

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, Þorvaldur Emil Jóhannesson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 26/2017**:

**M sóknaraðili
gegn
F fjármálafyrirtæki**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, hér eftir nefnd sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 31. maí 2017, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 29. maí 2017. Með tölvupósti nefndarinnar, dagsettum 31. maí 2017, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 3. júlí 2017. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar samdægurs og henni gefin kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með breyttri kröfugerð þann 31. júlí 2017. Með tölvupósti nefndarinnar, dagsettum 3. ágúst 2017, var bréfið sent varnaraðila. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 23. ágúst 2017.

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

II.

Málsatvik.

Með tryggingarbréfi dagsettu 31. mars 2006 var fasteignin Z, sett að veði með 2. veðrétti til tryggingar skuldum A við AF (annars fjármálafyrirtækis). Var höfuðstóll láns sem A var veitt 10.000.000 kr. Á þeim tíma var sóknaraðili eigandi 50% eignarhluta í fasteigninni á móti sambýlismanni sínum, A. Bæði sóknaraðili og A rituðu undir tryggingarbréfið sem var mótttekið til þinglýsingar þann 31. mars 2006. Þann 27. apríl 2007 var stimplað á tryggingarbréfið að það væri til frjálsrar ráðstöfunar útgefanda.

Þann 12. apríl 2007 gaf A, sambýlismaður sóknaraðila, út annað tryggingarbréf að fjárhæð 80.000.000 kr. til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum hans við FF. Til tryggingar voru þrjár eignir settar að veði, þ.a.m. fasteign sóknaraðila að Z, með 3. veðrétti og uppfærslurétti. Tryggingarbréfið var fært til þinglýsingar þann 17. apríl 2007. Þann 30. nóvember 2007 var gerður viðauki við tryggingarbréfið frá 31. mars 2006 að fjárhæð 10.000.000 kr. Með viðaukanum var gerð breyting á efni tryggingarbréfsins þannig að það stæði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum A við FF. Viðaukinn var færður til þinglýsingar þann 30. nóvember 2007. Á sama tíma og gerður var viðauki við tryggingarbréfið frá 31. mars 2006 gaf sambýlismaður sóknaraðila út skuldabréf til FF þann 30. nóvember 2007, að fjárhæð 14.000.000 kr. Jafnframt var gerður lánsamningur þann 18. apríl 2007, að fjárhæð 70.000.000 kr. Varnaraðili tók síðar við réttindum og skyldum FF samkvæmt skjölunum. Þann 10. mars 2010 afsalaði A eignarhlut sínum í fasteigninni Z til

sóknaraðila og varð hún þar með eini eigandi eignarinnar. Þann 5. desember 2011 fór sóknaraðili fram á það við varnaraðila að ekki yrði gert veðtilkall í eignarhluta hennar í fasteigninni Z hvorki á grundvelli tryggingarbréfa dagsettra 31. mars 2006 og 12. apríl 2007. Varnaraðili svaraði þann 24. janúar 2012 þar sem hann tók fram að ekki yrði fallist á kröfur sóknaraðila. Þann 23. apríl 2014 var bú A, sambýlismanns sóknaraðila, tekið til gjaldþrotaskipta. Þann 30. apríl 2014 gaf félag B í eigu sóknaraðila út nýtt veðskuldabréf til varnaraðila að fjárhæð 121.915.000 kr. Tryggingarbréf dagsett 31. mars 2006 og 12. apríl 2007, sem hvíldu á eign sóknaraðila, voru í kjölfarið gerð upp og þeim aflýst af eigninni. Til tryggingar efnudum veðskuldabréfsins var fasteignin Z sett að veði með 1. veðrétti, ásamt tveimur öðrum eignum. Veðskuldabréfið var mótttekið til þinglýsingar þann 5. maí 2014. Þann 3. apríl 2017 fór sóknaraðili að fram á það að nýju að varnaraðili felldi niður þau veðréttindi sem hvíldu á fasteign sóknaraðila Z. Varnaraðili hafnaði þeirri kröfu þann 18. apríl 2017.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili felli niður og afmái veðréttindi sem hvíla á 50% eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni Z.

