

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2009, föstudaginn 13. mars, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Guðlaug Brynja Ólafsdóttir og Hildigunnur Hafsteinsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 19/2008**:

M
gegn
fjárfestingafélaginu 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 nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 2. desember 2008 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. desember 2008, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Erindið var ítrekað með bréfi úrskurðarnefndarinnar, dagsettu 7. janúar 2009. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 13. janúar 2009. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. janúar 2009, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Bárust þær með bréfi sóknaraðila, dagsettu 25. janúar 2009. Úrskurðarnefndin óskaði eftir frekari upplýsingum og gögnum frá varnaraðila með bréfi, dagsettu 20. febrúar 2009. Svar barst frá varnaraðila með bréfi hans, dagsettu 2. mars 2009. Var bréfið sent sóknaraðila með rafpósti 2. mars 2009 og honum gefinn kostur á athugasemdum. Bárust þær með bréfi sóknaraðila, dagsettu 3. mars 2009.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 13. og 20. febrúar og 6. og 13. mars 2009.

II.

Málsatvik.

Hinn 10. október 2005 gáfu X og Y, út skuldabréf að fjárhæð kr. 28.000.000 til varnaraðila. Tédur X mun vera bróðir sóknaraðila. Var lánið tryggt með 6. veðrétti í fasteign. Móðir sóknaraðila og X, Z, ritaði nafn sitt undir skuldabréfið til staðfestingar því að hún samþykkti veðsetningu fasteignarinnar sem þinglýstur eigandi. Var Z þá nýorðin 87 ára og mun eftir því sem best verður ráðið af gögnum málsins hafa setið í óskiptu búi eftir mann sinn. Z lést 5. júní 2008. Í málinu liggur fyrir skjal, dagsett 5. október 2005, sem ber heitið niðurstöður greiðslumats. Hafði Z fyrr á árinu 2005, þ.e. 11. apríl, samþykkt að setja nefnda fasteign að veði til tryggingar skuldbindingum X og Y og einkahlutafélags þeirra, við F, samtals að fjárhæð kr. 6.500.000. Á eigninni hvíldu einnig eldri skuldir.

Með bréfi til X, bróður síns, dagsettu 21. desember 2005, kvartaði sóknaraðili undan framgöngu hans við veðsetningu nefndrar fasteignar og gaf honum frest til 1. mars 2006 til að leysa eignina undan þeim veðböndum, sem hann hafði stofnað til á

árinu 2005. Kvaðst hann ella munu krefjast skipta á hinu óskipta búi og biðja um læknisfræðilegt mat á móður þeirra, sem hann taldi á engan hátt hafa gert sér grein fyrir hvað hún hafi skrifað undir.

Áður en til umþrættar lánveitingar varnaraðila kom 10. október 2005 hafði X og dóttir hans, sent sóknaraðila rafpóst 1. og 7. október 2005 þar sem þau báðu hann um að skrifa undir yfirlýsingu þess efnis að hann gerði ekki athugasemdir við veðsetninguna. Mun sóknaraðili hafa hafnað því.

Sóknaraðili og systir hans, munu hafa kvartað yfir því á fundi með varnaraðila síðla árs 2007 að téð lánveiting væri óeðlileg. Með bréfi til þeirra, dagsettu 19. desember 2007, kvað varnaraðili veðsetningu fasteignarinnar að öllu leyti hafa verið lögum samkvæmt.

