

Ár 2020, föstudaginn 21. febrúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Magnús Fannar Sigurhansson og Þorvaldur E. Jóhannesson.

Fyrir er tekið **mál nr. 19/2019**:

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 5. nóvember 2019 með kvörtun sóknaraðila dags. sama 4. nóvember 2019. Með tölvupósti nefndarinnar 5. nóvember 2019 var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi dags. 26. nóvember 2019 og voru þær sendar sóknaraðila í tölvupósti 29. nóvember 2019. Athugasemdir sóknaraðila við þeim bárust 12. desember 2019.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 21. febrúar 2020.

II.

Málsatvik

Hinn 8. nóvember 2004 gaf A, hér eftir nefndur lántaki, út veðskuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 40.000.000 til ff vegna kaupa sinna á fasteigninni B, sem var jafnframt sett að veði með fyrsta veðrétti til tryggingar greiðslu skuldarinnar. Samkvæmt skilmálum veðskuldabréfsins var fjárhæðin bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar með breytilegum vöxtum, eins og þeir væru ákveðnir af ff á hverjum tíma. Þá skyldi lántaki endurgreiða lánið með 480 mánaðarlegum afborgunum. Samhliða undirritun veðskuldabréfsins undirritaði lántaki skjal þar sem hann staðfesti að tilteknir skilmálar væru hluti skuldabréfsins. Skjalið innihélt meðal annars nánari upplýsingar um aukagreiðslur sem lántaki skyldi greiða, svo sem vegna verðtryggingar, vaxta, innheimtukostnaðar og vanskila. Þá voru tilgreindar upplýsingar um heildarfjárhæð lánsins, árlega hlutfallstölu kostnaðar og heildarlántökukostnað.

Hinn 3. febrúar 2006 keypti C ehf., fasteignina af lántaka. Kaupverðið var kr. 60.000.000 og var samið um að félagið tæki yfir fyrrgreint veðskuldabréf, sem áfram hvíldi á fyrsta veðrétti. Eftir kaupin var sent bréf til ff og óskað eftir yfirtökuheimild á láninu, en því bréfi var aldrei svarað.

Svo fór að nauðungarsala á fasteigninni var fyrirhuguð 10. febrúar 2010 að beiðni ff í kjölfar vanskila. Hinn 8. febrúar 2010 gerðu ff og sóknaraðili með sér samkomulag. Samkomulagið fól í sér að sóknaraðili skyldi greiða inn á lánið kr. 15.000.000 hinn 9. febrúar 2010 gegn afturköllun nauðungarsölubeiðninnar og aðra

greiðslu eigi síðar en 1. apríl 2010 að fjárhæð kr. 10.000.000. Þess skyldi lækka lánið úr kr. 73.300.000 niður í kr. 67.000.000 og breyta skilmálum lánsins annars vegar þannig að sóknaraðili yrði greiðandi af láninu og hins vegar þannig að lánið skyldi bera 5,5% verðtryggða ársvexti, sem skyldu vera breytilegir en þó þannig að vextir skyldu vera fastir næstu þrjú árin. Sóknaraðili innti af hendi kr. 15.000.000 hinn 9. febrúar 2010 og nauðungarsölubeiðnin því afturkölluð en samkomulagið var að öðru leyti ekki eftir.

Með beiðni 11. september 2012 óskaði þess eftir því að fasteignin yrði seld nauðungarsölu á grundvelli veðskuldabréfsins. C ehf. lagði fram mótmæli við byrjun uppboðs hinn 5. nóvember 2013 og var málinu frestað til 12. sama mánaðar. Þann dag tók sýslumaðurinn ákvörðun, um að stöðva nauðungarsölubeiðnina. Rökstuðningur sýslumanns var sá að fyrir hafi legið að greiðsluáskorun og nauðungarsölubeiðni málsins voru undirritaðar í nafni löginheimtu fff af starfsmanni fff sem uppfyllti ekki skilyrði laga nr. 95/2008 til þess að mega stunda innheimtu fyrir aðra. Ákvörðun sýslumanns, um að stöðva nauðungarsölubeiðnina, var síðar staðfest af héraðsdómi Reykjaness í febrúar 2014.

Í október 2013 var bú lántaka tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði héraðsdóms Reykjavíkur.

Hinn 31. desember 2013 var veðskuldabréfið framselt til varnaraðila og úr varð að varnaraðili var hæstbjóðandi á nauðungarsölu fasteignarinnar, sem fór fram hinn 12. október 2015, og var afsal gefið út til hans hinn 29. desember 2016.

Hinn 24. júní 2019 upplýsti Neytendastofa að stofnunin hefði komist að þeirri niðurstöðu að varnaraðili hefði með skilmálum veðskuldabréfsins og ákvörðunum um vaxtabreytingar á því brotið gegn lögum um neytendalán nr. 121/1994 með tvennum hætti. Annars vegar hefðu skilmálar veðskuldabréfsins brotið gegn 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga um neytendalán nr. 121/1994. Hins vegar hefðu vaxtahækkningar frá gildistöku breytingarlaga nr. 63/2008, sem breyttu lögum um neytendalán nr. 121/1994, hinn 11. júní 2008 brotið gegn 3. mgr. 6. gr. laga um neytendalán nr. 121/1994. Tekið var fram að eftirliti Neytendastofu með ákvæðum laganna væri allsherjarréttarlegs eðlis og leysti stofnunin ekki úr einkaréttarlegum ágreiningi milli aðila.

Með bréfi dagsettu 14. ágúst 2019 óskaði sóknaraðili eftir fundi með fulltrúum varnaraðila. Fundur var haldinn með sóknaraðila og lögmanni hans 4. september 2019, en á fundinum kom fram beiðni sóknaraðila um að kaupa til baka af varnaraðila fasteignina. Með tölvupósti 25. september 2019 upplýsti fulltrúi varnaraðila að varnaraðili hefði selt eignina með kaupsamningi dagsettum 12. mars 2019 og væri því ómögulegt að verða við beiðninni. Með tölvupósti 9. október 2019 óskaði lögmaður sóknaraðila eftir fundi með varnaraðila til að semja um greiðslu bóta vegna vaxtaútreikninga og niðurfærslu, sem varnaraðili hafnaði með tölvupósti 25. október 2019.

III.

Umkvörtunarefni

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili endurgreiði sér allar umframgreiðslur inn á umþrætt veðskuldabréf frá tímabilinu 17. maí 2006 til og með 10. febrúar 2010 að fjárhæð kr. 30.978.752 auk verðbóta, innlánsvaxta Seðlabanka Íslands frá 10. febrúar 2010 til 5. nóvember 2019 og dráttarvaxta Seðlabanka Íslands frá 5. nóvember 2019 til greiðsludags. Einnig krefst sóknaraðili þess að varnaraðili endurgreiði sér eignarhlutfall sitt í fasteigninni að fjárhæð kr. 17.914.000 auk verðbóta, innlánsvaxta Seðlabanka Íslands frá 10. febrúar 2010 til 5. nóvember 2019 og dráttarvaxta Seðlabanka Íslands frá 5. nóvember 2019 til greiðsludags.

Sóknaraðili byggir kröfu sína annars vegar á því að hann telji ff. hafa hækkað vexti veðskuldabréfsins með ólögmetum hætti úr 5,95% í 10,25% án þess að gera sér viðvart. Hins vegar á því að ff hafi ráðstafað innborgunum sóknaraðila með ólögmetum hætti í innheimtu og lögfræðikostnað, dráttarvexti og hækkaða vexti án nokkurra útskýringa. Þessu tvennu til stuðnings vísar sóknaraðili til fyrrnefndrar niðurstöðu Neytendastofu dagsettri 24. júní 2019 og til þess að þar sem ff sé ekki starfandi í dag og varnaraðili nýr kröfueigandi, sé varnaraðili ábyrgur fyrir kröfum sínum.

Þá spyr sóknaraðili að sex spurningum. Í fyrsta lagi um hvaða vanskil hafi verið að ræða. Í öðru lagi hver sé grundvöllur fyrir dráttarvöxtum, innheimtukostnaði og hækkingu vaxta. Í þriðja lagi hvort fjármálafyrirtækjum beri ekki að fara eftir lögum og reglum í viðskiptum við viðskiptamenn. Í fjórða lagi ef það hafi ekki verið gert, hvort fjármálafyrirtækjum beri ekki að leiðrétta mistök sín. Í fimmta lagi hvort þessar ólöglegu vaxtahækkningar hafi verið verk eins manns í ff eða samþykktar af stjórn hans. Í sjötta og síðasta lagi hvort heiður og sómi, réttindi og skyldur eigi ekki að vera í fyrirrúmi fjármálafyrirtækja, en ekki barátta þeirra með her lögmanna við viðskiptamenn sína, sem eru að reyna að ná fram réttlæti og fá leiðréttingu á augljósum mistökum fjármálafyrirtækja.

Í viðbótarathugasemdum sóknaraðila kemur fram að samkvæmt fyrirbyggjandi greiðslufirirliti hafi allar afborganir verið greiddar á tímabilinu frá maí 2006 til febrúar 2010 og samkvæmt því hafi, að mati sóknaraðila, engin vanskil verið til staðar á þeim tíma og því hafi ff. ekki verið heimilt að ráðstafa greiðslum í innheimtu- og lögfræðikostnað, dráttarvexti og hækkaða vexti. Af þeim sökum taldi sóknaraðili sig tilneyddan til að stöðva síðari greiðsluna að fjárhæð kr. 10.000.000, sem átti að berast í síðasta lagi 1. apríl 2010, samkvæmt fyrrgreindu samkomulagi hans við ff þar til hinar ætluðu ólögmetu ráðstafanir yrðu leiðréttar. Þá vísar sóknaraðili til þess að ff hafi að sínu mati sýnt af sér algjört aðgerðarleysi í tengslum við þetta.

Sóknaraðili hafnar því að kröfur sínar séu fyrndar. Því til stuðnings vísar hann til þess að hann hafi ávallt haldið uppi kröfu um endurreikning á innheimtum vöxtum og endurgreiðslu á ólöglegum dráttarvöxtum og kostnaði svo og til þess að endurgreiðsla á ofgreiddum vöxtum sé hluti af stærra samkomulagi sem ekki verði hægt að efna þar sem varnaraðili hafi selt fasteignina öðrum.

Sóknaraðili hafnar því einnig að aðildarskortur geti átt við. Því til stuðnings vísar hann til fimm atriða. Í fyrsta lagi til samkomulags hans við ff, þar sem komi fram að hann sé skuldari lánsins. Í öðru lagi til þess að eftir að varnaraðili eignaðist fasteignina krafðist hann ekki leigu af lántaka, heldur af sóknaraðila, sem greiddi allar leigugreiðslur og hafði búsetu og skráð lögheimili frá árinu 2007 til 2018. Í þriðja lagi til þess að flest samskipti frá árinu 2006 hafi verið af sinni hálfu. Í fjórða og síðasta lagi til þess að fram til 26. nóvember 2019 hafi varnaraðili aldrei haldið fram aðildarskortu, þrátt fyrir marga fundi þeirra á milli.

Að lokum ber hann fram spurningu um hvers vegna fyrri spurningum sínum sex hafi ekki verið svarað.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili krefst þess aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði vísað frá nefndinni en til vara að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Til stuðnings frávísunarkröfu sinni vísar varnaraðili til þess að kröfur sóknaraðila séu svo óskýrar að þær séu ekki tækar til úrskurðar og að málið í heild sinni sé óljóst og illa upplýst, sbr. e-lið 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefndina. Að mati

varnaraðila verði ekki ráðið hvaða kröfur séu gerðar. Umfjöllunin sé öll ómarkviss og óljós þannig að ómögulegt sé að átta sig á hvaða kröfum sóknaraðili tefli raunverulega fram. Málið í heild sinni sé þannig uppbyggt að ómögulegt sé fyrir varnaraðila að koma að vörnum í málinu. Að sama skapi sé ómögulegt fyrir nefndina að kveða upp úrskurð í málinu.

Til stuðnings varakröfu varnaraðila mótmælir hann öllum röksemdum og málsástæðum sóknaraðila. Vísar varnaraðili til þess að hann eigi mjög erfitt með að koma að vörnum í málinu enda sé málatilbúnaður sóknaraðila allur á reiki. Eftir því sem næst verði komist telur varnaraðili að sóknaraðili fari fram á að bankinn endurgreiði honum umframgreiðslur inn á skuldabréfið, sem eiga að hafa verið gerðar á tímabilinu 17. maí 2006 til og með 10. febrúar 2010, og eignarhlutfall sóknaraðila í fasteigninni. Afstaða varnaraðila er sú að skilyrði fyrir endurgreiðslukröfu séu ekki uppfyllt. Þess beri að geta að ekki sé rökstutt með fullnægjandi hætti á hvaða reglu byggt sé né með hvaða hætti skilyrði hennar séu uppfyllt og vísar því til stuðnings til fyrri umfjöllunar.

Varnaraðili telur að hafna verði kröfum sóknaraðila vegna aðildarskorts. Fyrir liggir að sóknaraðili hafi aldrei verið eigandi fasteignarinnar og hann hafi aldrei verið skuldari fyrrgreinds veðskuldabréfs. Varnaraðili áréttar að sóknaraðili festi ekki kaup á fasteigninni heldur c ehf. og þá hafi aldrei verið gerður viðauki við veðskuldabréfið þess efnis að sóknaraðili yrði skuldari lánsins. Ekkert liggir fyrir um að umframgreiðslur hafi verið inntar af hendi af hálfu sóknaraðila eða að eignarhlutfall tilheyri honum með nokkrum hætti.

Þá vísar varnaraðili til þess að hvað sem því líði sé í öllu falli ljóst að endurgreiðslukröfur séu fyrndar. Því til stuðnings vísar varnaraðili til þess að kröfur um endurgreiðslu fyrnist á fjórum árum, sbr. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Umframgreiðslur, sem krafist er endurgreiðslu á, fóru fram á tímabilinu 17. maí 2006 til 10. febrúar 2010 og hafi þær kröfur því fyrnst að mati sóknaraðila í síðasta lagi 10. febrúar 2014. Eignarhlutfall í fasteigninni miðar sóknaraðili, að mati varnaraðila, við upphaflegt kaupverð fasteignarinnar, samkvæmt kaupsamningi dagsettum 3. febrúar 2006 að frádreginni stöðu áhvílandi krafna á þeim tíma, og hafi sú krafa því fyrnst í síðasta lagi 3. febrúar 2010. Að mati varnaraðila eru því allar kröfur sóknaraðila um endurgreiðslu fyrndar.

Að endingu áréttar varnaraðili að ff hf. hafi gert samkomulag við sóknaraðila hinn 8. febrúar 2010, þ.e. eftir að þau atvik, sem sóknaraðili byggir endurgreiðslu kröfur sínar á, áttu sér stað. Með gerð samkomulagsins hafi sóknaraðili, að mati varnaraðila, fallist á þáverandi stöðu skuldarinnar og því sé vandséð hvernig röksemdir hans nú samrýmist efni samkomulagsins. Loks vísar varnaraðili til þess að þar sem sóknaraðili efndi ekki samkomulagið af sinni hálfu hafi ekki verið gerður viðauki við veðskuldabréfið, þess efnis að sóknaraðili yrði skuldari lánsins í stað lántaka.

V.

Niðurstaða

Ágreiningur málsaðila lýtur að því hvort varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila allar innborganir inn á umþrætt veðskuldabréf frá tímabilinu 17. maí 2006 til og með 10. febrúar 2010 að fjárhæð kr. 30.978.752 auk verðbóta, innlánsvaxta Seðlabanka Íslands frá 10. febrúar 2010 til 5. nóvember 2019 og dráttarvaxta Seðlabanka Íslands frá þeim degi til greiðsludags. Einnig lýtur ágreiningur þeirra að því hvort varnaraðili beri skyldu til að endurgreiða sóknaraðila eignarhlutfall sóknaraðila í fasteigninni að fjárhæð kr. 17.914.000 auk verðbóta, innlánsvaxta Seðlabanka Íslands

frá 10. febrúar 2010 til 5. nóvember 2019 og dráttarvaxta Seðlabanka Íslands frá þeim degi til greiðsludags.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði vísað frá þar sem kröfur sóknaraðila séu svo óskýrar að þær séu ekki tækar til úrskurðar og að málið í heild sinni sé óljóst og illa upplýst, sbr. e-lið 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefndina.

Samkvæmt gögnum málsins er A skuldari veðskuldabréfsins nr. X, sem sóknaraðili byggir kröfur sínar á. Ekki liggur fyrir að kröfuframsafal hafi farið fram og hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á forræði fyrir meintum kröfum A, á grundvelli framangreinds skuldabréfs og ætlaðrar ólögætrar ráðstöfunar innborgana. Að þessu leyti telst kröfugerð sóknaraðila vanreifuð í skilningi e-liðar 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefndina. Verður því kröfum sóknaraðila þegar af þessari ástæðu vísað frá úrskurðarnefndinni.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Reykjavík, 21. febrúar 2020.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Magnús Fannar Sigurhansson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir
Þorvaldur E. Jóhannesson