Byggir sóknaraðili á því að einungis eignarhluti A, sambýlismanns sóknaraðila, í fasteigninni Z hafi átt að vera veðsettur til tryggingar skuldum A við varnaraðila. Í kvörtun sinni vísar sóknaraðili til þess að fasteignin Z hafi verið veðsett AF, með tryggingarbréfi dagsettu 31. mars 2006 til tryggingar skuldum A við AF. Þann 27. apríl 2007 hafi allar skuldir verið gerðar upp við AF og tryggingarbréf dagsett 31. mars 2006 í framhaldinu verið framselt varnaraðila, til tryggingar skuldum A við varnaraðila. Sóknaraðili bendir á að ekki hafi verið leitað eftir samþykki hennar fyrir framsalinu og liggi samþykki hennar ekki fyrir. Samhliða þessu framsali hafi varnaraðili útbúið tryggingarbréf dagsett 12. apríl 2007 að fjárhæð 80.000.000 kr. til tryggingar skuldum A við varnaraðila. Tryggingarbréf dagsett 12. apríl 2007 hafi verið tryggt með veði í Z og tveimur öðrum eignum A. Vísar sóknaraðili til þess að hafa undirritað tryggingarbréf dagsett 12. apríl 2007 í apríl 2007, með rauðum penna. Sóknaraðili hafi einungis skrifað undir sem maki Sigurjóns þar sem ætlunin hafi verið að veðsetja einungis hans eignarhluta í fasteigninni Z. Sóknaraðila hafi síðar borist bréf þess efnis að hún væri ábyrg fyrir lánum A, en á tryggingarbréfi dagsettu 12. apríl 2007 hafði verið strikað yfir textann „maki veðsala“ og honum breytt í „þinglýstur eigandi“. Telur sóknaraðili að tryggingarbréfinu hafi þannig verið þinglýst með breytingu án hennar vitundar. Sóknaraðili vísar til þess að haustið 2007 hafi A, sambýlismaður hennar, tekið annað lán og var þá gerður viðauki við tryggingarbréf dags. 12. apríl 2007. Telur sóknaraðili þann viðauka verulega villandi enda sé í honum vísað til tryggingarbréfs dagsetts 31. mars 2006. Sóknaraðili ítrekar að hún hafi ekki vitað af framsali tryggingarbréfs dagsetts 31. mars 2006 og þ.a.l. ekki vitað hvað hún var að undirrita þegar hún undirritaði viðaukann sem maki A

Sóknaraðili bendir á að samkvæmt 155. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940 teljist sá gerningur að breyta skjölum eftir undirritun vera skjálafals. Sóknaraðili vísar til þess að hafa ávallt mótmælt því að hafa samþykkt veðsetningu á sínum eignarhluta í fasteigninni Z til tryggingar skuldum sambýlismanns hennar. Vísar sóknaraðili til þess að af dómi héraðsdóms Reykjavíkur í máli E-2987/2016 megi ráða að til þess að banki geti öðlast veðrétt í eign einstaklings verði viðkomandi samkvæmt almennum reglum samningaréttar að skuldbinda sig með yfirlýsingu um vilja sinn til þess að eignarhluti hans yrði settur að veði til tryggingar skuldum útgefanda. Sóknaraðili hafi aldrei viljað né ætlað að veðsetja eignarhluta sinn í fasteigninni. Því geti veðsetningin ekki talist gild.

Í viðbótarathugasemdum tekur sóknaraðili fram að með samkomulagi í apríl 2014 milli sóknaraðila, A, B og varnaraðila um útgáfu nýs veðskuldabréfs, hafi sóknaraðili ekki verið að samþykkja veðsetningu á sínum 50% hlut í eigninni Z. Telur sóknaraðili að varnaraðili verði að bera hallan af því að hafa ekki upplýst sóknaraðila um hvað fólst í pappírnum sem hún undirritaði.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að bankinn eigi einungis veðréttindi í eigninni Z á grundvelli veðskuldabréfs sem félag sóknaraðila, B, gaf út þann 30. apríl 2014. Byggir varnaraðili á því að hafna eigi kröfum sóknaraðila þar sem sóknaraðili geri ekki efnislegar athugasemdir við þau veðréttindi sem nú hvíli á eigninni. Telur varnaraðili að fyrri veðréttindi sem áður hvíldu á eigninni hafi enga þýðingu við úrlausn þessa máls enda sé um viðskiptabréf að ræða sem hafi sjálfstætt gildi. Þá leggur varnaraðili áherslu á að sóknaraðili undirritaði veðskuldabréfið án nokkurra fyrirvara um gildi veðréttinda varnaraðila, sem áður hvíldu á eigninni. Varnaraðili hafnar lýsingu sóknaraðila á tilhögun undirritunar tryggingarbréfs dagsetts 12. apríl 2007 að fjárhæð 80.000.000 kr. sem ósannaðri. Varnaraðili bendir á að starfsmenn varnaraðila kannist ekki við að hafa breytt bréfinu eftir undirritun sóknaraðila, án hennar samþykkis. Varnaraðili mótmælir sem röngum fullyrðingum sóknaraðila þess efnis að skjalagerð forvera varnaraðila hafi verið villandi. Þá hafnar varnaraðili fullyrðingum sóknaraðila um að hún hafi ekki verið „meðvituð um hvað hún væri nákvæmlega að undirrita.“ Telur varnaraðili öll gögn og atvik máls benda til þess að sóknaraðili hafi með undirritunum sínum á tryggingarbréf dagsett 31. mars 2006 og 12. apríl 2007 veitt gilt samþykki fyrir veðsetningu eignarhluta síns í fasteigninni Z. Vísar varnaraðili til þess að skilmálar bréfanna bendi til þess að öll fasteignin hafi átt að standa til tryggingar skuld sambýlismanns sóknaraðila, ekki aðeins helmingshlut hans í eigninni. Varnaraðili leggur áherslu á að engin ástæða hafi verið fyrir sóknaraðila að undirrita skjölin sem maki skuldara, enda hafi sóknaraðili og sambýlismaður hennar ekki verið í hjúskap. Bendir varnaraðili á að viðauki við tryggingarbréf dagsett 31. mars 2006 sem gerður var 30. nóvember 2007 hafi ekki breytt efni veðsetningarinnar heldur aðeins kröfuhafa bréfsins. Varnaraðili vísar til þess að í kvörtun sóknaraðila staðhæfi hún að hafa gert athugasemdir við veðsetningu eignarinnar. Telur varnaraðili að sóknaraðili hafi ekki axlað sönnunarbyrði hvað þetta varði þar sem engir tölvupóstar þess efnis hafi fylgt með kvörtun sóknaraðila. Varnaraðili telur sóknaraðila hafa sýnt af sér verulegt tómlæti við að gæta réttindum sínum, þar sem hún hafi ekki gert athugasemdir við veðréttindin að öðru leyti en með bréfi þann 5. desember 2011. Vísar varnaraðili til þess að staðreyndir um gildi tryggingarbréfa dagsett 31 mars 2006 og 12. apríl 2007 hafi ekki þýðingu fyrir úrlausn þessa máls, samt sem áður sé ljóst að til gildra veðréttinda hafi stofnast í eigninni.

V.

Niðurstaða.

Eins og mál þetta er lagt fyrir úrskurðarnefndina lýtur ágreiningur aðila að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila Z.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili felli niður þau veðréttindi sem hvíli á 50% eignarhlut hennar í fasteigninni Z. Reisir sóknaraðili málatilbúnað sinn á því að ekki hafi stofnast til gildrar veðsetningar með tryggingarbréfi dagsettu 12. apríl 2007. Byggir sóknaraðili á því að hún hafi eingöngu ritað undir tryggingarbréfið sem maki þinglýsts eiganda, en ekki sem þinglýstur eigandi. Sóknaraðili heldur því fram að varnaraðili hafi

síðar og án samþykkis hennar breytt textanum handvirkt úr samþykku sem maki þinglýsts eiganda í samþykku sem þinglýstur eigandi. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað á þeim grundvelli að þau tryggingarbréf dagsett 31. mars 2006 og 12. apríl 2007 sem krafist er að afmáð verði af eignarhluta sóknaraðila hvíli í raun ekki á eigninni, heldur eingöngu veðskuldabréf sem gefið var út þann 30. apríl 2014 af B, félagi í eigu sóknaraðila. Máltilbúnaðir sóknaraðila virðist byggja alfarið á því að hún sé að krefjast niðurfellingu veðréttinda sem áður hvíldu á eign hennar en ekki þeim sem nú hvíla á eigninni skv. skuldabréfi útgefnu af B þann 30. apríl 2014.

Þrátt fyrir að hugsanlegir annmarkar séu á formi þeirra skjala sem áður hvíldu á eign sóknaraðila hefur sóknaraðili síðar í gegnum einkahlutafélag sitt, þrátt fyrir að hafa sent athugasemdir til varnaraðila um gildi umþrætts tryggingabréfs, tekið á sig skuldbindingar í formi nýs veðskuldabréfs og þar með hefur sóknaraðili að mati nefndarinnar fyrirgert rétti sínum, til að bera fyrir sig ógildingarástæðum er varða skuldabréf er áður hvíldu á eigninni.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík 12. janúar 2018

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Þorvaldur Emil Jóhannesson

Hrannar Már Gunnarsson
Oddur Ólason