

Ár 2018, föstudaginn 22. júní, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Oddur Ólason og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 43/2017**:

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 11. september 2017, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 21. september 2017, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi 6. október, dags. 29. september 2017. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar þann 13. október 2017, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með tölvupósti, dags. 3. janúar 2018. Með tölvupósti nefndarinnar þann 25. maí 2018 óskaði nefndin frekari upplýsinga af hendi varnaraðila. Svör varnaraðila bárust með tölvupósti, dags. 5. júní 2018.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar dags. 1. júní og 22. júní 2018.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 27. nóvember 2008 gerir A samning, fyrir hönd B ehf., við FF um kaup á lóðinni C. Var umsamið kaupverð 2.000.000 kr. og áttu 500.000 kr. að greiðast með peningum en 1.500.000 kr. með veðskuldabréfi sem hvíla myndi á hinni seldu eign. Var samningurinn undirritaður af þáverandi yfirmanni lögfræðisviðs FF. Eftirfarandi kom einnig fram í hinum umrædda samningi: „*Kvittun fyrir umsaminni innborgun kr. 500.000.- vegna kaupa á lóðinni C.*“ Þann 29. nóvember 2008 yfirtekur sóknaraðili umrætt kauptilboð/samning sem B ehf. gerði þann 27. nóvember 2008 vegna kaupa á lóðinni.

Þann 7. júlí 2008 var umrædd eign seld nauðungarsölu til FF en afsal var ekki gefið út til bankans vegna nauðungarsölunnar fyrr en 16. mars 2009. Þann 23. júní 2009 var FF tekinn til slitameðferðar með úrskurði héraðsdóms Reykjavíkur en umrædd kaup virðast ekki hafa gengið eftir fyrir slit bankans. Í kjölfar slitameðferðar var FF, árið 2012, sameinaður varnaraðila. Var varnaraðili síðar tekinn til slitameðferðar og lauk kröfulýsingarfresti í febrúar 2017.

Þann 31. desember 2013 tók dótturfélag Eignasafns Seðlabanka Íslands, Hilda, við öllum fyrirtækjalánum varnaraðila og svokölluðum fullnustueignum en lán einstaklinga voru flutt til FFF. Þann 17. ágúst 2016 var gerður kaupsamningur milli sóknaraðila og fasteignafélags um kaup á fasteigninni C. Var umsamið kaupverð

2.000.000 kr. og skyldi greiða með peningum við undirritun kaupsamnings 1.500.000 kr. en eftirstöður að fjárhæð 500.000 kr. skyldu greiðast með peningum eigi síðar en við útgáfu afsals þann 1. september 2016.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Skilja má kröfu sóknaraðila sem svo að hann fari fram á að fá endurgreidda fjárhæð 500.000 kr. sem sóknaraðili telur sig hafa ofgreitt vegna kaupa á sumarhúsi og lóð að upphæð 2.000.000 kr.

Sóknaraðili vísar til þess að A hafi gert samning við FF um kaup á sumarhúsalóð þann 27. nóvember 2008 og hafi hann þann dag greitt innborgun að fjárhæð 500.000 kr. Sóknaraðili segir að reynt hafi verið að ganga frá samningnum í mörg ár en það ekki gengið. Þá segir sóknaraðili að þann 31. desember 2013 hafi Hilda yfirtekið allar fullnustueignir F og FFF. skuldir einstaklinga. Hafi sóknaraðili haldið áfram að reyna að ná samningi við fasteignafélagið, eða síðan 2013, og hafi verið í sambandi við marga lögmenn vegna málsins en það aldrei klárað.

Þá segir sóknaraðili að loks þann 17. ágúst 2016 hafi kaupsamningur komist á milli sóknaraðila og fjárfestingafélags um kaup á fyrrnefndri lóð þar sem sóknaraðili samþykkti að greiða samtals kr. 2.000.000 fyrir eignina, það er, 1.500.000 kr. við undirritun samnings og 500.000 kr. við útgáfu afsals þann 1. september 2016. Sóknaraðili telur að hann hafi þegar greitt þær 500.000 kr. sem um ræðir og vísar þar til greiðslu sem framkvæmd var þann 27. nóvember 2008 og greidd var til FF en fjárfestingarfélagið hafi þann 31. desember tekið við búi varnaraðila, þar á meðal öllum þeim skyldum sem varnaraðili hafði á sig tekið. Með greiðslu sinni þann 1. september 2016, að fjárhæð 500.000 kr., hafi sóknaraðili því ofgreitt þá fjárhæð m.t.t. kaupsamnings en enginn viti hvað hafi orðið um þá greiðslu sem innt var af hendi til FF þann 27. nóvember 2008.

Í viðbótarathugasemdum mótmælir sóknaraðili því að hafa ekki borið sig eftir því að láta reyna á samning þann er hann gerði við þáverandi yfirmanni lögfræðisviðs FF. Segist sóknaraðili margoft hafa talað við yfirmann lögfræðisviðs og fleiri lögfræðinga vegna málsins. Segir sóknaraðili sér sífellt hafa verið lofað að málið yrði brátt klárað. Þá telur sóknaraðili ljóst að yfirmaður lögfræðisviðs hafi tekið við innborgun hans að fjárhæð 500.000 kr. en hann ekkert fengið í staðinn. Telur sóknaraðili um þjófnað eða vörusvik að ræða ef hann fái einungis einskis nýttan pappír í stað þess fjár er hann lét af hendi.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili vísar til þess að eignin C hafi verið seld nauðungarsölu til FF þann 7. júlí 2008 en afsal hafi ekki verið gefið út fyrir eigninni fyrr en 16. mars 2009. Bankinn var tekinn til slitameðferðar þann 23. júní 2009 en umrædd kaup sóknaraðila á eigninni virðast ekki hafa gengið eftir fyrir slit FF. Segir varnaraðili skilanefnd varnaraðila ekki þekkja til hvers vegna sú varð niðurstaðan en benda á að skjalið frá 27. nóvember 2008 beri þess frekar merki að vera drög heldur en endanlegur samþykktur kaupsamningur. Að auki segir varnaraðili að ekkert liggi fyrir í málinu um að tilvonandi kaupandi hafi borið sig eftir fullnustu samningsins.

Þá bendir varnaraðili á að slitastjórn FF birti innköllun í kjölfar úrskurðar héraðsdóms um slitameðferð félagsins en hvorki kaupandi né sóknaraðili hafi lýst kröfum á hendur slitabúinu. Segir varnaraðili að hafi verið fyrir hendi krafa hafi hún fallið niður vegna vanlýsingar á árinu 2009.

Varnaraðili segir að í kjölfar slitameðferðar hafi FF verið sameinaður varnaraðila árið 2012. Þá hafi varnaraðili síðar verið tekinn til slitameðferðar skv. lögum um hlutfélagalög nr. 2/1995 og hafi kröfulýsingarfresti lokið í febrúar 2017. Varnaraðili segir sóknaraðila ekki hafa lýst kröfu í slitabúið, sé því einnig um vanlýsingu að ræða hafi sóknaraðili átt kröfu á hendur varnaraðila. Með tilliti til þessa telur varnaraðili að slitabúið geti ekki talist aðili þessa máls eða borið ábyrgð á kröfu sóknaraðila lögum samkvæmt. Bendir varnaraðili einnig á að án efa komi framangreindu til viðbótar til athugunar meginreglur um tómlæti og lög um fyrningu krafna.

