

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2006, miðvikudaginn 7. júní, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Íris Ösp Ingjaldsdóttir og Sölvi Sölvason.

Fyrir er tekið **mál nr. 6/2006**:

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, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 1. mars 2006 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 28. febrúar 2006. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 2. mars 2006, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 30. mars 2006. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. apríl 2006, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi A, fyrir hönd sóknaraðila, dagsettu 18. apríl 2006.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 5. maí, 24. maí og 7. júní 2006.

II.

Málsatvik.

Hinn 30. maí 2003 gaf B, út handhafaskuldabréf að fjárhæð kr. 1.000.000, sem tryggt var með 4. veðrétti í eignarhluta XXXXX, sem var í eigu C. Sóknaraðili framseldi varnaraðila umrætt skuldabréf og tókst á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu þess með áritun á bréfið.

Nefnd skuld skyldi endurgreiðast með 18 afborgunum á tveggja mánaða fresti, í fyrsta sinn 20. júní 2003. Vanskil urðu þegar á fyrsta gjalddaga og var bréfið sent í lögfræðisinnheimtu 19. nóvember 2003.

Nauðungarsala á ofangreindri fasteign fór fram á uppboði 23. júní 2004 og varð ónefnt fjármálafyrirtæki hæstbjóðandi með boð að fjárhæð kr. 6.000.000. Fjárhæð lýstra krafna var kr. 10.284.009. Að frádregnum kr. 60.000 í sölulaun til ríkissjóðs voru kr. 5.940.000 til úthlutunar. Samkvæmt úthlutunargerð, dagsettri 7. september 2004 greiddust kröfur á 1. og 2. veðrétti að fullu en kr. 1.949.662 upp í kröfu veðhafa á 3. veðrétti. Ekkert fékkst upp í kröfu varnaraðila á 4. veðrétti.

Varnaraðili hélt áfram innheimtuaðgerðum og beindi þeim nú að sóknaraðila sem ábyrgðarmanni skuldarinnar. Krafðist varnaraðili þess með aðfararbeiðni, dagsettri 31. maí 2005, að gert yrði fjárnám hjá sóknaraðila til tryggingar skuldinni. Var fjárnám gert í fasteign sóknaraðila að XXXXX þann 25. ágúst 2005.

Sóknaraðili óskaði með bréfi, dagsettu 26. september 2005, eftir upplýsingum um það hvers vegna varnaraðili hefði ekki varið veðrétt sinn í eigninni. Þá óskaði hann enn fremur eftir því að fjárnám í fasteign sinni yrði dregið til baka og skuldin felld niður.

Með bréfi varnaraðila, dagsettu 20. október 2005, var beiðni sóknaraðila hafnað. Kvað varnaraðili ekki hafa verið grundvöll fyrir því að hann keypti eignina á umræddu uppboði miðað við þær upplýsingar sem þá lágu fyrir. Varnaraðili bað um nauðungarsölu á fasteign sóknaraðila 14. nóvember 2005. Sóknaraðili ítrekaði erindi sitt til varnaraðila með bréfi, dagsettu 8. desember 2005. Bréfinu mun ekki hafa verið svarað.

Málið barst úrskurðarnefnd með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 28. febrúar 2006.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili felli niður skuld samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 30. maí 2003, upphaflega að fjárhæð kr. 1.000.000, auk vaxta og kostnaðar af innheimtu kröfunnar, og að fjárnámi í fasteign sóknaraðila að XXXXX verði aflétt og beiðni um nauðungarsölu afturkölluð.

Sóknaraðili telur sig hafa orðið fyrir tjóni þar sem varnaraðili hafi ekki gætt hagsmuna sinna og viðskiptamanns síns við uppboðið. Kveður sóknaraðili um 10,2 m.kr. hafa verið áhvílandi á fyrrgreindri fasteign að XXXXX þegar uppboðið fór fram. Varnaraðili hafi hins vegar á þeim tíma metið eignina á 12 m.kr. og verði að líta á það sem það verð sem varnaraðili hafi að lágmarki verið tilbúinn til að bjóða til að gæta hagsmuna sinna. Skuldastaða veðskuldabréfsins hafi hins vegar verið um 13 m.kr. með vöxtum og kostnaði.

Sóknaraðili telur að andvirði veðandlagsins hefði dugað fyrir skuldinni á 4. veðrétti. Telur hann það vart geta talist góða viðskiptahætti að láta sig bera ábyrgð og kostnað af mistökum varnaraðila. Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa gefið sér ákveðnar forsendur fyrir uppboðið sem ekki hafi staðist, þ.e. að lögveðskröfur að fjárhæð kr. 1,5 m.kr. hefðu hvílt á umræddri fasteign. Hið rétta sé að lögveðskröfurnar hafi hvílt á eignarhluta 0204 sem hafi verið til uppboðsmeðferðar á sama tíma og fengist greiddar af söluandvirði þess hluta.

Sóknaraðili kveður ennfremur að varnaraðili hafi enga tilraun gert til að hafa samband við sig eða tilkynna honum á annan hátt um að umrædd skuld yrði ekki greidd af söluandvirði eignarhluta XXXX þar sem varnaraðili hefði ákveðið að bjóða ekki í eignina. Kveðst sóknaraðili hafa verið í góðri trú um að varnaraðili myndi gæta eigin hagsmuna og hagsmuna sóknaraðila, t.d. með því að bjóða sjálfur í veðandlagið.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðila hafi frá upphafi verið kunnugt um vanskil bréfsins. Hafi hann sem ábyrgðarmaður fengið hefðbundnar tilkynningar þar um, auk þess sem hringt hafi verið í hann símleiðis. Þá hafi hann fengið innheimtubréf þegar skuldin var komin í lögfræðinnheimtu og honum síðan birt greiðsluáskorun áður en uppboðsmeðferð hinnar veðsettu eignar hófst. Þrátt fyrir þessa vitneskju um viðvarandi vanskil skuldara hafi sóknaraðili engan reka gert að því að leysa til sín bréfið eða semja um greiðslu þess.