Málinu var skotið til úrskurðarnefndarinnar með kvörtun, dagsettri 2. desember 2008.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili gerir í málinu eftirfarandi kröfur:

1. *...að [varnaraðili] aflétti tafarlaust veðböndum, sem [hann] þinglýsti á dánarbúseignina án samþykkis allra eigenda/aðila dánarbúsins þann 10.10.2005. að nafnverði 25.000.000.- en fasteignin er og var eign óskifts dánarbús.*
2. *Að kannað verði hvort tengsl dóttir lántakanda, skrifstofustjóra í [varnaraðila] hafi haft áhrif á lánveitinguna og þinglýsinguna.*
3. *Kannað verði hvort tengsl dóttir lántakanda skrifstofustjóra í [varnaraðila] hafi haft áhrif á greiðslumat X."*

Sóknaraðili kveður nefnt skuldabréf hafa verið þinglýst á fasteignina án samþykkis allra aðila dánarbúsins, þrátt fyrir að útibússtjóri hafi lýst því yfir símleiðis að slíkt yrði ekki gert. Kveðst sóknaraðili hafa fengið drög að yfirlýsingu senda frá áður nefndri dóttur sem á þessum tíma hafi verið skrifstofustjóri varnaraðila. Hann hafi hins vegar aldrei ritað undir yfirlýsinguna.

Sóknaraðili telur X bróður sinn, aldrei hafa verið hæfan til að fá greiðslumat. Álítur sóknaraðili móður sína hafa rýrt eignir hins óskipta bús mikið meira en verulega með því að heimila veðsetningu fasteignar þess fyrir láni að fjárhæð kr. 25.000.000, enda hafi fasteignamat eignarinnar aðeins verið kr. 21.586.000.

Loks heldur sóknaraðili því fram að téð bróðurdóttir sóknaraðila, hafi með tengslum sínum við varnaraðila haft áhrif á bæði lánveitingu til föður síns og þinglýsingu lánsins á fasteignina.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili telur Z heitna hafa á greindum tíma setið í óskiptu búi og hafi hún því farið með eignarráð á fjármunum búsins, sbr. 12. gr. erfðalaga nr. 8, 1962. Hafi því ekki verið þörf á samþykki annarra erfingja hins látna fyrir veðsetningunni. Sóknaraðila hafi hins vegar verið tæk úrræði samkvæmt 15. gr. laganna teldi hann móður sína hafa rýrt efni dánarbúsins með óeðlilegum hætti.

Varnaraðili vísar til þess að hann hafi framkvæmt greiðslumat á skuldurum bréfsins 5. október 2005 og hafi þau staðist það, enda forsenda fyrir lánveitingunni. Þá kveður varnaraðili verðmat fasteignasölu á fasteigninni hafa legið til grundvallar lánveitingunni, en eignin hafi þá verið metin á kr. 36.700.000. Mótmælir varnaraðili

öllum fullyrðingum sóknaraðila um að varnaraðili hafi ekki farið að lögum við lánveitingu til X og Y.

VI. Niðurstaða.

Í máli þessu krefst sóknaraðili þess í fyrsta lagi að varnaraðili létti tafarlaust veðböndum af fasteigninni vegna láns að fjárhæð kr 25.000.000, sem móðir hans samþykkti að eignin skyldi sett að veði fyrir. Í annan stað óskar sóknaraðili eftir því að kannað verði hvort tengsl nafngreindrar bróðurdóttur hans, sem þá var starfsmaður varnaraðila, við lántakanda X hafi haft áhrif á lánveitinguna og þinglýsinguna (sic) og í þriðja lagi að kannað verði hvort að þau tengsl hafi haft áhrif á greiðslumat föður hennar.

Ekki verður séð að sóknaraðili hafi haft ofangreindar kröfur uppi við varnaraðila eða að þeim hafi verið hafnað af hans hálfu, sbr. 5. gr. samþykktta fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, dagsettra 8. júní 2000. Varnaraðili hefur hins vegar ekki krafist frávísunar málsins sakir þessa og verður að líta svo á að hann sé samþykkur efnismeðferð þess fyrir úrskurðarnefndinni. Verður málinu því ekki vísað frá af þessum sökum.

