

Ár 2023, fimmtudaginn 1. júní, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Fura Sóley Hjálmarsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Magnús Fannar Sigurhansson.

Fyrir er tekið **mál nr. 2/2023**:

Málskotsaðili 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 15. janúar 2023, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 19. janúar 2023 var kvörtunin send varnaraðila og óskað eftir samþykki fyrir því að nefndin tæki málið fyrir, þar sem varnaraðili er ekki aðili að samþykktum nefndarinnar. Samþykki barst 10. febrúar 2023 og var varnaraðila þá gefinn kostur á að tjá sig um kvörtunina og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 3. mars 2023. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar sama dag, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með bréfi dags. 13. apríl 2023. Með tölvupósti nefndarinnar 14. apríl 2023 var varnaraðila veittur kostur á að gera athugasemdir við bréf sóknaraðila og bárust athugasemdir varnaraðila með bréfi dags. 19. apríl, 2023.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 27. apríl og 1. júní 2023.

II.

Málsatvik.

Hinn 1. maí 2005 gaf dóttir sóknaraðila (hér eftir lántaki) út veðskuldabréf nr. X til varnaraðila, að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð 4.600.000 kr. Skuldabréfið var tryggt með veði í fasteign sóknaraðila og samþykkti sóknaraðili veðsetninguna með undirskrift sinni á skuldabréfið. Var lánið upphaflega tryggt á 7. veðrétti með uppfærslurétti en hluta þess var ráðstafað til uppgreiðslu á öðru láni lántaka hjá banka FF, en það lán var einnig tryggt með veði í fasteign sóknaraðila. Breytingar voru gerðar á greiðsluskilmálum skuldabréfsins, hinn 2. júní 2006, 23. febrúar 2007, 23. október 2008 og 21. nóvember 2012.

Með bréfi 16. október 2022 óskaði sóknaraðili eftir niðurfellingu veðsetningarinnar þar sem ekki hafi verið staðið rétt að lánveitingunni.

Beiðni sóknaraðila var hafnað með bréfi varnaraðila 15. nóvember 2022.

III. Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veð sem hvílir á fasteign hennar vegna veðskuldabréfs nr. X verði felld niður, veðböndum á fasteigninni verði aflétt og ábyrgð sóknaraðila felld niður.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að lánsfjárhæðin hafi farið yfir hámarksviðmið lánareglna varnaraðila um veðrými á þeim tíma sem lánið var tekið. Samkvæmt lánareglum sóknaraðila frá 2004 sem sóknaraðili kveðst hafa fengið sendar frá varnaraðila hafi átt að miða við 55% af söluverðmæti fasteignarinnar og þótt lánareglur varnaraðila frá 2005 sem tekið höfðu gildi þegar lánið var tekið hafi miðað við 65% af söluverðmæti fasteignarinnar breyti það engu, þar sem áhvílandi lán hafi verið samtals að fjárhæð 13.408.782 kr. og því umfram 65% af metnu söluverðmæti fasteignarinnar sem hafi verið 16 milljónir kr. Þá hafi tvö lán sem framar stóðu í veðröð verið með eldri ógreidda gjalddaga en það hafi ekki verið kannað af hálfu varnaraðila hver staða lána framar í veðröðinni væri. Þá hafi lán frá banka FF ennþá verið þinglýst á fasteignina hinn 1. maí 2005 þegar lánið var veitt og afhent og varnaraðili hafi ekki sýnt fram á að lánið hafi verið uppgreitt og veðinu aflýst.

