

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

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

Ár 2009, föstudaginn 6. nóvember, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 23/2009**:

**M
og
MM
gegn
fjármálafyrirtækinu F**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, og MM, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar, og F, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd með kvörtun lögmansins A fyrir hönd sóknaraðila, dagsettri 4. maí 2009. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. maí 2009, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 27. maí 2009. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. maí 2009, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Bárust þær með rafpósti sóknaraðila, dagsettum 22. júní 2009.

Málið var tekið fyrir á fundum úrskurðarnefndarinnar 16. júní, 17. og 24. september og 1. og 22. október og 6. nóvember 2009.

II.

Málsatvik.

Hinn 22. júlí 2007 gaf X út veðskuldabréf til varnaraðila. Var skuld nefnds X tilgreind sem jafnvirði kr. 13.000.000 í evrum (20%), svissneskum frönskum (50%) og japönskum jenum (30%) og skyldi endurgreiðast í einu lagi 1. ágúst 2012. Var lánið bundið kaupgengi varnaraðila á nefndum myntum tveimur dögum fyrir útborgunardag, sem var tveimur virkum dögum eftir að veðskuldabréfið barst með athugasemdalausri þinglýsingu til varnaraðila. Samkvæmt ákvæðum skuldabréfsins skyldi höfuðstóll skuldarinnar í íslenskum krónum breytast við breytingar á sölugengi hverrar myntar. Umsamdir vextir voru breytilegir LIBOR vextir (e. London Inter Bank Offered Rate), þ.e. vextir á millibankamarkaði í Lundúnum í Englandi.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, gengismunar, vaxta, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum og innheimtuaðgerðum til fullnustu kynni að leiða og útgefanda bæri að greiða var varnaraðila sett að veði með 2. veðrétti íbúð og bílskúr sóknaraðila.

Með nefndu skuldabréfi var fylgiskjal þar sem m.a. kom fram að lántaka með þessum hætti sé áhættusamari en lántaka í íslenskum krónum, eins og varnaraðili hafi sérstaklega kynnt fyrir honum. Væri þar um að ræða gengisáhættu, sem m.a. lýsti sér í því að samkvæmt tölfræðilegu mati sem byggði á sögulegum sveiflum á áhættu lána sem skiptust með fyrrgreindum hætti gæti höfuðstóll láns sem tekið væri í framangreindri myntkörfu hækkað umtalsvert á lánstímanum. Jafnframt væri um vaxtaáhættu að ræða, sem m.a. fælist í því að lánið væri með breytilegum vaxtagrunni, LIBOR vöxtum, með föstu álagi. Gætu vextir fyrir hverja mynt breyst með vaxtaákvörðunum í heimaríkjum hverrar myntar, auk þess sem sveiflur á alþjóðlegum gjaldeyrismörkuðum gætu haft áhrif til hækunar. Undir yfirlýsinguna ritaði útgefandi bréfsins. Þá var einnig gert ráð fyrir að undirritun veðsala, en ágreiningslaust er að sóknaraðilar rituðu ekki undir greinda yfirlýsingu.

Með bréfi lögmanns sóknaraðila til varnaraðila, dagsettu 17. mars 2009, var þess farið á leit við varnaraðila að nefndu veðskuldabréfi yrði aflýst af eign þeirra gegn því að þinglýst yrði tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 13.000.000 á eignina. Erindinu var hafnað með bréfi varnaraðila, dagsettu 16. apríl 2009.

Málið barst úrskurðarnefnd með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 4. maí 2009.

III.

Umkvörtunarefni.

Af hálfu sóknaraðila er „*krafist viðurkenningar á því að veðtrygging sú er veitt var samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu 22. júlí 2007 verði lýst óskuldbindandi og létt af fasteign þeirra.*”

