

Ár 2011, föstudaginn 2. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Áslaug Árnadóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Jóhann Tómas Sigurðsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Guðlaug B. Ólafsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 31/2011**:

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 23. maí 2011 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 23. maí 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 27. maí 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 30. maí 2011 og aftur 19. júlí 2011. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila þann 2. ágúst 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 26. ágúst og 2. september 2011.

II.

Málsatvik.

Þann 21. júlí 2007 var veðskuldabréf nr. X, í erlendum myntum með endurskoðunarheimild á vöxtum á 3 ára fresti gefið út. Skuldari var sóknaraðili. Lánstími var til tuttugu ára og viðurkenndi skuldari að skulda L jafnvirði 14.000.000 króna í eftirtöldum myntum og hlutföllum: CHF 50% og JPY 50%. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vaxta, dráttarvaxta og alls kostnaðar var fasteignin A sett að veði á 5. veðrétti. Undir veðskuldabréfið ritaði sóknaraðili sem skuldari, B, skrifaði undir veðskuldabréfið og samþykkti þannig gerninginn sem þinglýstur eigandi (veðsali).

Samkvæmt veðbandayfirliti dagsettu þann 20. júlí 2007 áttu sóknaraðili og B fasteignina A í eftirtöldum hlutföllum: Sóknaraðili 55% og B 46% (svo).

Þann 20. ágúst 2009 var gerð skilmálabreyting á veðskuldabréfinu. Með skilmálabreytingunni skuldbatt lántaki sig til að greiða lánið á 42 árum, í stað 20 ára. Var nýr höfuðstóll lánsins 131.528,43 svissneskir frankar og 13.081.707 japönsk jen. Undir skilmálabreytinguna skrifaði sóknaraðili sem skuldari. Einnig skrifaði sóknaraðili undir sem þinglýstur eigandi og það gerði einnig B.

Þann 2. ágúst 2010 gerðu aðilar með sér tímabundið samkomulag vegna veðskuldabréfsins. Var það gert í ljósi þeirrar óvissu sem uppi var um lögmæti slíkra skuldabréfa og hvernig haga ætti greiðslum af þeim. Snerist samkomulagið um greiðslur af skuldabréfinu. Undir samkomulagið skrifaði M sem skuldari og B samþykkti sem þinglýstur eigandi.

Varnaraðili lagði fram endurútreikning á skuldabréfinu í apríl og krafðist staðfestingar sóknaraðila, að sögn sóknaraðila. Þar kom meðal annars fram að skuldabréfið væri tryggt með veði í allri fasteigninni að A, en ekki 55% eign sóknaraðila. Sóknaraðili kveðst hafa samþykkt endurútreikninginn „með fyrirvara um lögmæti“ og slíkt hið sama hafi eigandi 45% gert. Varnaraðili neitaði þá að sögn sóknaraðila að taka við skuldabréfinu með slíkri undirritun.

Þann 31. mars 2011 sendi sóknaraðili varnaraðila bréf þar sem hún sagði varnaraðila í fyrsta lagi frá því að lánið ætti að vera til 20 ára en ekki 40, í öðru lagi að veðsetningin ætti að vera á 55% eignarhlut hennar í fasteigninni að A og í þriðja lagi bað hún um undirrita skuldabréfið „með fyrirvara um lögmæti“. Þann 1. apríl 2011 svaraði varnaraðili sóknaraðila. Varnaraðili tilkynnti sóknaraðila að hægt væri að verða við fyrstu kröfu hennar, um lánstímann. Þá kom fram hjá varnaraðila að veðsetningin væri á allri fasteigninni og að lokum að varnaraðili tæki við yfirlýsingu þess efnis að endurútreikningar skuldabréfa stæðust ekki lög.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 23. maí 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili gefi út nýja skuldabréfið til 20 ára eins og upphaflegt skuldabréf var. Þá krefst sóknaraðili þess að skuldabréfið verði aðeins tryggt með 55% eignarhlut sóknaraðila í eigninni A og að F samþykki og taki fullgilda undirritun sóknaraðila á skuldabréfið auk textans „með fyrirvara um lögmæti“.

