

Ár 2020, föstudaginn 30. október, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 4/2020**:

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 F hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 18. maí 2020, með kvörtun sóknaraðila, dags. 13. maí 2020. Með tölvupósti nefndarinnar 18. maí 2020, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi dags. 29. júní 2020 og voru þær sendar sóknaraðila í tölvupósti 6. júlí 2020. Athugasemdir sóknaraðila við þeim bárust 28. júlí 2020.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 18. september og 1., 9., 16. og 30. október 2020.

II.

Málsatvik

A, átti í viðskiptum við forvera varnaraðila vegna reksturs endurskoðunarskrifstofu sinnar og hafði vegna þeirra gefið út tryggingarbréf x til varnaraðila með veði í fasteigninni B fyrir yfirdrætti og öðrum skuldum allt að 10.000.000 kr. sem tók svo breytingum samkvæmt vísitölu.

Hinn 9. mars 2007 tók A erlent fjölmyntalán hjá varnaraðila samkvæmt lánssamningi nr. y upphaflega að jafnvirði 32.000.000 kr. til 18 mánaða með gjalddaga 9. september 2008 og setti varnaraðila að handveði til tryggingar endurgreiðslu þess hlutabréf sem hann keypti fyrir andvirðið, auk viðbótartryggingar í fasteigninni að B með útgáfu nýs tryggingarbréfs nr. z fyrir skuldum að fjárhæð 20.000.000 kr. er tók svo breytingum samkvæmt vísitölu.

Samkvæmt dómi Landsréttar 24. janúar 2020 í máli nr. 185/2019 stendur tryggingarbréf nr. x einnig til tryggingar framangreindu fjölmyntaláni að höfuðstólsfjárhæð 50.035.984 kr. til viðbótar við yfirdrattarskuld.

Með afsali, dags. 17. apríl 2009, seldi A fasteignina til sóknaraðila og tók hún yfir áhvílandi lán fasteignarinnar, þ.m.t. bæði tryggingarbréfin.

Með dómi héraðsdóms Reykjavíkur 12. febrúar 2019 í máli nr. E-170/2017, sem var staðfestur með dómi Landsréttar 24. janúar 2020 í máli með skírskotun til forsendna hans, var því slegið föstu að varnaraðila væri óheimilt að gera fjárnám á grundvelli tryggingarbréfs nr. z. Með tölvupósti lögmanns sóknaraðila til lögmanns varnaraðila

hinn 2. mars 2020 óskaði sóknaraðili eftir því að varnaraðili myndi aflýsa tryggingarbréfi nr. z. Lögmaður sóknaraðila ítrekaði erindið með tölvupósti til lögmans varnaraðila hinn 17. apríl 2020. Ekki bárust nein svör frá varnaraðila.

Í athugasemdum sínum hefur varnaraðili vísað til þess að ekki sé deila milli aðila um að varnaraðila beri að aflétta umræddu tryggingarbréfi nr. z og kemur ágreiningur aðila vegna tryggingarbréfs nr. z því ekki til skoðunar hjá nefndinni að því undanskildu að í úrskurðarorðum verði fallist á kröfu um aflýsingu tryggingarbréfs nr. z.

Í sama dómi var því slegið föstu að varnaraðila væri heimilað að gera fjárnám inn í veðrétt sinn á grundvelli tryggingarbréfs nr. x. Með tölvupósti lögmans sóknaraðila til lögmans varnaraðila hinn 2. mars 2020 var þess farið á leit fyrir hönd sóknaraðila að mega greiða upp áhvílandi tryggingarbréf nr. x og óskað eftir að staða tryggingarinnar yrði reiknuð út og greiðslureikningur tilgreindur. Með tölvupósti lögmans varnaraðila 4. mars 2020 var gerð krafa um greiðslu á 29.938.442 kr. gegn aflýsingu bréfsins. Sóknaraðili taldi útreikning varnaraðila ekki vera réttan og gerði kröfu um að bréfinu yrði aflétt gegn greiðslu á 18.710.714 kr. með tölvupósti lögmans sóknaraðila hinn 17. apríl 2020. Varnaraðili hafnaði því með tölvupósti lögmans varnaraðila hinn 21. apríl 2020.

III.

Umkvörtunarefni

Sóknaraðili krefst þess aðallega að viðurkennt verði að gegn greiðslu sóknaraðila að fjárhæð 18.710.714 kr. sé varnaraðila skylt að aflýsa af fasteigninni B, tryggingarbréfi nr. x, útgefnu 16. febrúar 2006 af A til varnaraðila, upphaflega að fjárhæð 10.000.000 kr., bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 249,5, nú áhvílandi á 3. veðrétti fasteignarinnar.

Til vara krefst sóknaraðili þess að kveðið verði á um að varnaraðila sé skylt að aflýsa framangreindu tryggingarbréfi af eigninni gegn greiðslu sóknaraðila á annarri en hærri fjárhæð sem nánar verði ákvörðuð í úrlausn nefndarinnar.

Sóknaraðili telur að varnaraðila beri aðeins 18.710.714 kr. (16.821.643 + 1.889.071), þ.e. höfuðstól fjárhæðar sem tryggingarbréfið tryggði við gjaldfellingu kröfunnar 22. maí 2014 16.821.643 kr. (10.000.000 x 419,7 / 249,5), ásamt dráttarvöxtum í eitt ár að fjárhæð 1.889.071 kr.