Sóknaraðilar vísa til þess að útgefandi nefnds skuldabréfs hafi verið upplýstur um helstu þætti varðandi lán í erlendum myntum. Hafi hann m.a. ritað undir yfirlýsingu, sem hafi verið í fylgiskjali með skuldabréfinu, þar sem m.a. komi fram að lántaka með þessum hætti sé áhættusamari en lántaka í íslenskum krónum, bæði vegna gengisáhættu og vaxtaáhættu. Sóknaraðilar hafi hins vegar ekki ritað undir þá yfirlýsingu og ekki fengið sömu upplýsingagjöf frá varnaraðila og útgefandi bréfsins áhrærandi gengisáhættu við lántöku í erlendum myntum eins og gert hefði verið ráð fyrir í umræddri yfirlýsingu og eðlilegt hefði verið. Kveðast sóknaraðilar hafa talið sig vera að veita tryggingu vegna kr. 13.000.000, en ekki umfram það, enda hafi þeim ekki verið bent á að höfuðstóll lánsins gæti hækkað umtalsvert á lánstímanum. Geti þau því ekki verið bundin við veðtryggingu í fasteign sinni, sem sé langt umfram þá fjárhæð. Sóknaraðilar vísa máli sínu til stuðnings m.a. til 1. og 2. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsetts 1. nóvember 2001.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveður hvorki í lögum né samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga að finna ákvæði, sem skyldi lánastofnanir til að standa að upplýsingagjöf til lántaka eða ábyrgðarmanna með þeim hætti að kynna þeim þá áhættu, sem fylgi lántöku í erlendum myntum, með sérstakri yfirlýsingu líkt og hér um ræði. Geti skortur undirritunar veðsala á yfirlýsingu þá sem útgefandi skuldabréfsins hafi undirritað því ekki valdið ógildi veðsetningarinnar.

Varnaraðili bendir á að þrátt fyrir að í 1. gr. áðurnefnds samkomulags komi fram að það hafi að geyma meginreglur, séu ákvæði þess ítarleg að því er varði skyldur fjármálafyrirtækja gagnvart ábyrgðarmönnum. Komi og hvergi fram að af samkomulaginu verði leiddar ríkari skyldur að einhverju leyti en þær sem beinlínis komi fram í ákvæðum þess. Varnaraðili kveður greiðslugetu lántaka hafa verið metna eins og skylt sé. Þá hafi varnaraðili uppfyllt ákvæði 4. gr. um upplýsingaskyldu gagnvart ábyrgðarmönnum. Bendir varnaraðili á að sóknaraðilar hafi undirritað veðskuldabréfið sjálf og niðurstöðu greiðslumats vegna lántaka, en í 17. lið skuldabréfsins segi m.a. að veðsali staðfesti með undirritun sinni á bréfið að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.

Varnaraðili telur skýrt að hann hafi uppfyllt skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga gagnvart sóknaraðilum. Verði hins vegar fallist á sjónarmið að svo hafi ekki verið, telur varnaraðili engu að síður að slíkur ágalli eigi ekki að valda ógildi eða niðurfellingu ábyrgðar veðsala, enda grunnforsenda fyrir lánastarfsemi að tryggingar fyrir veittum lánum séu fullnægjandi og haldi gildi sínu.

VI.

Niðurstaða.

Ágreiningur í máli þessu lýtur að upplýsingagjöf varnaraðila til sóknaraðila í tengslum við veðsetningu fasteignar til tryggingar láni að „*jafnvirði*“ kr. 13.000.000 í þremur erlendum myntum í tilteknum hlutföllum, sem áður eru rakín. Ekki hafa verið hafðar uppi aðrar athugasemdir við lánveitinguna eða veðsetningu fasteignar sóknaraðila og verða þau atriði því ekki tekin til frekari skoðunar.

Sóknaraðilar, sem njóta aðstoðar lögmanns við málarekstur sinn, krefjast þess að viðurkennt verði að veðtryggingin „*verði lýst óskuldbindandi*“ og létt af eign þeirra. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Þeim fullyrðingum varnaraðila að greiðslugeta útgefanda nefnds skuldabréfs hafi verið metin í samræmi við ákvæði 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsetts 1. nóvember 2001, hefur ekki verið mótmælt. Hið sama á við um fullyrðingu varnaraðila þess efnis að sóknaraðilar hafi undirritað niðurstöðu greiðslumats, en gögn um þessi efni liggja ekki fyrir úrskurðarnefndinni.

