

Ár 2013, fimmtudaginn 18. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 179/2012:**

M
gegn
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 16. nóvember 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 15. nóvember 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. nóvember 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 11. desember 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. desember 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 4. janúar 2013. Var bréfið sent varnaraðila með bréfi nefndarinnar og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 14. mars 2013. Athugasemdir varnaraðila voru sendar sóknaraðila og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Með tölvupósti dagsettum, 25. mars 2013, bárust athugasemdir frá sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 18. apríl 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 16. mars 2007 var gerður kaupsamningur um eignina A. Seljandi var B og kaupendur voru C og D. Samningurinn kvað á um að við undirritunardag myndu kaupendur inna af hendi kr. 23.000.000 og þann 28. mars 2007 myndu þau greiða kr. 7.000.000. Undir þetta skrifuðu kaupendurnir ásamt umboðsmanni seljanda. Samkvæmt Fasteignaskrá var eignin skráð 100% eign C og D þann 16. mars 2007.

Þann 30. maí 2007 undirrituðu C og D umboð. Veittu þau E fullt og ótakmarkað umboð til að undirrita fyrir þeirra hönd afsal og önnur skjöl vegna þeirra á A. Allt sem umboðsmaður gerði skv. umboðinu skyldi vera jafn gilt og þau sjálf hefðu gert það.

Þann 3. júlí 2007 var tryggingarbréf nr. X útgefið af G ehf. Samkvæmt tryggingarbréfinu gerði G ehf. kunnugt að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem það nú eða síðar á hvaða tíma sem væri kynni að skulda eða ábyrgjast FF, allt að fjárhæð JPY 63.100.000 væri fasteignin að A, sett að veði á 1. veðrétti. Skrifaði E undir sem þinglýstur eigandi. Staðfesti hann að hafa kynnt sér efni bréfsins og að hann gerði sér grein í hverju ábyrgð hans sem veðleyfisgjafa væri fölgin og teldi hana samrýmast greiðslugetu sinni. Jafnframt hefði hann kynnt sér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni gildandi samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001.

Þann 10. júlí 2007 var lánsamningur nr. Y milli G ehf. sem lántaka og FF sem lánveitanda gerður. Gerðu aðilar með sér samning um lán að jafnvirði allt að kr. 28.000.000 sem greitt skyldi út í JPY 100%. Afhenti lántaki lánveitanda tryggingarbréf nr. X til tryggingar láninu.

Í ágúst 2008 gjaldféll lánið og hófst þá innheimta hjá aðalskuldara og í febrúar 2009 hófst löginheimta á hendur veðsölum. Innheimta er nú á því stigi að til stendur að krefjast uppboðs á eigninni þar sem innheimta hefur verið árangurslaus.

Fyrir liggur að D var veitt búsetuleyfi í A, eftir C.

Þann 17. júní 2012 sendi H tölvupóst til aðstoðarmanns dómara í héraðsdómi Reykjavíkur og óskaði eftir ráðleggingum varðandi heppilegan farveg fyrir skiptingu dánarbús með hliðsjón af sérstökum aðstæðum. Fram kom m.a. að móðir, D, hefði látist og ekki hefði verið farið formlega fram á einkaskipti en útilokað væri að erfingjar sammæltust um einkaskipti í ljósi aðstæðna. Þá hefði ekki verið farið fram á opinber skipti dánarbúsins.

Þann 9. júlí 2012 sendi varnaraðili sóknaraðila bréf varðandi dánarbú D og C. Fram kom í bréfinu að aldrei hefði verið greitt af láni G skv. lánsamningi, dags. 10. júlí 2007 og að varnaraðili vildi hefja aðgerðir til þess að innheimta kröfuna, væntanlega með nauðungarsölu á eigninni. Varnaraðili vildi athuga hvort erfingjarnir vildu ekki frekar ganga til samninga við bankann um að afsala honum eigninni en fyrir lá að verðmæti hennar var miklum mun minna en sem nam fjárhæð skuldarinnar.

Í september 2012 var lögmaður sóknaraðila í samskiptum við varnaraðila vegna umrædds tryggingarbréfs.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 15. nóvember 2012. Með kvörtun til nefndarinnar fylgdi umboð M til lögmannsstofunnar L m.a. til að annast hagsmunagæslu fyrir hans hönd vegna fjármála hans og að leita úrræða þar um. Með athugasemdum sóknaraðila til nefndarinnar, dags. 4. janúar 2013, fylgdi umboð frá I, M, H og J, til L lögmannsstofu. Veittu þau L fullt og ótakmarkað umboð fyrir þeirra hönd vegna dánarbús móður þeirra, D, til að annast hagsmunagæslu fyrir þeirra hönd vegna skipta á dánarbúi móður þeirra og föður J, C.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að tryggingarbréfi verði aflétt þar sem heimild fyrir veðsetningu var ekki fyrir hendi.

Sóknaraðili mótmælir því að hann hafi ekki aðild að málinu. Bendir hann á að innheimtuaðili varnaraðila hafi sent sér bréf, þar sem hann hafi verið inntur eftir viðbrögðum vegna krafna varnaraðila á hendur dánarbúinu. Í bréfi innheimtuaðila varnaraðila sé sóknaraðila gerð grein fyrir stöðu mála og boðið að gera upp kröfur

búsins. Sé því ekki óeðlilegt að sóknaraðili bregðist við kröfum bankans m.a. með því að skjóta málinu til úrskurðarnefndarinnar. Sóknaraðili bendir á umboð sem allir lögerfingjar dánarbús D hafi skrifað undir og veiti lögmanni umboð til að gæta hagsmuna þeirra.

Sóknaraðili kveður að í ljós hafi komið eftir andlát D og C að barnabarn þeirra, E, hafi veðsett eign þeirra án vitundar lögerfingja. Hafi hann tekið lán með veði í eign þeirra hjóna að A. Umrædd íbúð sé nú eign dánarbúsins.

Sóknaraðili og aðrir lögerfingjar búsins telja að ekki hafi verið heimild fyrir veðsetningu eignar hjónanna D og C þar sem umboð það sem veðsetning eignarinnar styðjist við gefi ekki slíka heimild. Hafi bankinn átt að kalla eftir skýrara umboði frá D og C áður en eign þeirra hafi verið veðsett. Umrædd lánveiting hafi með engu móti verið tengd þeim persónulega og hafi þau engan fjárhagslegan ávinning haft af veðsetningunni. Því sé einnig við að bæta að C hafi verið illa haldinn af Alzheimer á þessum tíma. Þurfi einnig að taka til álita að hjónin hafi verið komin á aldur og því miklar líkur á að þau hafi ekki gert sér grein fyrir hvað þau hafi verið að skrifa undir þegar þau hafi undirritað umrætt umboð. Hafi bankinn átt að sýna því sérstaka athygli.

Sóknaraðili mótmælir því að E hafi haft umboð til að veðsetja fasteign D og C fyrir skuldbindingum félagsins G ehf. enda beri skýlaust orðalag umboðsins það ekki með sér að slík heimild hafi verið fyrir hendi. Eftir á gefnar skýringar bankans um meintan tilgang umboðsins breyti engu hér um.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Til vara er þess krafist að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar varnaraðili til þess að líkt og fram komi í erindi sóknaraðila þá hafi hann ekki sýnt fram á að hann hafi umboð til að fara með málefni dánarbúsins. Miðað við núverandi skráningu á eigninni að A þá sé eignin skráð á D. Samkvæmt lögum nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. þá taki dánarbú við öllum fjárhagslegum réttindum látins manns sem hann hafi átt eða notið nema annað leiði af réttarreglum, löggerningi eða eðli réttindanna. Þannig hafi dánarbú D tekið við eignarhaldinu á umræddri fasteign þegar hún hafi fallið frá. Hvergi í gögnum málsins komi fram að sóknaraðili hafi fengið umboð frá dánarbúinu eða þar til bærum aðila til að fara með réttindi búsins. Í raun sé ekki ljóst hvort að búið sæti einkaskiptum eða opinberum skiptum. Lögmaðurinn sem leggi fram kvörtunina fyrir hönd sóknaraðila virðist eingöngu vera með það hlutverk að sækja þetta tiltekna mál fyrir hönd sóknaraðila, sem af gögnum málsins að dæma hafi ekki heimild til að fara með málefni búsins.

Varnaraðili kveður bréfið frá lögmanni bankans ekki sanna hver fari með réttindi búsins. Höfundur bréfsins geri ráð fyrir að búið sé í einkaskiptum en hafi í raun ekkert fyrir sér í þeim efnum. Sem standi sé það með öllu ósannað að skipti búsins séu í höndum erfingjanna.

