

## ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Ár 2018, fimmtudaginn 22. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 34/2017**:

### **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 7. júlí 2017, með kvörtun sóknaraðila, dags. 4. júlí 2017. Með tölvupósti nefndarinnar 10. júlí 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. 25. ágúst 2017. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar þann 25. ágúst 2017 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 4. október 2017.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 9. og 22. mars 2018.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 8. október 2008 gaf félagið A, út veðskuldabréf X upphaflega að höfuðstólsfjárhæð kr. 10.000.000. Samkvæmt skuldabréfinu var fasteign í eigu sóknaraðila B, tilgreind sem veðandlag fyrir skuldinni og tekið var fram að varnaraðila sé sett fasteignin að veði ásamt fylgifé með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti. Fasteignina átti sóknaraðili með eiginmanni sínum sem fallinn er frá og situr sóknaraðili í óskiptu búi. Var veðskuldabréfið mótttekið til þinglýsingar 9. október 2008 og innfært í fasteignabók þann 10. október sama ár. Samkvæmt veðbókarvoðttorði hvílir veðskuldabréfið enn á eigninni.

Þann 17. mars 2016 sendi lögmaður sóknaraðila varnaraðila bréf og fór fram á að hann aflétti veðskuldabréfi X upphaflega að fjárhæð kr. 10.000.000, af fasteign sóknaraðila B þar sem sóknaraðili telur að ranglega hafi verið staðið að stofnun ábyrgðarinnar og skilyrðum fyrir veðsetningu hafi ekki verið fullnægt. Svar barst frá varnaraðila 15. júní 2017 sem hafnaði kröfu sóknaraðila.

### **III.**

#### **Umkvörtunarefni.**

Krafa sóknaraðila er sú að ábyrgð hennar í formi veðs í þinglýstri fasteign hennar á skuldabréfi X verði felld niður og bréfinu aflýst af fasteigninni.

Sóknaraðili kvartar yfir því að varnaraðili hafi staðið ranglega að stofnun ábyrgðar sinnar en einsýnt sé að til hennar hafi verið stofnað í berhöggi við skýr

fyrirmæli laga og sé ábyrgðin því ógildanleg. Sóknaraðili segir að veðskuldabréfið sem um ræði sé veðskuldabréf með rekstrarveði samkvæmt 24. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð. Sé þar mælt fyrir um ákveðin skilyrði fyrir stofnun veðs af þessari gerð en engu þessara skilyrða hafi verið fullnægt í tilvikum sóknaraðila. Hafi varnaraðila þar af leiðandi verið ómögulegt að afla ábyrgðar hennar með þeim hætti sem gert var.

Segir sóknaraðili að af samskiptum við varnaraðila megi ráða að varnaraðili byggji rétt sinn á heimildum annarra laga sem ekki sé vísað til í veðskuldabréfinu sem hér um deilt. Varnaraðili hafi að auki með engum hætti rökstutt hvernig skilyrðum ákvæðanna sem hann vísar til á að vera fullnægt ásamt því að veita eftir á skýringar til að réttlæta ábyrgð sem telja megi ógildanlega.

Í rökstuðningi með kvörtun sinni vísar sóknaraðili til erindis hennar sem sent var varnaraðila þann 17. mars 2016. Sóknaraðili segir þar að skilmálar veðskuldabréfsins innihaldi ítrekaðar tilvísanir til laga nr. 75/1997 um sammingsveð. Sé veðandlagið skilgreint í 4. gr. bréfsins þar sem segi „*Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu [...] er F hér með sett að veði nedangreind fasteign, ásamt fylgiferð og rekstrartækjum, sem tilheyra þeim rekstri sem fram fer á fasteigninni, sbr. 24. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti*“. Vísar sóknaraðili einnig til 6. gr. veðskuldabréfsins en þar segir: „*Þegar rekstraraðili sbr. 25. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð, veðsetur fasteign sem er varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnureksturs í huga, nær veðrétturinn í fasteigninni einnig til rekstrartækja, sem heyra rekstrinum til, sbr. 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð*“.

Telur sóknaraðili því rétt að skoða grundvöll veðskuldabréfsins og veðsetningar samkvæmt 24. gr. laga um sammingsveð, sem staðsettur er í III. kafla laganna undir heitinu *Veð í rekstrartækjum, rekstrarveð*. Í því samhengi bendir sóknaraðili einnig á 25. gr. sömu laga þar sem hugtakið rekstraraðili er nánar skilgreint. Telur sóknaraðili framangreind ákvæði bera skýrlega með sér að standi vilji til að veðsetja fasteign sem veðandlag rekstrarveðs sé augljóst að sá er veðsetur þarf að vera rekstraraðili í skilningi aðila og fasteignin að vera útbúin, eða standa í hið minnsta, í einhverjum tengslum við viðkomandi rekstur.

Þá vísar sóknaraðili í því sambandi til ritsins *Veðréttur* eftir Þorgeir Örlygsson en þar segi „*Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. svl. gerist veðsetning rekstrartækja samtímis veðsetningu þeirrar eða þeirra fasteigna, þar sem reksturinn fer fram. Í þessu felst m.a., að rekstur veðsala verður að hafa ákveðin lágmarkstengsl við tiltekna fasteign, en almennar viðmiðanir ráða í þeim efnum, hvað sé fasteign. Í ákvæðinu er ekki að finna leiðbeiningu um það, hversu sterk tengslin þurfa að vera, og verður niðurstaðan í þeim efnum að ráðast af mati hverju sinni. Óhjákvæmilegt er, að fasteignin sé með einhverjum hætti grundvöllur rekstrarins, t.d. þannig að reksturinn hafi þar aðstöðu sína með þeim hætti að unnt sé að segja, að reksturinn fari fram á ákveðinni fasteign eða honum sé stjórnað þaðan, fá þau tæki, sem notuð eru í rekstrinum, ákveðin tengsl við fasteignina og mynda ásamt henni ákveðna rekstrarlega og fjárhagslega heild*“.

Sóknaraðili telur engum skilyrðum fyrir veðsetningu rekstrarveðs fullnægt. Hún hafi aldrei verið rekstraraðili í skilningi laga, en sóknaraðili og maður hennar voru foreldrar fyrirsvarsmanns lántaka. Veðsetning fasteignarinnar hafi heldur ekki verið í neinum tengslum við reksturinn en um íbúðarhús sóknaraðila er að ræða, veðsetningin sé í berhöggi við lagafyrirmæli og því ógildanleg sem slík.

Þá bendir sóknaraðili á að í 17. gr. veðskuldabréfsins sé vísað til þess að veðsala hafi verið kynnt efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, en varnaraðili sé aðila að samkomulagi fjármálafyrirtækja, stjórnvalda og Neytendasamtakanna um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Telur sóknaraðili erfitt að skilja tilvísun varnaraðila til ábyrgðamannasamkomulagsins með

öðrum hætti en svo að hann vilji að það gildi í þessum viðskiptum aðila. Segir sóknaraðili samkomulagið leggja ákveðnar skyldur á lánveitendur og gera ákveðnar kröfur til vinnubragða banka við lánveitingar er þriðji aðili veitir ábyrgð eða veð. Sé þar áskilið að greiðslumat sé framkvæmt og kynnt ásamt upplýsingabæklingi um ábyrgðir. Því hafi ekki verið sinnt er sóknaraðili og eiginmaður hennar voru fengin til að skrifa undir veðskuldabréfið. Brjóti háttsemi varnaraðila því einnig í bága við ákvæði ábyrgðamannasamkomulagsins.

