

Ár 2021, fimmtudaginn, 23. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Fura Sóley Hjálmarsdóttir, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Lilja Jensen.

Fyrir er tekið **mál nr. 7/2021**:

**Málskotsaðili M
gegn
fjármálafyrirtækinu 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 21. júní 2021, með kvörtun sóknaraðila dagsettri sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 24. júní 2021, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi dags. 29. júlí 2021 og voru þær áframsendar sóknaraðila þann 3. ágúst 2021. Athugasemdir sóknaraðila við þeim bárust 25. ágúst 2021.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. og 23. september 2021

II.

Málsatvik

Sóknaraðili er ásamt sambýliskonu sinni eigandi einnar íbúðar í fjöleignarhúsi við A í Reykjavík. Árið 2020 greiddu íbúðareigendur inn á reikning í eigu húsfélagsins vegna framkvæmda sem samþykktar höfðu verið á aðalfundi húsfélagsins. Framkvæmdum við húsið lauk í október árið 2020.

Í maí 2021 sendi sóknaraðili beiðni á varnaraðila og krafðist þess að fá afhent yfirlit yfir reikninga húsfélagsins þar sem sóknaraðili taldi framkvæmdir ekki hafa verið gerðar upp og óljóst hvernig fjármunum hafi verið ráðstafað af húsfélaginu. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila þann 28. maí 2021 þar sem bankinn taldi slíka beiðni þurfa að koma frá þar til bærum aðila innan stjórnar viðkomandi húsfélags.

Sóknaraðili skaut málinu til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki þann 21. júní 2021.

III.

Umkvörtunarefni

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili veiti sér yfirlit yfir færslur á bankareikningi nr. X, sem er í eigu húsfélagsins við A.

Sóknaraðili telur sig og sambýliskonu sína hafa greitt tiltekna fjárhæð inn á framangreindan bankareikning vegna framkvæmda húsfélagsins við A á árinu 2020. Sóknaraðili vísar til þess að greiðslan hafi verið séreign samkvæmt álitum kærufundar húsamála. Sóknaraðili vísar til þess að framkvæmdum hafi lokið í október 2020, en þær hafi aldrei verið gerðar upp af hálfu húsfélagsins og að stjórn húsfélagsins hafi ekki gert

grein fyrir því hvernig þeim fjármunum sem íbúðareigendur lögðu inn hafi verið ráðstafað. Sóknaraðili vísar til þess að, þrátt fyrir skýr ákvæði fjöleignarhúsálaga um aðgang eigenda að reikningum, hafi honum verið meinaður aðgangur að reikningsyfirlitum og reikningum húsfélagsins.

Sóknaraðili telur ljóst að þar sem hann eigi innstæður inni á bankareikningi húsfélagsins, sem sé hans séreign, þá beri bankanum að veita honum aðgang að reikningi til skoðunar eða yfirlit yfir færslur af reikningnum. Sóknaraðila grunar að vafasamt athæfi hafi átt sér stað, sem hann telur vera næga ástæða fyrir varnaraðila til að veita sér skoðunaraðgang að reikningnum.

Sóknaraðili byggir á því að samkvæmt 54. gr. fjöleignarhúsálaga nr. 26/1994 beri hann ásamt öðrum eigendum in solidum ábyrgð á skuldum húsfélagsins út á við. Sóknaraðili óttast að þeir sem farið hafa með fjárráð húsfélagsins séu að valda tjóni á einn eða annan veg og sér sóknaraðili sér ekki fært um annað en að fara yfir fjármál húsfélagsins með yfirlit frá bankanum. Sóknaraðili telur heildartjón geta numið allt að 15.000.000 kr. en séreign sóknaraðila nemi 10,06% af fjárhæðinni.

Í viðbótarathugasemdum byggir sóknaraðili á því að hann og sambýliskona hans séu viðskiptavinir varnaraðila, þar sem peningar þeirra séu geymdir hjá bankanum. Þá byggir sóknaraðili á því að umboð stjórnar húsfélagsins til að koma fram fyrir þeirra hönd í viðskiptum við bankann sé ógilt þar sem sóknaraðili telur hluta fjárens hafa verið stolið. Þá byggir sóknaraðili á því að ef stjórn húsfélags vanrækir lagaskyldur sínar um upplýsingagjöf samkvæmt fjöleignarhúsálögum, þá falli skylda á bankann til að sýna fram á hvernig fjármunum sem hann tók til vörslu hafi verið varið.

Sóknaraðili vísar til þess að stjórn félagsins hafi neitað sér um aðgang að reikningum og bankayfirliti húsfélagsins. Sóknaraðili treysti aftur á móti ekki yfirlitum sem fari í gegnum stjórn húsfélagsins þar sem þeim kunni að hafa verið breytt í meðförum stjórnar. Þá vísar sóknaraðili til þess að reikningar húsfélagsins hafi hvorki legið frammi á aðalfundi né fyrir fund.

Sóknaraðili telur sig hafa orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna meðferðar umboðsmanna á fjármunum og að varnaraðili kunni að vera fundinn ábyrgur fyrir því tjóni seinna meir. Þá telur sóknaraðili bankann ekki gera greinarmun á sameign í sjóði húsfélagsins annars vegar og séreign í sjóði húsfélagsins hins vegar.