Varnaraðili bendir á að samkvæmt almennum reglum kröfuréttar hvíli engin skylda á honum til að tilkynna ábyrgðarmanni sérstaklega um vanskil á greiðslu aðalkröfu. Hafi varnaraðila ekki verið skylt að tilkynna sóknaraðila um nauðungarsöluna, enda hafi hann ekki skuldbundið sig sérstaklega til þess. Hafi nauðungarsalan verið auglýst opinberlega og sóknaraðili því auðveldlega getað fylgst með afdrifum kröfunnar við söluna ef hann hefði kosið svo.

Varnaraðili telur framgöngu sína við nauðungarsöluna hafa verið fullkomlega eðlilega og þá ákvörðun að verja ekki kröfuna eðlilega miðað við aðstæður á þeim tíma er

salan fór fram. Verði því ekki litið svo á að meðferð bankans við innheimtu umrædds skuldabréfs hafi verið til þess fallin að valda sóknaraðila tjóni á nokkurn hátt.

Varnaraðili kveður ekki hafa legið skýrt fyrir hvernig lögveðum yrði skipt niður á eignarhluta XXXX og XXXX þegar uppboðið fór fram. Hafi báðir eignarhlutarnir verið skráðir á sama fastanúmeri hjá Fasteignamati ríkisins og hafi varnaraðili því talið að fasteignagjöld vegna beggja eignarhlutanna væru áhvílandi á þeim báðum.

Varnaraðili segir að markaðsverð fasteignarinnar hafi á þeim tíma verið um 12 m.kr. og hafi í þeim efnum verið stuðst við mat löggilts fasteignasala. Í ljós hafi komið við nauðungarsölu að ástand eignarinnar var ekki gott og því ólíklegt að hærra verð fengist fyrir eignina. Þá hafi og komið fram að eignin hefði verið til sölumeðferðar um nokkurn tíma án árangurs. Hafi því verið ljóst að ekki væri um auðseljanlega eign að ræða.

Varnaraðili telur að við mat á því hvort verja beri kröfu á uppboði verði að horfa til ýmissa þátta, s.s. greiðsluskilmála kaupverðs, kostnað af eigninni þar til hún selst á almennum markaði og kostnaðar vegna rýmingar. Ellegar sé hætt við að tap varnaraðila af vanskilum kröfunnar gæti orðið meira en sem nemi fjárhæð kröfunnar við uppboð. Varnaraðili bendir á að samkvæmt kröfulýsingu hafi krafa sín á uppboðsdegi numið kr. 1.331.386 og hafi hún ekki að fullu verið varin fyrr en við kr. 11.615.485 og sé þá ekki tekið tillit til umdeildra lögveðskrafna. Er þá heldur ekki horft til sölulauna né annars kostnaðar við kaup á eigninni.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila í máli þessu lýtur að þeirri ákvörðun varnaraðila að verja ekki við nauðungarsölu 23. júní 2004 á fasteigninni XXXXX, kröfu samkvæmt handhafaskuldabréfi, útgefnu 30. maí 2003, sem hvíldi á 4. veðrétti fasteignarinnar, en sóknaraðili hafði framselt varnaraðila bréfið og ábyrgst greiðslu þess. Krafan nam við framhald uppboðs kr. 1.331.386.

Fyrir liggur að umrætt bréf hafði verið í vanskilum allt frá fyrsta gjalddaga þess 20. júní 2003. Er ágreiningslaust að sóknaraðila var kunnugt um vanskilin og hafði m.a. fengið sendar vanskilatilkynningar og verið birt greiðsluáskorun þess efnis. Sóknaraðili varð ekki við greiðsluáskorun og gerði engar tilraunir til að greiða upp eða inn á skuldina eða leysa hana til sín.

Þá lét sóknaraðili og vera að fylgjast frekar með uppboðsmeðferð þeirrar fasteignar sem skuldin var tryggð með veði í, en um hana var sóknaraðila eða mátti vera kunnugt. Á varnaraðila hvíldi ekki sú skylda að tilkynna sóknaraðila um uppboð eða framhald þess, en ekki liggur annað fyrir en hvorutveggja hafi verið auglýst lögum samkvæmt.

Ekki eru efni til að gera athugasemdir við þá ákvörðun varnaraðila eftir skoðun fasteignarinnar að verja ekki kröfu sína við framhald uppboðs á eigninni sjálfri. Fyrir liggur að varnaraðili hefði a.m.k. þurft að bjóða rúmar 10,4 m.kr. til að fá eitthvað upp í kröfu sína að frádregnum sölulaunum. Miðað við stöðu kröfunnar á uppboðsdegi hefði hún ekki verið að fullu varin fyrr en við 11,7-11,8 m.kr. að teknu tilliti til sölulauna, en án tillits til þess kostnaðar sem kaupandi kynni síðar að verða fyrir. Eignin var þá metin á 12 m.kr.

Með vísan til framanritaðs verður að hafna kröfu sóknaraðila á hendur varnaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, fjármálafyrirtækinu F, er hafnað.

Reykjavík, 7. júní 2006.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Íris Ösp Ingjaldsdóttir

Sölvi Sölvason