Sóknaraðili kveður þá breytingu að lengja skuldabréfið til fjörutíu ára hafa verið greiðsluúrræði handa þeim sem á þurftu að halda vegna hækkunar höfuðstóls skuldabréfsins. Breytingin hafi ekki átt að vera varanlegt úrræði heldur bráðabirgðaúrræði þar til niðurstaða um lögmæti láns yrði fengin en gengistryggingin hafi verið ólögmæt. Hefði skuldabréfið verið lögmætt að öllu leyti þá hefði ekki komið til þess að gera breytingar á því.

Sóknaraðili kveðst einungis vera eigandi 55% eignarhluta í A og geti því aðeins veðsett sinn hluta fasteignarinnar. Ljóst hafi verið við samningsgerðina að hún hafi aðeins átt 55% hlut í eigninni. Sóknaraðili vísar til þess að hvorki sé sanngjarnt né eðlilegt að varnaraðili geti krafist þess að lán fyrir 55% eignarhlut sé tryggt með veði í allri eigninni.

Til stuðnings þriðju kröfu sinni vísar sóknaraðili til þess að engin sérstök lög gildi um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Því ríki lagaleg óvissa um endurgreiðslu ofgreidds fjár nema þegar skuldari hefur samþykkt kröfu eða greitt kröfu með fyrirvara um lögmæti greiðsluskyldu sinnar. Óljóst sé hvort útreikningar varnaraðila á höfuðstól lánsins séu réttir eða löglegir því varnaraðili beitti sínum eigin aðferðum við endurreikninginn. Skuldabréf séu viðskiptabréf og því framseljanleg án samþykkis skuldara. Sóknaraðili vísar til þess að um viðskiptabréf gildi aðeins það sem standi á þeim og þau beri með sér. Því myndi sérstakt blað um fyrirvara skuldara um lögmæti skuldabréfsins hafa lítið gildi gagnvart handahafa skuldabréfsins.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Lesi má út úr svari varnaraðila að hann krefjist þess að fyrstu kröfu sóknaraðila varðandi lánstíma veðskuldabréfsins verði vísað frá nefndinni, annarri kröfu varðandi veðsetningarhlutfall fasteignarinnar að A verði hafnað og þeirri þriðju, varðandi samþykki „með fyrirvara um lögmæti“, verði hafnað.

Varðandi fyrstu kröfu sóknaraðila um lánstíma veðskuldabréfsins vísar varnaraðili til þess að búið hafi verið að samþykkja að breyta láninu til tuttugu ára. Sóknaraðili átti að geta komið í útibú varnaraðila í T til að fá láninu breytt gegn því að hún léti viljayfirlýsingu fylgja með, þess efnis að upprunalegi lánstíminn skyldi gilda um þessa breytingu á láninu.

Vegna annarrar kröfu sóknaraðila um veðsetningarhlutfall fasteignarinnar að A, hafnar varnaraðili því að ekki hafi staðið til að veðsetja heildareignina. B, hafi skrifað undir veðskuldabréfið sem þinglýstur eigandi samþykkur veðsetningunni. Hvergi komi fram að eingöngu skuli veðsetja eignarhluta lántaka. Síðari skilmálabreytingar samþykkir B einnig sem þinglýstur eigandi.

Varðandi þriðju kröfu sóknaraðila um samþykki „með fyrirvara um lögmæti“ vísar varnaraðili til þess að um sé að ræða misskilning hjá sóknaraðila. Ljóst sé að viðauki sá sem lántaki krefst að fá að undirrita með fyrirvara sé ekki viðskiptabréf heldur viðauki. Frumrit bréfsins sé stimplað þess efnis að það hafi verið endurreiknað skv. lögum nr. 151/2010. Viðskiptabréfsreglur standi því ekki í vegi að þessi aðferð sé farin enda geti enginn öðlast betri rétt á grundvelli þess að þekkja ekki þau lög sem gildi á hverjum tíma. Einnig bendir varnaraðili á að viðauki sá sem sóknaraðili vilji undirrita með fyrirvara sé í raun ekki viðskiptabréf og verði því ekki framseldur skv. þeim reglum sem um viðskiptabréf gilda. Varnaraðili hafi því þegar boðið sóknaraðila ásættanlega lausn varðandi fyrirvarann.

