

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Fjármálaeftirlitið · Suðurlandsbraut 32 · 108 Reykjavík · Sími: 525 2700 · Fax: 525 2727

Ár 2004, miðvikudaginn 15. september, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Grétar Grétarsson, Íris Ösp Ingjaldsdóttir, Ólöf Embla Einarsdóttir og Sölvi Sölvason.

Fyrir er tekið **mál nr. 13/2004**:

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 fjármálafyrirtækið F, hins vegar, hér eftir nefnt varnaraðili.

Málið barst úrskurðarnefnd 18. maí 2004, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 13. sama mánaðar. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 18. maí 2004, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi lögmanns varnaraðila, dagsettu 10. júní 2004. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 15. júní 2004, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 6. júlí 2004.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 22. júlí, 26. ágúst og 15. september 2004.

II.

Málsatvik.

Hinn 10. maí 1999 gerði sóknaraðili tilboð í raðhús að A í Reykjavík sem B, var með í byggingu. B samþykkti kauptilboð sóknaraðila og var gerður kaupsamningur milli aðila 17. janúar 2000. Umsamið kaupverð var kr. 13.700.000 og skyldi greiðast með nánar tilgreindum hætti. Þá er kaupsamningur var gerður hvíldu á 1.-5. veðrétti á umræddri eign ásamt öðrum eignum að A tryggingarbréf útgefin af B til varnaraðila, upphaflega að fjárhæð kr. 254.000.000. Hinn 17. febrúar 2000 leysti varnaraðili fasteign sóknaraðila að A úr veðböndum að undanskildum tveimur tryggingarbréfum, útgefnum 5. febrúar 1998, að fjárhæð kr. 2.000.000 hvort.

Með yfirlýsingu, dagsettri 7. mars 2000, lýsti varnaraðili því yfir að hann myndi aflétta áhvílandi veðskuldum á nefndri fasteign sóknaraðila í takt við innborganir samkvæmt kaupsamningi sóknaraðila og B og myndi hann aflétta öllum skuldum þegar allar greiðslur hefðu borist inn á tilgreindan sparisjóðsreikning.

Með yfirlýsingu, dagsettri 16. október 2002, lýsti sóknaraðili yfir skuldajöfnuði við eftirstöðvar kaupverðs, kr. 1.500.000, með skaðabótakröfu sem hann taldi sig eiga á hendur B. Bú félagsins var tekið til gjaldþrotaskipta 21. febrúar 2003. Sóknaraðili lét hins

vegar dómkveðja matsmann til að meta galla á nefndri fasteign og gerði að matsgerð fenginni með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 15. október 2003, kröfu um að varnaraðili létti veðkröfum sínum af eigninni. Kröfunni var hafnað með bréfi lögmanns varnaraðila, dagsettu 20. október 2003.

Með stefnu, birtri 16. desember 2003, höfðaði sóknaraðili mál á hendur varnaraðila fyrir Héraðsdómi Reykjaness og gerði þær kröfur að varnaraðila yrði með dómi gert skylt að aflýsa áðurgreindum tveimur veðbréfum af fasteigninni A, auk þess sem krafist var málskostnaðar. Með dómi héraðsdóms uppkveðnum 27. apríl 2004 var varnaraðili sýknaður af öllum kröfum sóknaraðila. Hefur sóknaraðili áfrýjað þeim dómi til Hæstaréttar Íslands þar sem málið bíður flutnings.

Mál þetta barst úrskurðarnefnd með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 13. maí 2004.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess annars vegar að kveðinn verði upp úrskurður um að varnaraðila sé skylt að aflétta tveimur veðskuldabréfum sem séu í eigu varnaraðila en séu áhvílandi á fasteign sóknaraðila að A í Reykjavík. Hins vegar krefst sóknaraðili þess að „kveðinn verði upp úrskurður um hvaða fjárhæð varnaraðili eigi að fá greidda gegn aflýsingu á tveimur veðskuldabréfum á A“.

Sóknaraðili kveðst hafa staðið í þeirri trú þá er hann keypti ofangreinda fasteign að nefndum tryggingarbréfum yrði létt af eigninni. Þá byggir sóknaraðili á því að greiðsluskylda kaupanda eignar miðist við endanlegt kaupverð hennar, þ.e. það verð sem kaupandi þurfi að greiða að teknu tilliti til galla og frágangs eignarinnar hafi honum ekki verið lokið af hálfu seljanda. Verði að túlka öll ákvæði í samningum aðila með tilliti til þessa. Eigi varnaraðili sem veðhafi aðeins rétt á að fá allar kaupverðsgreiðslur sem kaupanda ber skylda til að greiða en sú greiðsluskylda takmarkist af gagnkröfum hans á hendur seljanda.

Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa með yfirlýsingu, dagsettri 7. mars 2000, skuldbundið sig til að aflýsa veðskuldum í takt við innborganir. Verði sú yfirlýsing eingöngu túlkuð þannig að aflýsa eigi veðskuldum „krónu á móti krónu“ við hverja innborgun inn á kaupverð. Hafi veðskuld sem tryggð hafi verið með umræddum tryggingarbréfum numið kr. 4.000.000 þegar téð yfirlýsing var gefin út en síðan hafi sóknaraðili greitt kr. 7.500.000 inn á kaupverð eignarinnar og eigi því rétt á að fá öllum veðskuldum aflýst.

Loks byggir sóknaraðili á því að réttur varnaraðila til greiðslu gegn aflýsingu tryggingarbréfanna nái aldrei til hærri fjárhæðar en tilgreind sé í kaupsamningi. Geti varnaraðili því aldrei krafið sóknaraðila um hærri fjárhæð en sem nemi höfuðstól eftirstöðva kaupverðs, kr. 1.500.000.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni.

Varnaraðili vísar til þess að Héraðsdómur Reykjaness hafi hinn 27. apríl 2004 kveðið upp dóm um fyrri kröfu sóknaraðila. Í dóminum sé tekið undir öll sjónarmið varnaraðila og viðurkenndur réttur hans til að krefjast alls söluverðs fasteignarinnar að A samkvæmt kaupsamningi sóknaraðila og B á skerðingar vegna hugsanlegra galla. Sé þar

viðurkennt að réttur varnaraðila til eftirstöðva byggist á veðrétti óháðum kaupsamningi og sé enginn ágreiningur milli aðila um að enn séu ógreiddar kr. 1.500.000 af kaupverði. Telur varnaraðili því heldur ekki efni til að taka síðari kröfu sóknaraðila til efnislegrar meðferðar.

Varnaraðili bendir á að í tengslum við kaup sóknaraðila á greindri fasteign hafi varnaraðili gefið út óskilyrta yfirlýsingu þar sem því hafi verið lofað að veði samkvæmt nefndum tryggingarbréfum yrði aflétt þegar allt kaupverð samkvæmt kaupsamningi sóknaraðila og B hefði verið greitt inn á reikning varnaraðila. Hafi varnaraðili ekki gerst aðili að umræddum kaupsamningi með yfirlýsingu sinni eða með því að fá kaupsamningsgreiðslum ávísað til sín. Hafi hann hvorki tekið á sig ábyrgð á efndum kaupsamnings né afleiðingum af hugsanlegum vanefndum B. Standi veðréttur varnaraðila óhaggaður meðan það félag skuldi varnaraðila og sóknaraðili hafi ekki greitt kaupverðið að fullu inn á reikning varnaraðila.

V.

Niðurstaða.

Samkvæmt d-lið 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, dagsettra 8. júní 2000, fjallar nefndin ekki um ágreiningsmál sem eru til meðferðar almennra dómstóla eða gerðardóms.

Eins og fyrr er rakið höfðaði sóknaraðili mál á hendur varnaraðila fyrir Héraðsdómi Reykjaness og gerði þær kröfur að varnaraðila yrði með dómi gert skylt að aflýsa margnefndum tveimur veðbréfum af fasteigninni A. Tefldi sóknaraðili þar fram sömu málsástæðum og fyrir úrskurðarnefndinni, þ.á m. um atriði sem leiða ættu til lægri greiðslu hans til varnaraðila, yrði ekki fallist á rétt hans til að fá téðum bréfum aflýst af eign sinni. Með dómi héraðsdóms uppkveðnum 27. apríl 2004 var varnaraðili sýknaður af öllum kröfum sóknaraðila og þar með tekin afstaða til málsástæðna sóknaraðila. Hefur sóknaraðili áfrýjað þeim dómi til Hæstaréttar Íslands þar sem málið bíður flutnings.

Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki tekur samkvæmt framansögðu ekki til meðferðar mál sem eru eða hafa verið til meðferðar almennra dómstóla. Með vísan til þessa og fyrrgreindra ákvæða í samþykktum fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki verður þegar af þessari ástæðu að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Úrskurðarorð:

Máli sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, fjármálafyrirtækisins F, er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Reykjavík, 15. september 2004.

Guðjón Ólafur Jónsson

Grétar Grétarsson

Íris Ösp Ingjaldsdóttir

Ólöf Embla Einarsdóttir

Sölvi Sölvason