Í umþrættu skuldabréfi kemur fram að útgefandi bréfsins viðurkenni að skulda varnaraðila „*jafnvirði*“ kr. 13.000.000 í þremur myntum í tilteknum hlutföllum. Þá kemur og fram að lánið sé bundið kaupgengi á ofangreindum myntum tveimur virkum dögum fyrir útborgunardag, sem myndi höfuðstól lánsins í hverri mynt fyrir sig. Þá segir að höfuðstóll skuldarinnar í íslenskum krónum breytist til samræmis við breytingar á sölugengi hvernar myntar eins og það var tveimur dögum fyrir útborgun til gjalddaga. Jafnframt er tekið fram að varnaraðili umreikni skuldina í íslenskar krónur á gjalddaga miðað við skráð sölugengi varnaraðila á þeim myntum, sem hver lánshluti samanstandi af, og geti því kafið lántaka um greiðslu afborgana og vaxta í íslenskum krónum í samræmi við ákvæði skuldabréfsins. Loks er frá því greint í skuldabréfinu að fasteign sóknaraðila sé sett að veði, m.a. til tryggingar skaðlausri greiðslu gengismunar.

Eins og áður var tekið fram er lögmæti lánveitingar með framangreindum hætti ekki til úrlausnar í málinu, heldur eingöngu hvort sóknaraðilum hafi verið nægilega gerð grein fyrir þeirri áhættu, sem lánveitingunni fylgdi, og þar með

veðsetningu þeirra. Af framangreindu þykir mega ætla að sóknaraðilum hafi mátt vera ljóst hverjar breytingar kynnu að geta orðið á skuld þeirri, sem fasteign þeirra stóð til tryggingar fyrir. Eftir sem áður verður ekki hjá því litið að af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að varnaraðili hafði sjálfur talið ástæðu til að útgefendur fasteignalána í erlendri mynt og veðsalar, ef þeir voru aðrir en útgefendur, undirrituðu sérstaka yfirlýsingu um að þeir gerðu sér grein fyrir að sú lántaka væri áhættusamari en lántaka í íslenskum krónum eins og varnaraðili hefði kynnt viðkomandi sérstaklega. Er þar annars vegar gerð grein fyrir gengisáhættu við lántökuna og hins vegar vaxtaáhættu. Telja verður að sú venja varnaraðila að kynna sérstaklega fyrir útgefendum skuldabréfa og veðsölum hver áhætta fylgdi svonefndum fasteignalánnum í erlendri mynt hafi verið í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti, sem varnaraðila var skylt að fylgja, sbr. 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161, 2002, sbr. og meginreglu 4. gr. þágildandi laga um verðbréfaviðskipti nr. 33, 2003.

Varnaraðili býr yfir sérþekkingu á bankaviðskiptum og fjármálaþjónustu og er með starfsleyfi sem fjármálafyrirtæki. Eru skjöl málsins merkt varnaraðila og bera með sér að vera útbúin af honum. Verður ekki horft framhjá því að varnaraðili hefur sjálfur gert ráð fyrir því að sóknaraðilum sem veðsölum væri kynnt og þeir rituðu undir sérstaka yfirlýsingu um þá auknu áhættu, sem fylgdi þessari tegund lántöku. Fyrir liggur að útgefandi margnefnds skuldabréfs undirritaði yfirlýsingu þessa efnis, en sóknaraðilar ekki, þrátt fyrir að gert væri ráð fyrir undirritun veðsala á yfirlýsingunni. Gegn andmælum sóknaraðila er og ósannað að þeim hafi verið gerð sérstök grein fyrir umræddri áhættu eins og varnaraðili hafði sjálfur talið ástæðu til.