Sóknaraðili hafnar athugasemdum varnaraðila um að ágreiningur málsins eigi aðeins undir kærunefnd húsamála, enda sé í lögnum að finna heimild til þess að bera ágreiningsmál undir nefndina en ekki skyldu. Þá vísar sóknaraðili til þess að samkvæmt fordæmum kærunefndar húsamála sé skýrt að félagsmenn eigi að vera með óheftan aðgang að reikningum húsfélaga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

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

Varnaraðili byggir kröfu sína um frávisun á því að samkvæmt a-lið 3. gr. samþykktu úrskurðarnefndarinnar taki nefndin til meðferðar kvartanir sem varða réttarágreining milli fjármálafyrirtækis annars vegar og viðskiptamanns hins vegar, enda sé samningssamband á milli aðila. Byggir varnaraðili á því að þar sem kvörtunin stafi ekki frá viðskiptamanni bankans, þ.e. húsfélagi A, heldur frá sóknaraðila persónulega, stafi kvörtunin ekki frá þar til bærum aðila, enda lúti ágreiningsefnið ekki að samningssambandi á milli varnaraðila og sóknaraðila.

Þá byggir varnaraðili á því að úrskurðarnefndin fjalli ekki um ágreining sem samkvæmt lögum heyri undir stjórnvöld, sbr. a-lið 6. gr. samþykktar nefndarinnar. Vísar varnaraðili til þess að ágreiningsefnið lúti ekki að viðskiptum sóknaraðila við varnaraðila, heldur ágreining á milli sóknaraðila og húsfélagsins A. Byggir varnaraðili á því að samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 heyri ágreiningur um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa undir kærunefnd húsamála. Ágreiningsefnið heyri því ekki undir valdsvið úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki heldur kærunefnd húsamála.

Varnaraðili byggir jafnframt á því að samkvæmt b-lið 6. gr. samþykktar nefndarinnar fjalli nefndin ekki um kröfu viðskiptamanns, sem ekki verður metin til fjár. Vísar varnaraðili til þess að krafa sóknaraðila sé ekki fjárkrafa, heldur krefjist sóknaraðili þess að fá yfirlit og/eða aðgang að bankareikning í eigu húsfélags síns. Byggir varnaraðili á því að þar sem sóknaraðili hafi enga beina fjárkröfu uppi á hendur varnaraðila í máli þessu, verði krafa hans eins og hún er sett fram ekki metin til fjár.

Varakrafa varnaraðila, um höfnun, byggir á því að varnaraðila sé ekki í sjálfsvald sett hverjum bankinn veitir aðgang að reikningsupplýsingum húsfélaga. Slík beiðni þurfi að koma frá þar til bærum aðila innan stjórnar viðkomandi húsfélags, sem samkvæmt framlögðum gögnum sýni fram á umboð viðkomandi. Samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga fari kjörin stjórn húsfélags með málefni þess milli funda og séu stjórnarmenn húsfélags því í forsvari fyrir viðkomandi húsfélag og koma fram fyrir hönd þess gagnvart þriðja aðila, enda hafi þeim verið veitt slíkt umboð af félagsmönnum húsfélagsins. Með vísan til ákvæða fjöleignarhúsalaga hefur varnaraðili aðeins veitt stjórnarmönnum húsfélaga upplýsingar um fjárhagsmálefni slíkra félaga, en ekki einstökum íbúðaeigendum, og sé gjaldkeri alla jafna í forsvari fyrir viðkomandi húsfélag og tengiliður félagsins við varnaraðila.

Varnaraðili vísar til þess að réttur almennra félagsmanna til að fá upplýsingar um efnahag og fjárhagsstöðu, reikninga og annað tengt viðkomandi húsfélagi sé tryggður í 6. mgr. 69. gr. fjöleignarhúsalaga. Samkvæmt framangreindu ákvæði sé stjórn og framkvæmdastjóra skylt að veita eigendum upplýsingar og skýringar um öll atriði er varða málefni húsfélagsins, rekstur þess, sameiginlegt viðhald, efnahag og fjárhagsstöðu. Þá hafi eigendur rétt á að skoða bækur félagsins, reikninga og fylgiskjöl með hæfilegum fyrirvara en þó jafnan að viðstöddum stjórnarmanni. Vísar varnaraðili til þess að kærunefnd húsamála hafi skýrt framangreint ákvæði fjöleignarhúsalaga á þann veg að félagsmaður, sem hvorki sé gjaldkeri húsfélags né skoðunarmaður reikninga, eigi engan frekari rétt á aðgangi að gögnum félagsins en aðrir húseigendur, sbr. álit kærunefndar húsamála nr. 24/2013. Varnaraðili vísar jafnframt til álits kærunefndar húsamála nr. 75/2018 sem að mati bankans styður þá niðurstöðu að upplýsingagjöf til einstakra aðila fari í gegnum stjórn húsfélagsins. Varnaraðili byggir á því að framangreind álit staðfesti sannanlega rétt félagsmanna til aðgangs að fjárhagsupplýsingum og yfirlitum yfir reikninga viðkomandi húsfélags skv. 6. mgr. 69. gr. fjöleignarhúsalaga. Hins vegar sé ekki fjallað um skyldu fjármálastofnana til að veita slíkar upplýsingar til hvers íbúa fyrir sig enda kveði lagaákvæðið skýrt á um að upplýsingaskylda samkvæmt ákvæðinu hvíli á stjórn og framkvæmdastjóra viðkomandi húsfélags og fari slík skoðun og/eða aðgangur að fjárhagsupplýsingum því ekki beint í gegnum viðskiptabanka húsfélags án atbeina stjórnar félagsins.

Varnaraðili byggir á því að ósk um yfirlit bankareikninga í eigu húsfélaga þurfi samkvæmt ofangreindu að koma frá gjaldkera eða öðrum stjórnarmönnum félagsins og sé það á ábyrgð stjórnarmanna en ekki varnaraðila að veita einstökum félagsmönnum aðgang að slíkum upplýsingum.

VI. Niðurstaða

Ágreiningur málsaðila lýtur að því hvort að íbúðareigandi í fjöleignarhúsi eigi rétt á að fá aðgang að reikningum húsfélagsins við A beint frá varnaraðila.

Sóknaraðili telur sig eiga rétt á aðgengi að reikningum húsfélagsins þar sem samningssamband sé til staðar á milli hans og varnaraðila á grundvelli séreignar sóknaraðila í fjármunum húsfélagsins hjá bankanum.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 gilda lögin um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa. Samkvæmt 13. gr. laganna ber eigendum skylda til að vera í húsfélagi og fara eftir löglegum ákvörðunum húsfélagsins og virða þær. Þá ber eigendum jafnframt skylda til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði. Réttindi og skyldur þátttöku í húsfélagi eru órjúfanlega tengd eignarrétti að einstökum eignarhlutum. Enginn eigandi getur synjað þátttöku í húsfélagi eða sagt sig úr því nema með sölu eignarhluta síns, sbr. 2. mgr. 56. gr. fjöleignarhúsalaga. Á aðalfundi húsfélags skulu lagðir fram ársreikningar til samþykktar og umræður um þá, sbr. 61. gr. fjöleignarhúsalaga. Stjórn húsfélagsins sér um að bókhald húsfélags sé fært og haldið á réttan og fullnægjandi hátt. Efnahags- og rekstrarreikningar skulu glögglega færðir á tíðkanlegan hátt, sbr. 72. gr. fjöleignarhúsalaga. Þá skal endurskoðandi endurskoða reikninga húsfélagsins og hefur hann aðgang að öllu bókhaldi og getur krafist allra upplýsinga sem hann þarf fyrir starf sitt, sbr. 73. gr. fjöleignarhúsalaga. Samkvæmt 80. gr. laganna geta eigendur fjöleignarhúsa lagt ágreining um réttindi sín og skyldur samkvæmt lögnum undir kærunefnd húsamála, sbr. húsaleigulög, nr. 36/1994, og óskað eftir álitsgerð um ágreiningsefnið.

Af framangreindu leiðir að stjórn húsfélags og endurskoðandi hafa aðgang að reikningum húsfélagsins. Íbúðareigendum er skylt að greiða mánaðarlega til húsfélagsins samkvæmt fjöleignarhúsalögum, en sjóðurinn er óskiptur sameiginlegur sjóður sem íbúðareigendur greiða í í hlutfalli við eignarhald sitt. Verður því ekki litið á greiðslu hvers eiganda sem séreign hans í sjóðinum. Af því leiðir að samningssamband hefur ekki myndast milli hvers íbúðareiganda og bankans, þar sem húsfélagið er lögaðilinn í samningssambandi við bankann og kemur stjórn fram fyrir hönd húsfélagsins.

Samkvæmt a. lið 3. gr. samþykktar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki tekur nefndin til meðferðar kvartanir sem varða réttarágreining milli fjármálafyrirtækis og viðskiptamanns, enda sé samningssamband milli aðila. Samkvæmt b. lið 6. gr. samþykktar nefndarinnar fjallar nefndin ekki um kröfu viðskiptamanns sem ekki verður metin til fjár.

Að ofangreindu virtu verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni á grundvelli a. liðar 3. gr. samþykktar nefndarinnar annars vegar, þar sem ekki er samningssamband á milli aðila, og b. liðar 6. gr. samþykktar nefndarinnar hins vegar enda lýtur krafa sóknaraðila að afhendingu gagna og verður krafan því ekki metin til fjár.

Sóknaraðila er bent á að leggja ágreining málsins undir kærunefnd húsamála, sbr. 80. gr. fjöleignarhúsalaga og húsaleigulög nr. 36/1994. Þá getur sóknaraðili jafnframt beint kæru til lögreglu ef hann telur rökstuddan grun til staðar um auðgunarbrot.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu sóknaraðila M, gagnvart varnaraðila F, er vísað frá.

Reykjavík, 23. september 2021.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Fura Sóley Hjálmarsdóttir
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Lilja Jensen