Þessu til stuðnings vísar sóknaraðili til dóms Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018 en þar hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að fjármálafyrirtæki nyti veðréttinda vegna sambærilegs tryggingarbréfs gagnvart síðari veðhöfum þannig að verðtrygging næði til gjaldfellingardags þeirrar skuldar sem því var ætlað að tryggja og síðan dráttarvaxta af þeirri fjárhæð í eitt ár aftur í tímann frá því uppboðs var krafist á veðinu. Sóknaraðili sé ekki skuldari þeirrar kröfu sem varnaraðili sé að innheimta og eigi því regla 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 við gagnvart henni með sambærilegum hætti og hún átti við gagnvart síðari veðhöfum í tilvitnuðum dómi Hæstaréttar. Regla 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 hljóti einnig að gilda gagnvart henni sem síðari eiganda fasteignarinnar eins og reglan gildi gagnvart síðari veðhöfum enda hljóti full eignarréttindi að njóta sömu verndar og óbein eignarréttindi með veðréttindum. Ótækt sé að varnaraðili geti hindrað sóknaraðila frá því að greiða upp veðið og að það verði aðeins gert við nauðungarsölumeðferð en sóknaraðili telur bersýnilegt að ef til nauðungarsölu kæmi myndi varnaraðili aðeins fá úthlutað fjárhæð sem taki mið af kröfu sóknaraðila, hvort sem það væri á grundvelli þess að sóknaraðili sé eigandi eignarinnar eða á grundvelli réttinda síðari veðhafa. Sóknaraðili telur úrskurð

Landsréttar 3. október 2018 í máli nr. 505/2018 ekki geta haft fordæmisgildi enda hafi þar háttað svo til að skuldarar skuldabréfsins hafi jafnframt verið eigendur fasteignarinnar.

Í viðbótarathugasemdum sóknaraðila segir meðal annars að ekki verði annað ráðið af málalítilbúnaði varnaraðila en að hann viðurkenni að ef kröfu hans á hendur A verði fullnustað fyrir nauðungarsölu á fasteign sóknaraðila á grundvelli þeirra veðréttinda sem varnaraðili á samkvæmt tryggingarbréfinu, þá muni sýslumaður úthluta honum af væntu uppboðsandvirði, til viðbótar uppreiknuðum höfuðstól, fjárhæð sem svari til áfallinna vaxta í eitt ár frá því að uppboðsbeiðni sé móttækin, vegna ákvæðis 5. gr. b-liðar laga um samningsveð nr. 75/1997, sem fjalli um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum. Varnaraðili vilji hins vegar ekki heimila sóknaraðila að fá tryggingarbréfinu aflýst gegn greiðslu sömu fjárhæðar og varnaraðili myndi fá útlagða sér við nauðungarsölu. Sóknaraðila sé af hálfu varnaraðila gert að sæta þeim afarkostum að þurfa að greiða varnaraðila háa fjárhæð vegna skulda þriðja manns sem henni séu óviðkomandi eða sæta því ella að fasteign hennar verði seld nauðungarsölu. Þessi framganga varnaraðila sé í fullkominni andstöðu við góða viðskiptahætti, viðteknar venjur og lagaskyldur varnaraðila sem fjármálastofnunar samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.

Varnaraðili vísi til úrskurðar Landsréttar 3. október 2018 í máli nr. 505/2018 og dóms héraðsdóms Reykjavíkur 11. nóvember 2019 í máli nr. E-1271/2019 máli sínu til stuðnings. Sakarefni þeirra mála séu í grundvallaratriðum frábrugðin sakarefni því sem hér sé til umfjöllunar vegna þess að í hvorugu þeirra tilvika hafi verið til að dreifa síðari veðhafa og í báðum tilvikum hafi veðþolarnir jafnframt verið skuldarar þeirra krafna sem tryggingarbréfin tryggðu. Sé reyndar vandséð hvers vegna varnaraðili tefli þessum dómum fram þegar virt er að hann viðurkenni hvaða fjárhæð honum bæri ef til nauðungarsölu kæmi, sbr. umfjöllun frá fyrri málsgrein. Sóknaraðili vísar til þess að leggja verði til grundvallar málsúrslitum fordæmi dóms Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018 en þar hafi síðari veðhöfum verið til að dreifa og jafnframt að sóknaraðili, sem afsalshafi og þinglesinn eigandi, sem ekki hafi undirgengist að greiða þá skuld A, sem tryggingarbréfið tryggi, geti ekki átt lakari rétt en síðari veðhafar. Veðréttur sé óbeinn eignarréttur að fasteign og réttindi sem veðhöfum séu tryggð hljóti einnig að ná til þeirra sem eigi beinan eignarrétt að fasteign á grundvelli viðskipta við útgefanda enda eigi þeir eins og síðari veðhafar að geta treyst því að fjárhagsleg réttindi fyrri veðhafa séu í samræmi við þinglýstar heimildir.

Dómar sem varnaraðili vísi til í síðustu málsgrein hafi enga þýðingu við úrlausn málsins enda sé um allt annað sakarefni að tefla og þeir fjalli um viðbótarkröfur sem heimilt sé að hafa uppi samkvæmt veðsamningum en ekki sé umdeilt að slíkar kröfur megi koma til viðbótar tilgreindum höfuðstól sé þess getið með fullnægjandi hætti í veðgjörningi.