Með hliðsjón af öllu framansögðu verður, eins og mál þetta liggur fyrir, veðsetning fasteignar sóknaraðila ekki látin taka til tryggingar „jafnvirði“ kr. 13.000.000. Varnaraðili hefur ekki gert athugasemdir við framsetningu krafna sóknaraðila og þykja þær, þrátt fyrir óskýrleika, tækar til úrlausnar. Sóknaraðilar hafa haldið því fram að ætlun þeirra hafi verið að veðsetning fasteignar þeirra tæki einungis til kr. 13.000.000 auk vaxta og eftir atvikum dráttarvaxta og innheimtukostnaðar. Verður ekki framhjá þessum yfirlýsingum sóknaraðila litið og kemur því ekki til álita að létta umræddu veði að öllu leyti af fasteign þeirra. Er það því niðurstaða málsins með hliðsjón af framansögðu og ákvæðum 36. gr. laga um umboð, samningsgerð og ógilda löggerninga nr. 7, 1936, svo og meginreglum 1. mgr. 36. gr. a., 1. mgr. 36. gr. b. og 2. mgr. 36. gr. c., að veðsetning fasteignar sóknaraðila til tryggingar „jafnvirði“ kr. 13.000.000, samkvæmt veðskuldabréfi, útgefnu af X, til varnaraðila, skuli ekki taka til hærri höfuðstólsfjárhæðar en kr. 13.000.000, auk umsaminna vaxta samkvæmt skuldabréfinu, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum og innheimtuaðgerðum til fullnustu skuldarinnar kann að leiða og útgefanda ber að greiða. Mælst er til að varnaraðili áriti frumrit umrædds veðskuldabréf um ofangreint.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M og MM, til tryggingar „jafnvirði“ kr. 13.000.000, samkvæmt veðskuldabréfi, útgefnu af X, til varnaraðila, F, skal ekki taka til hærri höfuðstólsfjárhæðar en kr. 13.000.000, auk umsaminna vaxta samkvæmt skuldabréfinu, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum og innheimtuaðgerðum til fullnustu skuldarinnar kann að leiða og útgefanda ber að greiða.

Reykjavík, 6. nóvember 2009.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Sérálit Grétars Grétarssonar og Jóhanns Tómasar Sigurðssonar

Undirritaðir eru ósammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar. Ekki er ágreiningur um það sem fram kemur í fyrstu fjórum málsgreinum niðurstöðu meirihlutans. Þá er ekki ágreiningur um að lögmæti lánveitingar með framangreindum hætti sé ekki til úrlausnar.

Í máli þessi er ágreiningur um hvort varnaraðili hafi gætt nægilega að upplýsingagjöf til varnaraðila og hvort það eigi að leiða til þess að veðskuldabréfi verði aflýst og nýju þinglýst þess í stað.

Í 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagssett 8. júní 2000, er fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað. Þar segir m.a. að ábyrgðarmaður skuli staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir, sbr. 2. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Þá segir einnig að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumat, áður en hann gengst í ábyrgðina, sbr. 3. mgr. 4. gr.

Samkvæmt þeim gögnum málsins sem liggja fyrir nefndinni er ágreiningslaust að veðsali staðfesti með undirritun sinni á veðskuldabréfið að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklingsins, sbr. 17. tl. veðskuldabréfsins. Þá er einnig ágreiningslaust að veðsali hafi kynnt sér og staðfest niðurstöðu greiðslumats skuldara.

Af því leiðir að varnaraðili uppfyllti skyldur sínar gagnvart veðsala í samræmi við efni samkomulagsins.

Af samkomulaginu er ekki hægt að leiða að það feli í sér ríkari skyldur fjármálafyrirtækja til veitingu upplýsinga til ábyrgðarmanna og veðsala en að framan greinir. Fjármálafyrirtækjum er þó heimilt að taka sjálfstæða ákvörðun um að ganga lengra en samkomulagið mælir fyrir um. Frávik frá framkvæmd, sem gengur lengra en samkomulagið, leiðir hins vegar ekki til ógildingar á veðskuldabréfinu.

Varðandi niðurstöðu meirihluta nefndarinnar telja undirritaðir einnig ekki viðunandi að veðskuldabréfið skuli taka til upphaflegrar höfuðstólsfjárhæðar auk „*umsaminnna vaxta samkvæmt skuldabréfinu*“. Er það mat minnihlutans að það séu mun hagstæðari forsendur en málsaðilar gátu gengið út frá í upphafi. Eðlilegra hefði verið, miðað við niðurstöðu meirihluta nefndarinnar, að úrskurðarorð kvæðu á um að vextir skyldu taka mið af vöxtum á sambærilegum lánnum sem veitt hefðu verið á sama tíma m.a. að teknu tilliti til lánstíma, veðandlags og annarra sambærilegra skilmála.

Grétar Grétarsson

Jóhann Tómas Sigurðsson