Samkvæmt b-lið 6. gr. nefndra samþykktta fjallar úrskurðarnefndin ekki um kröfur sem ekki verða metnar til fjár. Verða tvær hinna síðargreindu krafna sóknaraðila ekki metnar til fjár og er það utan verksviðs úrskurðarnefndarinnar að hlutast til rannsókn máls með þeim hætti sem nefndar kröfur sóknaraðila lúta að. Verður þeim því þá þegar vísað frá úrskurðarnefndinni.

Fyrstnefnd krafa sóknaraðila lýtur að því að varnaraðili verði gert að létta veði af fasteigninni. Byggir sóknaraðili þessa kröfu sína annars vegar á því að hann hafi ekki samþykkt slíka ráðstöfun, sem erfingi að eigninni. Af gögnum málsins verður ráðið að Z, móðir sóknaraðila, sem samþykkti veðsetningu fasteignarinnar, hafi þá er eignin var veðsett setið í óskiptu búi með sóknaraðila, öðrum lántakanda, X, og systur þeirra bræðra. Fór hún í lifanda lífi með eignarráð á fjármunum búsins, sbr. 12. gr. erfðalaga nr. 8, 1962. Þurfti því ekki samþykki sóknaraðila fyrir veðsetningunni. Hefði sóknaraðili á þeim tíma getað krafist skipta sér til handa teldi hann fjárstjórn móður sína óhæfilega, sbr. 15. gr. nefndra laga.

Hins vegar byggir sóknaraðili mál sitt á því að X hafi ekki getað staðist greiðslumat. Áður var minnst á að í gögnum málsins lægi fyrir skjal með yfirskriftinni: *Niðurstöður greiðslumats*. Virðist nefnt skjal geyma niðurstöðu mats á greiðslugetu X og Y. Kemur þar fram að áætluð greiðslugeta þeirra tveggja án skulda sé kr. 107.265, en áætluð greiðslubyrði væntanlegra lána kr. 105.865 og greiðsluafgangur kr. 1.399. Í greiðslumatinu eru X og Y taldar til eignar ótilgreindur fjöldi bifreiða að verðmæti kr. 500.000 og fasteignir að fjárhæð kr. 36.700.000. Ekki kemur fram hvaða fasteignir það eru, en sú fjárhæð er sú sama og metið verðmæti fasteignarinnar í eigu Z. Af þessu, þeirri staðreynd að um íbúðalán var að ræða og því að greiðslu af öðrum lánnum var ekki getið í niðurstöðum greiðslumats, mætti draga þá ályktun X og Y hefðu verið að kaupa ofangreinda fasteign. Það verður þó ekki ráðið af gögnum málsins, fremur en hvert andvirði lánsins rann. Varnaraðili hefur þó borið því við að áhvílandi lán á eigninni hafi verið greidd upp og að ráðstöfun lánsins hafi verið í samræmi við beiðni lántaka. Undir nefnt skjal skrifa báðir lántakendur og Z á strik fyrir ofan eftirgreindan texta: *Samþykki eiganda veðs*.

Með bréfi, dagsettu 20. febrúar 2009, óskaði úrskurðarnefndin eftir upplýsingum varnaraðila um allar þær forsendur, sem lágu til grundvallar matinu, svo og

afriti af öllum gögnum því tengdu. Sérstaklega var óskað eftir upplýsingum og gögnum um stöðu allra skulda lántakenda, X og Y á greindum tíma, svo og um stöðu þeirra skulda, sem þá voru tryggðar með veði í fasteign veðþola á sama tíma. Jafnframt var óskað eftir upplýsingum og gögnum um hvernig umræddu láni hefði verið ráðstafað. Loks var óskað eftir afriti af öllum öðrum gögnum, ótilgreindum, sem kynnu að tengjast umræddri lántöku áður nefndra X og Y og ráðstöfun lánsfjárins og ekki hefðu áður verið lögð fyrir úrskurðarnefndina. Með bréfi, dagsettu 2. mars 2009, hafnaði varnaraðili beiðni úrskurðarnefndarinnar og taldi sér ekki heimilt að afhenda fjárhagsupplýsingar, sem byggju að baki greiðslumatinu

Á þeim tíma, sem margnefnd fasteign var veðsett virðist sóknaraðili hafa verið erfingi í dánarbúi, sem átti eignina. Verður heldur ekki annað ráðið en að hann sé enn erfingi að eigninni en móðir sóknaraðila, sem sat í óskiptu búi. Er að mati úrskurðarnefndarinnar engum vafa undirorpið að sóknaraðili á sem erfingi og einn eigenda hinnar veðsettu eignar fullan rétt til aðgangs að öllum þeim gögnum, sem varða veðsetninguna og tilurð hennar, þ.á m. hvernig staðið var að skyldubundnu mati varnaraðila á greiðslugetu lántakenda og hver gögn lágu þar til grundvallar. Er sóknaraðila þetta nauðsynlegt til að geta lagt sjálfstætt mat á hvort réttilega hefði verið staðið að veðsetningu eignarinnar.

Það er úrskurðarnefndarinnar að ákveða hverra gagna skuli afla áður en úrskurður í máli er felldur, sbr. 1. másl. 1. mgr. 10. gr. samþykktá fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, en á nefndarmönnum hvílir þagnarskylda, sbr. 2. másl. 4. mgr. 11. gr. samþykktanna. Synjun varnaraðila á afhendingu umbeðinna gagna til úrskurðarnefndarinnar er óréttmæt og ámælisverð.

Fyrir liggur að veðþoli var háaldraður þegar hann veitti heimild til veðsetningar fasteignar sinnar. Ekki hafa þó verið færð fram læknisfræðileg gögn, sem sýna fram á að hann hafi ekki verið fær um að veðsetja eignina eða getað gert sér grein fyrir þýðingu umrædds gernings. Því síður hefur verið sýnt fram á að varnaraðili hafi gert eða mátt gera sér grein fyrir slíku.

Vegna synjunar varnaraðila á að afhenda úrskurðarnefndinni umbeðin gögn er á hinn bóginn ekki hægt að fullyrða með vissu að réttilega hafi verið staðið að mati á greiðslugetu lántakenda eða kynningu slíks mats fyrir Z heitinni. Þá liggur heldur hvorki fyrir hversu stórum hluta lánsfjárhæðarinnar hafi verið ráðstafað til greiðslu annarra lána lántakenda né að veðþola hafi verið kynntar hugsanlegar ráðagerðir um að verja meira en helmingi til þess, sbr. 2. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsetts 1. nóvember 2001.

Téð synjun varnaraðila á afhendingu gagna til úrskurðarnefndarinnar hefur samkvæmt framansögðu leitt til þess að málið varð eigi að þessu leyti nægilega upplýst í meðförum nefndarinnar og þykir af þessum sökum, eins og það liggur fyrir nefndinni, óhæft til til afgreiðslu hjá nefndinni, sbr. e-lið 6. gr. og 7. gr. samþykktá fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Verður því að vísa kröfu sóknaraðila um að varnaraðili létti veði af fasteigninni frá úrskurðarnefndinni, enda ótækt að varnaraðili vinni betri rétt eða njóti þess að öðru leyti að synja úrskurðarnefndinni ranglega um afhendingu gagna í málinu. Á sóknaraðili þess þá kost að skjóta málinu að nýju til úrskurðarnefndarinnar telji hann ástæðu til eftir að honum hefur gefist kostur á að kanna gögn að baki lánveitingu sóknaraðila og heimild til veðsetningar fasteignar þeirrar sem hann er erfingi að.

Með vísan til framanritaðs verður því ekki hjá því komist að vísa öllum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila og þar með málinu í heild frá úrskurðarnefndinni.

Í ljósi fyrrgreindrar framgöngu varnaraðila, sem kom í veg fyrir efnislega niðurstöðu í málinu, þykir rétt að málskotsgjald verði endurgreitt sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 13. mars 2009.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Guðlaug Brynja Ólafsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir