalskuldari var M ehf. og veðið var C. Ábyrgðin gildi þar til lánið væri að fullu greitt eða yfirtekið með samþykki Íbúðalánasjóðs við sölu eignarinnar. Ábyrgðin var kræf við vanskil, við nauðungarsölu eignarinnar og gjaldþrot skuldara. Hún var enn fremur kræf í öllum tilvikum sem lán kynni að verða gjaldfellt skv. skilmálum sjálfs Íls-bréfsins.

Þann 30. desember 2008 var ábyrgð á láni byggingaraðila hjá Íbúðalánasjóði skv. reglugerð nr. 522/2004 gefin út. Með yfirlýsingunni tókst FF á hendur sjálfskuldarábyrgð á lánsúmsókn nr. Þ, fjárhæð lánsins var kr. 20.000.000, aðalskuldari var M ehf. og veðið var C. Ábyrgðin gildi þar til lánið væri að fullu greitt eða yfirtekið með samþykki Íbúðalánasjóðs við sölu eignarinnar. Ábyrgðin yrði felld niður þegar sjóðnum hefði borist þinglýst yfirtaka nýs greiðanda eða lánið hefði verið uppgreitt. Ábyrgðin var kræf við vanskil, við nauðungarsölu eignarinnar og gjaldþrot skuldara. Hún var enn fremur kræf í öllum tilvikum sem lánið kynni að vera gjaldfellt skv. skilmálum sjálfs Íls-bréfsins. FF áskildi sér rétt til að fá fasteignaveðbréfið framselt til sín ef til þess kæmi að hann þyrfti að greiða Íbúðalánasjóði lánið á grundvelli ábyrgðarinnar.

Sóknaraðili kveður að samkomulag hafi verið gert þess efnis að lánin sem M ehf. tók yrðu flutt af A og yfir á C. Þann 18. ágúst 2011 fékk sóknaraðili tölvupóst frá D, fyrrum starfsmanni FF sem sá um mál sóknaraðila hjá varnaraðila, þar sem hún staðfesti, sem fyrrverandi starfsmaður FF að lánin sem M ehf. tók vegna fjármögnunar á þremur raðhúsum í C og voru tryggð með veði í A, voru sett á A í fyrstu og síðan stóð til að veðflytja þau yfir á C þegar þau hús væru fokheld.

Fasteignirnar C urðu fokheldar 27. maí 2008, skv. vottun um byggingarstig húsa. Sóknaraðili kveðst hafa óskað munnlega eftir veðflutningi árið 2008 þegar fasteignirnar urðu fokheldar. Sóknaraðili kveður varnaraðili hafa hafnað veðflutningi.

Fasteignirnar að C hafa nú verið seldar.

Þann 24. september 2011 sendi lögmaður sóknaraðila varnaraðila tölvupóst þar sem hann taldi rétt að skipta umræddum viðskiptum upp. Af hálfu veðsala var farið fram á efndir samkomulagsins. Lögmaður sóknaraðila fékk svar frá varnaraðila þann 3. október 2011. Þar kom fram að D hefði ekki haft umboð frá bankanum til að skuldbinda hann á þann veg líkt og ýjað væri að í yfirlýsingu hennar. Þá var tekið fram að miðað við fyrirliggjandi gögn yrði ekki séð að grundvöllur væri til að aflétta tryggingarbréfinu, hins vegar var sóknaraðili hvattur til að hafa samband við útibúið og skoða hvaða úrræði stæðu honum til boða.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 20. desember 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili aflétti tveimur veðskuldabréfum af fasteign hans að A. Veðskuldabréfin, nr. X og Y, voru bæði útgefin af einkahlutafélaginu M ehf. að fjárhæð kr. 10.000.000 hvort.

Sóknaraðili vísar til þess að honum hafi verið gerð grein fyrir því af hálfu starfsfólks FF að veðsetningin yrði einungis til bráðabirgða. Ástæða veðsetningarinnar á heimili sóknaraðila hafi verið sú að skuldari hafði í hyggju að byggja hús á lóðum sem voru í eigu skuldara. Þar sem fjármálafyrirtækið fékk veðböndum ekki þinglýst á eignir skuldara fyrir en við fokheldi húsanna hafi verið óskað eftir því við veðsala að hann lánaði eign sína til að brúa það tímabil sem leið frá útgáfu skuldabréfanna þar til eignir skuldara yrðu fokheldar.

Sóknaraðili leggur sérstaka áherslu á þann aðstöðumun sem sé með aðilum. Veðhafi sé fjármálafyrirtæki sem hafi gefið sig út fyrir að hafa haft yfir að ráða sérfræðingum á sviði fjármálaþjónustu. Sóknaraðili sé húsasmiður og reki verktakafyrirtæki og hafi því enga þekkingu eða kunnáttu á fjármálastarfsemi. Hann treysti því á fjármálafyrirtækið. Skjöl þau sem fjármálafyrirtækið byggir rétt sinn á hafi verið útbúin af því sjálfu. Gerðar séu ríkar kröfur til skýrleika samninga og beri að túlka allan vafa neytanda í hag.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á meginreglum samningaréttar. Fyrst og fremst reglunni um að gerða samninga skuli halda. Óumdeilt sé að starfsmaður fjármálafyrirtækisins, D, hafi samið um það við sóknaraðila árið 2007 að hann lánaði skuldara veð í heimili sóknaraðila að A, en veðsetningin skyldi aðeins hvíla á eigninni þar til eignir skuldara yrðu hæfar til veðsetningar, þ.e. við fokheldi. Öllum hafi verið ljóst að um bráðabirgðaráðstöfun hafi verið að ræða.