Sóknaraðili byggi fullum fetum á því að gjaldfelling varnaraðila á undirliggjandi lánskuld A hinn 22. maí 2014 eigi að hafa þýðingu varðandi útreikning á fjárhæð þeirra veðréttinda sem varnaraðili njóti í eign sóknaraðila. Þegar varnaraðili gjaldfelldi skuldina hafi hún hætt að bera vísitöluhækkun og samningsvexti en tekið að bera dráttarvexti eins og dómsorð héraðsdóms, sem Landsréttur staðfesti, kvað á um. Hið sama gildi einnig um greiðslu kröfunnar á grundvelli tryggingarbréfsins enda hafi dómsorðið kveðið á um rétt til að gera fjárnám inn í veðréttinn samkvæmt kröfunni. Varnaraðili geti ekki hvort tveggja í senn notið verðtryggingar og dráttarvaxta fyrir kröfu sinni fyrir sama tímabilið. Þess vegna verði að leggja til grundvallar málsúrslitum útreikning sóknaraðila um þá fjárhæð sem henni beri með réttu að greiða varnaraðila til

Þess að varnaraðila verði skylt að aflýsa tryggingarbréfinu af eigninni. Mótmælt sé sérstökum útreikningi varnaraðila á dráttarvöxtum. Nákvæmlega réttir reiknaðir dráttarvextir séu að fjárhæð 1.885.893 kr., sbr. pro forma útreikning úr viðurkenndu innheimtakerfi CreditInfo.

Sóknaraðili vilji koma á framfæri nokkrum athugasemdum um málavexti sem varnaraðili greini ranglega frá. Í fyrsta lagi sé því ranglega lýst hvert hafi verið tilefni útgáfu A á því tryggingarbréfi sem málið varði en það hafi upphaflega verið gefið út af honum vegna yfirdráttar skrifstofu hans á bankareikningi. Í öðru lagi sé það ekki rétt að sóknaraðili hafi tafið framgang innheimtu kröfunnar á hendur A með áfrýjun máls til Landsréttar en það hafi verið varnaraðili sjálfur sem hafi áfrýjað héraðsdómnum og sóknaraðili hafi gagnáfrýjað. Það sé í þriðja lagi rangt að sóknaraðili og A séu hjón. Þau séu heldur ekki sambúðarfolk, hafi aldrei átt sameiginlegt lögheimili og hafi algerlega aðskilinn fjárhag. Sóknaraðili hafi innt fulla greiðslu af hendi til A við kaup á fasteigninni. A hafi lofað henni að aflétta tryggingarbréfum varnaraðila. Það hafi hann hins vegar ekki gert og bíði það mál uppgjörs þeirra í millum og sé úrlausn þessa máls óviðkomandi að öðru leyti en því að sóknaraðili frábiðji sér málflutning varnaraðila um að hún hafi undirgengist að greiða skuldir A, sem kunni að hafa búið að baki tryggingarbréfunum, eða að þýðingu geti haft um málsúrslit að hún hafi ekki gert reka að því með formlegum hætti að krefja hann um efndir þess loforðs að aflétta tryggingarbréfinu af eigninni.

Loks sé athygli vakin á að varnaraðili hafi fallist á síðari kröfu sóknaraðila og lýst því yfir að þar greint tryggingarbréfi hafi verið fært til aflýsingar. Málskotsgjald beri því þegar að endurgreiða sóknaraðila. Að öðru leyti ítreki sóknaraðili málsástæður sem byggt sé á í kvörtun til nefndarinnar dags. 13. maí 2020.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila vegna tryggingarbréfs nr. x verði hafnað og að viðurkennt verði að reiknaðferð varnaraðila á uppreiknaðri fjárhæð tryggingarbréfsins sé í samræmi við lög og dómafordæmi. Til einföldunar taki rökstuðningur varnaraðila til útreiknings á stöðu tryggingarbréfsins miðað við 14. mars 2020, en þær tölur komi fram í kvörtun sóknaraðila.

Þá vísar varnaraðili til þess að ekki sé deila milli aðila um að varnaraðila beri að aflétta tryggingarbréfi nr. z af fasteigninni og fullyrðir að 24. júní 2020 hafi tryggingarbréfið verið sent í aflýsingu.

Varnaraðili vísar til þess að eins og fram komi á tryggingarbréfinu sé um að ræða allsherjarveð með veði í fasteign sóknaraðila. Fjárhæð tryggingarbréfsins sé 10.000.000 kr. en fram komi að sú fjárhæð sé bundin vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitöluna 249,5 sem taki breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs miðað við þá grunnvísitölu en þó aldrei miðað við lægri vísitölu en grunnvísitölu bréfsins. Í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins geti varnaraðili hækkað grunnfjárhæð bréfsins miðað við vísitölu þess mánaðar þegar bréfið sé greitt upp. Í þessu máli hafi útreikningur á fjárhæð tryggingarbréfsins fram í mars sl. og því hafi verið miðað við vísitölu þess mánaðar, 469,8, og nam vísitöluhækkunin 8.829.659 kr.

Varnaraðili bendir á að útreikningur á fjárhæð tryggingarbréfsins segi aðeins til um það hve hár veðréttur varnaraðila er af verðmæti fasteignarinnar. Útreikningur á tryggingarbréfinu hafi engin áhrif á útreikning á undirliggjandi láni sem falli undir tryggingarbréfið. Á sama hátt hafi gjaldfelling á undirliggjandi kröfu engin áhrif á

heimild varnaraðila til þess að uppreikna tryggingarbréfið með vísitölu þess mánaðar þegar krafan er greidd. Gjaldfelling á undirliggjandi kröfu hafi aðeins þau áhrif að varnaraðili geti frá þeim degi reiknað dráttarvexti af gjaldföllnum höfuðstól en ekki af ógreiddum gjaldföllnum afborgunum. Gjaldfelling á undirliggjandi lánum á bak við tryggingarbréfið hafi því engin áhrif á uppreikning á stöðu tryggingarbréfsins en í útreikningi sóknaraðila sé byggt á því að við gjaldfellingu undirliggjandi lána sé ekki lengur hægt að vísitölureikna grunnfjárhæð bréfsins. Varnaraðili hafnar þessari reikniaðferð og ítrekar að hún sé í andstöðu við skýr ákvæði tryggingarbréfsins og færi sóknaraðili engin lagarök fyrir reikniaðferð sinni né vísi til dóma henni til stuðnings.

Fram komi í tryggingarbréfinu að auk uppreiknings á grunnfjárhæð þess með vísitölu greiðslumánaðar geti varnaraðili bætt við fjárhæð bréfsins dráttarvöxtum, verðbótum, vaxtaálagi, kostnaði við kröfugerð, innheimtu- og málskostnaði, kostnaði af fjárnámsgerð og frekari fullnustugerðum, öðrum kostnaði sem af vanskilum kunni að leiða, og aukagreiðslum svo sem útlagðra tryggingariðgjalda vegna hins veðsetta.

Vísar varnaraðili 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. Hafi ekki verið amast við þessu í réttarframkvæmdinni enda hafi slíkum bréfum verið þinglýst athugasemdalaust auk þess sem farið hafi verið eftir þessum áskilnaði við úthlutun uppboðsandvirðis. Hafi Hæstiréttur auk þess staðfest með dómum sínum að hafi um aukagreiðslu verið samið í veðsamningi aðila, standi hin veðsetta eign til fullnustu þeirra greiðslna til viðbótar tilgreindri hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar 16. september 1993 í máli nr. 301/1993, dóm Hæstaréttar 23. október 1997 í máli nr. 2/1997 og dóm Hæstaréttar 21. september 1995 í máli nr. 166/1993. Varnaraðili bendir einnig á að í greinargerð með frumvarpi til laga um samningsveð nr. 75/1997 komi 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 um samningsveð nr. 75/1997. Þá feli 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 ekki heldur í sér ákvæði sem skilja megi sem takmörkun á samningsfrelsi að þessu leyti.

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 sé fjögur ár, sbr. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, sbr. og 2. mgr. 5. gr. laganna svo og 2. tölul. 3. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905.

Um uppreikning á fjárhæð tryggingarbréfs vísar varnaraðili til framangreindra dóma og til dóm Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018. Ljóst sé að ekki séu reiknaðir dráttarvextir af fjárhæð tryggingarbréfsins þar sem það hafi ekki verið skuldaviðurkenning heldur bréf sem tryggi varnaraðila ákveðna veðstöðu í fasteign sóknaraðila. Því séu dráttarvextir reiknaðir af fjárhæð undirliggjandi lána og þeim bætt við fjárhæð tryggingarbréfsins og skipti ekki máli hvort tekið sé fram í tryggingarbréfi að það taki einnig til vaxtanna. Þar sem fjárhæð undirliggjandi skuldar sé hærri en uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins voru dráttarvextir reiknaðir af uppreiknaðri fjárhæð tryggingarbréfsins, 18.829.659 kr.. Dráttarvextir fynist á fjórum árum og því reiknaði varnaraðili dráttarvexti frá 2. mars 2016 til 2. mars 2020, þegar greiðsla var boðin, samtals að fjárhæð 11.088.384 kr.. Að auki hafi verið bætt við fjárhæð bréfsins útlögðum kostnaði. Samtals nemi uppreikningur tryggingarbréfsins því 29.938.442 kr..

Sóknaraðili telji að varnaraðili geti ekki bætt við uppreikning tryggingarbréfsins dráttarvöxtum nema í eitt ár og vísar því til stuðnings til dóms Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018. Að mati varnaraðili sé dómurinn ekki fordæmi að þessu leyti þar sem viðkomandi eign hafi verið seld á nauðungaruppboði og þá eigi við sérákvæði 5. gr. b-liðar laga um samningsveð nr. 75/1997. Þar komi fram að þegar eign sé seld á nauðungarsölu sé aðeins hægt að reikna dráttarvexti í eitt ár frá því að beiðni um nauðungarsölu veðsettrar eignar var sett fram. Um sé að ræða sérákvæði við sölu eignar á nauðungaruppboði en ekki sé verið að selja eign sóknaraðila heldur óskaði hún eftir því að greiða upp tryggingarbréfið og fá því aflétt af eigninni. Í málinu sé ekki uppi sú staða að varnaraðili hafi veitt skuldara lánsins óhóflegan gjaldfrest á kostnað annarra kröfuhafa. Varnaraðili höfðaði dómsmál vegna þessa tryggingarbréfs og undirliggjandi skuldar með birtingu stefnu hinn 13. janúar 2017, en varnaraðili geri kröfu um dráttarvexti frá 2. mars 2016. Sóknaraðili hafi tekið til varna í málinu en fallist hafi verið á dómkröfu varnaraðila hvað varðar fjárhæð undirliggjandi krafna og heimild til að gera fjárnám fyrir þeirri fjárhæð í tryggingarbréfi nr. x. Sé því ljóst að varnaraðili hefur ekki veitt óhóflegan greiðslufrest á kostnað annarra kröfuhafa og ljóst sé að ekki sé verið að ganga á veðrétt annarra kröfuhafa þar sem ekki sé verið að selja fasteignina, hvorki á nauðungaruppboði né á almennum markaði. Það að dráttarvextir séu reiknaðir í fjögur ár sé til komið vegna þess að sóknaraðili hélt uppi vörnum í dómsmálinu og hafi ákveðið að áfrýja niðurstöðu héraðsdóms til Landsréttar.

Að mati varnaraðila skipti engu máli varðandi uppreikning á fjárhæð tryggingarbréfsins að sóknaraðili sé ekki skuldari að undirliggjandi lánum eða í persónulegri ábyrgð fyrir greiðslu þeirra. Hún hafi fengið eigninni afsalað til sín frá A hinn 17. apríl 2009 og þá hafi hún tekið yfir tryggingarbréf varnaraðila með þeim réttindum og skyldum sem bréfin bera með sér og var henni ljóst hvaða undirliggjandi skuldir voru tryggðar með bréfunum og hver fjárhæð þeirra væri. Varnaraðili mótmælir þeim rökum sóknaraðila að þar sem hún sé ekki eigandi eignarinnar verði að horfa til 5. gr. b-liðar laga um samningsveð nr. 75/1997 við útreikning á uppfærðri fjárhæð tryggingarbréfsins. Að mati varnaraðila eigi umrætt ákvæði ekki við enda sé um að ræða umsemjanlegt ákvæði sem eigi eingöngu við þegar fasteign sé seld á nauðungaruppboði. Sóknaraðili hafi verið eða hafi mátt vera ljóst þegar hún hafi yfirtekið áhvílandi lán á fasteigninni að samkvæmt efni tryggingarbréfsins hafi það verið verðtryggt og að bæta mætti við dráttarvöxtum og kostnaði við fjárhæð þess.

Sóknaraðili hafi eignast umrædda fasteign með afsali dags. 17. apríl 2009. Hún hafi enga athugasemd gert við efni tryggingarbréfanna þegar hún hafi samþykkt að taka þau yfir og að þau myndu hvíla áfram á fasteigninni. Það hafi ekki verið fyrr en með tölvupósti lögmanns hennar, dags. 17. apríl 2020, að hún hafi gert athugasemd við efni þeirra. Að mati varnaraðila verði að gera þá kröfu til sóknaraðila að hún hafi upp athugasemd við efni tryggingarbréfanna eins fljótt og hægt sé en hún hafi gert það 11 árum eftir að hún hafi samþykkt að bréfin fengju að hvíla áfram á fasteigninni. Telji varnaraðili að mótmæli og athugasemdir sóknaraðila séu fallnar niður vegna tómlætis.

Varnaraðili bendi á að útreikningur sóknaraðila á dráttarvöxtum sem fram koma í kvörtun hennar sé rangur. Sóknaraðili hafi reiknað dráttarvexti í 12 mánuði, frá 22. maí 2013 til 22. maí 2014 af 16.821.643 kr. og hafi því fengið út fjárhæðina 1.889.071 kr. Samkvæmt varnaraðila sé rétt fjárhæð 2.186.814 kr.

Varnaraðili vísar til úrskurðar Landsréttar 3. október 2018 í máli nr. 505/2018 en þar hafi verið deilt um úthlutun uppboðsandvirðis fasteignar sem seld hafi verið á nauðungaruppboði. Þar hafi því 5. gr. b-liðar laga um samningsveð nr. 75/1997 átt við. Einu skuldir á fasteigninni hafi verið frá öðrum banka ff og því hafi vextir umfram eina

árið verið færðir aftur í veðröð sem eftirstæðir vextir. Í forsendum dómsins segi að þar sem ráða megi af ákvæðum veðskuldabréfa ff að heildareignin hafi staðið til tryggingar heildarkröfu bankans og þar sem krafan hafi verið hærri en söluverðið hafi verið rétt að ráðstafa því öllu upp í kröfu bankans að frádregnum sölulaunum í ríkissjóð. Af þessum dómi megi draga þá ályktun að ófyrndir vextir fáið greiddir af söluverði fasteignar við sölu á nauðungaruppboði þegar ekki sé verið að ganga á veðrétt annarra veðhafa. Í þessu máli sé ljóst að ekki sé verið að ganga á rétt annarra veðhafa og sé ekki verið að selja eignina og því ljóst að varnaraðili geti bætt ófyrndum dráttarvöxtum við fjárhæð tryggingarbréfsins. Skipti engu máli að mati varnaraðila þótt sóknaraðili sé ekki skuldari að undirliggjandi láni.

Þegar dómur hafi gengið í máli aðila í Landsrétti dómi 24. janúar 2020 í máli nr. 185/2019 hafi engin veðbönd verið áhvílandi á fasteign sóknaraðila á eftir tryggingarbréfum varnaraðila. Hinn 7. apríl hafi A gefið út tryggingarbréf til D ehf. með 5. veðrétti í eigninni að fjárhæð 110.000.000 kr. til tryggingar á skuldum A. Sóknaraðili samþykkti að veita veð í fasteign sinni samkvæmt tryggingarbréfinu. Varnaraðili bendir á það að í tryggingarbréfinu séu sambærileg ákvæði og í tryggingarbréfum varnaraðila um að bæta megi dráttarvöxtum við grunnfjárhæð bréfsins. Eigandi félagsins, veðhafi, sé sóknaraðili. Sóknaraðili hafi því tryggt að sé eignin seld á nauðungaruppboði komi eftirstæðir vextir varnaraðila á eftir því tryggingarbréfi.

Varnaraðili vísar einnig til dóms héraðsdóms Reykjavíkur 11. nóvember 2019 í máli nr. E-1271/2019. Í málinu hafi meðal annars verið tekist á um uppreikning á tryggingarbréfi fjármálafyrirtækis og hafi reynt þar á sömu atriði og um er deilt í þessu máli. Fallist hafi verið á málatilbúnað fjármálafyrirtækisins í málinu.

Eins og fram hafi komið miðar útreikningur varnaraðila við 14. mars 2020 en þá hafi varnaraðili svarað sóknaraðila um fjárhæð tryggingarbréfsins og til einföldunar sé miðað við þá dagsetningu í svari varnaraðila. Varnaraðili áréttar að hann muni uppfæra útreikninginn miðað við þann dag þegar sóknaraðili greiðir upp tryggingarbréfið.

Með vísan til alls framangreinds krefjist varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

V.

Niðurstaða

Varnaraðili hefur, í athugasemdum sínum, vísað til þess að ekki sé deila milli aðila um að varnaraðila beri að aflétta umræddu tryggingarbréfi nr. z útgefnu 9. mars 2007 af B, til varnaraðila, upphaflega að fjárhæð 20.000.000 kr., bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 249,5, með allsherjarveði, nú áhvílandi á 4. veðrétti fasteignarinnar B, af fyrrgreindri fasteign og fullyrt að 24. júní 2020 hafi tryggingarbréfið verið sent í aflýsingu. Ágreiningur aðila vegna tryggingarbréfs nr. z kemur því ekki til skoðunar hjá nefndinni.

Eftir stendur því aðeins ágreiningur málsaðila um umfang veðréttinda varnaraðila á grundvelli tryggingarbréfs nr. x, útgefnu 16. febrúar 2006 af A, til varnaraðila, upphaflega að fjárhæð 10.000.000 kr., bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 249,5, með allsherjarveði, nú áhvílandi á 3. veðrétti fasteignarinnar B. Ágreiningurinn er tvískiptur, annars vegar deila aðilar um hvort reikna skuli dráttarvexti af aðalveðkröfunum, að því marki sem höfuðstóll þeirra rúmast innan hámarksfjárhæðar tryggingarbréfsins, í eitt ár eða fjögur. Hins vegar deila aðilar um hvort vísitöluálag tryggingarbréfsins sé takmarkað við vísitölu 22. maí 2014, sem er sá dagur sem ein veðkrafa tryggingarbréfsins, þ.e. ein af veðkröfum tryggingarbréfsins var

gjaldfelld, eða við þann dag sem fullnægjandi greiðsla berst til varnaraðila svo hann aflýsi tryggingarbréfinu af fasteigninni.

Sóknaraðili krefst þess aðallega að varnaraðila verði gert skylt að aflýsa tryggingarbréfi nr. x, gegn greiðslu að fjárhæð 18.710.714 kr.. Fjárhæðina fær sóknaraðili með því að uppreikna fjárhæð tryggingarbréfsins til 22. maí 2014, þ.e. þess dags sem ein veðkrafa tryggingarbréfsins var gjaldfelld. Þannig fari upprunaleg fjárhæð tryggingarbréfsins úr 10.000.000 kr. í 16.821.643 kr. ($10.000.000 / 249,5 \times 419,7$) með vísitöluálagi og reiknar síðan dráttarvexti af þeirri fjárhæð í eitt ár, sem eru samkvæmt sóknaraðila 1.889.071 kr. Séu þessar tvær fjárhæðir, 16.821.643 kr. og 1.889.071 kr., lagðar saman fæst út 18.710.714 kr..

Þær athugasemdir sóknaraðila um ætlaða rangfærslu varnaraðila hafa engin áhrif á niðurstöðu þessa máls.

Málatilbúnaður sóknaraðila, um dráttarvaxtakröfu sína, virðist einkum byggður á því að af reglu 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 leiði að varnaraðili geti aðeins notið veðréttinda miðað við stöðu tilgreindrar hámarksfjárhæðar tryggingarbréfsins á þeim degi, sem ein veðkrafa var gjaldfelld, og dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð í eitt ár aftur í tímann, enda sé sóknaraðili ekki skuldari veðkrafna tryggingarbréfsins. Máli sínu til stuðnings vísar sóknaraðili einkum til dóms Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018.

Nefndin telur að í málinu hafi Hæstiréttur byggt niðurstöðu sína, um að veðréttur tiltekinna tryggingarbréfa næði aðeins til höfuðstóls og þeirra dráttarvaxta, sem hefðu fallið til á eins árs tímabili fram að degi framhalds uppboðs, á því að veðhafi hefði aðeins krafist dráttarvaxta vegna þess tímabils í kröfulýsingu þeirri, sem hann lagði fram við framhalds uppboð. Með öðrum orðum hefur því ekki verið slegið föstu að orðalag sambærilegt því, sem tryggingarbréf nr. x ber með sér, geri það að verkum að veðréttur tryggingarbréfsins nái aðeins til dráttarvaxta í eitt ár. Því til viðbótar má hafa í huga að í forsendum dóms Hæstaréttar í málinu var ítrekað vísað til þess að túlka bæri hin umþrættu tryggingarbréf með vísan til aðstæðna eins og þær lágu fyrir í því máli sérstaklega. Þannig var í forsendum dómsins sérstök skírskotun til þess að um 36 tryggingarbréf var að ræða sem yrði að túlka til samræmis við ákvæði annarra samninga sem lágu til grundvallar viðkomandi viðskiptum. Er því varhugavert að mati nefndarinnar að líta svo á að dómurinn hafi víðtækt fordæmisgildi þegar aðstæður eru aðrar. Af þeim sökum telur nefndin ekki unnt að líta til fyrrgreinds dóms Hæstaréttar sem fordæmis um það, að varnaraðili eigi aðeins rétt til dráttarvaxta í eitt ár. Aftur á móti er unnt að líta til útskýringa dómsins á 4. og 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

Óumdeilt er á milli aðila að tryggingarbréf nr. x tekur til dráttarvaxta og að veðkröfur að baki tryggingarbréfinu eru umtalsvert hærri en tilgreind hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins. Af 4. og 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997, lögskýringargögnum með þeim lögum og dómi Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018 leiðir að gera verður greinarmun á tryggingarbréfinu annars vegar og veðkröfum tryggingarbréfsins hins vegar. Tryggingarbréfið sjálft veitir aðeins veðrétt og ber ekki dráttarvexti. Á hinn bóginn bera veðkröfurnar dráttarvexti. Ennfremur leiðir af 4. og 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 að veðréttur tryggingarbréfsins nær til ófyrndra dráttarvaxta af höfuðstól undirliggjandi veðkrafna, að því marki sem tilgreind hámarksfjárhæð tryggingarbréfs nær til höfuðstóls þeirra veðkrafna. Má þessu til stuðnings vísa meðal annars til úrskurðar Landsréttar 3. október 2018 í máli nr. 505/2018. Hafa má í huga að með ákvörðun 13. nóvember 2018 nr. 2018-200 hafnaði Hæstiréttur málskotsbeiðni þess máls, sem styrkir fordæmisgildi úrskurðarins.

Sóknaraðili hefur byggt á því að þessi úrskurður Landsréttar hafi ekki fordæmisgildi, þar sem skuldarar veðskuldabréfsins hafi jafnframt verið eigendur fasteignarinnar, en nefndin fær ekki séð að það hafi nokkur áhrif í þessu samhengi enda hefur sóknaraðili ekki rökstutt þessa málsástæðu með öðrum hætti og er því ekki byggt á því við úrlausn máls þessa. Með vísan til þess er ekki unnt að fallast á kröfu sóknaraðila um aflýsingu á tryggingarbréfi miðað við greiðslu dráttavaxta til eins árs þar sem tryggingarbréfið stendur jafnframt til tryggingar dráttarvöxtum til fjögurra ára, sbr. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/200) þó svo að dráttavextir umfram eitt ár geti staðið aftur í veðröð.

Á fasteign sóknaraðila er aðeins einn annar veðhafi fyrir utan varnaraðila, þ.e. D ehf., sem er í 100% eigu sóknaraðila og sérstaklega merkt hjá embætti ríkisskattstjóra að póstsendingar berist til A, sem er jafnframt útgefandi tryggingarbréfsins. Nefndin telur nauðsynleg málsgögn skorta svo unnt sé að leggja mat á það hvort b-liður 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 gæti átt við, þ.e. að forgangsréttur varnaraðila sé takmarkaður að einhverju leyti. Til að mynda hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á neinar þær kröfur sem tryggingarbréfinu er ætlað að tryggja né lagt fram verðmat fasteignarinnar til að áætla hvort varnaraðili fái úthlutað fjárhæð sem nemur fullum veðrétti hans ef fallist væri á að b-liður 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 ætti við í þessu máli. Þannig hefur sóknaraðili ekki rökstutt að hvaða leyti varnaraðila verði ekki úthlutað greiðslum umfram aðalveðkröfuna og aukaveðkröfurnar, sbr. fyrri umfjöllun. Þar af leiðandi koma sjónarmið um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum gagnvart síðari veðhöfum ekki til nánari skoðunar.

Eftir stendur ágreiningur aðila um vísitöluálag. Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að ekki sé unnt að uppreikna tilgreinda hámarksfjárhæð tryggingarbréfs á sama tíma og krafist er dráttarvaxta af einni af þeim skuldum sem tryggingarbréfinu er ætlað að tryggja. Að mati sóknaraðila hafi tilgreind hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins hætt að bera vísitöluhækkunar þegar ein veðkröfna tryggingarbréfsins var gjaldfelld og vísar því til stuðnings til fyrrgreinds dóms Hæstaréttar 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018.

Með dómnum sló Hæstiréttur því ekki föstu að ekki væri unnt að krefjast vísitöluálags til greiðsludags heldur þvert á móti má af dómnum draga þá ályktun að unnt sé að krefjast vísitöluálags á tilgreinda hámarksfjárhæð tryggingarbréfs til greiðsludags, eins og nú verður nánar gerð grein fyrir. Í málinu var höfuðstóll veðkröfunnar, þ.e. þeirrar kröfu sem 36 tryggingarbréfum, öllum að hámarksfjárhæð 20.000.000 kr. með ákvæði um vísitöluálag, 600.000.000 kr. og umkrafðir samningsvextir, sem voru reiknaðir til gjaldfellingardags, 328.055.319 kr. eða samanlagt 928.055.319 kr. (600.000.000 + 328.055.319). Sú fjárhæð rúmaðist bersýnilega ekki innan samanlagðra tilgreindra hámarksfjárhæða í tryggingarbréfunum 36, þ.e. 720.000.000 kr. (20.000.000 * 36), en rúmaðist innan samanlagðra tilgreindra hámarksfjárhæða tryggingarbréfanna með vísitöluhækkunum, þ.e. 1.093.333.278 kr. Hæstiréttur taldi að þar sem aðeins hafi verið vísað til vísitöluálags, dráttarvaxta og kostnaðar í tryggingarbréfinu en ekki samningsvaxta hafi ekki verið unnt að fá aðra samningsvexti en þá sem höfðu fallið til á eins árs tímabil fram að degi framhalds uppboðs 1. febrúar 2016, sbr. b-lið 1. mgr. 5. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997. Með öðrum orðum var aðeins unnt að krefjast þeirra samningsvaxta sem fallið höfðu á tímabilinu 1. febrúar 2015 til 1. febrúar 2016 en krafan bar enga samningsvexti á því tímabili, enda gjaldfelld 5. janúar 2012. Að teknu tilliti til þessa sagði í málinu að krafa veðhafa um vexti að fjárhæð 328.055.319 kr., sem féll í gjalddaga 5. janúar 2012, gæti ekki talist vera hluti af aðalveðkröfu hans samhliða höfuðstól skuldar útgefanda

tryggingarbréfsins, þó svo að samanlögð fjárhæð tryggingarbréfanna gæti út af fyrir sig náð þá yfir báða þessa þætti vegna ákvæða bréfanna um vísitöluálag.

Sóknaraðili hefur ekki vísað í nein lög til stuðnings þessa hluta kröfu sinnar að undanskildum lögum um samningsveð nr. 75/1997. Í 3. mgr. 4. gr. laganna kemur skýrt fram að heimilt sé að binda hámarksfjárhæð tryggingarbréfs við vísitölu, enda sé það tilgreint í bréfinu sjálfu með grunnvísitölu. Af gögnum málsins má ráða að þetta sé raunin í tryggingarbréfi nr. x. Í lögunum er ekki að finna ákvæði sem takmarkar vísitöluálag tilgreindrar hámarksfjárhæðar við gjaldfellingardag tiltekinnar veðkröfu tryggingarbréfsins. Þar að auki er um að ræða allsherjarveð og því vandséð hvernig gjaldfelling á einni af mögulega mörgum veðkröfum geti haft slík réttaráhrif. Af framangreindu leiðir að varnaraðila er heimilt að krefjast vísitöluálags á tilgreinda hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins til greiðsludags.

Að öllu framangreindu virtu er hafnað aðalkröfu sóknaraðila, um að varnaraðila verði gert skylt að aflýsa tryggingarbréfi nr. x, gegn greiðslu að fjárhæð 18.710.714 kr.

Sóknaraðili krefst þess til vara að varnaraðila verði gert að aflýsa tryggingarbréfi nr. x gegn greiðslu sóknaraðila á fjárhæð ákveðinni af nefndinni. Í 1. og 2. mgr. 39. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 segir að tryggingarbréfi verði ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft. Varnaraðila verður því aðeins gert að aflýsa tryggingarbréfinu gegn greiðslu sem nemur tilgreindri hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins, 10.000.000 kr., að viðbættu vísitöluálagi til greiðsludags, sbr. fyrri umfjöllun. Við þessa fjárhæð bætast síðan við þær aukakröfur sem eru til staðar á þeim tíma sem uppgreiðsla fer fram, þ.e. innheimtukostnaður og ófyrndir dráttarvextir af veðkröfum tryggingarbréfsins að því marki sem tilgreind hámarksfjárhæð tryggingarbréfs að viðbættu vísitöluálagi ná til höfuðstóls þeirra krafna. Þetta er í fullu samræmi við það sem sóknaraðila var boðið í tölvupósti lögmanns sóknaraðila 4. mars 2020 og er varakröfu sóknaraðila því einnig hafnað.

Aftur á móti er fallist á þá kröfu sóknaraðila að honum verði endurgreitt málskotsgjald þessa máls enda féllst varnaraðili á kröfu sóknaraðila um aflýsingu tryggingarbréfs nr. z.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Hafnað er fyrri kröfu sóknaraðila, aðallega að viðurkennt verði að gegn greiðslu sóknaraðila að fjárhæð 18.710.714 kr. sé varnaraðila skylt að aflýsa af fasteigninni B, tryggingarbréfi nr. x, útgefnu 16. febrúar 2006 af A til varnaraðila, upphaflega að fjárhæð 10.000.000 kr., bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 249,5, nú áhvílandi á 3. veðrétti fasteignarinnar.

Hafnað er fyrri kröfu sóknaraðila, til vara að kveðið verði á um að varnaraðila sé skylt að aflýsa framangreindu tryggingarbréfi af eigninni gegn greiðslu sóknaraðila á annarri en hærri fjárhæð sem nánar verði ákvörðuð í úrlausn nefndarinnar.

Fallist er á síðari kröfu sóknaraðila að viðurkennt verði að varnaraðila sé skylt að aflýsa af fasteigninni B, tryggingarbréfi nr. x, útgefnu 9. mars 2007 af A, til varnaraðila, upphaflega að fjárhæð 20.000.000 kr., bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 249,5, nú áhvílandi á 4. veðrétti fasteignarinnar.

Reykjavík, 30. október 2020

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Erla Arnardóttir
Magnús Fannar Sigurhansson