

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2005, þriðjudaginn 15. febrúar, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Eiríkur Áki Eggertsson, Grétar Grétarsson, Gunnar Viðar og Íris Ösp Ingjaldsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 25/2004**:

M

gegn

Fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r:

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, hér eftir nefnd sóknaraðili, annars vegar, og fjármálafyrirtækið F, hins vegar, hér eftir nefnt varnaraðili.

Málið barst úrskurðarnefnd 21. október 2004, með kvörtun A, f.h. sóknaraðila, dagsettri 20. október 2004. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. október 2004, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi B, f.h. C, dagsettu 7. janúar 2005. Bréfið var sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. janúar 2005, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Þær bárust með bréfi lögmannsins, dagsettu 10. janúar 2005.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 8. og 15. febrúar 2005.

II.

Málsatvik.

Með kaupsamningi og afsali, dagsettu 29. desember 2003, keypti varnaraðili af sóknaraðila fasteignina D. Í kaupsamningi sagði m.a.:

„Umsamið kaupverð greiðist þannig að kaupandi yfirtekur allar veðskuldir og lögveð sem hvíla á eigninni sem eru:

...

8 vr. 2 fjárnám frá E...,
hvert að fjárhæð kr. 936.149,00
Kostnaður v/veðbandslausnar
Uppboðskostnaður

kr. 150.000.00
kr. 150.000.00..."

Var því jafnframt lýst yfir af hálfu sóknaraðila í afsali að þar sem varnaraðili hefði staðið við allar skuldbindingar sínar væri hann réttur og löglegur eigandi umræddrar fasteignar.

Þann 20. ágúst 2004 krafðist E, endurupptöku aðfarar hjá sóknaraðila en áður hafði bifreið hans verið seld á uppboði og andvirði hennar runnið upp í kröfu félagsins. Var sóknaraðili boðaður til fjárnáms með bréfi sýslumanns, dagsettu 23. ágúst 2004. Lögmaður sóknaraðila óskaði með bréfi, dagsettu 31. ágúst 2004, skýringa á því fyrir hans hönd hvernig uppgjör skulda hafi farið fram enda hafi sóknaraðili staðið í þeirri trú

að varnaraðili hefði tekið við öllum tilgreindum skuldum og gengið frá fullnaðaruppgjöri við veðhafa. Var erindið ítrekað hinn 6. september 2004. Lögmaður varnaraðila svaraði bréfinu sama dag. Að kröfu E, var gert fjárnám í fasteign sóknaraðila hinn 8. september 2004. Sama dag ritaði lögmaður sóknaraðila lögmanni varnaraðila bréf og krafðist þess að varnaraðili greiddi umrædda veðskuld í samræmi við skuldbindingu sína samkvæmt kaupsamningi um eignina. Bréfinu mun ekki hafa verið svarað.

Mál þetta barst úrskurðarnefnd með kvörtun, dagsettri 21. október 2004.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að viðurkennt verði að varnaraðili hafi yfirtekið veðskuld á 8. veðrétti fasteignarinnar D, samkvæmt kaupsamningi aðila, dagsettum 29. desember 2003. Jafnframt krefst sóknaraðili viðurkenningar á því að varnaraðila beri að greiða umrædda skuld við E, Loks gerir sóknaraðili kröfu um að varnaraðila verði gert að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Sóknaraðili vísar til þess að í kaupsamningi aðila sé tiltekið að varnaraðili hafi tekið við öllum veðskuldum og lögveðum sem hvílt hafi á eigninni. Hafi sóknaraðili talið að varnaraðili hafi þar með gengið frá öllum tilgreindum skuldum samkvæmt kaupsamningi og fullnaðaruppgjöri þeirra við veðhafa. Bendir sóknaraðili á að allur frágangur málsins, vinnsla, uppgjör við kröfuhafa og öll skjalagerð hafi verið í höndum varnaraðila. Telur sóknaraðili að um sé að ræða samningsskuldbindingu af hálfu varnaraðila og beri hann því ábyrgð á uppgjöri gagnvart veðhöfum, þ.á m. E.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili beinir því til úrskurðarnefndarinnar að hún gæti að því hvort úrskurðarvald hennar nái til sakarefnisins þar sem ekki sé um eiginleg bankaviðskipti að ræða heldur kaup og sölu fasteigna.

Varnaraðili vísar til þess að hann hafi beðið um nauðungarsölu á fasteign sóknaraðila en afturkallað beiðni sína hinn 12. desember 2003 og jafnframt samið við E, um afléttingu fjárnáma gegn greiðslu á kr. 150.000 sem inntar voru af hendi 9. janúar 2004. Hafi eftirstöðvar fjárnámsskuldanna þá numið samtals kr. 893.660.

Varnaraðili kveður það hafa komið skýrt fram á þremur fundum með umboðsmönnum sóknaraðila að aðeins væri litið á kr. 150.000 sem innborgun inn á skuld við E, en gegn þeirri greiðslu yrði fjárnámum aflétt af umræddri fasteign. Þá hafi útlagður kostnaður og þóknun lögmanns varnaraðila numið kr. 150.000. Varnaraðili telur ekki hafa verið um betri kosti að ræða fyrir sóknaraðila og hafi hann ekki getað vænst þess að fá meira fyrir eignina en það kaupverð sem tilgreint hafi verið í kaupsamningi aðila.

Af hálfu varnaraðila er viðurkennt að uppsetning kaupsamnings hefði mátt vera skýrari varðandi 8. veðrétt og kostnað. Varnaraðili leggur hins vegar áherslu á að skilmálar kaupanna hafi verið rækilega skýrðir á fundum aðila, auk þess sem sóknaraðili hafi reynt af atvinnurekstri.

V.**Niðurstaða.**

Samkvæmt a-lið 2. mgr. 3. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, dagsettra 8. júní 2000, tekur nefndin til meðferðar kvartanir sem varða réttarágreining milli fjármálafyrirtækis eða dótturfyrirtækis slíks fyrirtækis annars vegar og viðskiptamanns hins vegar, enda sé samningssamband milli aðila. Samkvæmt 6. gr. fjallar nefndin ekki um ágreining sem samkvæmt lögum heyrir undir stjórnvöld, kröfu viðskiptamanns sem ekki verður metin til fjár, breytingar á almennri gjaldtöku fjármálafyrirtækja, ágreiningsmál sem eru til meðferðar almennra dómstóla eða gerðardóms og mál sem eru það óljós, illa upplýst eða kröfur aðila svo óskýrar að þau eru ekki tæk til úrskurðar. Úrskurðarnefndin telur að meta megir viðurkenningarkröfur sóknaraðila til fjár. Þá telur nefndin enga þá annmarka aðra vera á máli þessu eða ágreiningi aðila sem leitt geti til frávísunar málsins. Verður því leyst úr því efnislega.

Í máli þessu hefur sóknaraðili uppi tvær viðurkenningarkröfur. Annars vegar krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að varnaraðili hafi yfirtekið veðskuld við E, á 8. veðrétti fasteignarinnar D, samkvæmt kaupsamningi aðila, dagsettum 29. desember 2003.

Eins og fyrr var rakið er sérstaklega tiltekið að umsamið kaupverð greiðist þannig að varnaraðili yfirtaki allar veðskuldir og lögveð sem hvíli á eigninni. Kaupverð eignarinnar er ekki sérstaklega tilgreint en virðist mega ráða af samanlagðri fjárhæð allra liða, samtals að fjárhæð kr. 14.227.994. Það athugast að í kaupsamningi eru tilgreindar tvær skuldir við F, á 6. og 7. veðrétti. Af framlögðum veðbókarvottorðum verður þó ekki annað ráðið en að skuldirnar hafi báðar verið tryggðar með 6. veðrétti í umræddri fasteign. Þá er í samningnum tilgreind tvö fjárnám E, sem hvíli á 8. veðrétti. Samkvæmt sömu vottorðum var fjárnámunum hins vegar þinglýst með 7. og 8. veðrétti í eigninni og var hvort þeirra að fjárhæð kr. 936.149. Þá eru í kaupsamningi tilgreind á 9. veðrétti ógreidd fasteignagjöld og yfirteknar skuldir við F, samkvæmt víxli og vegna yfirdráttar á tveimur hlaupareikningum án þess þó að séð verði af veðbókarvottorðum að skuldir þessar hafi notið umrædds veðréttar í eigninni.

Veðskuldir á eign geta ýmist verið samningsveð, lögveð eða aðfararveð. Meðal þeirra veðskulda sem tilgreindar eru í samningi aðila að varnaraðili skyldi yfirtaka voru tvö fjárnám E, hvort að fjárhæð kr. 936.149, sem samkvæmt framansögðu hvíldu á 7. og 8. veðrétti. Þegar þeirri tilgreiningu í samningnum lýkur er tilgreindur kostnaður vegna veðbandslausnar, kr. 150.000, og uppboðskostnaður, kr. 150.000. Samkvæmt skýringu varnaraðila mun þar annars vegar hafa verið um nauðsynlega greiðslu til fjárnámshafa að ræða svo fjárnámum yrði aflétt og hins vegar útlagðan kostnað og þóknun lögmanns varnaraðila. Eru hvorar kr. 150.000 um sig hluti af samanlagðri fjárhæð kr. 14.227.994, sem sagt er umsamið kaupverð eignarinnar.

