

Ár 2018, föstudaginn 13. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Oddur Ólason og Þorvaldur E. Jóhannesson.

Fyrir er tekið **mál nr. 37/2017**:

**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 13. júlí 2017, með kvörtun sóknaraðila. Með tölvupósti nefndarinnar 14. 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. 30. ágúst 2017. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar þann 1. september 2017 og henni gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi dags. 18. september 2017.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 6. og 13. apríl 2018.

II.

Málsatvik.

Þann 15. apríl 2010 gáfu félögin A, og B, út tvö skuldabréf að höfuðstólsfjárhæð 16.000.000 kr. Þann 9. janúar 2012 var skilmálabreyting gerð á öðru bréfinu, var vanskilum bætt við höfuðstól og voru þann 1. janúar 2012 eftirstöðvar lánsins 16.713.399 kr. Þá var hinn 26. janúar 2012 gerð skilmálabreyting á hinu bréfinu og voru þann 1. janúar 2012 eftirstöðvar lánsins 16.760.094 kr.

Gjald dagar skuldabréfanna þann 1. desember 2012 voru ekki greiddir, samkvæmt heimild í skilmálum skuldabréfanna voru skuldabréfin gjaldfelld miðað við þann dag.

Félagið A var úrskurðað gjaldþrota þann 13. mars 2013 og voru skiptalok um hálfu ári síðar. Þá var félagið B úrskurðað gjaldþrota 4. september 2014 og voru skiptalok í lok árs 2014.

Þann 17. september 2013 var samkomulag gert um tímabundna frestun á innheimtu milli varnaraðila og A og B. Þar kom fram að eftirstöðvar skuldabréfs X, er fór í vanskil 1. janúar 2012, hafi þann 6. september 2013 numið 17.530.647 kr. Að auki sagði þar að skuldabréf Y, sem fór í vanskil 1. janúar 2012, hafi þann 6. september 2013 numið 17.467.605 kr.

Varnaraðili þingfesti þann 13. nóvember 2014 mál fyrir héraðsdómi Reykjavíkur á hendur sóknaraðila. Krafist var að stefndu yrði gert að þola að fjárnám yrði gert í fasteignum þeirra samkvæmt nánar tilgreindum tryggingarbréfum fyrir kröfum samkvæmt fyrrgreindum skuldabréfum. Annars vegar að fjárhæð 15.722.208 kr. ásamt dráttarvöxtum frá 1. janúar 2012 til greiðsludags, að frádregnum innborgunum að

upphæð 1.433.046 kr., og hinsvegar að fjárhæð 15.784.231 kr. ásamt dráttarvöxtum frá 1. janúar 2012 til greiðsludags, að frádregnum innborgunum að upphæð samtals 1.428.455 kr. Skilaði lögmaður sóknaraðila greinargerð í málinu en óskaði strax í kjölfarið eftir samningum við varnaraðila vegna málsins. Þann 4. mars 2015 var lögmanni sóknaraðila send staða málanna, var skuldabréf X þá í 19.552.887 kr. og skuldabréf Y í 20.206.186 kr.

Þann 10. apríl 2015 sendi varnaraðili lögmanni sóknaraðila upplýsingar um að varnaraðili samþykkti að gegn greiðslu að fjárhæð 3.600.000 kr., auk kostnaðar að fjárhæð 400.000 kr., yrði útbúið nýtt lán fyrir skuldum A og B og skulda C en skuldir hans voru einnig tryggðar með tryggingarbréfi í eignum M. Af hálfu varnaraðila kom fram að dómsmálið yrði ekki fellt niður fyrr en búíð væri að undirrita ný skjöl né væri farið í að undirbúa skjölin fyrr en greiðsla að fjárhæð 4.000.000 kr. hefði borist, en hún barst varnaraðila 13. maí 2015. Óskaði lögmaður sóknaraðila eftir kvittun vegna greiðslunnar en þau mistök urðu að staða skuldarinnar samkvæmt kvittuninni miðaði við ógjaldfellda stöðu skuldarinnar í stað gjaldfelldrar.

Ný lánaskjöl voru útbúin í ágúst 2015. Þann 12. nóvember 2015 ítrekaði varnaraðili ósk sína um að skjölin væru undirrituð. Óskaði sóknaraðili þá eftir uppreiknaðri stöðu lánanna og sagði varnaraðili þann 12. nóvember 2015 hana vera 19.205.996 kr. vegna skuldabréfs X annars vegar og hins vegar 19.269.160 kr. vegna skuldabréfs Y. Að auki kom fram að endanleg staða lánanna miðaðist þó ávallt við þá dagsetningu er nýju skuldabréfin kæmu úr þinglýsingu og andvirði nýju lánanna ráðstafað inná skuldabréfin.

Þann 27. nóvember 2015 var uppgreiðslusamningur milli málsaðila undirritaður og var þar áætlað uppgreiðsluverð beggja skuldabréfa, auk skuldar C, tilgreint 37.653.319 kr. Miðaði sú staða við stöðu skuldabréfanna þann 21. ágúst 2015, er ný lánskjöl voru útbúin.

Þann 8. janúar 2016 sendi varnaraðili lögmanni sóknaraðila kvittanir fyrir uppgreiðslu eldri skuldabréfanna og kom þar fram að greiddar hafi verið 19.122.758 kr. vegna skuldabréfs X og 19.189.578 kr. vegna skuldabréfs Y. Voru kvittanirnar móttekna af hálfu sóknaraðila athugasemdalaust og í kjölfarið var dómsmálið fellt niður án kostnaðar.

III.

Umkvörtunarefni.

Kröfur sóknaraðila eru þær að uppgreiðsluverðmæti lána hjá varnaraðila verði endurskoðað og lagfært til samræmis við þá stöðu er varnaraðili gaf upp þann 13. maí 2015. Hafi staða lánanna samkvæmt kvittun numið samtals 16.901.747 kr. vegna skuldabréfs Y, þ.e. gjaldfallin skuld að fjárhæð 5.812.780 kr. og ógjaldfallin að fjárhæð 11.088.967 kr., og samtals 16.836.993 kr. vegna skuldabréfs X þ.e. gjaldfallin skuld að fjárhæð 5.855.400 kr. og ógjaldfallin að fjárhæð 10.981.593 kr., sbr. kvittun. Til að greiða framangreind lán voru tekin ný lán er hljóðuðu upp á 19.800.000 kr. Var uppgreiðsla á láni X samkvæmt greiðslukvittun 19.122.758 kr. og á láni Y samkvæmt kvittun 19.189.578 kr.

Krefst sóknaraðili þess að mismunurinn á uppgæfnum fjárhæðum samkvæmt kvittunum þann 13. maí 2015 og uppgreiðslukvittunum þann 23. desember 2015, samtals að fjárhæð 2.287.832 kr. vegna hvors láns að frádregnum vöxtum frá 12. maí 2015 til 23. desember, verði greiddur inn á nýju lánin.

Sóknaraðili kvartar yfir því að varnaraðili hafi synjað að lánsfjárhæðin verði lækkuð til samræmis við fyrirheit varnaraðila þar um. Segir sóknaraðili forsvarsmenn félaganna A og B hafa farið á fund lögfræðings varnaraðila í maí 2014 og gert

samkomulag varðandi greiðslu lánanna en ekki hafi tekist að standa við þá samninga. Í byrjun árs 2015 hafi lögmaður sóknaraðila svo hafið samningaviðræður við varnaraðila vegna skuldanna. Hafi á endanum samist um að greiddir yrðu 6 gjalddagar af hvoru láni og eftirstöðvum af vanskilum og höfuðstól breytt í ný lán þar sem sóknaraðilar yrðu greiðendur. Hafi skjölin verið tilbúin í lok árs 2015 og þau þá hljóðað upp á samtals 19.800.000 kr., en uppgefin staða þeirra í maí sama ár hafi hins vegar verið um 16.900.000 kr. Sóknaraðili segir að ítrekaðar athugasemdir hafi verið gerðar við fjárhæðina af hennar hálfu og óskað eftir rétttri stöðu á lánunum áður en kæmi til undirritunar lánaskjalanna. Hafi þau svör fengist að mismuninum yrði ráðstafað inn á höfuðstólinn eftir undirritun skjalanna og komi það m.a. fram í tölvupósti frá starfsmanni varnaraðila þann 18. nóvember 2015.

Þá segir sóknaraðili varnaraðila hafa þrýst á undirritun þar sem frágangur yrði að klárast fyrir áramótin 2015/2016, hafi skjölin því verið undirrituð þann 23. desember 2015. Lánin hafi frá þeim tíma staðið í 19.800.000 kr. og hafi sú fjárhæð ekki verið lækkuð þrátt fyrir fyrirheit þar um. Að sögn sóknaraðila hafi á fundi fyrirsvarsmanna og lögfræðings varnaraðila verið bent á að lánsfjárhæðin væri þannig til komin að lánin hefðu verið gjaldfelld í desember 2012, hefði varnaraðili því reiknað dráttarvexti frá þeim tíma. Segir sóknaraðili þetta hafa verið í fyrsta sinn sem varnaraðili gæfi þessar skýringar. Forsvarsmenn félaganna hafi ítrekað reynt að fá uppgefna stöðu lánanna áður en skjölin voru undirrituð. Ekki hafi verið orðið við þeim beiðnum og telur sóknaraðili ljóst að ekki hefði komið til undirritunar hefði hún vitað að staða lánanna væri 19.800.000 kr.

Í viðbótarathugasemdum mótmælir sóknaraðili staðhæfingum varnaraðila að kröfur sóknaraðila byggji helst á því að varnaraðili hafi gefið fyrirheit um lækkun lánsfjárhæða. Segist sóknaraðili einfaldlega krefjast að uppgreiðsluverðmæti lánanna verði endurskoðað og lagfært til samræmis við þá stöðu er varnaraðili hafi gefið upp þann 13. maí 2015 og málgögn beri með sér. Byggi því kröfur sóknaraðila ekki á fyrirheiti varnaraðila um lækkun lánsfjárhæða heldur á því að lánsfjárhæð á nýju láni sé leiðrétt til samræmis við upplýsingar sem gefnar voru af hálfu varnaraðila og lántaka sóknaraðila grundvallaðist á. Vísar sóknaraðili í því sambandi til þess að í uppgreiðslusamningi dagsettum 27. nóvember 2015 hafi verið gert ráð fyrir að eftirstöðvum væri ráðstafað inn á höfuðstól nýja lánsins, sbr. einnig tölvupóst frá varnaraðila dags. 12. nóvember 2015.

Þá bendir sóknaraðili á að hún hafi ítrekað fengið tölulegar upplýsingar frá varnaraðila sem séu í samræmi við kröfur hennar og voru forsenda fyrir lántökunni og vísar þar til kvittana auk tölvupóstssamskipta við varnaraðila.

Að lokum telur sóknaraðili að varnaraðili verði að bera hallann af þeim mistökum sem áttu sér stað við útgáfu kvittunar dags. 13. maí 2015. Hafi sóknaraðili ávallt staðið í þeirri trú að þær fjárhæðir sem þar komu fram væru réttar sem og voru þær forsenda fyrir lántöku hennar. Einnig hafi varnaraðili þrýst á sóknaraðila að undirrita skjöl vegna vinnslu lánsins en samkvæmt tölvupósti varnaraðila hafi varnaraðili íhugað að hverfa frá samkomulagi og halda áfram innheimtuaðgerðum myndi málið dragast enn frekar.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili hafnar því að staða láns hafi verið um 16.900.000 kr. þann 13. maí 2015 enda stemmi sú fjárhæð ekki við aðrar stöður, en staða lánanna hafi margítrekað verið gefin upp sem og að uppgreiðslusamningur hafi verið undirritaður. Þá mótmælir

varnaraðili þeirri fullyrðingu sóknaraðila að staða lánanna hafi ekki verið uppgefin áður en sóknaraðili undirritaði ný lánaskjöl og fái slík fullyrðing ekki staðist. Þvert á móti hafi varnaraðili gefið upp stöðuna þann 12. nóvember 2015 og sent lögmanni sóknaraðila en engar athugasemdir hafi verið gerðar.

Varnaraðili hafnar því að þrýst hafi verið á sóknaraðila að undirrita ný lánaskjöl. Ítreka varnaraðilar að sóknaraðili hafi notið aðstoðar lögmanns við málið bæði við samningagerð og frágang málsins. Segir varnaraðili aldrei hafa verið rætt um neina afslætti eða lækkanir lánanna heldur einungis skuldaraskipti og endurfjármögnun.

Segir varnaraðili svo virðast sem sóknaraðili byggi kröfur sínar um lækkun lánsfjárhæða á því að varnaraðili hafi gefið fyrirheit þar um. Engin gögn styðji fullyrðingar sóknaraðila en hann hafi notið aðstoðar lögmanns í málinu, telji varnaraðili því að hafna beri kröfum sóknaraðila. Ítrekað hafi komið fram af hálfu varnaraðila að kröfurnar yrðu gjaldfelldar og voru rekin dómsmál um þær fyrir héraðsdómi. Þá hafi sóknaraðili fengið sendar stöðu lánanna áður en skrifað var undir ný skuldabréf en engar athugasemdir né nokkrir fyrirvarar hafi verið gerðir við undirritun lánanna.

Telur varnaraðili sóknaraðila bera sönnunarbyrði fyrir því að loforð hafi verið gefið af hálfu varnaraðila fyrir því að við uppgreiðslu lánanna skyldi miða við ógjaldfellda stöðu. Telur varnaraðili þá sönnun ekki hafa tekist. Segir varnaraðili að þrátt fyrir mistök við gerð kvittunar dags. 13. maí 2015 hafi sóknaraðila mátt vera ljóst að staða skuldarinnar væri hærri enda hafi margoft komið fram í samskiptum aðila að lánið væri gjaldfellt. Vísar varnaraðili í því sambandi til fjölmargra gagna málsins s.s. greiðsluáskorana, tölvupósta og kvittana.

Þá bendir varnaraðili sérstaklega á að samkvæmt uppgreiðslusamningi sé staða skuldanna tilgreind 37.653.319 kr. en sóknaraðili hafi undirritað samninginn athugasemdalaust.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur málsaðila lýtur að uppgreiðsluverðmæti lána sem sóknaraðili var með hjá varnaraðila. Sóknaraðili fer fram á að uppgreiðsluverðmæti lána hennar hjá varnaraðila verði lagfært og krefst þess að mismunur á uppgefnum fjárhæðum milli uppgreiðslukvittana þann 13. maí 2015 og 23. desember 2015, að frádregnum vöxtum frá 12. maí 2015 til 23. desember 2015, verði greiddur inn á nýju lánin.

Sóknaraðili kvartar yfir synjun varnaraðila um lækkun lánsfjárhæðar til samræmis við fyrirheit þar um. Vísar sóknaraðili til þess hún hafi ítrekað fengið tölulegar upplýsingar frá varnaraðila sem séu í samræmi við kröfur hennar en varnaraðili verði að bera hallann af þeim mistökum er gerð voru við útgáfu kvittunar dags. 13. maí 2015.

Ljóst er að sóknaraðili undirritaði uppgreiðslusamning vegna lánanna þann 27. nóvember 2015 án athugasemda eða fyrirvara, en telja verður að áætlað uppgreiðsluverð komi skýrt fram á samningnum. Þrátt fyrir að mistök hafi átt sér stað við útgáfu kvittunar þann 13. maí 2015 telur nefndin að sóknaraðila hafi mátt að vera ljóst hver staða skuldarinnar var, svo sem sjá mátti af öðrum gögnum og samskiptum málsaðila, s.s. tölvupóstum og kvittunum, en sóknaraðili naut aðstoðar lögmanns bæði við samningsgerð og frágang málsins. Einnig telur nefndin að sóknaraðila hafi ekki getað dulist að kröfurnar yrðu gjaldfelldar þegar kveðinn var upp úrskurður um gjaldþrot útgefanda.

Að mati nefndarinnar hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á að varnaraðili hafi veitt samþykki eða loforð fyrir því að miðað yrði við ógjaldfellda stöðu lánanna, en sóknaraðili hafi með undirritun sinni skuldbundið sig til uppgreiðslu skulda samkvæmt

skilmálum samningsins. Að öllu virtu telur nefndin því að hafna beri kröfum sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 13. apríl 2018.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Oddur Ólason

Hrannar Már Gunnarsson
Þorvaldur E. Jóhannesson