Sóknaraðili telur að ofangreindar athugasemdir styðji það að umrædd ábyrgð verði ógild með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Megi samkvæmt því ákvæði víkja samningi til hliðar að hluta eða í heild teljist hann ósanngjarn eða það sé andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Skuli við matið einkum líta til efni samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningagerðina og síðar tilkominna atvika. Telur sóknaraðili einsýnt að við mat á hverjum þætti megi telja ósanngjarn af hálfu varnaraðila að bera ábyrgðina fyrir sig. Þá segi sóknaraðili liggja fyrir að rekstrarveð var tekið í íbúðarhúsnæði ótengdra aðila án heimildar, sé það í berhögg við fyrirmæli laga og hafi varnaraðili verið sérfróður aðili samningssambandsins sem samið hafði öll skjöl.

Í viðbótarathugasemdum gerir sóknaraðili athugasemd við málflutning varnaraðila er lýtur að starfsstöð félagsins A. Haldi varnaraðili því fram að starfsstöð félagsins hafi fyrstu árin eftir stofnun félagsins verið að fasteign sóknaraðila B, en um er að ræða íbúð á 3ju hæð í fjölbýlishúsi. Þá segir sóknaraðili að fyrirtækið A hafi aldrei verið með starfsstöð í íbúð sinni, en frá því félagið hóf rekstur hafi það verið með starfsstöð og verslun að C. Þegar félagið var stofnað hafi hins vegar ekki legið fyrir í hvaða húsnæði rekstur þess yrði og hafi þar af leiðandi einn af stofnendum félagsins, notast við sitt lögheimili er stofnskjöl félagsins voru útbúin. Segir sóknaraðili það vel kunnugt hér á landi að þessi háttur sé hafður á við stofnun félaga þegar liggja ei fyrir hvar félagið muni hafa starfsstöð.

Að lokum segir sóknaraðili að fyrir mannleg mistök fyrirsvarsmanna félagsins hafi rétt lögheimili ekki verið skráð hjá Fyrirtækjaskrá RSK strax eftir að rekstur hófst og hafi þeir ekki áttað sig á mistökunum fyrr en um mitt ár 2014, var skráningin í kjölfarið leiðrétt. Sóknaraðili vísar því á bug sem röngu að starfsstöð félagsins A hafi nokkurn tímann verið til staðar í íbúð hennar og segir liggja í augum uppi að félag á borð við A reki ekki starfsemi eða verslun í íbúð á 3ju hæð í fjölbýlishúsi.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að í 24. og 25. gr. laga nr. 75/1997 sé mælt fyrir um skilyrði þess að rekstartæki verði veðsett samhliða veðsetningu fasteignar á grundvelli 16. gr. sömu laga. Feli ákvæðin í sér undantekningu frá almennu reglu 3. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1997 um bann við sjálfsvörsluveðsetningum í heildarsöfnum muna og mæli þannig aðeins fyrir um hvaða skilyrði þurfi að vera fyrir hendi svo talið verði að stofnað hafi verið til rekstrarveðs með lögmatum hætti án þess að færa þurfi og tilgreina með nákvæmum hætti viðkomandi tæki í lausafjárnám hjá þinglýsingarstjóra. Þá segir varnaraðili að í sérstökum athugasemdum greinargerðar er varð að lögum nr. 75/1997 segi m.a. um 24.-27. gr. eftirfarandi: „Ákvæðin um rekstrarveð í undirkafla B í III. kafla, þ.e. ákvæði 24.-27. gr. munu, ef að lögum verða, hafa í för með sér verulegar breytingar á gildandi íslenskum rétti um möguleika þeirra, sem atvinnurekstur stunda, til að veðsetja lausafé ósundurgreint með fasteignum.“ Segir varnaraðili að samkvæmt

ákvæðinu sé skilyrt að fasteign sé veðsett samhliða rekstrartækjum, ellegar vísi sýslumaður skjalinu frá þinglýsingu, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 528/2016.

Þá bendir varnaraðili á ákvæði II. kafla laga nr. 75/1997 og vísar til 1. mgr. 15. gr. og 1. mgr. 16. gr. varðandi eignarrétt við veðsetningu eignar og umfang veðréttar á hinni veðsettu eign. Að auki vísar varnaraðili til 19. gr. sömu laga varðandi tímamark réttarverndar veðréttar en mun það vera við þinglýsingu í fasteignabók, sbr. ákvæði þinglýsingalaga. Hið veðsetta verði þó í umráðum veðsala nema um annað hafi verið samið.

Varnaraðili segir að í 4. gr. veðskuldabréfsins sem hér er deilt um sé fasteignin B tilgreind með skýrum hætti sem veðandlag og tekið fram að varnaraðila sé sett fasteignin ásamt fylgifé að veði með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti, sbr. 5. gr. veðskuldabréfsins.

Þá segir varnaraðili sóknaraðila hafa, með undirritun veðskuldabréfsins þann 8. október 2008, samþykkt án nokkurs fyrirvara ofangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Hafi veðskuldabréfið verið mótttekið til þinglýsingar 9. október sama ár án athugasemda frá þinglýsingarstjóra og innfært í fasteignabók 10. október sama ár, án athugasemda, og hvíli veðskuldabréfið enn á eigninni samkvæmt veðbókarvottorði.

Varnaraðili vísar til þess að rekstrarveð öðlist réttarvernd þegar réttinum sé þinglýst ásamt veðrétti í viðkomandi fasteign. Séu ákvæði 24. og 25. gr. laga nr. 75/1997 aðeins heimildarákvæði sem heimili skuldara að veðsetja lausafjármuni samhliða veðsetningu fasteignar. Sé það skýrt með vísan til veðskuldabréfsins að fasteignin sé veðsett samkvæmt áður nefndu veðskuldabréfi. Telur varnaraðili veðandlagið skýrt tilgreint á forsíðu veðskuldabréfsins og hafi þinglýstir eigendur undirritað bréfið til staðfestingar veðsetningarinnar.

Varnaraðili bendir á að þegar veðskuldabréfið var gefið út, þann 8. október 2008, hafi samkvæmt stofngögnum félagsins lögheimili og pósthfang félagsins A verið að fasteigninni B. Þann 25. júlí 2014 hafi lögheimili og pósthfangi þess verið breytt í C. Voru samþykktir félagsins uppfærðar til samræmis við breytinguna í desember sama ár. Segir varnaraðili það því ekki rétt sem fram komi í kvörtun sóknaraðila að fasteignin hafi ekki verið í neinum tengslum við rekstur félagsins en félagið hafi þar verið með skráð aðsetur og lögheimili allt frá stofnun félagsins 17. janúar 2000 til 28. júlí 2014, er skráningu var breytt í hlutafélagaskrá.

Varnaraðili telur að hvað sem öðru líði um gildi veðréttar hans í rekstrartækjum félagsins fullnægi ákvæði umrædds veðskuldabréfs öllum skilyrðum II. kafla laga nr. 75/1997 svo fasteign sóknaraðila yrði veðsett með löglegum hætti. Hafi ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978 ekki staðið því í vegi að skjalinu yrði þinglýst. Hafi því verið þinglýst án athugasemda þinglýsingarstjóra og hafi hann heldur ekki séð ástæðu til að leiðrétta færsluna í fasteignabók þó svo hann hafi til þess skýra heimild, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Ekki sé því hægt að fallast á með sóknaraðila að ranglega hafi verið staðið að veðsetningu fasteignar hennar.

Þá telur varnaraðili að ekki verði fallist á með sóknaraðila að tilvísun til 17. tl. veðskuldabréfsins, til þess að veðsala hafi verið kynnt efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, feli í sér vilja varnaraðila til að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga skyldi gilda í framangreindum viðskiptum. Hafi hvorki veðskuldabréfið né önnur gögn kveðið á um vilja varnaraðila þess efnis. Að lokum telur varnaraðili framangreint samkomulag ekki hafa gilt um ábyrgðarskuldbindingu sóknaraðila en því hafi einungis verið ætlað að ná til ábyrgða á skuldum einstaklinga.

V.

**Niðurstaða.**

Ágreiningur málsaðila lýtur að gildi ábyrgðar í formi veðs í þinglýstri fasteign sóknaraðila á skuldabréfi X, en sóknaraðili krefst þess að lánsveðið verði fellt niður og bréfinu aflýst af fasteigninni.

Sóknaraðili telur að ranglega hafi verið staðið að stofnun lánsveðsins og fari það í berhögg við fyrirmæli laga. Veðskuldabréfið sem hér er um deilt er veðskuldabréf með rekstrarveði skv. 24. laga nr. 75/1997 um sammingsveð. Af ákvæðum laga um sammingsveð ásamt skrifum fræðimanna má ætla að ákveðin skilyrði þurfi að vera uppfyllt svo stofnað verði til veðsetningar með þeim hætti sem hér var gert. Verði þannig talið að standi vilji til að veðsetja fasteign sem veðandlag rekstrarveðs verði fasteignin að standa í einhverjum tengslum við viðkomandi rekstur og rekstur veðsala að hafa ákveðin lágmarkstengsl við fasteignina, en óhjákvæmilegt sé að fasteignin sé með einhverjum hætti grundvöllur rekstrarins. Fasteignin sem sett var hér að veði er íbúð á 3ju hæð í fjölbýlishúsi en starfsemi A fól í sér smásölu á tölvum, jaðarbúnaði og hugbúnaði í sérverslunum. Ekki verði að mati nefndarinnar séð að fasteignin sem um ræðir sé í slíkum tengslum við reksturinn að hana megi setja að veði sem rekstrarveð skv. 24. gr. laga um sammingsveð.

Hins vegar verður að skoða hvort skilyrðum laga um sammingsveð hafi þó verið fullnægt er veðskuldabréfið var gefið út þann 8. október 2008. Frá stofnun félagsins A þann 17. janúar 2000 allt til 28. júlí 2014 var félagið skráð með lögheimili að fasteigninni B auk þess sem samþykktir félagsins kváðu á um að tilgangur þess væri rekstur vefsíðu, lánstarfsemi, sala auglýsinga og skyldur rekstur. Ef litið er til skráningar lögheimilis félagsins og eðli reksturs þess samkvæmt samþykktum mætti þó ætla að til staðar væru slík tengsl milli rekstursins og fasteignarinnar að skilyrðum laga um sammingsveð til veðsetningar hafi, er veðskuldabréfið var útgefið, verið fullnægt. Einnig ber að hafa í huga að veðskuldabréfinu var þinglýst án athugasemda og hafi þinglýsingastjóri ekki leiðrétt skráningu síðar þó hann hafi til þess heimild, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Sóknaraðili vísar í röksemdafærslu sinni til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, en samkvæmt greininni megi víkja samningi til hliðar að hluta eða í heild teljist hann ósanngjarn eða það sé andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Abyrgð sú sem sóknaraðilar gengust í var til tryggingar á skuldum lögaðila. Tilvísun til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga á því ekki við. Telja má að skýrt komi fram á veðskuldabréfinu sem um ræðir að veðsett sé varnaraðila fasteign B, og rita sóknaraðili og eiginmaður hennar undir bréfið sem þinglýstir eigendur eignarinnar. Með undirritun sinni hafi þau gefið samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Að mati nefndarinnar megi því ekki telja skilyrði til að lánsveðið verði ógilt í fasteigninni með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Hins vegar telur nefndin að veðsetningin nái ekki til rekstrartækja.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

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

Reykjavík, 22. mars 2018.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Oddur Ólason

Hrannar Már Gunnarsson  
Unnur Erla Jónsdóttir