Fyrirgreindur kaupsamningur aðila verður ekki skilinn á annan veg en samkvæmt orðum sínum um að kaupandi, þ.e. varnaraðili, hafi ætlað að yfirtaka allar veðskuldir sem hvíldu á eigninni. Verður ekki hjá því komist að líta svo á að í því hafi falist yfirtaka á tveimur fyrirgreindum fjárnámsskuldum sóknaraðila við E. Af hálfu varnaraðila er viðurkennt að orðalag kaupsamningsins sé óljóst um þessi efni. Samningur aðila er saminn af hæstaréttarlögmanni fyrir hönd varnaraðila en ekki verður ráðið að sóknaraðili hafi notið nokkurrar lögfræðiaðstoðar við gerð samningsins. Verður varnaraðili að bera allan halla af óskýru orðalagi kaupsamnings aðila um þessi efni, enda stóð það honum

mun nær að orða samninginn með öðrum og skýrari hætti hafi ætlun aðila verið sú sem hann nú heldur fram. Þá hefur varnaraðila ekki tekist að sýna fram á að sóknaraðili hafi samþykkt þann skilning sem varnaraðili leggur nú í samninginn.

Samkvæmt framansögðu lítur úrskurðarnefndin svo á að varnaraðili hafi með kaupsamningi, dagsettum 29. desember 2003, skuldbundið sig gagnvart sóknaraðila til að greiða áhvílandi veðskuldir við E, á 7. og 8. veðrétti fasteignarinnar D. Er því fallist á viðurkenningarkröfu sóknaraðila þessa efnis með þeirri leiðréttingu að umrædd fjárnám voru tryggð með 7. og 8. veðrétti í eigninni en ekki eingöngu 8. eins og segir í kaupsamningi.

Hins vegar krefst sóknaraðili viðurkenningar á því að varnaraðila beri að greiða skuld sóknaraðila við E. Framangreind skuldbinding varnaraðila um yfirtöku skulda sóknaraðila við E, breytir engu um skuldbindingu sóknaraðila gagnvart því félagi, enda hefur E, ekki samþykkt varnaraðila sem nýjan skuldara að kröfu sinni. Er því ekki unnt án slíks samþykkis kröfuhafa að mæla fyrir um skyldu varnaraðila til að greiða þriðja manni kröfu sem sá á á hendur sóknaraðila. Á meðan samþykki E, á skuldaraskiptum liggur ekki fyrir er ekkert kröfusamband milli varnaraðila og félagsins. Verður því að hafna þessari kröfu sóknaraðila. Að samþykktri fyrri viðurkenningarkröfu sóknaraðila leiðir hins vegar að hann á sambærilega kröfu á hendur varnaraðila og E, á á hendur honum.

Úrskurðarnefndin hefur engar heimildir til að ákvarða málsaðilum málskostnað. Er kröfu sóknaraðila um málskostnað því hafnað.

Grétar Grétarsson og Gunnar Viðar taka fram að þeir standa ekki að niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar varðandi fyrri viðurkenningarkröfu sóknaraðila. Þeir telja sýnt að sóknaraðila hafi mátt vera ljóst að hvorki hafi verið um fullnaðareftirgjöf á kröfum E, að ræða né yfirtöku þeirra skulda af hálfu varnaraðila. Telja þeir því að hafna hefði átt þeirri kröfu sóknaraðila. Að öðru leyti eru þeir sammála niðurstöðu nefndarinnar.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Viðurkennt er að varnaraðili, fjármálafyrirtækinu F, hafi með kaupsamningi, dagsettum 29. desember 2003, skuldbundið sig gagnvart sóknaraðila, M, til að greiða áhvílandi veðskuldir við E, á 7. og 8. veðrétti fasteignarinnar D.

Öðrum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila er hafnað.

Reykjavík, 15. febrúar 2005.

Guðjón Ólafur Jónsson

Eiríkur Áki Eggertsson

Grétar Grétarsson

Gunnar Viðar

Íris Ösp Ingjaldsdóttir