

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Fjármálaeftirlitið · Suðurlandsbraut 32 · 108 Reykjavík · Sími: 525 2700 · Fax: 525 2727

Ár 2005, miðvikudaginn 26. október, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Gunnar Viðar og Íris Ösp Ingjaldsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 5/2005**:

M
gegn
fjármálafyrirtækinu 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 fjármálafyrirtækið F, hins vegar, hér eftir nefnt varnaraðili.

Málið barst úrskurðarnefnd 5. apríl 2005 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 8. apríl 2005, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör bárust með bréfi A, dagsettu 20. maí 2005. Bréfið var sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 23. maí 2005, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með B, dagsettu 6. júní 2005. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 22. ágúst 2005, var óskað eftir frekari upplýsingum og gögnum frá varnaraðila. Bárust þau með bréfi varnaraðila og nefnds rekstrarfélags, dagsettu 15. september 2005.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 2. og 19. september og 24. og 26. október 2005.

II.

Málsatvik.

Hinn 28. september 1998 gaf sóknaraðili, ásamt C, út skuldabréf til varnaraðila að fjárhæð kr. 4.000.000. Var umsamin lántími 25 ár og vextir 7%, en lánið var verðtryggt samkvæmt vísitölu neysluverðs. Lánið var tryggt með 1. veðrétti í fasteign sóknaraðila að D. Af gögnum málsins verður ráðið að varnaraðili hafi samdægurs selt bréfið og hafi kaupandi verið „E“, sem mun vera verðbréfasjóður undir heitinu E, en hann mun nú rekinn af A, sem er dótturfélag varnaraðila.

Þann 3. desember 2004 gaf sóknaraðili, ásamt nefndum C, út skuldabréf til varnaraðila að fjárhæð kr. 8.160.000. Um var að ræða svokallað íbúðalán til 40 ára með 4,15% vöxtum, en lánið var verðtryggt. Kveður sóknaraðili lánið hafa verið ætlað til greiðslu á öðrum skuldbindingum þeirra C, þá m. skuld samkvæmt áðurgreindu skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998. Í lánsúmsókn kemur fram að eftirstaða áhvílandi lána á fasteign þeirra sé kr. 8.600.000. Af öðrum gögnum málsins verður ráðið að til ráðstöfunar af lánsfjárhæðinni hafi verið kr. 7.965.140.

Jafnhliða útgáfu skuldabréfs 3. desember 2004 gerðu sóknaraðili og C, samning við varnaraðila um uppgreiðslu vegna hinnar nýju lántöku. Samkvæmt samningnum var varnaraðila veitt heimild til að móttaka andvirði hins nýja láns til að greiða upp þrjú önnur lán, þ.á m. lán samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998, en eigandi bréfsins er þar tilgreindur G. Þar mun vera átt við G, sem er í eigu varnaraðila. Er áætlað uppgreiðsluverðmæti bréfsins sagt vera 3.930.725, og lánanna þriggja samtals kr. 7.622.204. Í samningi aðila var og kveðið á um að varnaraðili skyldi eftir að uppgreiðslu og aflýsingu væri lokið samkvæmt samningnum skila til sóknaraðila skilagrein varðandi ráðstöfun fjárins. Eftirstöðvum lánsfjárins, ef einhverjar væru, skyldi ráðstafað inn á reikning lántaka. Væri slíkur reikningur ekki til eða varnaraðila ókleift að greiða inn á hann var varnaraðila veitt heimild til að stofna almennan tékka- eða sparifjárreikning í nafni lántaka og leggja andvirðið inn á hann. Fyrrgreindur samningur er óundirritaður af hálfu varnaraðila, en ekki er ágreiningur um að varnaraðili hafi samþykkt samninginn fyrir sitt leyti.

Hinn 13. desember 2004 lét varnaraðili frá sér yfirlit „vegna uppgreiðslu þjónustu“. Kemur þar fram að samtals kr. 3.719.823 hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu tveggja lána, en greint lán samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998, hafi ekki verið greitt út. Á yfirlitinu kemur fram að mismunurinn á þeim hluta lánsins sem sóknaraðili og C, tóku 3. desember 2004, kr. 7.965.140, og kr. 3.719.823, hafi, að frádregnum kr. 5.000 í þóknun til varnaraðila, samtals kr. 4.240.317 hafi verið greiddur til lántaka. Af yfirlitinu verður þó ekki ráðið með hverjum hætti það hafi verið gert. Af öðrum gögnum verður þó ráðið að eftirstöðvarnar hafi verið greiddar inn á reikning sóknaraðila nr. H, hinn 15. desember 2004.

Í gögnum málsins kemur ennfreður fram að kr. 200.000 hafi hinn 17. desember 2004 verið færðar af síðastgreindum reikningi inn á reikning sóknaraðila nr. I. Þá hafi kr. 421.843 verið færðar af reikningnum 28. apríl 2005 og inn á reikning sóknaraðila nr. J.

Í málinu liggur fyrir rafpóstur, dagsettur 13. desember 2004, frá G, til varnaraðila. Er efni póstsins sagt vera varðandi uppgreiðslu á skuldabréfi, sem þó er ekki ekki tilgreint nánar. Ekki er þó ágreiningur um að rafpósturinn, sem varnaraðili hefur lagt fram, fjallar um uppgreiðslu skuldabréfs, útgefins 28. september 1998. Í póstinum kemur fram að eigandi bréfsins, sem ekki er tilgreindur, ætli að hugsa málið varðandi uppgreiðsluna. Sé ekki uppgreiðsluheimild á bréfinu sem þýði að eigandinn ónefndi geti bannað uppgreiðslu. Ætli hann þó að athuga aðra kosti og láta G, vita sem allra fyrst. Í málinu liggur einnig fyrir annar rafpóstur frá G, til varnaraðila, dagsettur sama dag, þar sem fram kemur að félagið hafi verið að fá svar frá lánanefndinni, sem ekki er þó frekari grein gerð fyrir. Telji nefndin eðlilegt að söluverð á bréfinu sé miðað við 5,5% ávöxtunarkröfu og verði uppgreiðslan samþykkt á því verði. Sé uppgreiðsluverðmæti bréfsins þá kr. 4.400.556, sem sé það sem eigandinn vilji fá. Staða brésins sé kr. 3.959.600 og kostnaður við að greiða upp bréfið því um kr. 440.000.

Sóknaraðili mun hafa gert athugasemdir við framangreint, m.a. með rafpósti til G, dagsettum 11. febrúar 2005. Var þar m.a. óskað eftir því að fá að greiða upp lán samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998, án sérstaks uppgreiðslugjalds. Svaraði félagið lögmanninum sama dag og kom þar fram að hvorki það né varnaraðili gæti gefið leyfi fyrir uppgreiðslu eða uppgreiðslustöðu (sic). Það sem félagið gæti hins vegar gert væri að gefa upp stöðu bréfa sem ekki væri það sama og uppgreiðslustaða. Með bréfi A, dagsettu 18. febrúar 2005, var beiðni sóknaraðila hafnað.

Málinu var skotið til úrskurðarnefndarinnar með kvörtun, dagsettri 5. apríl 2005.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að sér verði gert kleift að greiða upp skuldabréf, útgefið 28. september 1998, án sérstaks uppgreiðslugjalds. Þá gerir sóknaraðili kröfu til þess að sóknaraðili „*komist skaðlaust frá þessu, þannig að einungis verði greitt af nýju láni frá því það var tekið og eldra lán beri einungis vexti til þess dags sem uppgreiðsla átti upphaflega að fara fram.*”

Sóknaraðili kveðst á árinu 2004 hafa tekið þá ákvörðun að taka nýtt lán hjá varnaraðila í því skyni að greiða upp önnur lán með nýju láni á hagstæðari kjörum. Hafi sóknaraðili haft samband við G, sem hafi verið spurður um uppgreiðsluverðmæti lánsins og þann kostnað sem til félli. Hafi hann svarað því til að sá kostnaður gæti að hámarki numið 2.-3.000 krónum.

Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa séð um uppgreiðslu eldri lána með hinu nýja láni. Þegar komið hafi að uppgreiðslu láns þess sem mál þetta snúist um hafi A, áskilið sér allt að kr. 500.000 í uppgreiðslugjald sem aldrei hafi áður verið rætt um. Hafi á þessum tíma verið búið að greiða upp öll önnur lán, veðsetja fasteign skuldara og ganga frá hinu nýja láni.

Sóknaraðili kveður alla framkvæmd mála hafa verið í höndum varnaraðila, sem hafi haft allar upplýsingar áhrærandi umrætt skuldabréf, en greinilega gefið skuldara rangar upplýsingar. Þá bendir sóknaraðili á að í bréfinu komi hvergi fram að áskilið sé sérstakt gjald vegna uppgreiðslu. Verði varnaraðili að bera hallann af þessu.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili kveður sig ekki vera „*samningsaðila [sóknaraðila] á umræddu skuldabréfi*” heldur A, og snúi kröfur hans því að því félagi en ekki varnaraðila. Sé því ekki á færi varnaraðila að verða við kröfum sóknaraðila.

Varnaraðili telur hvorki sig, umrætt rekstrarfélag né G, hafa haldið því fram að umþrætt skuldabréf væri án uppgreiðslugjalds. Beri bréfið það ekki með sér og fari því eftir almennum reglum kröfuréttar í þeim efnunum. Sé því aðeins heimilt að greiða lán hraðar upp að um það hafi verið ótvírætt samið, sbr. þó lög um neytendalán nr. 121, 1994. Þær breytingar, sem gerðar voru á lögnum með lögum nr. 179, 2000 varðandi lán tryggð með veði í fasteign, hafi ekki öðlast gildi fyrr en 11. janúar 2000 og hafi því ekki verið í gildi þegar skuldabréfið var gefið út 28. september 1998.

Varnaraðili kveður áætlað uppgreiðsluverð lánsins í samningi aðila, dagsettum 3. desember 2004, vera byggt á upplýsingum lántakenda sjálfra, enda sé téð skuldabréf ekki í upplýsingakerfum, sem varnaraðili hafi aðgang að, heldur eingöngu G, þá sé eingöngu um áætlað uppgreiðsluverð að ræða, en hvergi sé gefið í skyn eða lofað með neinum hætti að um endanlegt uppgreiðsluverðmæti sé að ræða.

Varnaraðili kveður það hvorki hafa verið forsendu fyrir lánveitingu af sinni hálfu að umrætt skuldabréf yrði gert upp né verði það ráðið af gögnum málsins að það hafi verið forsenda sóknaraðila fyrri lántöku að hægt væri að gera bréfið upp án uppgreiðslugjalds.

Varnaraðili kveður uppgreiðslugjald það, sem A, hafi áskilið sér vegna uppgreiðslu umrædds skuldabréfs, vera sanngjarna þóknun til að mæta þeim kostnaði sem til hefði fallið vegna þess að rekstrarfélagið „*hefði ekki náð að endurlána undirbyggjandi fjármagn skuldabréfsins og þannig náð viðunandi ávöxtun á fjármagnir fyrir eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins.*“ Vísar varnaraðili og til ákvæða laga um verðbréfasjóði og fjárfestingasjóði nr. 30, 2003, sem nefndu rekstrarfélagi beri að hlíta.

Varnaraðili bendir á að kvörtun sóknaraðila snúi eingöngu að því að honum verði gert mögulegt að greiða upp margnefnt skuldabréf án uppgreiðslugjalds, en ekki um mögulegar skaðabætur á hendur varnaraðila eða dótturfélögum þess. Varnaraðili telur að auki hvorki sig, rekstrarfélagið né verðbréfavörsluna geta orðið skaðabótaskylda gagnvart sóknaraðila, enda sé ekki um saknæma háttsemi að ræða, „*ef hún er þá sönnuð.*“ Þá hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni.

V.

Niðurstaða.

Sóknaraðili krefst þess að sér verði gert kleift að greiða upp skuldabréf, útgefið 28. september 1998, án sérstaks uppgreiðslugjalds. Þá gerir sóknaraðili kröfu til þess að sóknaraðili „*komist skaðlaust frá þessu, þannig að einungis verði greitt af nýju láni frá því það var tekið og eldra lán beri einungis vexti til þess dags sem uppgreiðsla átti upphaflega að fara fram.*“

Skilja verður máltilbúnað varnaraðila svo að hann krefjist þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Eins og fyrr greinir gaf sóknaraðili ásamt C, út skuldabréf til varnaraðila 28. september 1998 að fjárhæð kr. 4.000.000. Var lánið tryggt með 1. veðrétti í fasteign sóknaraðila að D, Upplýst hefur verið í málinu að bréfið hafi sama dag verið selt E, sem mun vera í eigu dótturfélags varnaraðila, A. Varsla bréfsins og a.m.k. innheimta samningsbundinna greiðslna samkvæmt bréfinu mun hafa verið í höndum annars dótturfélags varnaraðila, G.

Ágreiningslaust er að sóknaraðili leitaði fyrir hönd þeirra C, til varnaraðila síðla árs 2004 um endurfjármögnun lána þeirra. Varð niðurstaða af þeirri málaleitan sú að sóknaraðili og C, tóku hinn 3. desember 2004, nýtt lán, svokallað íbúðalán, hjá varnaraðila að fjárhæð kr. 8.160.000. Var lánið tryggt með 4. veðrétti og uppfærslurétti í fasteign lántakenda að D. Samkvæmt samningi aðila, sem gerður var sama dag, var lántakenda veitt heimild til að nota andvirði íbúðalánsins til að greiða upp þrjár tilgreindar skuldir, sem virðast hafa verið áhvílandi á 1.-3. veðrétti eignarinnar, þ.á m. áðurgreint lán samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998.

Í lánsúmsókn, dagsettri 24. nóvember 2004, kemur fram að markaðsvirði fasteignar sé kr. 10.200.000. Þá hefur verið strikað yfir ógreinilega prentaða tölu heildarlánsfjárhæðar og í staðinn handskrifað kr. 8.160.000. Nemur það 80% af tilgreindu markaðsvirði fasteignar. Neðst á fyrri blaðsíðu umsóknarinnar hefur síðan verið ritað „80%“ og er þar við ókennileg nafnritun, sem er sama manns og samþykkir umsóknina fyrir hönd varnaraðila með nafnritun á síðari blaðsíðu umsóknarinnar. Í umsókninni er tilgreint að eftirstöðvar áhvílandi lána séu kr. 8.600.000, en í samningi aðila er uppgreiðsluverðmæti þeirra þriggja lána sem varnaraðila var heimilað að greiða upp áætlað kr. 7.622.204. Ekki liggja fyrir skýringar á þessu misræmi.

Ekki þykir vafa undirorpið, eins og samningur aðila, dagsettur 3. desember 2004, ber glögglega með sér, að sóknaraðili og C, hafi ætlað andvirði láns samkvæmt skuldabréfi, útgefnu þann dag, til greiðslu þeirra skulda sem tilgreindar eru í samningnum. Verður og að telja að varnaraðila hafi a.m.k. verið þetta kunnugt, enda hefðu eftirstöðvar láns samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998, og skuld samkvæmt hinu nýja skuldabréfi, sem bæði voru tryggð með veði í fasteign sóknaraðila, numið um 12,1 m.kr. Markaðsvirði eignarinnar var þá hins vegar samkvæmt lánsúmsókn 10,2 m.kr. Þykir þetta ásamt því að framan er rakið veita a.m.k. verulegar vísbendingar um að það hafi verið ætlun varnaraðila sjálfs að andvirði hins nýja láns rynni til greiðslu eldri lána.

Þegar til átti að taka og búið var að greiða upp önnur lán en lán samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998, kom í ljós að eftirstöðvar andvirðis skuldabréfs, útgefins 3. desember 2004, dugðu ekki til uppgreiðslu lánsins miðað við þá fjárhæð sem eigandi bréfsins, verðbréfasjóður á vegum A, gerði kröfu um. Í samningi aðila, dagsettum 3. desember 2004, var áætlað uppgreiðsluverð tilgreint kr. 3.930.725, en samkvæmt rafpósti, dagsettum 13. desember 2004 gerði eigandi bréfsins kröfu um kr. 4.400.556, en staða skuldarinnar var þá kr. 3.959.600. Það sem þá stóð eftir af láni samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 3. desember 2004, voru kr. 4.240.317, sem síðar voru lagðar inn á reikning í nafni sóknaraðila.

Samkvæmt framansögðu er ljóst að áætlað uppgreiðsluverð láns samkvæmt skuldabréfi, útgefnu 28. september 1998, tók eingöngu mið af stöðu skuldarinnar á þeim tíma en ekki heildarkostnaði við uppgreiðslu lánsins. Eins og atvikum málsins er háttað verður að telja að varnaraðili hafi í tengslum við lánveitingu til sóknaraðila og C, borið ábyrgð á því að upplýsingar um heildarkostnað við uppgreiðslu þeirra skulda, sem andvirði lánsins skyldi varið til greiðslu á, væru sem réttastar. Bar honum því í tíma að afla sjálfur nauðsynlegra upplýsinga þar um. Hafi upplýsingar þar að lútandi borist frá sóknaraðila, eins og varnaraðili heldur fram, bar varnaraðila að leita skriflegrar staðfestingar þar á. Hefðu fyrrgreindar upplýsingar legið fyrir við afgreiðslu láns til sóknaraðila og C, hefði væntanlega mátt vera ljóst að andvirði lánsins dygði ekki til greiðslu áhvílandi veðskulda. Hefðu aðilar málsins þar með getað gripið til viðeigandi aðgerða, annað hvort með því að lækka fjárhæð hins nýja láns þannig að ekki yrði gert ráð fyrir uppgreiðslu skuldabréfs, útgefins 28. september 1998, eða eftir atvikum hækka fjárhæð hins nýja láns þannig að andvirðið dygði til uppgreiðslu þess skuldabréfs. Verður því að telja að undirbúningi lánveitingu varnaraðila hafi verið áfátt og ekki í samræmi við þær kröfur sem gera verður til hans.

Svo sem fyrr greinir gerir sóknaraðili þá kröfu að sér verði gert kleift að greiða upp skuldabréf, útgefið 28. september 1998, án sérstaks uppgreiðslugjalds. Fyrir liggur að varnaraðili er ekki eigandi umrædds skuldabréfs og getur ekki tekið ákvörðun um á hvaða kjörum slík uppgreiðsla verði heimiluð. Verður því heldur ekki slegið föstu að varnaraðili hafi ábyrgst að lánið fengist greitt upp miðað við stöðu þess á greiðsludegi og án viðbótarkostnaðar. Annmarkar varnaraðila á lánveitingu sinni til sóknaraðila og C, geta heldur ekki eins og á stendur leitt til þess að varnaraðila verði gert að greiða þann mismun sem var á stöðu lánsins og uppgreiðslukröfu eiganda skuldabréfsins. Verður því að hafna þessari kröfu sóknaraðila.

Í annan stað gerir sóknaraðili þá kröfu að hann „komist skaðlaust frá þessu, þannig að einungis verði greitt af nýju láni frá því það var tekið og eldra lán beri

einungis vexti til þess dags sem uppgreiðsla átti upphaflega að fara fram." Krafa þessi verður ekki skýrlega metin til fjár og er að öðru leyti ekki þannig úr garði gerð að unnt sé að taka hana til efnislegrar úrlausnar. Verður því ekki hjá því komist að vísa henni frá úrskurðarnefndinni, sbr. e-lið 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um fjármálafyrirtæki, dagsettra 8. júní 2000. Er þar með ekki lokað fyrir það skotið að sóknaraðili og C, geti síðar sett fram fjárkröfu á hendur varnaraðila sökum meints tjóns af völdum áðurgreindra mistaka varnaraðila við lánveitingu til sóknaraðila.

Í ljósi atvika máls mælist úrskurðarnefndin til þess að varnaraðili breyti skilmálum skuldabréfs, útgefins 3. desember 2004, á þann veg að fjárhæð þess verði lækkuð, óski sóknaraðili og C, eftir þeirri breytingu og endurgreiði höfuðstól sem því nemur, og að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila lántöku- og vaxtakostnað frá útgáfudegi í hlutfalli við lækkunina.

Úrskurðarorð og tilmæli:

Kröfu sóknaraðila, M, um að hann „*komist skaðlaust frá þessu, þannig að einungis verði greitt af nýju láni frá því það var tekið og eldra lán beri einungis vexti til þess dags sem uppgreiðsla átti upphaflega að fara fram*“ er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Kröfu sóknaraðila á hendur varnaraðila, fjármálafyrirtækinu F, um að sér verði gert kleift að greiða upp skuldabréf, útgefið 28. september 1998, án sérstaks uppgreiðslugjalds, er hafnað.

Mælst er til þess að varnaraðili breyti skilmálum skuldabréfs, útgefins 3. desember 2004, á þann veg að fjárhæð þess verði lækkuð, óski sóknaraðili og C, eftir þeirri breytingu og endurgreiði höfuðstól sem því nemur, og að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila lántöku- og vaxtakostnað frá útgáfudegi í hlutfalli við lækkunina.

Reykjavík, 26. október 2005.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Gunnar Viðar

Íris Ösp Ingjaldsdóttir