Þá byggir sóknaraðili kröfu sína um niðurfellingu ábyrgðar á því að greiðslumat sem gert hafi verið á lántaka hafi verið haldið verulegum annmörkum og í raun verið neikvætt. Í fyrsta lagi beri það heitið „greiðslumat vegna fasteignakaupa“ sem ekki sé rétt þar sem lántaki var ekki að kaupa fasteign, þá standi „Greiðslubyrði af nýju láni“ 0 kr og að eignir að skuldastaða sé 0 kr. Þá séu afborganir af áhvílandi lánum ekki rétt tilgreindar í greiðslumatinu og ekki sé reiknað með afborgunum af hinu nýja láni. Einnig vanti inn í greiðslumatið eðlilega kostnaðarliði eins og húsnæðiskostnað, fjarskiptakostnað, tryggingar, hita og rafmagn og sé því ljóst að greiðslumatið sé í raun neikvætt. Enn fremur hafi laun lántaka verið lægri en þær tekjur sem miðað hafi verið við í greiðslumatinu. Lántaki hafi þá verið í fjárhagsvandræðum á þeim tíma sem lánið var tekið og hafi ítrekað dregið óheimilaðan yfirdrátt af reikningi sínum. Þá hafi greiðslumatið aldrei verið kynnt sóknaraðila og hún ekki sett stafina sína við það. Öll samskipti hafi farið fram í gegnum lántaka. Aðstöðumunur sé mikill á milli sóknaraðila sem sé einstaklingur en varnaraðili sé öflugur sjóður sem á hvíli lögbundnar skyldur um vönduð vinnubrögð og góða viðskiptahætti. Sóknaraðili hefði aldrei veitt veðleyfi ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir. Greiðslumatið hafi verið rangt og ósanngjarnt, lánið hafi strax farið í vanskil og hafi verið skuldbreytt nokkrum sinnum. Það sé því ljóst að framangreindir annmarkar á greiðslumatinu og það að sóknaraðili hafi ekki verið upplýst um rétta skuldastöðu lántaka og áhættu af því að veita veðleyfi leiði til þess að víkja beri samningi um ábyrgð til hliðar á grundvelli 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Vísar sóknaraðili til Hæstaréttardóms nr. 655/2014 og úrskurða úrskurðarnefndar nr. 94/2014, 17/2015 og 50/2015.

IV. Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili byggir á því að söluverðmæti fasteignarinnar hafi verið 16.000.000 kr., byggt á fyrirbyggjandi verðmæti löggilts fasteignasala, og hafi veðrými því verið 10.400.000 kr. miðað við 65% veðhlutfall af söluvirði samkvæmt lánareglum F frá 2. mars 2005. Lán að fjárhæð 10.400.000 kr. hafi því rúmast á eigninni. Með hinu nýja láni hafi átt að greiða upp lán lántaka hjá banka FF sem hvíldi á 5. veðrétti framangreindrar eignar. Hið nýja lán hafi

verið að höfuðstólsfjárhæð 4.600.000 kr. og veðrymi hafi verið 4.612.197 kr. og hafi því verið innan framangreindra marka að því gefnu að lán á 5. veðrétti væri greitt upp. Brunabótamat eignarinnar hafi verið 12.284.000 kr. og samkvæmt 1. mgr. 4. gr. þágildandi lánareglna frá 2. mars 2005 hafi einnig verið heimilt að miða við 100% af brunabótamati. Veðhlutfall áhvílandi lána hafi því verið í samræmi við gildandi lánareglur. Varnaraðili vísar til fyrirbyggjandi skjals F á útreikningi lánsfjárhæðar dags. 13. apríl 2005 sem gert var við undirbúning lánveitingarinnar þar sem fjárhæðir áhvílandi lána sýni stöðu þeirra eins þær eru hverju sinni, þ.e. að meðtöldum ógreiddum gjalddögum. Verði því ekki séð hverju máli það skipti hvort einhverjir gjalddagar hafi verið ógreiddir enda ekkert í lánareglum sem mæli fyrir um að allir gjalddagar lána þurfi að vera í skilum. Þá er því mótmælt að áhvílandi lán á fasteigninni hafi numið alls 13.408.782. Andvirði hins nýja láns hafi meðal annars átt að greiða upp áhvílandi lán á 5. veðrétti. Gögn sýni að hinn 4. maí 2005 hafi hluta af andvirði lánsins að fjárhæð 3.162.621 kr. verið ráðstafað til banka FF til uppgreiðslu á skuldabréfi og að því veðskuldabréfi hafi verið aflýst af fasteigninni hinn 7. júní 2005 og hafi þá hið umrædda lán hjá varnaraðila færst upp í 6. veðrétt í þinglýsingabókum Sýslumanns.