V.

Niðurstaða.

Kvörtun sóknaraðila er í þremur liðum. Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili gefi út nýja skuldabréfið til 20 ára eins og upphaflegt skuldabréf var. Þá krefst sóknaraðili þess að skuldabréfið verði aðeins tryggt með 55% eignarhlut sóknaraðila í eigninni A og að F taki fullgilda undirritun sóknaraðila á skuldabréfið auk textans „með fyrirvara um lögmæti“.

Vegna fyrstu kröfu sóknaraðila um lánstíma skuldabréfsins kemur fram í svari varnaraðila við fyrirspurn sóknaraðila, þann 1. apríl 2011, að fallist væri á kröfu hennar. Þyrfti sóknaraðili að koma í útibú varnaraðila í T til að fá láninu breytt gegn því að hún léti viljayfirlýsingu fylgja með, þess efnis að upprunalegi lánstíminn skyldi gilda. Í 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki kemur fram að það sé skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndarinnar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekið að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Varnaraðili tók kröfu sóknaraðila til greina og því var kröfu hennar ekki hafnað. Eru því ekki skilyrði til meðferðar málsins fyrir úrskurðarnefndinni og ber því að vísa þessari kröfu sóknaraðila frá, sbr. 5. gr. samþykktanna.

Sóknaraðili krefst þess í annan stað að skuldabréfið verði aðeins tryggt með 55% eignarhlut sóknaraðila í eigninni A. Skuldabréf nr. X var gefið út þann 21. júlí 2007. Ritaði sóknaraðili undir skuldabréfið sem skuldari og B, sem samþykktur þinglýstur eigandi (veðsali). Þá ritaði B einnig undir síðari skilmálabreytingar sem þinglýstur eigandi. Samkvæmt veðbandayfirliti dags. 20. júlí 2007 var sóknaraðili eigandi 55% hluta fasteignarinnar að A og B eigandi 46% (svo). Veðskuldabréfið verður ekki túlkað á annan hátt en svo að B hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta síns í fasteigninni að A, þar sem hann skrifaði undir sem þinglýstur eigandi og veðsali á upphaflega skuldabréfið og þinglýstur eigandi síðari skilmálabreytinga. Þá kemur hvergi fram á skuldabréfinu eða síðari skilmálabreytingum að einungis standi eignarhluti sóknaraðila til tryggingar greiðslu skuldarinnar. Í ljósi alls þessa er kröfu sóknaraðila hafnað.

Sóknaraðili krefst þess að F taki fullgilda undirritun sóknaraðila á skuldabréfið auk textans „með fyrirvara um lögmæti“. Í 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er fjallað um hvaða mál heyra ekki undir nefndina. Í b-lið greinarinnar segir að nefndin fjalli ekki um kröfu viðskiptamanns sem ekki verður metin til fjár. Krafa sóknaraðila lýtur að undirritun skuldabréfs með fyrirvara. Ekki verður séð að sóknaraðili hafi fjárhagslega hagsmuni af því að fá úr kröfu sinni skorið og þegar af þeirri ástæðu verður að vísa þessari kröfu sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila um að varnaraðili gefi út nýja skuldabréfið til 20 ára eins og upphaflegt skuldabréf var er vísað frá.

Kröfu sóknaraðila um að skuldabréfið verði aðeins tryggt með 55% eignarhlut sóknaraðila í eigninni A er hafnað.

Kröfu sóknaraðila um að varnaraðili samþykki og taki fullgilda undirritun sóknaraðila á skuldabréfið auk textans „með fyrirvara um lögmæti“ er vísað frá.

Reykjavík, 2. september 2011.

Áslaug Árnadóttir

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir