

Ár 2018, föstudaginn 12. janúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Unnur Erla Jónsdóttir og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 22/2017**:

**M1 og M2 sóknaraðilar  
gegn  
F lífeyrissjóði**

og kveðinn upp svohljóðandi

**ú r s k u r ð u r :**

**I.**

**Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M1 og M2, hér eftir nefndir sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 25. apríl 2017, með kvörtun sóknaraðila, dags. 7. apríl 2017. Með tölvupósti nefndarinnar 27. apríl 2017, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 8. júní 2017. Var bréfið sent sóknaraðilum, með tölvupósti nefndarinnar samdægurs og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Engar viðbótarathugasemdir bárust frá sóknaraðilum.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 5. og 12. janúar 2018.

**II.**

**Málsatvik.**

Þann 24. júlí 2007 gaf A út veðskuldabréf, nr. X, upphaflega að fjárhæð 1.500.000 kr., til varnaraðila. Til tryggingar skuldinni veittu sóknaraðilar veð í fasteign sinni og var veðsetningin á 3. veðrétti. Þann 15. febrúar 2017 sendu sóknaraðilar bréf til varnaraðila þar sem þau fóru fram á að framangreind veðsetning yrði felld niður. Varnaraðili hafnaði þeirri beiðni þann 3. mars 2017 þar sem hann taldi veðsetninguna gilda.

**III.**

**Umkvörtunarefni.**

Sóknaraðilar krefjast þess að veðsetning fasteignarinnar samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A þann 24. júlí 2007, verði felld niður. Til vara er þess krafist að veðsetning 50% hluta fasteignarinnar verði felld niður.

Sóknaraðilar byggja á því að veðheimildin samkvæmt skuldabréfinu sé ólögmæt þar sem hana skorti undirritun beggja sóknaraðila sem þinglýstra eigenda fasteignarinnar. Vísa sóknaraðilar til þess að fasteignin hafi verið óskipt eign þeirra en undirritun M2 hafi ekki komið fram í þar til gerðum reit um samþykki þinglýsts eiganda heldur einungis í reit maka þinglýsts eiganda. Samþykki beggja sóknaraðila hafi verið nauðsynlegt samkvæmt meginreglu þinglýsingalaga og verði varnaraðili að bera hallann af því að hafa ekki séð til þess að veðheimildin væri í samræmi við lög, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar í málum 345/2013 og 300/2016. Sóknaraðilar byggja jafnframt á því að varnaraðili hafi ekki farið eftir þeim reglum sem giltu um

lánveitinguna þegar skuldabréfið var gefið út. Vísa sóknaraðilar til þess að samkvæmt lánareglum varnaraðila hafi honum aðeins verið heimilt að lána gegn veði í húsnæði skyldmennis lántaka, „*enda sé lögð fram skrifleg yfirlýsing þess aðila um að hann geri sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hann er að taka á sig.*“ Benda sóknaraðilar á að slíka yfirlýsingu sé ekki að finna í þeim gögnum sem bárust frá varnaraðila. Jafnframt hafi varnaraðila borið, út frá óskráðum meginreglum um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti, að greiðslumeta lántaka og upplýsa sóknaraðila um greiðslugetu lántaka áður en fasteignin var sett að veði til tryggingar skuldinni. Sóknaraðilar telja það ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu varnaraðila að bera samningin og veðábyrgð sóknaraðila fyrir sig. Því beri að ógilda veðsetninguna og fella hana niður í samræmi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Varakröfu sína byggja sóknaraðilar á sömu rökum.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

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

Varnaraðili byggir á því að veðsetning fasteignarinnar sé gild. Varnaraðili vísar til þess að með undirritun sinni á veðskuldabréf, nr. X, hafi sóknaraðilinn M2 samþykkt hvort tveggja veðsetningu sem þinglýstur eigandi auk þess að samþykkja veðsetningu sem maki þinglýsts eiganda, enda hafi hún undirritað veðskuldabréfið án fyrirvara. Vísar varnaraðili til þess að sóknaraðila hafi verið í lófa lagið að setja fyrirvara við undirskrift sína og undanskilja eignarhluta sinn í sameigninni. Það hafi hún hins vegar ekki gert og teljist því hafa samþykkt veðsetninguna fyrir sitt leyti. Bendi varnaraðili á að þótt sóknaraðilinn M2 hefði einungis samþykkt veðsetninguna sem maki þinglýsts eiganda þá hafi eiginmaður hennar engu að síður haft heimild til að veðsetja eign þeirra allt að 50%. Veðsetning fasteignarinnar eftir lánveitingu sé 25,5% og því vel innan þeirra marka sem sóknaraðilinn M1 hafi haft heimild til. Varnaraðili mótmælir þeim dómum sem sóknaraðilar vísa til og telur þá ekki hafa fordæmisgildi í máli þessu.

Varnaraðili hafnar fullyrðingu sóknaraðila þess efnis að lánareglum varnaraðila hafi ekki verið fylgt. Í lánareglunum komi fram að heimilt sé að lána gegn veði í húsnæði skyldmennis lántaka, „*enda sé lögð fram skrifleg yfirlýsing þess aðila um að hann geri sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hann er að taka á sig.*“ Lítur varnaraðili svo á að undirritun ábyrgðarmanns á skuldabréf sé ígildi slíkrar yfirlýsingar. Varnaraðili mótmælir því að honum hafi borið skylda, út frá óskráðum meginreglum um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti, til að greiðslumeta lántaka og upplýsa sóknaraðila um greiðslugetu lántaka áður en fasteignin var sett að veði til tryggingar skuldinni. Telur varnaraðili enga slíka meginreglu vera til. Varnaraðili bendir jafnframt á að veðskuldabréfið hafi verið gefið út í júlí 2007 og hafi sóknaraðili því sýnt af sér tómlæti en tæpur áratugur sé liðinn frá því að veðskuldabréfið hafi verið gefið út.

Varnaraðili byggir á því að vísa beri kvörtun sóknaraðila frá þar sem varnaraðili sé ekki aðili að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, sbr. 1. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefndina. Vísar varnaraðili jafnframt til þess að 2. mgr. 33. gr. laga um neytendalán nr. 33/2013 eigi ekki við um hann enda hafi löggin tekið gildi rúmlega sex árum eftir að veðskuldabréfið, sem deilt er um, var undirritað. Vísar varnaraðili jafnframt til þess að lög um neytendalán geti ekki átt við um veðskuldabréfið eða önnur atriði í aðdraganda undirritunar þess þar sem fyrirbyggjandi mál snúi að stofnun lánasamnings en ekki atriða sem síðar komu.

Varnaraðili byggir að lokum á því að vísa beri kvörtun sóknaraðila frá á grundvelli þess að úrskurðarnefndin hafi ekki heimild til að ógilda veðsetningu á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Vísar varnaraðili til þess að af frumvarpi og athugasemdum samningalaga sé ljóst að einungis dómstólar hafi heimild til að ógilda samninga á grundvelli 36. gr. samningalaga.

### V.

#### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar sóknaraðila á fasteign sinni, til tryggingar veðskuldabréfs nr. X. Sóknaraðilar krefjast þess aðallega að veðsetning fasteignarinnar samkvæmt veðskuldabréfi nr. X verði felld niður, en til vara að veðsetning 50% hluta fasteignarinnar verði felld niður. Í málatilbúnaði sínum byggja sóknaraðilar á því að undirritun þeirra beggja hafi verið nauðsynleg til þess að stofna til gildrar veðsetningar á eigninni. Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði hafnað en til vara að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni.

Samkvæmt meginreglu þinglýsingarlaga nr. 39/1978 getur sá einn ráðstafað eign með löggerningi sem til þess hefur þinglýsta heimild eða samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur, sbr. 24. gr. og 25. gr. laganna. Sóknaraðili M1 var þinglýstur eigandi fasteignarinnar þegar hann undirritaði veðskuldabréfið og var honum heimilt að ráðstafa eign eignarhluta. Óumdeilt er að sóknaraðili M1 undirritaði veðskuldabréfið sem þinglýstur eigandi, jafnframt undirritaði maki þinglýsts eiganda undir samþykki við þeirri ráðstöfun. Verður aðalkröfu sóknaraðila því hafnað.

Verður því næst vikið að veðsetningu sóknaraðila M2 á fasteigninni samkvæmt veðskuldabréfi nr. X. Sóknaraðili M2 skrifaði undir sem maki þinglýsts eiganda á umrætt veðskuldabréf til forvera varnaraðila árið 2007. Sóknaraðili M2 ritaði ekki nafn sitt í þar til gerðum reit á bréfinu um samþykki þinglýsts eiganda. Við mat á því hvort fyrir liggi nægilega skýr heimild sóknaraðila til veðsetningar á eign sinni telur nefndin rétt að líta til þess að veðbréfið var útbúið af lánveitandanum. Var það fyrst og fremst á hans ábyrgð að sjá til þess að tryggja sér þau veðréttindi sem hann taldi nauðsynleg og verður hann að bera hallann af því að skjalið hafi ekki verið nægilega skýrt. Í dómi Hæstaréttar í máli nr. 255/2017 var sérstaklega tekið fram að orðalag veðskuldabréfsins bæri með sér að veðsett væri „öll eignin“, því hefði aðilum „ekki getað dulist“ að verið væri að veðsetja alla eignina. Í máli þessu er sú staða ekki uppi enda kemur ekki fram á veðskuldabréfinu að veðsett sé „öll eignin“. Með vísan til nýfallinna dóma Hæstaréttar, sbr. einkum dómur Hæstaréttar frá 9. janúar 2018 í máli nr. 736/2017, verður ekki talið að nafnárítun sóknaraðila á umþrætt veðskuldabréf beri nægilega skýrlega með sér heimild sóknaraðila til veðsetningar. Þá verður ekki fallist á sjónarmið varnaraðila um tómlæti af hálfu sóknaraðila þar sem að ekki hefur verið sérstakt tilefni til þess að gera athugasemdir við veðskuldabréfið af hálfu sóknaraðila vegna síðar tilkominna atvika svo sem vanskila eða skilmálabreytinga, en bréfið hefur verið í skilum frá upphafi.

Samkvæmt 3. tölulið 3. mgr. 3. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 falla verðbréfasjóðir, fjárfestingarsjóðir og lífeyrissjóðir sem og vörslufyrirtæki slíkra sjóða ekki undir gildissvið laganna. Lán það er forveri varnaraðila veitti sóknaraðila fellur undir lög um neytendalán nr. 33/2013. Í 2. mgr. 33. gr. laganna kemur fram að neytendur geta skotið ágreiningi er varði fjárhagslegar kröfu og einkaréttarlega hagsmuni tengda neytendalánnum til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Skulu lánveitendur eiga aðild að úrskurðarnefndinni og skulu þeir lánveitendur sem eiga aðild að málum standa undir kostnaði nefndarinnar vegna þeirra. Í gildistökuákvæði laganna í 36. gr. kemur fram að þau taki almennt gildi 1. nóvember 2013. Þá er í 2. mgr. ákvæðisins sérstaklega rakið hvaða ákvæði laganna skuli gilda um

opna lánessamninga, sem eru í gildi við gildistöku þeirra. Er þar einkum um að ræða ákvæði um upplýsingaskyldu lánveitanda, framsal lánasamninga og þess háttar atriði sem varðar efnislegar skyldur lánveitanda á lánstíma. Fyrirnefnt ákvæði 2. mgr. 33. gr. laganna er í IX. kafla þeirra um eftirlit, viðurlög, réttarúrræði og bótaskyldu. Er þar meðal annars fjallað um valdheimildir Neytendastofu, stjórnvaldssektir og úrskurðar- og réttarúrræði. Enda þótt þessa kafla og ákvæðum hans sé ekki getið sérstaklega í gildistökuákvæðunum, er einsýnt að þau falla undir almenna gildistökuákvæðið. Nær því úrskurðarvald nefndarinnar til ágreinings um lánasamninga sem í gildi voru við gildistöku laganna, rétt eins og valdheimildir Neytendastofu. Á hinn bóginn skal áréttáð að í úrlausnum sínum í slíkum málum getur nefndin ekki beitt þeim efnisreglum sem settar voru með lögum um neytendalán og vörðuðu stofnun lánasamninga. Mál þetta varðar hins vegar ekki stofnun lánessamnings. Að öllu þessu athuguðu verður frávísunarkröfu varnaraðila hafnað.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Fallist er á varakröfu sóknaraðila, M1 og M2, á hendur varnaraðila, F, um að felld verði niður veðsetning 50% hluta fasteignarinnar.

Reykjavík, 12. janúar 2018

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Unnur Erla Jónsdóttir

Hrannar Már Gunnarsson  
Oddur Ólason