Hvað varði greiðslumatið þá skipti það ekki efnislega máli að það hafi borið heitið „Greiðslumat vegna fasteignakaupa“ þótt lántaki hafi ekki átt í fasteignaviðskiptum. Við lánveitingu hafi verið litið til þess að mánaðarleg greiðslubyrði hins nýja F láns hafi rúmast innan mánaðarlegs tekjuafgangs 43.503 kr. en samkvæmt greiðsluáætlun voru mánaðarlegar afborganir af láninu 22.504 kr. Ekki sé rétt að ekki hafi verið tekið tillit til hins nýja láns við lánveitingu þar sem litið hafi verið til þess að hinn jákvæði tekjuafgangur var hærri en greiðslubyrði hins nýja láns. Jafnframt hafi hið nýja lán sem tekið var hjá F verið nýtt til að endurfjármagna lán lántaka hjá banka FF og því ekki rétt að draga greiðslubyrði hins nýja láns að fjárhæð 22.504 kr. frá tekjuafganginum 43.503 kr. þar sem hið nýja lán hjá F kom í stað lánsins hjá banka FF. Í greiðslumatinu sé eignastaða skráð 0 í samræmi við upplýsingar frá lántaka. Skuldbindingar séu tilteknar í greiðslumatinu en greiðslubyrði skulda var 572.740 kr. árlega og 47.728 kr. mánaðarlega. Í greiðslumatinu hafi verið miðað við föst útgjöld 65.505 kr. sem hafi verið töluvert umfram fyrirbyggjandi neysluviðmið frá Ráðgjafastofu heimilanna sem á þeim tíma var í hæsta lagi 38.200 miðað við einstakling. Þá andmælir varnaraðili vísan til fjárhagsyfirlits frá 28.10. 2002 eða um tveimur og hálfu ári áður en sótt var um framangreint lán hjá F. Þá hafi fullnægjandi gögn ekki verið lögð fram um húsnæðisaðstæður lántaka eða launatekjur á þeim tíma sem sótt var um lánið. Þá hafi auk þess ekki verið lögð fram gögn þess efnis að afborganir af skuldbindingum lántaka á þeim tíma hafi farið fram úr áætlaðri greiðslugetu hennar. Þá byggji greiðslumatið fyrst og fremst á gögnum og upplýsingum frá lántaka sjálfum sem lántaki veiti á eigin ábyrgð. Ekki sé rétt að fella ábyrgð á lánveitanda vegna hugsanlegra rangra upplýsinga frá lántaka sjálfum. Láti veðsali undir höfuð leggjast að kynna sér fyrirbyggjandi greiðslumat áður en hann veðsetur fasteign sína geti hann ekki losnað undan ábyrgð sinni með því að benda löngu síðar á að lántakinn hafi haft aðrar fjárhagslegar aðstæður sem máli skipti og sem lánveitandinn var grandlaus um.

Niðurstaða greiðslumats sem liggur fyrir í gögnum málsins sé fullnægjandi sönnun fyrir því að lánastofnun hafi fullnægt skyldum sínum. Ekki sé unnt að koma eftir á, eins og í þessu tilviki um 18 árum síðar og benda á önnur og eldri gögn og aðrar forsendur sem hefðu átt að liggja til grundvallar við gerð greiðslumats í þeim tilgangi að fá greiðslumati hnekkt. Þrátt fyrir að sóknaraðili haldi því fram að hafa aldrei séð

umrætt greiðslumat þá hafi hún undirritað yfirlýsingu dags. 4. apríl 2005 annars vegar vegna veðleyfis og hins vegar um hafa kynnt sér greiðslumatið.

Varnaraðili mótmælir því að hafa á einhvern hátt vanrækt skyldur sínar eða það verði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskipavenju að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign sóknaraðila. Lánveiting hafi verið í fullu samræmi við lög og innri reglur.

Varnaraðili mótmælir því að skilyrði fyrir beitingu 36. gr. laga nr. 7/1936 séu fyrir hendi. Sönnunarbyrði þess að ákvæðið eigi við hvíli á sóknaraðila. Veðsali sé móðir lántaka og líkur séu fyrir því að hún hafi þekkt vel til fjárhagsaðstæðna hennar. Að sóknaraðili hafi vanrækt að kynna sér fyrirbyggjandi greiðslumat áður en hún veðsetti fasteign sína til tryggingar láninu bendi einnig til þess að niðurstaða greiðslumatsins hafi ekki verið forsenda fyrir ákvörðun hennar um að veita veð í fasteign sinni. Þá bendir sóknaraðili á að fordæmi Hæstaréttar sem sóknaraðili vísar til byggji á samkomulagi tiltekinna fjármálafyrirtækja um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og geti ekki átt við um varnaraðila þar sem hann hafi ekki gerst aðili að framangreindu samkomulagi og því ekki undirgengist skyldur samkvæmt því.

Þá byggir varnaraðili á því að kvartandi hafi glatað rétti sínum til að bera brigður á gildi veðsetningar fasteignar sinnar til tryggingar framangreindu skuldabréfi útgefnu þann 1. maí 2005 vegna verulegs tómlætis af hennar hálfu en um 18 ár séu liðin frá því umrætt skuldabréf var gefið út. Þá er bent á að sóknaraðili undirritaði skilmálabreytingar við lánið án fyrirvara á árunum 2006, 2007, 2008 og 2012.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur málsaðila lýtur að því hvort fella beri niður veð sem hvílir á fasteign sóknaraðila vegna veðskuldabréfs dags. 1. maí 2005 nr. X, veðböndum á fasteign sóknaraðila verði aflétt og ábyrgð sóknaraðila gagnvart láninu verði felld niður.

Ekki er ágreiningur um að umrætt lán var tekið til að endurfjármagna að hluta til lán frá banka FF sem hvíldi á 5. veðrétti á fasteign sóknaraðila. Af gögnum málsins má ráða að veðhlutfall lánsins rúmaðist innan veðrýmis samkvæmt lánareglum varnaraðila á þeim tíma er lánið var tekið og jafnframt bera gögn málsins með sér að 3.162.621 kr. var hinn 4. maí 2005 ráðstafað af hálfu lánveitanda til að greiða upp áhvílandi lán á 5. veðrétti og að því var aflýst af fasteign sóknaraðila hinn 9. júní 2005. Verður því ekki fallist á það með sóknaraðila að lánið hafi ekki staðist lánareglur varnaraðila eða að varnaraðili hafi látið undir höfuð leggjast að greiða upp áhvílandi lán á 5. veðrétti og láta aflýsa því. Þá ber og einnig að horfa til þess að lántökunni var, a.m.k. að hluta til, ráðstafað til hagsbóta fyrir sóknaraðila.

Af gögnum málsins má ráða að sóknaraðili ritaði undir yfirlýsingu þess efnis að hafa kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hún samþykkti að leggja fram veð til tryggingar lánaskuldbindingu lántaka. Varnaraðili var ekki aðili að Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og undirgekkst því ekki ríkari skyldur samkvæmt því.

Greiðslumat á lántaka lá fyrir og liggur ekki annað fyrir en að þau hafi byggt á gögnum frá lántaka, dóttur sóknaraðila. Í gögnum málsins vísar sóknaraðili til þess að lántaki hafi verið í vanskilum þegar lánveitingin var samþykkt. Í málinu eru engin gögn því til staðfestingar, þó svo að fyrir liggja gögn um vanskil lántaka frá 2003, eða tveimur árum fyrir útgáfu skuldabréfsins. Ekkert liggur hins vegar fyrir um fjárhagsstöðu lántaka á árinu 2005 sem leiðir til þess að varnaraðila hefði verið rétt að draga upplýsingar frá henni við gerð greiðslumats í efa. Verður sóknaraðili að bera hallann af skorti á gögnum um að ekki hafi verið nægilegt að leggja gögn frá lántaka til

grundvallar heldur að varnaraðila, sem lánveitanda, hafi mátt vera ljóst að lántaki var í slíkum vanskilum að taka hefði átt tillit til þess við gerð greiðslumats.

Með vísan til alls framangreinds verður að telja að lánveiting varnaraðila hafi verið í samræmi við gildandi lánareglur varnaraðila á tíma lánveitingarinnar. Þá verður að telja ósannað að annmarkar hafi verið á greiðslumati, en auk þess var hluta lánsins ráðstafað sóknaraðila til hagsbóta og sóknaraðili aðhafðist ekkert í a.m.k. 15 ár til að kanna réttarstöðu sína eftir að honum gafst tilefni til að kanna hana, t.d. vegna fyrstu skilmálabreytingar lánsins vegna vanskila lántaka. Er því ekki tilefni til að víkja til hliðar veðsetningu á fasteigna sóknaraðila á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.

Með vísan til alls framangreinds er kröfum sóknaraðila um niðurfellingu veðs sem hvílir á fasteign sóknaraðila vegna veðskuldabréfs nr. X hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M um að felld verði niður veð sem hvílir á fasteign sóknaraðila vegna veðskuldabréfs nr. X, dags. 1. maí 2005 að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð 4.600.000 kr. sem lagt var fram til að tryggja varnaraðila F efndir á skuldbindingum útgefanda, er hafnað.

Reykjavík, 1. júní 2023,
rafræn undirskrift

Auður Inga Ingvarsdóttir

Fura Sóley Hjálmarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson

Magnús Fannar Sigurhansson