Vísar sóknaraðili til þess að umræddur starfsmaður hafi haft fullt stöðuumboð til að skuldbinda fjármálafyrirtækið með þeim hætti sem hún gerði. Samkomulag um veðflutning við fokheldi hafi ekki verið utan umboðs starfsmannsins. Hefði samkomulagið verið utan stöðuumboðs viðkomandi starfsmanns þá hefði sá umboðsskortur ekkert gildi gagnvart sóknaraðila, sem grandlausum neytanda. Sóknaraðili hafi enga ástæðu haft til að ætla annað en að starfsmaður fjármálafyrirtækisins, sem kom fram fyrir hönd fyrirtækisins, hefði haft fulla heimild til að ganga frá samningum eins og þeim sem hún kynnti fyrir sóknaraðila.

Sóknaraðili vísar til meginreglna samningaréttar og laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum II. kafla laganna. Þá sé byggt á ákvæðum laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, einkum 19. gr.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði vísað frá. Til vara krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að tildrög veðsetningarinnar séu vanreifuð í kvörtun sóknaraðila. Fram komi að félagið M ehf. hafi staðið að byggingu á raðhúsum að C líkt og fram komi í tölvupóstsamskiptum. Væntanlega sé um að ræða C. Í tengslum við verkefnið hafi verið tekið veð í fasteign eiganda þess, sóknaraðila í máli þessu, þar sem fasteignirnar í byggingu hafi ekki verið orðnar fokheldar. Varnaraðili vísar til þess að ekki sé í kvörtun sóknaraðila vikið að því hvornig hann hyggist tryggja skuldir félagsins skv. ofangreindum veðskuldabréfum. Svo virðist sem fasteignirnar hafi allar verið seldar án þess að lánin hafi verið greidd niður.

Þótt markmiðið hafi verið að flytja veðið yfir á fasteignirnar að C hafi greinilega skort grundvöll fyrir því af einhverjum ástæðum þegar fasteignirnar höfðu náð fokheldi. Ekki hafi verið neinu bindandi samkomulagi á milli bankans og sóknaraðila að dreifa, ólíkt því sem sóknaraðili vilji meina. Ekki sé því heldur lýst hvernig sóknaraðili hyggist uppfylla sinn hluta samkomulagsins við bankann. Þannig séu ekki efni til þess að aflétta fyrrgreindum veðum af fasteign sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að A, með tveimur veðskuldabréfum nr. X og Y, hvort að fjárhæð kr. 10.000.000, útgefnu af M ehf. til FF.

Sóknaraðili byggir kröfu sína um afléttingu veðsetningar fasteignarinnar að A, á samkomulagi sem gert hafi verið við útgáfu skuldabréfanna. Varnaraðili bendir hins vegar á að ekki hafi verið neinu bindandi samkomulagi á milli bankans og sóknaraðila að dreifa, ólíkt því sem sóknaraðili vilji meina.

Sóknaraðili hefur ekki lagt fram umrætt samkomulag. Hann hefur lagt fram tölvupóst þar sem D, fyrrum starfsmaður FF sem sá um mál sóknaraðila, kveðst hafa samið við sóknaraðila um að hann lánaði veð í fasteign sinni til tryggingar umræddum skuldum. D hefur staðfest að veðin hafi verið sett á A en svo hafi staðið til að flytja þau yfir á C þegar þau hús væru orðin fokheld. Ekki liggja fyrir gögn um nánara inntak samkomulags sóknaraðila við FF en umrædd staðfesting D.

Lánið var afgreitt í gegnum fyrirtækjasvið FF og var samþykkt af forstöðumanni sviðsins B. Í textablöðum sem fylgdu málnum í kerfum FF, sem voru skráð af D, var ekki minnst á umrætt samkomulag heldur tekið fram að sóknaraðili vildi veðsetja fasteign sína fyrir lánunum. Vegna veðskuldabréfs nr. Y var enn fremur tekið fram að sóknaraðili hafi viljað veðsetja fasteign sína í stað þess að veðsetja raðhúsin.

Sóknaraðila hefði borið að tilkynna varnaraðila um að fasteignirnar að C væru orðnar fokheldar, þannig að af veðflutningnum hefði getað orðið. Ekki liggja fyrir gögn um að sóknaraðili hafi gert það. Þó kveðst hann hafa óskað eftir veðflutningi árið 2008 en að varnaraðili hafi hafnað því. Sóknaraðili kveður þessi samskipti hins vegar ekki hafa verið skrifleg. Telst sóknaraðili ekki hafa sannað að hann hafi óskað eftir umræddum veðflutningi.

Samkvæmt veðbókarvottorði er sóknaraðili ekki lengur eigandi að C. Samkvæmt veðbókarvottorði voru afsöl gefin út árið 2008 og 2011. Sóknaraðila væri því ekki mögulegt að standa við sinn hluta samkomulags um veðflutning jafnvel þótt fallist væri á að slíkt samkomulag um veðflutning væri fyrir hendi. Í ljósi alls framangreinds verður því ekki hjá því komist að hafna kröfum sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 25. maí 2012

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir