

Ár 2019, föstudaginn 5. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Unnur Erla Jónsdóttir og Magnús Fannar Sigurhansson.

Fyrir er tekið **mál nr. 20/2018:**

M
gegn
fjármálafyrirtækið F

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 29. október 2018 með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 29. október 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. desember 2018. Af óviðráðanlegum ástæðum var bréfið ekki sent sóknaraðila fyrr en 22. janúar 2019 með tölvupósti nefndarinnar og henni gefinn kostur á að koma athugasemdum sínum á framfæri. Athugasemdir sóknaraðila bárust 28. janúar. 2019.

Óskað var eftir viðbótar athugasemdum frá varnaraðila 13. febrúar 2019 og bárust þær 1. mars 2019.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 8. febrúar, 22. og 29. mars og 5. apríl 2019.

II.

Málsatvik.

Fasteign sóknaraðila A, var seld þann 11. júní 2018 og fjármagnaði varnaraðili kaupin fyrir kaupendur eignarinnar. Á fasteigninni hvíldi tryggingarbréf útgefið af X

Við sölu á umræddri fasteign höfðu engar innheimtuaðgerðir hafist gegn sóknaraðila sem var ein eigandi fasteignarinnar. Svo unnt væri að ganga frá sölu eignarinnar féllst sóknaraðili á að hluta kaupverðsins yrði ráðstafað inn á nánar tilgreindan reikning í eigu varnaraðila. Var þetta samþykkt með skilyrtu veðleyfi þar sem varnaraðili heimilaði kaupendum að veðsetja eignina og var tryggingarbréfinu svo aflétt. Þessi ráðstöfun var gerð undir mikilli tímapressu en aðilar, þ.m.t. varnaraðili, höfðu áður skuldbundið sig með sérstakri yfirlýsingu til að ráðstafa öllum greiðslum inn á fjárvörslureikning Z sem annaðist sölu fasteignarinnar.

Seljanda barst síðan skilagrein frá varnaraðila þar sem 18.226.373 kr. hafði verið ráðstafað til Lögheimtunnar hf. án frekari skýringa. Öðrum hluta söluverðsins var ráðstafað inn á reikning fasteignasöluinnar í samræmi við framangreinda yfirlýsingu. Eftir að athugasemdir voru gerðar við ráðstöfunina féllst varnaraðili á að greiða 2.000.000 kr. til viðbótar til seljanda og var sú fjárhæð greidd fasteignasöluinni.

Heildarfjárhæð, sem varnaraðili ráðstafaði til Lögheimtunnar, var því 16.226.373 kr. Lögheimtan annast rekstur innheimtumála á hendur X fyrir hönd varnaraðila og er ágreiningsmál rekið fyrir dómstólum um greiðsluskyldu X. Fellur ágreiningur sóknaraðila og varnaraðila utan sakarefnis þess máls.

Uppreiknað virði tryggingarbréfsins sem áður hvíldi á fasteigninni A stendur í 13.458.333 kr. miðað við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar í júní 2018 þegar sala fasteignarinnar átti sér stað.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að fjármunir vegna sölu fasteignarinnar A verði geymdir á þeim reikningi sem tilgreindur er í skilyrtu veðleyfi aðila þar til endanleg úrlausn hefur fengist um gildi tryggingarréttinda varnaraðila. Þá er gerð sú krafa að fjárhæð umfram virði tryggingarbréfsins, þ.e. 2.768.040 kr. (2.690.659 kr. ef miðað er við útreikning varnaraðila) verði ráðstafað til sóknaraðila auk dráttarvaxta frá 4. október 2018 til greiðsludags.

Sóknaraðili byggir á því að varnaraðila hafi verið óheimilt að ráðstafa nokkurri fjárhæð af söluverði fasteignarinnar til Lögheimtunnar enda fól áritun á greint veðleyfi eingöngu í sér heimild til ráðstöfunar inn á tiltekinn reikning varnaraðila. Að mati sóknaraðila var sú ráðstöfun eingöngu til geymslu fjármunanna þar til leyst yrði úr um gildi kröfu að baki veðtryggingunni.

Sóknaraðili byggir á því að of hárrí fjárhæð sé haldið eftir af hálfu varnaraðila vegna tryggingarbréfsins. Engar innheimtuaðgerðir hafi verið hafnar gagnvart sóknaraðila, seljanda fasteignarinnar, og því sé engin heimild til staðar af hálfu varnaraðila til að hækka virði tryggingarbréfsins umfram vísitölu neysliverðs. Virði tryggingarbréfsins hafi því að hámarki getað verið 13.458.333 kr. Vísar sóknaraðili til þess að varnaraðili hafi í samskiptum sínum við lögmann sóknaraðila vísað til þess að hann hafi krafist efnda „á grundvelli tryggingarbréfsins með sama hætti og ef eignin væri seld nauðungarsölu“. Í tilefni af þeirri fullyrðingu bendir sóknaraðili á að varnaraðili hafi ekki getað átt rétt á þessari greiðslu ef eignin hefði verið seld á nauðungarsölu nema varnaraðili hefði sjálfur hafið innheimtu á grundvelli tryggingarbréfsins. Þar sem slík innheimta hafi aldrei hafist, eins og fram komi í tölvupósti frá lögfræðingi varnaraðila, geti bankinn ekki krafist lögfræðikostnaðar og dráttarvaxta vegna vanskila á tryggingarbréfinu eins og varnaraðili áskildi sér við ráðstöfun á söluandvirði fasteignarinnar.

Sóknaraðili vísar einnig til þess að í fyrrgreindum tölvupósti byggi lögfræðingur varnaraðila á b. lið 5. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð. Kemur þar fram að kröfur sem fylgt geta veðtryggðri aðalkröfu séu vextir af skuld sem fallið hafa í gjalddaga á einu ári áður en beiðni um nauðungarsölu veðsettrar eignar var sett fram. Vísar sóknaraðili til þess að engin beiðni um slíkra nauðungarsölu eða annars konar innheimta á grundvelli tryggingarbréfsins hafi verið sett fram. Tryggingarbréfið að mati sóknaraðila geti aldrei tryggt annan kostnað en þann sem leiðir af innheimtu tryggingarbréfsins.

Í viðbótarathugasemdom mótmælir sóknaraðili sérstaklega fullyrðingu varnaraðila um að „varnaraðila væri í sjálfsvald sett hvert hann ráðstafaði fjármunum“ í eigu sóknaraðila. Varnaraðili hafi ekki bent á neinar heimildir sem stafa frá sóknaraðila sem veita varnaraðila svo víðtækar heimildir yfir fé hennar. Til að ráðstafa fé í eigu annarra hljóti fjármálafyrirtæki að þurfa að byggja heimildir sínar á skýru umboði eiganda fjármuna en slík heimild liggja ekki fyrir í máli þessu.

Sóknaraðili vísar þá til þess að það liggi fyrir að dómi héraðsdóms frá 10. október 2018 hafi verið áfrýjað til Landsréttar og því sé ennþá ágreiningur um gildi kröfunnar. Ítrekar sóknaraðili þó að hvað sem líði skuldbindingargildi X takmarkast réttur varnaraðila gagnvart sóknaraðila við höfuðstól tryggingarbréfsins enda hafi engum innheimtuadgerðum verið beint að sóknaraðila.

Þá byggir sóknaraðili á því að hann telst ábyrgðarmaður í skilningi laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna, þar sem eign sóknaraðila var að veði til tryggingar skuld annars einstaklings. Sóknaraðili verði því ekki krafinn um greiðslu á dráttarvöxtum eða öðrum innheimtukostnaði lántaka sem fellur til eftir gjalddaga nema tveimur vikum frá því að sóknaraðila var sannanlega gefinn kostur á að greiða gjaldfallna afborgun, sbr. 3. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009. Sóknaraðili byggir á því að það hafi aldrei stofnast neinn réttur til að reikna dráttarvexti og/eða innheimtukostnað á kröfuna gagnvart sóknaraðila samkvæmt tilgreindu ákvæði þar sem kröfu hafi aldrei verið beint að sóknaraðila. Sé komist að þeirri niðurstöðu að varnaraðili geti samkvæmt reglum veðréttar notið tryggingar í eigninni fyrir dráttarvöxtum og innheimtukostnaði geti slík krafa ekki náð fram að ganga sem veðkrafa í eign sóknaraðila og falli því niður samkvæmt lögum nr. 32/2009 eða verði ógilt með vísan til framangreinds ákvæðis og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að hann hafi áður hafnað kröfum sóknaraðila með tölvupósti dags. 4. október 2018. Í tilgreindu bréfi komi fram að útgefandi tryggingarbréfsins og sóknaraðili, sem seljandi fasteignarinnar, hafi samþykkt með undirritunum sínum á skilyrta veðleyfið að tiltekin fjárhæð 18.226.377 kr. yrði lögð inn á reikning varnaraðila. Hafi varnaraðila verið í sjálfsvald sett hvert hann ráðstafaði fjármununum í framhaldinu. Í bréfinu komi einnig fram að varnaraðila hafi borist tölvupóstur frá fasteignasalanum þann 3. september 2018 þar sem hann greinir frá því að efni ráðstöfunarblaðs og skilyrts veðleyfis stangist á en að efni hins skilyrta veðleyfis skuli ganga framur fyrir í ráðstöfunarblaðinu. Loks komi fram í bréfinu að þegar niðurstaða liggi fyrir í dómsmálinu gegn X verði málið skoðað að nýju.

Varnaraðili vísar til þess að það hafi komið skýrt fram í skilyrta veðleyfinu að veðleyfið hafi verið háð því ófrávíkjanlega skilyrði að fjárhæð sem samsvaraði uppreiknaðri fjárhæð umrædds tryggingarbréfs auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar yrði greidd inn á tiltekinn reikning varnaraðila. Þá hafnar varnaraðili því að ráðstöfun fjárens inn á tilgreindan reikning varnaraðila hafi eingöngu verið til geymslu fjármunanna þar til leyst yrði úr um gildi kröfu að baki tryggingarbréfinu. Loks bendir varnaraðili á að með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 2018 voru X og Y dæmdir til að greiða varnaraðila óskipt 27.723.216 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og veðtryggingu frá 26. nóvember 2014 til greiðsludags. Sé því ekki lengur til staðar ágreiningur um gildi kröfunnar að baki tryggingarbréfinu. Af þeim sökum telur varnaraðili að hafna eigi fyrri kröfu sóknaraðila.

Hvað varðar síðari kröfu sóknaraðila mótmælir varnaraðili þeirri túlkun sóknaraðila að varnaraðila hafi verið óheimilt að krefja sóknaraðila um greiðslu fjárhæðar sem samsvaraði uppreiknaðri fjárhæð tryggingarbréfsins auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar. Vísar varnaraðili til þess að ótvírætt hafi komið fram í

tryggingarbréfinu að því sé ætlað að tryggja skuldir útgefanda þess, þ. á m. ábyrgðarskuldbindingar hans, fyrir allt að fjárhæð 10.000.000 kr. auk dráttarvaxta, verðbóta og kostnaðar svo sem mælt er fyrir um í texta bréfsins. Sé því ljóst samkvæmt skýru orðalagi bréfsins að dráttarvextir og innheimtukostnaður af þeim skuldum og ábyrgðarskuldbindingum sem veðréttur telst fyrir samkvæmt bréfinu, falli innan marka þess. Vísar varnaraðili til þess að sú túlkun sóknaraðila að varnaraðili hefði þurft að vera búinn að hefja innheimtuaðgerðir gegn sóknaraðila til þess að hækka virði tryggingarbréfsins umfram vísitölu neysluverðs sé því í andstöðu við skýrt orðalag bréfsins.

Varnaraðili vísar til þess að í íslenskum rétti hafi lengi tíðkast og verið talið heimilt að semja á þann veg í tryggingarbréfum að veð standi að auki til fullnustu vöxtum og kostnaði við innheimtu kröfu. Vísar varnaraðili til þess að ekki hafi verið amast við þessu í réttarframkvæmd enda hafi slíkum bréfum verið þinglýst athugasemdalaust auk þess sem farið hefur verið eftir slíkum áskilnaði við úthlutun uppboðsandvirðis. Hæstiréttur hafi þar að auki staðfest með dómum sínum að ef samið hafi verið um aukagreiðslur í veðsamningi aðila standi 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 laga nr. 75/1996 um sammingsveð komi fram að miðað sé við 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 fjárhæð í tryggingarbréfum standi veðsett eign einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði, sbr. a- og b-liði 5. gr. laganna. Þá feli 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 ekki heldur í sér ákvæði sem skilja megi sem takmörkun á sammingsfrelsi að þessu leyti.

Að lokum ítrekar varnaraðili að hann telji að sóknaraðili hafi samþykkt greiðslu dráttarvaxta og innheimtukostnaðar með undirritun sinna á greint veðleyfi, þar sem fram kemur að fjárhæð sem samsvaraði uppreiknaðri fjárhæð tryggingarbréfsins auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar yrði greidd inn á reikning varnaraðila.

V.

Niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að því hvort varnaraðila hafi verið heimilt að ráðstafa tilgreindri fjárhæð inn á reikning Lögheimtunnar og hins vegar hvort heimilt sé að reikna dráttarvexti og innheimtukostnað umfram hámarksfjárhæð þá sem tilgreind var í greindu tryggingarbréfi.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að varnaraðila hafi verið óheimilt að ráðstafa nokkurri fjárhæð af söluverði fasteignarinnar til Lögheimtunnar. Leiðir af réttarframkvæmd á sviði veðréttar að rikari kröfur eru gerðar til þess að lánastofnanir tryggji sér skýrar og ótvíræðar sannanir fyrir heimildum sínum. Bera lánastofnanir að öðrum kosti halla af sönnunarskorti í þeim efnun. Hið sama gildir þegar um er að ræða óljóst orðalag veðbréfs. Í greindu veðleyfi kemur fram að veðleyfið sé háð því ófrávíkjanlega skilyrði að varnaraðili greiði fjárhæð sem samsvari uppreiknaðri fjárhæð greinds tryggingarbréfs auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar inn á reikning varnaraðila. Engin frekari tilmæli um ráðstöfun fjárhæðarinnar koma fram í greindu veðleyfi. Að því sögðu telur nefndin að varnaraðila hafi verið óheimilt að ráðstafa umræddri fjárhæð inn á reikning Lögheimtunnar.

Sóknaraðili byggir jafnframt á því að of hárrí fjárhæð sé haldið eftir af hálfu varnaraðila vegna tryggingarbréfsins. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga um ábyrgðarmenn skal lánveitandi senda ábyrgðarmanni skriflega tilkynningu svo fljótt sem kostur er um

vanefndir lántaka sem og ef bú lántaka hefur verið tekið til gjaldþrotaskipta. Samkvæmt 2. mgr. 7. gr. laganna skal ábyrgðarmaður vera skaðlaus af vanrækslu lánveitanda á tilkynningarskyldu skv. 1. mgr. ákvæðisins. Þá verður ábyrgðarmaður ekki krafinn um greiðslur á dráttarvöxtum eða öðrum innheimtukostnaði lántaka sem fellur til eftir gjalddaga nema liðnar séu tvær vikur frá því að ábyrgðarmanni var sannanlega gefinn kostur á að greiða gjaldfallna afborgun, sbr. 3. mgr. 7. gr. laganna. Þannig er forsenda þess að lánveitandi geti innheimt dráttarvexti og annan vanskilakostnað sú að tilkynning hafi verið send ábyrgðarmanni með skriflegum hætti og nægilegum fyrirvara, sbr. einnig 1. mgr. 7. gr. laganna.

Óumdeilt er að sóknaraðili telst ábyrgðarmaður í skilningi laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn og eiga fyrrnefnd ákvæði 7. gr. laganna því við um ábyrgðarskuldbindingu sóknaraðila. Þar sem engin gögn hafa borist nefndinni sem benda til þess að sóknaraðila hafi verið gefinn sannanlegur kostur á að greiða umrædda afborgun verður að telja að varnaraðila hafi verið óheimilt að halda eftir þeirri fjárhæð sem nemur dráttarvöxtum og innheimtukostnaði af þeirri skuldbindingu sem greidd var með þeirri fjárhæð sem ráðstafað var til varnaraðila á grundvelli fyrrgreinds veðleyfis. Er því fallist á kröfu sóknaraðila um að varnaraðili skuli endurgreiða sóknaraðila fjárhæð sem nemur því sem ráðstafað var samkvæmt hinu skilyrta veðleyfi til greiðslu dráttarvaxta og innheimtukostnaðar.

Í kvörtun sóknaraðila er jafnframt krafist dráttarvaxta frá 4. október 2018, þ.e. þeim degi er varnaraðili hafnaði endurgreiðslu, til greiðsludags. Krafa sóknaraðila um endurgreiðslu hefur ekki umsamin gjalddaga. Við þær aðstæður er heimilt, samkvæmt 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, að reikna dráttarvexti frá og með þeim degi þegar liðinn er mánuður frá því að kröfuhafi sannanlega krafði skuldara með réttu um greiðslu. Af gögnum málsins krafði lögmaður sóknaraðila varnaraðila fyrst um endurgreiðslu með tölvupósti þann 2. október 2018. Af framangreindu leiðir að krafa sóknaraðila um endurgreiðslu getur því fyrst borið dráttarvexti frá og með 2. nóvember 2018.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, um að varnaraðila hafi verið óheimilt að ráðstafa fé inn á reikning Lögheimtunnar er samþykkt.

Fallist er á þá kröfu sóknaraðila að varnaraðila hafi verið óheimilt að halda eftir þeirri fjárhæð er nemur dráttarvöxtum og innheimtukostnaði og varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila fjárhæð sem nemur dráttarvöxtum og innheimtukostnaði sem sóknaraðili greiddi skv. skilyrta veðleyfi. Sú fjárhæð beri dráttarvexti frá 2. nóvember 2018 til greiðsludags.

Reykjavík, 5. apríl 2019.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Sérálit:

Magnúsar Fannars Sigurhanssonar og Unnar Erlu Jónsdóttur

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að því hvort varnaraðila hafi verið heimilt að ráðstafa tilgreindri fjárhæð inn á reikning Lögheimtunnar og hins vegar hvort heimilt sé að reikna dráttarvexti og innheimtukostnað umfram hámarksfjárhæð þá sem tilgreind var í greindu tryggingarbréfi. Hvað varðar þann hluta ágreiningsins sem lýtur að því hvort varnaraðila hafi verið heimilt að reikna dráttarvexti og innheimtukostnað umfram hámarksfjárhæð þá sem tilgreind var í tryggingabréfinu er minnihlutinn í séráliti þessu sammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar.

Hvað varðar kröfu sóknaraðila að varnaraðila hafi verið óheimilt að ráðstafa nokkurri fjárhæð af söluverði fasteignarinnar til Lögheimtunnar er minnihlutinn ósammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar með eftirfarandi rökum.

Í greindu veðleyfi kemur fram að veðleyfið sé háð því ófrávíkjanlega skilyrði að varnaraðili greiði fjárhæð sem samsvari uppreiknaðri fjárhæð greinds tryggingarbréfs auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar inn á reikning varnaraðila. Sóknaraðili undirritaði veðleyfið og samþykkti framangreint skilyrði fyrir sitt leyti. Af hálfu sóknaraðila var hvorki gerður fyrirvari við útreikning á fjárhæð þeirrar greiðslu sem greidd yrði til varnaraðila né þá ráðstöfun að fjárhæðin yrði greidd á reikning varnaraðila. Svo sem kemur fram í málsatvikalýsingu sóknaraðila var tryggingarbréfinu létt af eigninni í kjölfar ráðstöfunar samkvæmt veðleyfinu. Ber veðleyfið í engu með sér að umrædd ráðstöfun hafi verið inn á geymslureikning eða fjármunirnir hafi einungis verið afhentir varnaraðila til tímabundinnar vörslu í þágu sóknaraðila. Af efni veðleyfisins, og afléttingu tryggingarbréfsins í kjölfarið, verður því ráðið að í umræddri ráðstöfun hafi falist greiðsla frá sóknaraðila til varnaraðila, sem varnaraðila hafi verið frjálst að ráðstafa til Lögheimtunnar inn á þær skuldbindingar sem tryggðar voru með tryggingarbréfinu.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, um að fjármunir sem greiddir voru inn á reikning varnaraðila samkvæmt skilyrtu veðleyfi skuli geymdir á þeim reikningi þar til endanleg niðurstaða fæst í dómsmál varnaraðila gegn X er hafnað.

Fallist er á þá kröfu sóknaraðila að varnaraðila hafi verið óheimilt að halda eftir þeirri fjárhæð er nemur dráttarvöxtum og innheimtukostnaði og varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila fjárhæð sem nemur dráttarvöxtum og innheimtukostnaði sem sóknaraðili greiddi skv. skilyrtu veðleyfi. Sú fjárhæð beri dráttarvexti frá 2. nóvember 2018 til greiðsludags.

Reykjavík, 5. apríl 2019.

Magnús Fannar Sigurhansson

Unnur Erla Jónsdóttir