

Ár 2015, föstudaginn 6. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 105/2014**:

M
gegn
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 F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 11. nóvember 2014, með kvörtun sóknaraðila, dags. 7. nóvember 2014. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 14. nóvember 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 11. desember 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 12. desember 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 19. desember 2014.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 6. mars 2014.

II.

Málsatvik.

Þann 6. desember 2007, var fasteignin að A, keypt fyrir kr. 54.000.000. Kaupendur voru sóknaraðili að hlutfalli 80%, B að hlutfalli 10% og C að hlutfalli 10%. Sóknaraðili fékk lán hjá varnaraðila fyrir 47.000.000 kr., í erlendum myntum, fyrir kaupverði og til að standsetja eignina. Lánsamningurinn var nr. X, dags. 11. desember 2007. B og C staðgreiddu sinn hlut í kaupverðinu og við standsetninguna. Til tryggingar á láninu fékk varnaraðili 1. veðrétt í allri eigninni, þar með talið hlut B og C, og því til viðbótar tókust D og C á hendur 10.000.000 kr. sjálfskuldarábyrgð, in solidum.

Sóknaraðili virðist ekki hafa getað staðið að fullu við lánsamninginn í kjölfar hruns krónunnar og meðfylgjandi hækkunar á afborgunum. Aðilum ber ekki að fullu saman um samskipti sín vegna þessa, en fyrir liggur undirritað „Uppgjörs-samkomulag“ á milli aðila, dags. 13. desember 2010, þar sem fjallað er um uppgjör lánsamningsins. Þar kemur fram að skuldir og ábyrgðir sóknaraðila við varnaraðila nemi alls kr. 139.124.000. Skuldir sem falli undir samkomulagið nemi kr. 105.348.000. Felur samkomulag þetta í sér að eigendur sóknaraðila leggi félaginu til kr. 12.000.000 í eigið fé, sem gangi til lækkunar á skuldum félagsins. Jafnframt að gerður verði sérstakur viðauki við lánsamninginn sem feli í sér að höfuðstóll skuldarinnar verði færður niður í kr. 39.000.000. Þá eru í samkomulagi þessu ákvæði um afborgunarskilmála, tryggingar og fleiri atriði.

Í kjölfar niðurstöðu Hæstaréttar í máli Landsbankans hf. gegn Mótormax í máli nr. 155/2011 var umrætt lán endurreiknað og var sóknaraðila tilkynnt um þennan endurútreikning 7. apríl 2014. Var fjárhæðin kr. 6.808.346 greidd inn á reikning sóknaraðila 24. september 2014. Má ráða af málatilbúnaði aðila að grundvallaratriðið í ágreiningi þeirra sé hvort að við endurreikninginn beri að meta kr. 12.000.000 greiðslu sóknaraðila með nýju láni inn á samninginn um leið og uppgjörssamkomulagið var gert, sem greiðslu á hærri fjárhæð, vegna sérstaks samkomulags sem náðst hafi um það.

III.

Umkvörtunarefni.

C, fyrir hönd sóknaraðila, krefst þess að varnaraðili „viðurkenni að niðurfærsla láns nr. [X] hafi verið í 55 milljónir en ekki 51 og að 55 milljónir verði notuð sem greiðslutala við endurútreikning lánsins“. Jafnframt er þess krafist að „dráttarvextir af láninu eftir 5 júlí, þegar við neitum að greiða og heimtum fund, verði felldir niður og endurgreiddir“.

Sóknaraðili lýsir atvikum svo að eftir fjölda tölvupósta og símtöl frá sóknaraðila til varnaraðila á árunum 2008 - 2010 hafi sóknaraðila verið lofuð úrlausn sinna mála. Á fundi sóknaraðila með starfsmönnum varnaraðila þann 4. júní 2010, hafi verið ákveðið, að stefna að því að sóknaraðili færi í svonefnda 100% leið. Hins vegar hafi þessir starfsmenn varnaraðila hætt störfum og hafi því sóknaraðili verið skilinn eftir á byrjunarreit.

Eftir 5. júlí 2010, hafi sóknaraðili neitað að greiða meira af láninu, nema að fá fund hjá varnaraðila og úrlausn sinna mála. Þann 21. september 2010 hafi sóknaraðili fengið fund með starfsmönnum varnaraðila, E og F. Á fundinum hafi C og B verið tilkynnt að ekkert frekar yrði gert fyrir sóknaraðila. Í framhaldi af fundinum, hafi gengið tölvupóstar á milli manna og annar fundur með E og F hafi verið haldinn þann 4. nóvember 2010. Hafi sóknaraðila verið boðið að lánið yrði fært niður í 55.000.000 kr. Það er að segja, að 39.000.000 kr. yrði lán á 1. veðrétti með 5,8% vöxtum auk vísitölu, 16.000.000 kr. yrði lán á 2. veðrétti með 6,8% vöxtum auk vísitölu ásamt tryggingu C og D.

Sóknaraðili kveður húsnaðið hafa verið metið fyrir varnaraðila af G fyrr um vorið á 43.500.000 kr., og hafi hlutur C og B verið 20% af þeirri upphæð. Telur sóknaraðili að í þessu ljósi hafi umrædd 100% regla, verið orðin skráttin í framkvæmd varnaraðila.

Sóknaraðili hafi tjáð E að „þetta væri dauðadómur yfir fyrirtækinu og því eins gott að bankinn hirði kofann.“ Sóknaraðili heldur því fram að E hafi þá boðið sóknaraðila að fá 16.000.000 kr. lánið með afslætti, ef þau myndu staðgreiða það, en að kr. 10.000.000 - 12.000.000, hafi þurft að útreiknast. C og B hafi ákveðið að taka þessu tilboði með það í huga að reyna að tryggja sinn eignarhluta í húsnaðinu.

Þetta samkomulag telur sóknaraðili að hafi náðst þann 4. nóvember 2010. Daginn eftir, þann 5. nóvember 2010, hafi C sent eftirfarandi tölvupóst til E: „Ef lán eins og okkar væru dæmd ólögleg og sú upphæð sem þá kæmi út væri lægri en 55 m þá fengum við sjálfkrafa samsvarandi lækkun, er ekki svo?“. E svaraði því og sagði: „Afstaða bankans er að lánið sé löglegt. Fari svo að lánið verði dæmt ólöglegt þá tel ég að þessi lækkun sem við erum að bjóða í þessu tilviki niður í 55 mkr og svo viðbótar afsláttur af þessum 16 mkr sé meiri en amk miðað við þau dómafordæmi sem eru í gangi í dag“.

Sóknaraðili segir þau C og B hafa selt fyrirtæki sitt, H, árið 2009 til þess að fjármagna sóknaraðila og bjarga honum þannig frá gjaldþroti. Húsnæðislánið sem sóknaraðili hafi fengið, var að hans mati með tryggingar langt umfram verðmæti og hafi uppreiknað lánið verið í rúmum 105.000.000 kr., samkvæmt varnaraðila. Því telur sóknaraðili ljóst að varnaraðili hafi haft „*hreiðjatak*“ á sóknaraðila og þeim hjónum. Uppgjörið hafi hins vegar dregist fram í desember og varnaraðili hafi komið með uppgjörssamkomulag sem hafi verið kallað „*Endurskipulagning skuldbindinga félagsins og afskrift*“ og þar hafi 12.000.000 kr. greiðslan verið orðin að „*Nýju eigið fé*“ auk einhverra tilfæringa. Sóknaraðili telur að á þetta hafi aldrei verið minnst áður og ekki hafi verið minnst á þetta síðar, enda sé hans mat að þetta hafi verið leið varnaraðila til að ganga frá þessu samkomulagi á sinn máta til innanhússnotkunar.

Sóknaraðili telur að hann hafi ekki skuldað varnaraðila neitt annað á þessum tíma en umræddan lánsamning. Fjárhæðin 139.124.000 kr., sem hafi komið fram í uppgjörssamkomulaginu frá 13. desember 2010, hafi samanstðið af umræddu láni og erlendum ábyrgðum til birgja sóknaraðila, en á móti þeim ábyrgðum hafi verið peningar C og B á reikningum sem varnaraðili hafi haft veð í.

Sóknaraðili heldur því fram að öll samtöl af hálfu varnaraðila hafi verið símleiðis, þar sem starfsmenn varnaraðila hafi hringt í forsvarsmenn sóknaraðila og þannig hafi samtölin farið fram um farsíma þeirra og utan hefðbundins vinnutíma.

Forsvarsmenn sóknaraðila hafi aldrei fengið neina pappíra í hendur eða tillögur í tölvupósti. Á fundinum 4. nóvember 2010, hafi þeim verið boðin niðurfærslan munnlega. Því telur fyrirsvarsmaður sóknaraðila að eina sönnunargagnið fyrir tillögunum hafi verið það sem hann hafi skrifað í minnisbók sína.

Í tölvupósti frá varnaraðila 4. júlí 2014 frá F, starfsmanni varnaraðila, hafi erindi sóknaraðila verið hafnað en þar hafi eftirfarandi komið fram: „*Lagt var upp með að skuldbindingar yrðu færðar niður í 53,3 m kr. en upphæðinni skipt í 2 lán*“. Þetta telur C að forsvarsmenn sóknaraðila hafi aldrei heyrt áður, né séð, og heldur eftirfarandi fram: „*ef þetta hefur verið það sem lagt var af stað með af hálfu bankans fyrir fundinn 4. nóvember 2010 er ljóst að starfsmenn bankans hafa skellt sér í póker og búist við þrútti og því boðið að lánið væri fært í 55 milljónir en verið til í 53,5 ef við færum að væla. Þarna er talað um að niðurfærslan færi í 2 lán. Að félagið „hafi tekið þá ákvörðun að greiða inn eigið fé til lækkunar skuldbindingum“ er algjör tilbúningar og einkamál bankans.*“

Sóknaraðili telur að það sé ekki rétt í athugasemdum varnaraðila að eignavirði félagsins hafi verið 53.500.000 kr. og niðurfærslan á láninu hafi verið í samræmi við það.

Sóknaraðili telur að upphæðin 53.500.000 kr., hafi aldrei komið upp í samtölum eða tölvupóstum sóknaraðila og varnaraðila, fyrr en í tölvupósti þann 4. júlí 2014. Sóknaraðili hafi eingöngu skuldað varnaraðila umrætt gengistryggt lán, sem tekið hafi verið til að kaupa húsnæði árið 2010 og að mati sóknaraðila hafi varnaraðili boðið sóknaraðila að lánið yrði lækkað í 55.000.000 kr. Líkt og áður hefur komið fram, hafi sóknaraðili sent E, tölvupóst þann 5. nóvember 2010 sem hafi verið eftirfarandi: „*Ef svona lán eins og okkar væru dæmd ólögleg og sú upphæð sem þá kæmi út væri lægri en 55 millurnar þá fengjum við sjálfkrafa samsvarandi lækkun er ekki svo?*“ Fyrrgreint svar E hafi borið með sér að verið væri að ræða um niðurfærslu á láninu niður í 55 milljónir króna.

Sóknaraðili telur því að hafi verið um mat á eignavirði félagsins að ræða upp á 53.500.000 kr., sé það skrátið að bæði varnaraðili og sóknaraðili skyldu vera að tala um niðurfærslu á gengistrygðu láni niður í 55.000.000 kr.

Jafnframt hafi forsvarsmenn sóknaraðila ekki skilið hvers vegna sóknaraðili hafi átt að greiða dráttarvexti af láni sem sannarlega hafi verið náð samkomulagi um þann 4. nóvember 2010, þótt bankinn hafi dregið frágang á málinu til 23. desember sama ár.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveðst hafa hafnað kröfu sóknaraðila áður með bréfi, dags 13. október 2014. Í bréfinu hafi verið vísað til þess að í endurskipulagningu skulda félagsins hafi verið fallist á það að eigendur þess myndu leggja félaginu til nýtt eigið fé að fjárhæð kr. 12.000.000 og að höfuðstóll láns nr. X yrði færður niður í kr. 39.000.000. Nýju eigin fé að fjárhæð kr. 12.000.000, hafi verið ráðstafað inn á lánið þann 29. desember 2010 og hafi endurútreikningur lánsins tekið mið af því. Í bréfinu hafi verið jafnframt ítrekuð sú afstaða varnaraðila sem hafi komið fram í tölvubréfi varnaraðila, dags. 4. júlí sl., að leiðir varnaraðila við endurskipulagningu hafi ekki tekið mið af því að meta gefinn afslátt við innborgun á nýju eigin fé sem greiðslu þegar kæmi að endurútreikningi. Endurútreikningur á láninu yrði því ekki leiðréttur.

Varnaraðili bendir á að haustið 2010 hafi skuldaþol og eignavirði sóknaraðila verið metið kr. 53.500.000. Í samræmi við samþykkt lánanefndar hafi sóknaraðila verið boðið að skipta fjárhæðinni í tvö lán; annað að fjárhæð kr. 37.500.000, til 25 ára og hitt að fjárhæð kr. 16.000.000, til 7 ára. Í ljósi þess að breytinga hafi verið að vænta á reglum um niðurfærslu skulda, sem hafi gert ráð fyrir þeim möguleika að hluti skulda yrði færður niður með afslætti gegn því að eigendur legðu félögum til nýtt hlutafé, hafi sóknaraðila verið boðið að fá skuldina lækkaða um kr. 14.500.000, eða úr kr. 53.500.000, í kr. 39.000.000, gegn því að eigendur félagsins myndu leggja því til nýtt eigið fé að fjárhæð kr. 12.000.000. Varnaraðili bendir jafnframt á að C hafi undirritað áðurnefnt uppgjörssamkomulag fyrir hönd sóknaraðila og þar hafi útfærslu endurskipulagningarinnar verið lýst skilmerkilega. Varnaraðili mótmælir því þeirri fullyrðingu í kvörtun sóknaraðila að „á þetta [hefði] aldrei verið minnst og ekki [hefði verið] minnst á þetta síðar enda einhver leið bankans til að ganga frá þessu samkomulagi á sinn máta til innanhúss notkunar“. Þá telur varnaraðili að á framangreindu tímamarki hafi verið litið svo á að skuldbindingar sóknaraðila samkvæmt lánssamningnum hafi verið í erlendum gjaldmiðlum, en ekki lán, sem hafi verið bundið við gengi erlendra gjaldmiðla í andstöðu við 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Varnaraðili telur að sóknaraðili geti ekki síðar haldið því fram að endurskipulagning skulda félagsins hafi byggst á öðrum forsendum.

