

Ár 2018, föstudaginn 14. desember, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Einar Bjarni Einarsson, Oddur Ólason og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 16/2018**:

**M**  
**gegn**  
**fjármálafyrirtækinu 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 2. ágúst 2018 með kvörtun sóknaraðila, dags. 31. júlí 2018 Með tölvupósti nefndarinnar 3. ágúst 2018 var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 3. september 2018. Bréfið var sent sóknaraðila með tölvupósti nefndarinnar þann 10. september 2018 og honum gefinn kostur á að koma athugasemdum sínum á framfæri. Athugasemdir sóknaraðila bárust 14. september með bréfi sem var dags. 11. september 2018.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 7. og 14. desember 2018.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili og fyrrum maki hennar gáfu út til varnaraðila tvö tryggingarbréf, annars vegar að fjárhæð 25.000.000 kr., útgefið 25. september 2007, áhvílandi að A, og hins vegar að fjárhæð 13.000.000 kr., útgefið 1. október 2007, áhvílandi að B, til tryggingar lánasamningi útgefnum 25. september 2007 að fjárhæð 32.000.000 kr., sem á svo reyndist vera ólöglegt gengislán.

Við sölu á A, þann 24. maí 2018, greiddist upp fyrra tryggingarbréfið að upphaflegri fjárhæð 25.000.000 kr.

Við undirbúning sölu á B, þann 24. maí 2018, var fengin staða tryggingarbréfsins hjá varnaraðila sem þar hvíldi á 2. veðrétti að fjárhæð 13.000.000 kr. Í svari bankans sem barst með tölvupósti 25. maí 2018 kom fram að staða tryggingarbréfsins væri 21.515.928 kr. Sóknaraðili gaf þá fjárhæð upp hjá fasteignasölnunni sem sá um söluna á fasteigninni. Lögmaður sóknaraðila staðfesti einnig þá fjárhæð við fasteignasölnuna.

Eftir að eignin var seld í júní 2018 og þegar fasteignasalan ætlaði að fara greiða upp skuldina að baki tryggingarbréfinu krafðist varnaraðili að greiddar yrðu 35.300.000 kr. til að tryggingarbréfinu yrði aflétt. Virtist sú fjárhæð grundvallast af uppreiknuðu tryggingarbréfi samkvæmt vísitölu, kostnaði 500.000 kr. og dráttarvöxtum af uppreiknuðum höfuðstól fjórum árum aftur í tímann.

Í kaupsamningi aðila um fasteignina B kom fram að bæði veðskuldabréf og tryggingarbréf sem hvíldu á eigninni kæmu til með að vera greidd upp með þeim útborgunum sem tilgreindar voru í kaupsamningnum. Kom þar einnig fram að kaupendum væri kunnugt um að ágreiningur væri við varnaraðila vegna tryggingarbréfs á 2. veðrétti. Skuld sú sem tilgreind væri á bakhlið kaupsamningsins væri sú krafa sem stæði að baki tryggingarbréfinu, en kom þar fram að eftirstöðvar skuldarinnar væru 50.192.188 kr. Síðan segir: „Tryggingarbréfið sjálft uppreiknað tryggir 21.515.928 kr. auk vaxta og kostnaðar. Endanlegt uppgjör við varnaraðila liggur ekki fyrir.“

Svo sala eignarinnar gæti klárast án vanefnda sóknaraðila, leitaði fasteignasalan samninga við varnaraðila og samþykkti varnaraðili að ef greiddar yrðu 31.500.000 kr. myndi hann aflétta tryggingarbréfinu af eigninni. Sú fjárhæð var greidd til varnaraðila þann 25. júní 2018. Þeirri greiðslu var ráðstafað inn á lánsamning og nema eftirstöðvar hans 19.696.147 kr.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að skuldastaða tryggingarbréfs upphaflega að fjárhæð 13.000.000 kr. áhvílandi á 2. veðrétt í B sem gefin var upp af varnaraðila þann 25. maí 2018 skuli standa auk verðbóta fram til 25. júní 2018. Auk þessa krefst sóknaraðili endurgreiðslu að fjárhæð 9.984.072 kr.

Til stuðnings kröfu sinni vísar sóknaraðili til þess að við fyrirspurn lögmanns hans til varnaraðila þann 25. maí 2018 hafi staða tryggingarbréfsins sögð vera 21.515.928 kr. Hafi þar hvorki komið fram að eftir væri að reikna dráttarvexti og kostnað á bréfið né tiltekin fyrirvari um stöðu þess. Þessi staða hafi verið fengin með sölu eignarinnar í huga og því mikilvægt að upplýsingar um stöðu bréfsins væru réttar.

Sóknaraðili vísar til þess að við fyrirspurn lögmanns sóknaraðila til varnaraðila þann 9. apríl 2018 var staða tryggingarbréfsins sögð vera 21.396.924 kr. Kom þar ekki fram að eftir væri að reikna dráttarvexti og kostnað á bréfið. Þá hafi þann 19. september 2016 staða tryggingarbréfsins sögð vera 21.136.941 kr. Rataði það skjal inn í dómsmál milli aðila, samkvæmt stefnu þingfestri 26. maí 2016 og hafi ekki verið lögð fram leiðrétting á því.

Sóknaraðili telur þessa viðskiptahætti varnaraðila ekki boðlega og stangast á við 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sem og 5. og 9. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Vísar sóknaraðili til þess að öll upplýsingagjöf sé á ábyrgð varnaraðila, þ.e. að gefa upp réttar skuldastöður, og verði því varnaraðili að taka afleiðingum af því ef þær reynast ekki réttar. Alla jafna sé það mjög mikilvægt að fá rétta stöðu skulda sinna og þá sérstaklega þegar verið er að selja fasteignir sem eru almennt stærstu viðskipti neytenda á lífsleiðinni, þar sem neytendur eins og sóknaraðili eiga allt undir því að réttar stöður um skuldir séu veittar, t.d. til að geta tekið rétta ákvörðun um sölu eignarinnar og mögulega kaupa á næstu eign.

Sóknaraðili vísar til þess að í þessu samhengi skipti ekki máli í hverju krafan sjálf samkvæmt lánsamningnum stendur, heldur í hverju tryggingarbréfið stendur en það getur ekki tryggt skuldina meira en skilmálar þess segja til um.

Sóknaraðili vísar til þess að á meðan tryggingarbréfið bar dráttarvexti undanfarin fjögur ár samkvæmt mati bankans þá voru einnig reiknaðir dráttarvextir jafnhliða á lánsamninginn, þ.e. skuldina að baki tryggingarbréfinu. Hafi því verið um tvöfaldan dráttarvaxtareikning að ræða sem standist ekki.

Þá vísar sóknaraðili til þess að ekkert sé fjallað um dráttarvexti í tryggingarbréfinu, þá við hvaða lagaheimild þeir styðjast og við hvaða atvik þeir geti orðið virkir. Dráttarvextir séu vextir sem reiknast á vanskil og eru hugsaðir til að bæta kröfueiganda upp frestun á greiðslu, m.ö.o. koma dráttarvextir á lán en ekki tryggingarbréf. Vísar sóknaraðili til þess að tryggingarbréf séu ekki í skuldabréf í þeirri merkingu sem almennt er lagt í orðið skuld, með tilheyrandi afborgunum og gjalddögum. Slík bréf séu útbúin fyrst og fremst til að tryggja skuldir. Geti þau annars vegar verið allsherjarveð og hins vegar verið um einstaklega ákveðna skuld. Sóknaraðili hafnar því að hægt sé að krefjast dráttarvaxta af fjárhæð tryggingarbréfs.

Sóknaraðili vísar til þess að ekki liggi fyrir á hvaða grundvelli krafa um dráttarvexti í tryggingarbréfinu styðst við og á hvaða uppfærðum höfuðstól hún er fjögur ár aftur í tímann. Þá hafi ekki verið um neinn greiðsludrátt af tryggingarbréfinu að ræða eða að tryggingarbréfið hafi verið gjaldfellt. Þar af leiðandi hafnar sóknaraðili því að varnaraðili eigi rétt til dráttarvaxta samkvæmt því. Vísar sóknaraðili til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 máli sínu til stuðnings.

Sóknaraðili vísar einnig til þess að enginn gjalddagi hafi verið í tryggingarbréfinu og geti varnaraðili því ekki krafist dráttarvaxta fyrr en liðinn sé mánuður frá því að varnaraðili krafði sóknaraðila sannanlega um greiðslu, þá samkvæmt tryggingarbréfinu. Engin krafa hefur borist um greiðslu samkvæmt tryggingarbréfinu sem getur heimilað kröfu um dráttarvexti.

Í viðbótarathugasemdum hafnar sóknaraðili því að um fyrirvaralaus greiðslu 31.500.000 kr. til varnaraðila hafi verið að ræða. Vísar sóknaraðili til þess að greiðslan hafi verið innt af hendi fasteignasölnunnar án samþykkis eða samráðs við sóknaraðila eða lögmanns hans. Þar að auki hefði samkomulag um fyrrnefnda greiðslu aðeins komist á milli fasteignasölnunnar og varnaraðila. Þá vísar sóknaraðili til þess að lögmaður hans hafi strax þegar ljóst var að greiðslan hafði verið greidd eða þann 26. júní 2018, sent tölvupóst á varnaraðila og gert þar fyrirvara um réttmæti greiðslunnar.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila**

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Byggir varnaraðili kröfu sína á því að meginregla kröfuréttar um fyrirvaralaus greiðslu. Bendir varnaraðili á að fyrirvaralaus greiðsla sóknaraðila á veðkröfu bankans hafi leitt til þess að bankinn hafi reiknað með og gengið út frá því að greiðslan hafi verið endanleg og hagað athöfnum sínum í samræmi við það. Telur varnaraðili það leiða til þeirrar niðurstöðu að endurkröfuréttur sóknaraðila sé ekki fyrir hendi. Í því sambandi hafi það enga þýðingu gagnvart varnaraðila að greiðslan hafi borist frá fasteignasölnunni, sem sá um sölu fasteignarinnar í umboði sóknaraðila, en ekki sóknaraðila sjálfum.

Varnaraðili vísar til þess að við mat á því hvort endurkröfuréttur sé fyrir hendi hafi dómstólar lagt mikið upp úr því hvort greitt hafi verið með eða án fyrirvara, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar frá 16. desember 1993 í máli nr. 255/1992. Þar var m.a. deilt um endurkröfu hjóna á hendur fjármálafyrirtæki. Þau höfðu m.a. gefið út víxil til fjármálafyrirtækisins og greiddu víxilinn. Fóru hjónin síðar fram á endurgreiðslu víxilsins en Hæstiréttur féllst ekki á þá kröfu þeirra þar sem greiðslan hafði verið innt af hendi án fyrirvara af hálfu hjónanna. Varnaraðili vísar einnig til dóma Hæstaréttar frá 18. mars 2009 í máli nr. 99/2009 og frá 9. maí 2009 í máli nr. 431/2017. Í síðarnefnda málinu krafðist H endurgreiðslu á fjármunum sem höfðu verið inntir af hendi til A hf. í kjölfar sölu fasteignar sem H átti að jöfnu með eiginmanni sínum. Í málinu var m.a.

deilt um það hvort H hefði samþykkt að andvirði við sölu fasteignarinnar kæmi til greiðslu skulda sem tryggð voru með veði í fasteigninni. Í dómi Hæstaréttar kom fram að í kaupsamningnum hefðu seljendur gert almennan fyrirvara um lögmæti einstakra skilmála áhvílandi skuldabréfa en sá fyrirvari hefði ekki tekið til ágreiningsefnisins í málinu. Var talið að H hefði með þessu firt sig rétti til að krefjast endurgreiðslu þess fjár sem innt var af hendi til A hf. við söluna og A hf. því sýknað af málinu. Loks vísar varnaraðili til dóms héraðsdóms Reykjavíkur frá 21. júní 2018 í máli nr. E-2263/2017.

Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðila hafi verið í lófa lagið að gera fyrirvara við greiðslu sína teldi hann vafa leika á fjárhæð kröfunnar sem tryggð væri með tryggingarbréfinu eða væri hann ósáttur við fjárhæð hennar, einkum með hliðsjón af því að aðilar höfðu átt í áralöngum samskiptum vegna vanskila lánessamningsins sem var tryggður með tryggingarbréfinu. Átti uppgjorið sér nokkurn aðdraganda og höfðu verulegar vanefndir orðið á greiðslu afborgana af lánessamningnum sem tryggður var með tryggingarbréfinu. Sóknaraðili gat því ekki gengið þess dulinn að greiðslan hlyti að hafa verulega þýðingu viðvikjandi hugsanlegum endurkröfurétti hans gagnvart bankanum. Í því sambandi þurfi einnig að hafa í huga að sóknaraðili naut sérfræðiaðstoðar í samskiptum sínum við varnaraðila. Leit varnaraðili svo á að sóknaraðili og varnaraðila hefðu gengið til samninga um uppgjör tryggingarbréfsins sem þeim beri að efna og vísar varnaraðili þar um til almennra meginreglu kröfu- og samningaréttar um greiðsluskyldu fjárskuldbindinga. Hefur ekkert komið fram í málinu um að sóknaraðili hafi upplýst fasteignasöluna um að ekki ætti að greiða eða að greiða ætti með fyrirvara. Auk þessa vísar varnaraðili til þess að samkvæmt orðalagi kaupsamningsins sem sóknaraðili undirritaði, tryggði tryggingarbréfið sjálft uppreiknað 21.515.928 kr. „auk vaxta og annars kostnaðar“. Telur varnaraðili að hafna beri endurgreiðslukröfu sóknaraðila af þessum sökum.

Þá mótmælir varnaraðili þeirri túlkun sóknaraðila að varnaraðila hafi verið óheimilt að krefja sóknaraðila um greiðslu dráttarvaxta af tryggingarbréfinu. Mótmælir varnaraðili öllum málsástæðum sóknaraðila þar að lútandi sem órökstuddum og vanreifuðum. Ótvírætt komi fram í tryggingarbréfinu að því sé ætlað að tryggja skuldir sóknaraðila og eiginmanns hans fyrir allt að fjárhæð 13.000.000 kr. auk dráttarvaxta, verðbóta og kostnaðar svo sem mælt er fyrir um í texta bréfsins. Ljóst er því að samkvæmt skýringu orðalags bréfsins falla innan marka þess dráttarvextir af þeim skuldum sem veðréttur telst fyrir samkvæmt bréfinu.

Varnaraðili vísar til þess að í íslenskum rétti hafi lengi tíðkast og talist heimilt að semja á þann veg í tryggingarbréfum sem greina hámarksfjárhæð að veð standi að auki til fullnustu vöxtum og kostnaði við innheimtu kröfu. Hefur ekki verið amast við þessu í réttarframkvæmd enda hefur slíkum bréfum verið þinglýst athugasemdalaust auk þess sem farið hefur verið eftir slíkum áskilnaði við úthlutun uppboðsandvirðis. Hefur Hæstiréttur auk þess staðfest með dómum sínum að ef um aukagreiðslur hefur verið samið í veðsamningi aðila, stendur hin veðsetta eign til fullnustu þeirra greiðslna til viðbótar tilgreindri hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi, sbr. t.d. Hrd. 1993, bls. 1547, Hrd. 1997, bls. 2862 og Hrd. 1995, bls. 2064. Varnaraðili bendir einnig á að í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 75/1997 um sammingsveð kemur fram að í frumvarpinu sé við það miðað að áskilnað 1. mgr. 4. gr. frumvarpsins um tilgreiningu hámarksfjárhæðar beri að skilja á þann veg að heimilt sé að semja svo, að til viðbótar tilgreindri hámarksfjárhæð í tryggingarbréfum standi veðsett eign einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði, sbr. a- og b- liði 5. gr. laga nr. 75/1997. Þá felur 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 ekki heldur í sér ákvæði sem skilja má sem takmörkun á sammingsfrelsi að þessu leyti.

Þá mótmælir varnaraðili því að tilgreina þurfi í tryggingarbréfinu við hvaða lagaheimild dráttarvextir styðjast enda er aðferð við ákvörðun dráttarvaxta á peningakröfur í íslenskum krónum lögákveðin í 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Einnig bendir varnaraðili á að í skuldaskjalinu að baki tryggingarbréfinu er vísað til þess hvenær dráttarvextir byrja að falla á kröfuna. Tryggingarbréfið er eingöngu veðskjal og engin þörf á nákvæmari tilgreiningu í því skjali á því hvenær dráttarvextir geti orðið virkir. Þá telur varnaraðili rétt að leiðrétta þann misskilning sem gætir í kvörtun sóknaraðila að um tvöfaldan dráttarvaxtareikning sé að ræða sem standist ekki. Dráttarvextir greiðist eingöngu af lánsamningnum en dráttarvextir til viðbótar við uppreiknaðan höfuðstól tryggingarbréfsins segja til um hve há tryggingin er.

Loks byggir varnaraðili á því að honum hafi verið heimilt að krefja sóknaraðila um dráttarvexti af uppreiknuðum höfuðstól tryggingarbréfsins allt að fjögur ár aftur í tímann með vísan til þess að fyrningarfrestur vaxta er fjögur ár, sbr. 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, sbr. 2. mgr. 5. gr. laganna, sbr. einnig 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Þar sem ekkert var áhvílandi á fasteign sóknaraðila eftir tryggingarbréfi varnaraðila var varnaraðila ekkert til fyrirstöðu að krefja sóknaraðila um dráttarvexti í lengri tíma en eitt ár, en sú takmörkun er gerð með tilliti til síðari veðhafa, sbr. b-lið 5. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Ef um síðari veðhafa hefði verið að ræða hefðu eldri dráttarvextir en til eins árs ekki fallið niður heldur verið eftirstæðir. Ýtrasta krafa varnaraðila um dráttarvexti hljóðaði upp á 13.259.000 kr. en varnaraðili lækkaði kröfu sína með því að fallast á tilboð sóknaraðila um greiðslu að fjárhæð 31.500.000 kr.

Að lokum ítrekar varnaraðili að hann telur að sóknaraðili hafi samþykkt greiðslu dráttarvaxta með því að undirrita kaupsamninginn um sölu hans á fasteigninni þar sem fram kemur að tryggingarbréfið sjálft uppreiknað tryggi 21.525.928 kr. auk vaxta og annars kostnaðar.

## V.

### Niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að því hvort fyrri upplýsingagjöf varnaraðila um stöðu tryggingarbréfs skuli vera bindandi við sölu á fasteigninni B og hins vegar hvort heimilt sé að reikna dráttarvexti umfram hámarksfjárhæð þá sem tilgreind var í greindu tryggingarbréfi.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi með því að veita sóknaraðila rangar upplýsingar um stöðu tryggingarbréfsins brotið gegn ákvæðum 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sem og 5. og 9. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Þrátt fyrir að varnaraðili hafi veitt sóknaraðila rangar upplýsingar um stöðu tryggingarbréfsins þá leiðrétti varnaraðili þær upplýsingar þegar kom að sölu á fasteigninni B. Verður því ekki séð að tilgreind háttsemi bankans brjóti í bága við fyrrnefnd ákvæði.

Varnaraðili byggir á því að sóknaraðili hafi gert upp skuldina að baki tryggingarbréfinu án fyrirvara og því beri að hafna kröfum hans með vísan til meginreglna kröfuréttar um fyrirvaralaus greiðslu. Óumdeilt er að enginn fyrirvari var gerður af hálfu fasteignasölnunnar þegar fasteignasalan innti greiðslu sína á grundvelli samkomulags við varnaraðila af hendi. Á móti kemur hins vegar að sóknaraðili kveður að samkomulagið og tilgreind greiðsla hafi verið gerð án samráðs við sóknaraðila og lögmanns hans. Þá liggur fyrir að lögmaður sóknaraðila gerði fyrirvara um leið og hann fékk vitneskju um fyrrnefnda greiðslu fasteignasölnunnar. Að því sögðu verður því

hafnað að sóknaraðili geti ekki átt endurkröfurétt á grundvelli fyrrnefndra meginreglna kröfuréttar.

Sóknaraðili telur að þeir dráttarvextir sem hafa fallið á lánessamning hans við varnaraðila rúmist ekki innan fjárhæðar þess tryggingarbréfs sem var áhvílandi á fasteigninni að B. Leiðir af réttarframkvæmd á sviði veðréttar að til viðbótar tilgreindri hámarksfjárhæð í tryggingarbréfum stendur veðsett eign einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði, ef um það hefur verið samið. Í fyrrgreindu tryggingarbréfi kemur skýrt fram að dráttarvextir komi til viðbótar þeirri hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind. Fallast má á það með varnaraðila að ákvæði 5. gr. 1. nr. 75/1997 standi því ekki í vegi að vextir síðustu fjögurra ára bætist við framreiknaða fjárhæð tryggingabréfsins þar sem ekki er um síðari veðhafa að ræða. Að því sögðu telur nefndin að hin veðsetta eign standi einnig til fullnustu á þeim dráttarvöxtum sem fallið hafa á lánessamning aðila, sem stendur að baki tryggingarbréfinu.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

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

Reykjavík, 14. desember 2018.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Oddur Ólason

Einar Bjarni Einarsson  
Unnur Erla Jónsdóttir