Sökum framangreinds telur varnaraðili að vísa beri málinu frá þar sem um aðildarskort sé að ræða, sbr. a-lið 3. gr. samþykktar nefndarinnar og e-lið 6. gr. samþykktanna.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili byggi að hluta til á því að veðsalar hafi ekki gert sér grein fyrir því hvað þeir hafi verið að samþykkja með umboðinu sem veitt hafi verið þann 30. maí 2007. Varnaraðili

mótmælir þeirri staðhæfingu sem rangri og ósannaðri enda sé umboðið gefið út tæpum þremur mánuðum eftir að þau hafi sjálf skrifað undir kaupsamning á fasteigninni A. Hafi þau ekki gert sér grein fyrir því hvernig þau hafi verið að skuldbinda sig á þeim tíma er umboðið hafi verið gefið út þá hafi þau varla skilið hvað þau hafi verið að gera þegar þau hafi skrifað undir kaupsamninginn. Ljóst sé að veðsalarnir hafi ekki verið eins grandlausir um gjörðir sínar og sóknaraðili vilji meina. Þau rök sóknaraðila þess efnis að veðsalar hafi í raun ekki vitað hvað þau hafi verið að gera séu með öllu ósannaðar og órökstuddar og sýni umfjöllun um röð atvika í aðdraganda veðsetningarinnar að veðsalar hafi verið grandsamir um þær skuldbindingar sem þau hafi verið að gangast við. Af framangreindu sé því aðdróttunum sóknaraðila þess efnis að starfsmönnum varnaraðila hafi borið að gæta sérstaklega að andlegu heilbrigði veðsalanna, mótmælt sem óviðeigandi og órökstuddum með öllu.

Varnaraðili vísar til þess hvað varði orðalag umboðsins að horfa þurfi til þess að óþarfi hafi verið að veita E umboð til að sjá um undirritun vegna skjala sem tengst hafi kaupum þeirra á fasteigninni að A enda hafi veðsalarnir eignast eignina þann 16. mars 2007. Þannig sé ljóst að markmið umboðsins hafi ekki verið að ganga frá undirritun á skjölum varðandi kaupin enda hafi veðsalarnir sjálfir verið búnir að skrifa undir öll þau skjöl sbr. Fasteignaskrá Íslands. Þar sem veðsalarnir hafi verið orðnir eigendur A sé ljóst að markmiðið hafi verið annað með umboðinu, og miðað við tímalínuna sé ljóst að vilji þeirra hafi staðið til þess að veita veð í eign sinni þann 3. júlí 2007, enda hafi sýslumaðurinn í Reykjavík þinglýst umboðinu án athugasemda. Þar að auki hafi veðsölum verið sendar tilkynningar frá varnaraðila fyrst um áramótin 2007/2008 þess efnis að þau væru veðsalar vegna lánsammans G ehf. Engar athugasemdir hafi borist frá veðsölum við þeim tilkynningum. Veðsalar hafi einnig fengið innheimtutröfur frá byrjun ársins 2009 og hafi engar athugasemdir borist við þeim fyrr en að erfingjarnir hafi farið að kanna málefni foreldra sinna.

Varnaraðili bendir á að séu málsatvik skoðuð sé ljóst að veðsalar hafi verið grandsamir. Veðsalar hafi veitt heimild til veðsetningar þremur mánuðum eftir að þau hafi gerst 100% eigendur að fasteigninni sem síðar hafi orðið veðandlag til tryggingar fullrar greiðslu á lánveitingu til lögaðilans G ehf. Veðsalar hafi aldrei mótmælt veðsetningunni þrátt fyrir að hafa haft fjölmörg tækifæri til að bera við þeim mótmælum sem sóknaraðili hafi lagt fram í kvörtun sinni. Í raun líti málið þannig út að erfingjar veðsalanna séu að reyna að hverfa frá fullgildri skuldbindingu sem foreldrar þeirra hafi gengist í á líftíma sínum.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignarinnar að A, með tryggingarbréfi nr. X útgefnu af G ehf.

Ekki liggur fyrir hvernig skiptum á dánarbúi C og D er háttað, þ.e. hvort veitt hafi verið leyfi til einkaskipta eða dánarbúið tekið til opinberra skipta. Hefur sóknaraðili ekki lagt fram upplýsingar þar að lútandi. Enda þótt sóknaraðili og systkini hans hafi lögvarða hagsmuni af fjárskiptum búsins eru þau ekki bær til að koma fram fyrir hönd dánarbúsins án þess að hafa fengið leyfi til einkaskipta. Engu skiptir í því sambandi að sóknaraðila hafi verið sent innheimtubríf vegna skulda sem tryggingarbréf nr. X stendur til tryggingar á. Er því óhjákvæmilegt að vísa þessu máli frá en áréttað skal að unnt er að leggja málið á nýjan leik fyrir nefndina þegar búið hefur verið tekið til skipta.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Reykjavík, 18. apríl 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir