

Ár 2020, föstudaginn, 22. maí, er rafrænn fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Erla Arnardóttir og Magnús Fannar Sigurhansson.

Fyrir er tekið **mál nr. 11/2019**:

M1 og M2
gegn
fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r:

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M (M1 og M2) hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 4. júlí 2019, með kvörtun sóknaraðila, dags. 26. júní 2019. Með tölvupósti nefndarinnar 8. júlí 2019, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 31. júlí 2019. Bréfið var sent sóknaraðila með tölvupósti nefndarinnar 1. ágúst 2019 og honum gefinn kostur á að koma athugasemdum sínum á framfæri. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi dags. 2. mars 2020.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 15. og 22. maí 2020.

II.

Málsatvik

Sóknaraðilar búa í húsnæði sem var áður í eigu þeirra og er nú í eigu varnaraðila. Um tíma ráku sóknaraðilar félagið A og var það í samstarfi við B. Í kjölfar þess að B sagði upp öllum viðskiptasamningum við félagið varð rekstur þess erfiður og gengust sóknaraðilar í persónulegar ábyrgðir fyrir skuldum félagsins á árinu 2008. Sóknaraðilar keyptu raðhús í Grafarvogi. Félag sóknaraðila var tekið til gjaldþrotaskipta í apríl 2009. Sóknaraðilar réðu ekki við að standa skil á skuldum sínum og afborgunum af lánum vegna raðhússins í kjölfar efnahagshrunsins. Bú sóknaraðilans M1 var tekið til gjaldþrotaskipta 10. desember 2014. Varnaraðili leysti til sín eignarhluta M1 í fasteigninni samkvæmt afsali dags. 13. maí 2015.

Þann 24. ágúst 2016 krafðist varnaraðili nauðungarsölu á eignarhluta sóknaraðilans M2 í fasteigninni með beiðni dags. 24. ágúst 2016. Nauðungarsalan, sem byggð var á veðskuldabréfi á 1. veðrétti, útgefnu 27. febrúar 2007 átti að fara fram 21. febrúar 2017 en gerðin var stöðvuð þar sem frumrit skuldabréfsins var ekki lagt fram til stuðnings beiðninni. Var því gerðin felld niður af fulltrúa sýslumanns.

Síðla árs 2016 lýstu sóknaraðilar áhuga á því að fá að kaupa 50% eignarhluta varnaraðila í eigninni. Varnaraðili vísaði þeim á stefnu sína um sölu fullnustueigna og gerði varnaraðilum grein fyrir því að varnaraðili myndi ekki lána sóknaraðilum til kaupa á eigninni og að þau yrðu að sýna fram á fulla fjármögnun eignarinnar ef þau gerðu tilboð í hana. Sóknaraðilar gerðu kautilboð í fasteignina upp á kr. 42.000.000 dags. 2. nóvember 2016 með fyrirvara um fjármögnun. Varnaraðili lét verðmeta eignina í

kjölfarið, og var það mat upp á kr. 55.000.000, og lá fyrir 14. desember 2016. Eftir verðmat á eigninni samþykkti varnaraðili að ganga til viðræðna um endurkaup sóknaraðila á eigninni gegn staðfestingu á fjármögnun. Sóknaraðila tókst ekki að fá fjármögnun innan tilskilins tíma og fór því uppboðið fram 21. febrúar 2017, en var svo fellt niður eins og áður sagði. Sóknaraðilar óskuðu eftir staðfestingu frá varnaraðila um að hann hefði frumrit skuldabréfsins í sinni vörslu og vöktu athygli á reglum um bótaskyldu gerðarbeiðanda vegna nauðungarsölu.

Haustið 2017 lögðu sóknaraðilar til að félag í eigu þeirra (X) myndi leysa til sín eignina á grundvelli verðmatsins sem varnaraðili hafði látið gera. Varnaraðili féllst á þá tillögu gegn því að sóknaraðilar gætu aflað staðfestingar á lánsloforði frá annarri fjármálastofnun.

Sóknaraðilar öfluðu staðfestingar á fjármögnun upp á kr. 36.500.000 frá ALM sem gildi til 5. nóvember 2017 og sendu hana ásamt formlegu kautilboði 31. október 2017. Varnaraðili tilkynnti með bréfi 8. nóvember 2017 að hann vildi óska eftir nýju verðmati vegna breytinga á fasteignamarkaði. Varnaraðili fékk nýtt verðmat 9. nóvember 2017 og var það upp á kr. 64.000.000. Var kautilboði sóknaraðila hafnað. Sóknaraðilar óskuðu frekari skýringa á þessari breyttu afstöðu varnaraðila, en ekki náðist samkomulag um lausn málsins. Varnaraðili hóf í kjölfarið fullnustuaðgerðir á ný og fór fram nauðungarsala á eignarhlut sóknaraðilans M2 í fasteigninni þann 18. júní 2018, og voru lok samþykkisfrests 13. ágúst 2018. Sýslumaður úthlutaði sóknaraðilum við uppboðið allt að 12 mánaða afnotum, til 13. ágúst 2019. Sóknaraðilar óskuðu eftir þetta ítrekað eftir því að vera veittur lengri afnotatími eða eftir endurkaupum á eigninni, en þeim beiðnum hefur varnaraðili hafnað.

III.

Umkvörtunarefni

Sóknaraðilar telja að eðlilegt hefði verið að félag þeirra X hefði fengið að kaupa fasteignina eins og hafi beinlínis verið samið um og ákvarðanir sóknaraðila hafi miðast við. Sóknaraðilar telja að varnaraðili hafi hafnað eigin nálgun og forsendum með því að krefjast nýs verðmats sem hafi farið þvert á áður gerðar yfirlýsingar varnaraðila. Sóknaraðilar telja að varnaraðili sé bundinn við þær yfirlýsingar nú sem endranær. Af þeim sökum telja sóknaraðilar að varnaraðila sé óheimilt að synja þeim um endurkaup á fasteigninni og beri skylda til að taka upp fyrri samningaviðræður um endurkaup sóknaraðila á eigninni. Í þeirri skyldu varnaraðila felist jafnframt skylda til að koma til móts við sóknaraðila með lengri afnotatíma svo þau fái tækifæri til að skila inn tilboði ásamt staðfestingu á fjármögnun.

Sóknaraðilar líta svo á að eftir að varnaraðili eignaðist fasteignina að fullu í ágúst 2018 hafi varnaraðili lokað algjörlega á allar viðræður og möguleika á að semja um endurkaup sóknaraðila á fasteigninni. Þá hafi varnaraðili jafnframt, sem sóknaraðilar telja mjög alvarlegt, hafnað að leigja sóknaraðilum fasteignina lengur en til 1. ágúst 2019. Sóknaraðili vísar til þess að aðstæður þeirra séu þær að viðkomandi eign sé heimili þeirra og barna þeirra, auk þess sem fyrsta barnabarn þeirra hafi fæðst nýverið, og búi hjá foreldrum sínum, afa og ömmu í fasteigninni. Það sé því verulegt rask fyrir sóknaraðila og fjölskyldu að flytja að svo stöddu. Sóknaraðilar vísa til þess að þekkjja vel til tilvika þar sem varnaraðili hafi heimilað öðrum áframhaldandi leigu fasteignar og einnig gefið viðkomandi tækifæri á að leysa til sín eign með endurkaupum hennar án þess að eignin sé rýmd og sett í almenna sölu, þrátt fyrir að um fullnustueign hafi verið að ræða. Sóknaraðilar viðurkenna að það sé meginreglan að fullnustueignir séu seldar í opnu sölufarli en benda á að varnaraðili hafi oft vikið frá meginreglunni ef

lögmæt og sanngjörn sjónarmið hafi mælt með því. Þessu til stuðnings vísa sóknaraðilar til stefnu varnaraðila um sölu fullnustueigna sem finna megi í gögnum málsins. Í nefndri stefnu varnaraðila segi meðal annars að hægt sé að víkja frá meginreglunni um opið sölufjerli ef verðmæti eignar sé það lítið að það réttlæti ekki kostnað við opið sölufjerli. Jafnframt hafi varnaraðili víðtækari heimildir til að víkja frá meginreglunni ef fasteignir séu undir kr. 300.000.000 að verðmæti líkt og hér sé raunin, en um þetta vísar sóknaraðili til 7. gr. áðurnefndrar stefnu varnaraðila.

Sóknaraðilar lýsa undrun sinni á því af hverju ekki sé hægt í þessu máli að verða við óskum þeirra um að fá að kaupa fasteignina, og telur sóknaraðili að ætla mætti að varnaraðili sé að vinna gegn hagsmunum sóknaraðila af ásetningi, þar sem engin önnur skýring sé á þeirri hörku sem varnaraðili hafi beitt í þessu máli.

Í athugasemdum sóknaraðila við andmælum varnaraðila, sem send voru nefndinni með bréfi dags. 2. mars 2020 er efni bréfs varnaraðila mótmælt og er þar lýst þeirri afstöðu sóknaraðila að andmæli varnaraðila séu haldlaus með öllu fyrir utan að vera villandi um staðreyndir málsins.

Hvað varðar það hvort að varnaraðili hafi verið bundinn af því að selja félaginu X fasteignina vísa sóknaraðilar til þess að jafnvel þótt varnaraðili hafi ekki samþykkt kauptilboð sóknaraðila með undirritun sinni þá liggi fyrir að sóknaraðilar hafi uppfyllt þau skilyrði af hálfu varnaraðila að eignin yrði keypt á markaðsvirði og með fjármögnun frá þriðja aðila. Nánar tiltekið hafi skilyrðin verið uppfyllt hinn 31. október 2017 með kauptilboði í eignina að fjárhæð kr. 55.000.000 sem hafi tekið mið af verðmati varnaraðila á þeim tíma, svo og með lánsloforði frá ALM að fjárhæð kr. 36.500.000. Samkvæmt framansögðu þá hafi komist á bindandi samningur um kaup á fasteigninni miðað við þau kjör sem varnaraðili hafði samþykkt. Hins vegar hafi varnaraðili tilkynnt án fyrirvara að hann hygðist óska eftir nýju verðmati. Sóknaraðilar telja að málsatvik bendi eindregið til þess að þessi afstaða varnaraðila hafi verið tilhæfalaus með öllu enda hefðu sóknaraðilar þá uppfyllt öll skilyrði til að kaupa eignina. Fyrir hönd sóknaraðila var krafist skýringa á þessari afstöðu varnaraðila, en engin viðhlítandi svör borist.

Sóknaraðilar vísa einnig til þess í viðbótarathugasemdum sínum að í þessu máli séu uppfyllt skilyrði 6. tl. reglna varnaraðila um sölu eigna hans, sem hafi að geyma frávik frá meginreglunni um opið sölufjerli. Með vísan til þess þá beri varnaraðila að efna umrætt kauptilboð sem leiði til þess að varnaraðila sé óheimilt að synja sóknaraðilum um endurkaup á fasteigninni.

Að endingu í viðbótarathugasemdum sóknaraðila gera sóknaraðilar alvarlegar athugasemdir við að varnaraðili hafi með bréfi, dags. 26. febrúar 2020, skorað á sóknaraðila að rýma fasteignina þvert á gefin fyrirheit. Hinn 31. júlí 2019 hafi varnaraðili samþykkt, án skilyrða, full afnot sóknaraðila af eigninni þar til niðurstaða nefndarinnar fengist vegna kvörtunar sóknaraðila og hafi samþykki þetta verið áréttað í athugasemdum varnaraðila dags. 31. júlí 2019. Sóknaraðilar vilja taka fram að loforð varnaraðila sé án takmarkana og ekki bundið neinum skilyrðum, hvorki frest- né lausnarskilyrðum né háð því að niðurstaða úrskurðarnefndar liggi fyrir innan tiltekins tíma. Hér sé því varnaraðili enn og aftur að ganga á bak orða sinna með ámælisverðum hætti og sé gerð alvarleg athugasemd við þá háttsemi af hálfu sóknaraðila. Með vísan til þess gera sóknaraðilar enn fremur þá kröfu að varnaraðila beri að efna gerðan samning um afnot og sé óheimilt að afturkalla samþykki sitt á þessu stigi málsins sem sé ótvírætt og án fyrirvara.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili vísar til þess í tölvupósti til lögmanns sóknaraðila 13. júní 2019 að 2. nóvember 2016 hafi M2 gert kautilboð upp á kr. 42.000.000 í 50% hlut varnaraðila í fasteigninni. Ekki hafi fylgt með tilboðinu staðfesting á fjármögnun. Í framhaldi hafi varnaraðili ákveðið að fá verðmat á eigninni, sem fram fór 14. desember 2016, verðmatið var upp á kr. 55.000.000. Í kjölfarið hafi varnaraðila borist nokkur kautilboð í eignina frá sóknaraðila en ekki hafi legið fyrir hvernig þau kaup yrðu fjármögnuð. Annað félag, X, gerði tilboð að fjárhæð kr. 55.000.000 þann 31. október 2017, en með kautilboðinu hafi fylgt lánsloforð frá ALM að fjárhæð kr. 36.500.000 sem hafi gilt til 5. nóvember 2017. Þarna hafi vantað upp á kr. 18.500.000 upp á lánsloforðið miðað við tilboðið og hvergi hafi komið fram hvernig brúa skyldi mismuninn. Þegar þetta tilboð barst var tæplega ár komið frá tilboði M2 og lét varnaraðili því verðmeta eignina aftur, þann 8. nóvember 2017, og var það mat upp á kr. 64.000.000. Til stóð að verðmeta eignina aftur í desember 2017, en að sögn varnaraðila hentuðu tímar sem nefndir voru ekki sóknaraðilum.

Varnaraðili eignaðist svo 50% eignarhlut sóknaraðilans M2 á nauðungarsölu þann 18. júní 2018. Sýslumaður úthlutaði sóknaraðilum allt að 12 mánaða afnotum við uppboðið á kr. 290.000 á mánuði.

Í athugasemdum varnaraðila til úrskurðarnefndarinnar, í bréfi dags. 31. júlí 2019, krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir á því að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki hafi engar heimildir til þess að þvinga fjármálafyrirtæki til sammingsgerðar við gerðarþola vegna nauðungaruppboðs, líkt og hér sé krafist, enda stríði það gegn meginreglu samningaréttar um sammingsfrelsi. Hafi nefndin þannig hvorki heimild til þess að þvinga varnaraðila til þess að veita ákveðna lánaþyrngreiðslu né til að selja fullnustueign á ákveðnu verði til fyrri eigenda, þvert á innri lög varnaraðila og reglur. Nefndin geti einungis úrskurðað að varnaraðila beri að efna gerða samninga en varnaraðili hafi aldrei samþykkt kautilboð frá sóknaraðilum í fasteignina né samþykkt að leigja þeim hana áfram eftir að leigusamningurinn renni út. Framangreindu til stuðnings vísar varnaraðili til úrskurða nefndarinnar í málum nr. 68/2013, 11/2014, 37/2014, 58/2014 og 27/2016.

Varnaraðili hafnar fullyrðingum sóknaraðila um að réttur og eðlilegur farvegur fyrir málið hefði verið að félagið X hefði fengið að kaupa fasteignina eins og beinlínis hafi verið samið um og ákvarðanir sóknaraðila hafi miðast við. Þessar fullyrðingar eru að mati varnaraðila rangar og ósannaðar. Eins og gögn málsins beri með sér hafi varnaraðili aldrei samþykkt kautilboð sóknaraðila eða félaga þeim tengdum í eignina og strax í upphafi hafi legið fyrir þau skilyrði af hálfu varnaraðila að fasteignin yrði eingöngu seld á markaðsvirði á hverjum tíma í samræmi við stefnu varnaraðila um sölu eigna hans og jafnframt að varnaraðili myndi ekkert lána af kaupverði eignarinnar og að sóknaraðilar yrðu að sýna fram á það við gerð kautilboðs að þau hefðu tryggt sér fjármögnun á öllu kaupverðinu. Sóknaraðilar hafi ekki getað uppfyllt þessi skilyrði og sé því ljóst að ekkert verði af kaupum þeirra á eigninni. Langur tími sé liðinn frá því að varnaraðili eignaðist 50% eignarhluta sóknaraðilans M1 í eigninni og ár síðan varnaraðili eignaðist alla eignina og að mati varnaraðila sé komið að því að sóknaraðilar þurfi að rýma fasteignina svo hægt sé að selja hana í opnu sölufarli.

Í stefnu varnaraðila um sölu eigna hans komi fram grunnreglur sem ekki sé vikið frá nema í undantekningartilvikum. Í 3-5. t. þeirra komi fram að sala eigna fari fram á viðskiptalegum forsendum á hverjum tíma og að teknu tilliti til markaðsástæðna.

Þannig sé tryggt að sanngjarnt verð fáið fyrir eignirnar. Meginreglan sé sú að eignirnar séu seldar í opnu söluferli. Í því felist að fasteignir varnaraðila séu settar í sölumeðferð á að minnsta kosti tveimur fasteignasölum sem hafi verðmetið þær og og þurfi fasteignasölnar að auglýsa eignirnar til sölu og sýna þær hugsanlegum kaupendum. Varnaraðili setji fasteignir sínar í sölumeðferð þegar fyrri eigendur hafi rýmt þær svo að kaupendur geti skoðað og gert kautilboð á jafnræðisgrundvelli. Samkvæmt 10. tl. reglna varnaraðila sé sala fullnustueigna eðlilegur þáttur í starfsemi viðskiptabanka og skuli stefnt að því að selja þær eignir eins fljótt og unnt sé að teknu tilliti til markaðsaðstæðna og sé þessi regla í samræmi við 2. mgr. 22. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Í 6. tl. reglnanna séu ákvæði um frávik frá reglunni um opið söluferli og telji varnaraðili að skilyrði fyrir frávikum frá reglunni séu ekki uppfyllt í þessu máli.

Sóknaraðilar hafa að sögn varnaraðila ekki getað gert kautilboð í eignina í eigin nafni heldur hafi tilboðin verið fyrir hönd félaga en það bendi til þess að þau hafi ekki greiðslugetu til kaupanna og þess vegna hafi þau ekki getað sýnt fram á fjármögnun kaupverðsins. Einnig séu sóknaraðilar ekki sátt við að greiða eðlilegt markaðsverð eignarinnar sem sé ófrávikjanleg regla varnaraðila við sölu fullnustueigna.

Varnaraðilar benda á að ekkert þeirra kautilboða sem félög, fyrir hönd sóknaraðila, hafi gert í fasteignina hafi uppfyllt skýr skilyrði af hálfu varnaraðila um að fjármögnun væri tryggð og eða eignin væri seld á markaðsvirði á hverjum tíma. Að mati varnaraðila sé fullreynt að sóknaraðilar geti keypt eignina aftur í samræmi við þessi skilyrði og því liggi fyrir að þau verði að rýma eignina enda sé meginreglan sú að varnaraðili leigi ekki fullnustueignir sínar umfram það sem sýslumaður geti ákveðið á grundvelli 28. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Sóknaraðilar hafi vitað að leigusamningurinn þeirra hafi verið til eins árs og hafi varnaraðili ávallt gert þeim grein fyrir því að leigutíminn yrði ekki lengdur og verði sóknaraðilar að virða efni gerðra samninga og hafi sóknaraðilar haft góðan tíma til þess að finna sér annað húsnæði. Varnaraðili sé þó tilbúinn að leigja þeim eignina áfram þar til úrskurður nefndarinnar liggi fyrir í málinu og hafi bankinn kynnt sóknaraðilum þá afstöðu sína.

Frá 13. maí 2015, er varnaraðili eignaðist 50% eignarhlut sóknaraðilans M1, og fram að ákvörðun sýslumanns um að sóknaraðilar gætu tekið eignina á leigu í kjölfar nauðungaruppboðs á henni þann 13. ágúst 2018, greiddu sóknaraðilar ekki fyrir afnot af eigninni né af áhvílandi lánnum varnaraðila. Sé því ekki hægt að halda því fram að varnaraðili hafi gengið hart fram gegn sóknaraðilum og hafi þau haft rúman tíma til þess að reyna að kaupa eignina aftur og til að finna sér annað húsnæði til að búa í. Með vísan til alls framangreinds krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

V.

Niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort varnaraðila beri skylda til að samþykkja kautilboð sóknaraðila á umþrættri fasteign er félagið X sendi kautilboð til varnaraðila 31. október 2017.

Í 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er fjallað um þau mál sem nefndin fjallar ekki um. Samkvæmt b-lið greinarinnar fjallar nefndin ekki um kröfu viðskiptamanns sem ekki verður metin til fjár.

Eins og krafa sóknaraðila er uppbyggð virðast þau krefjast þess að viðurkennt verði að varnaraðila sé óheimilt að gangast ekki til samninga við X. Sóknaraðili hefur því ekki uppi beina fjárkröfur á hendur varnaraðila og verður krafan eins og hún er sett fram ekki metin til fjár.

Jafnvel þótt krafan yrði metin til fjár, má af þeim gögnum, sem aðilar hafa lagt fram, ráða að þótt varnaraðili hafi lýst því yfir að hann væri reiðubúinn til þess að ganga til viðræðna um að félagið keypti umþrætta fasteign ef fjármögnun væri til staðar, hafi ekki í því falist loforð um að selja umþrætta fasteign á tilteknu verði. Þvert á móti má af gögnunum ráða að varnaraðili hafi skýrlega hafnað kauptilboði sóknaraðila. Í ljósi þessa og meginreglu samningaréttar um sammingsfrelsi verður ekki fallist á með sóknaraðila að varnaraðila verði gert skylt að selja umþrætta fasteign til X. Kröfu sóknaraðila er því hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

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

Reykjavík, 22. maí 2020.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Erla Arnardóttir
Magnús Fannar Sigurhansson