Varnaraðili bendir að lokum á að sóknaraðili virðist ekki hafa orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, þó svo talið yrði að um gildan kaupsamning hafi verið að ræða árið 2008. Segir varnaraðili að samkvæmt kvörtun sóknaraðila hafi fasteignafélagið gert kaupsamning um ofangreinda fasteign að sömu fjárhæð og fyrri samningur kvað á um eftir að sóknaraðili lýsti því yfir að hann hygðist kæra félagið til Fjármálaeftirlitsins. Telur varnaraðili ekki hægt að skilja framangreint með öðrum hætti en að sóknaraðili telji samninginn gerðan með forsögu málsins í huga. Hafi fyrri samningur kveðið á um að kaupandi gæfi út skuldabréf að fjárhæð kr. 1.500.000 með 9,25% vöxtum. Sé lánsfjárhæð reiknuð til kaupsamningsdags, 17. ágúst 2016, og tillit tekið til verðlagsbreytinga sé fjárhæðin kr. 2.074.802. Segir varnaraðili mismuninn því vera kr. 574.802, eða hærri en því sem nemur innágreiðslu kaupanda árið 2008. Þá segir varnaraðili ekki litið til vaxtagreiðslu af skuldabréfinu né af innágreiðslunni, væri það gert væri mismunurinn enn hærri. Telur varnaraðili því sóknaraðila vart geta haldið því fram að hann hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, miðað við stöðu sóknaraðila nú, hefði upphaflegur samningur verið gildur og efnður af báðum aðilum. Hins vegar mætti halda því fram að meintur kaupsamningur frá 2008 hefði náð fram að ganga, að teknu tilliti til verðlagsbreytinga.

### V.

#### Niðurstaða.

Ágreiningur málsaðila lýtur að greiðslu að fjárhæð 500.000 kr. sem sóknaraðili telur sig hafa ofgreitt vegna kaupa á lóðinni C.

Samkvæmt þeim gögnum sem liggja fyrir virðist greiðslan sem deilt er um hafa verið innt af hendi til FF þann 27. nóvember 2008 en ekki var gengið frá kaupsamningi vegna eignarinnar fyrr en 17. ágúst 2016.

Þann 25. maí 2018 óskaði nefndin eftir frekari upplýsingum frá skilanefnd varnaraðila varðandi hvort umþrætt greiðsla að fjárhæð 500.000 kr. hafi verið greidd inn á reikning FF og þá hvert eða í hvað sú greiðsla hafi farið. Staðfesting á móttöku fyrirspurnarinnar barst nefndinni þann 5. júní 2018. Sagði skilanefnd varnaraðila að fyrirspurn hafi verið send um málið en óvíst hvort gögn varðandi upplýsingarnar lægju fyrir þar sem langt væri um liðið frá því greiðslan hafi verið innt af hendi sem og hafi FF og varnaraðili verið teknir til slitameðferðar. Nefndin telur þó að afdrif greiðslunnar hafi ekki áhrif á niðurstöðu málsins.

Ljóst er að FF var tekinn til slitameðferðar þann 23. júní 2009 en umrædd kaup á eigninni C virðast ekki hafa gengið í gegn fyrir slit bankans. Eftir slitin var FF sameinaður varnaraðila en varnaraðili var síðar tekinn til slitameðferðar. Í kjölfar úrskurðar héraðsdóms um slitameðferð FF birti slitastjórn bankans innköllun en ekki verður séð að upphaflegur kaupandi né sóknaraðili hafi lýst kröfu á hendur slitabúinu. Þá lýsti sóknaraðili ekki kröfu í slitabú varnaraðila en kröfulýsingarfresti lauk í febrúar 2017. Sóknaraðila hefur þar af leiðandi í tvígang fyrirfarist að lýsa kröfu sinni. Í ljósi þessa telur nefndin að ekki verði annað séð en krafa sóknaraðila sé niður fallin vegna vanlýsingar.

## ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Að auki bendir nefndin á að hafa ber í huga reglur laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Samkvæmt 3. gr. þeirra laga er almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda fjögur ár en fyrningu kröfunnar virðist ekki hafa verið slitið með tilliti til 14.-19. gr. fyrningarlaga. Þá bendir nefndin á að þann 17. ágúst 2016 hafi kaupsamningur verið gerður um umrædda eign milli sóknaraðila og fjárfestingafélags. Samþykkti sóknaraðili þar að greiða samtals 2.000.000 kr. fyrir eignina, þ.e. 1.500.000 kr. við undirritun samningsins og 500.000 kr. við útgáfu afsals. Við gerð samningsins 2016 virðist sóknaraðili ekki hafa haldið kröfu sinni til haga en telja verður hann þurfa að bera hallann af því. Að öllu virtu telur nefndin því að hafna beri kröfu sóknaraðila.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

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

Reykjavík, 22. júní 2018.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Oddur Ólason

Hrannar Már Gunnarsson  
Unnur Erla Jónsdóttir