Hvað varðar athugasemd sóknaraðila sem lýtur að því að endurútreikningur lánsins hafi átt að taka mið af því að lánið hafi ekki borið dráttarvexti frá 5. júlí 2010 bendir varnaraðili á að endurskipulagning skulda félagsins hafi miðast við 26. nóvember 2010 líkt og fram kemur í 1. gr. uppgjörssamkomulagsins, en þar segir jafnframt að sama dag hafi skuld sóknaraðila við varnaraðila samkvæmt láni nr. X numið kr. 105.348.000, og þar af hafi vanskil numið kr. 2.904.000. Sóknaraðila hafi því verið ljóst við undirritun áðurnefnds uppgjörssamkomulags að gert hafi verið ráð fyrir því við endurskipulagninguna að lánið hefði verið í vanskilum. Þá er ljóst að sóknaraðila hafi borið í samræmi við grein 7.1 í lánssamningnum að greiða varnaraðila dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Enn fremur hafi verið skýrt af viðauka við lánssamninginn, sem hafi verið undirritaður

samhliða uppgjörssamkomulaginu þann 13. desember 2010, að eftirstöðvum lánsins í erlendum myntum hafi verið breytt í íslenskar krónur að fjárhæð kr. 39.000.000, frá 6. desember 2010. Þá hafi jafnframt komið fram í viðaukanum að vextir af fjárhæðinni hafi reiknast frá 6. desember 2010. Á hinn bóginn hafi hvergi komið fram að uppgjorið hafi miðast við stöðu lánsins þann 5. júlí 2010.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að endurreikningi á lánessamningi nr. X.

Samkvæmt gögnum málsins liggur fyrir undirritað uppgjörssamkomulag dags. 13. desember 2010. Samkvæmt því var kr. 12.000.000, greiðslu sóknaraðila ráðstafað inn á lán nr. X, þann 29. desember 2010 og tók endurútreikningur lánsins mið af því.

Sóknaraðili heldur því hins vegar fram að samið hafi verið um annað á fundi með starfsmanni varnaraðila þann 4. nóvember 2010. Sóknaraðili telur varnaraðila hafa boðið munnlega niðurfærslu á láninu og krefst þess vegna að kr. 12.000.000 greiðsla samkvæmt 1. tölul. 2. gr. samkomulagsins verði metin sem greiðsla að fjárhæð kr. 16.000.000, við endurútreikning á umræddu láni.

Ekki liggja fyrir önnur skrifleg gögn um samskipti aðila í aðdraganda uppgjörssamkomulagsins en minnispointar úr minnisbók fyrirvarmanns sóknaraðila eftir fund 4. nóvember 2010. Einnig hefur sóknaraðili lagt fram tölvupóst frá 5. nóvember 2010, milli sóknaraðila og starfsmanns varnaraðila. Sóknaraðili telur að gögn þessi styrki þá fullyrðingu að samið hafi verið um niðurfærslu umrædds láns í kr. 55.000.000, í stað kr. 51.000.000, líkt og varnaraðili heldur fram.

Ekki verður fallist á þessa túlkun varnaraðila á umræddum tölvupósti, enda kemur berum orðum fram í honum að um „frekari afslátt“ sé að ræða af hálfu varnaraðila en að færa lánið niður í kr. 55.000.000.

Burtséð frá aðdraganda þess að skrifað var undir samkomulag aðila um skuldauppgjör eru engin efni eru til að víkja því til hliðar eða að leggja til grundvallar einhverjar aðrar fjárhæðir en þar koma fram við endurreikning lánsins. Umrætt uppgjörssamkomulag er skýrt, og undirritaði fyrirvarmaður sóknaraðila það fyrir hans hönd. Verður því ekki byggt á einhliða fullyrðingum sóknaraðila þess efnis að varnaraðili hafi samið við sóknaraðila um aðra eftirgjöf en í undirritaða samkomulaginu greinir.

Með samkomulagi þessu var jafnframt samið um vexti. Er ekkert fram komið sem gefur tilefni til að hrófla við samkomulagi aðila um að vextir af fjárhæðinni reiknist frá 6. desember 2010.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Öllum kröfum sóknaraðila, M, á hendur F, er hafnað.

Reykjavík, 6. mars 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason