

Ár 2011, föstudaginn 16. desember, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Áslaug Árnadóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Jóhann Tómas Sigurðsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Guðlaug B. Ólafsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 56/2011**:

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 25. ágúst 2011, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 22. ágúst 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 25. ágúst 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 21. september 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar dagsettu 22. september 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir frá lögmanni sóknaraðila bárust með bréfi dagsettu 29. september 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. desember 2011.

II.

Málsatvik.

Þann 21. júlí 1997 var veðskuldarbéf nr. X að fjárhæð kr. 2.592.000 gefið út af A til gamla F. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu var fasteignin B sett að veði á 2. veðrétti. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur samkvæmt skuldabréfinu.

Þann 27. maí 1998 var B leyst úr veðböndum og veðið fært á fasteignina C á 5. veðrétti. Samþykkti D veðsetninguna sem þinglýstur eigandi.

Þann 15. apríl 2002 var fasteignin C leyst úr veðböndum og fasteignin E sett að veði til tryggingar skuldabréfinu. Sóknaraðili samþykkti sem veðsali (þinglýstur eigandi). Staðfesti sóknaraðili einnig að hún væri ekki í hjúskap.

Þann 20. október 2006 setti sóknaraðili F, sem veðhafa, að handveði eignalífeyrisbók Y til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldabréfi X. Þann 30. október 2006 var fasteignin að E leyst úr veðböndum.

Þann 27. júní 2011 sendi lögmaður sóknaraðila varnaraðila bréf þar sem farið var fram á að veðið yrði afmáð þar sem varnaraðili stóð ekki við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga þar sem ekki fór fram mat á greiðslugetu greiðanda áður en sóknaraðili gekkst í ábyrgðina. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila þann 4. ágúst 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 22. ágúst 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning á eignalífeyrisbók nr. Y, til tryggingar skuldabréfi nr. X, útgefið þann 28. júlí 1997, upphaflega að fjárhæð kr. 3.040.884, verði felld úr gildi.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi sem Samtök banka og verðbréfafyrirtækja, f.h. aðildarfélaga sinna, Samband íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða, Neytendasamtökin og viðskiptaráðherra af hálfu stjórnvalda gerðu árið 2001 um ábyrgðir einstaklinga, þ.e. að fram fari fullnægjandi greiðslumat á skuldara sem ábyrgðarmanni/veðsala er sannanlega kynnt áður en hann tekst á hendur ábyrgðina. Ennfremur stóð bankinn ekki við upplýsingaskyldu sína samkvæmt ákvæðum samkomulagsins. Þá stóð varnaraðili ekki við skyldur sínar skv. 3. gr. eldra samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða frá 1998.

Vísar sóknaraðila til dóms Hæstaréttar í máli nr. 163/2005 og úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 17/2006 máli sínu til stuðnings.

Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa stungið upp á því að sóknaraðili setti eignalífeyrisbók sína að handveði til að útgefandi héldi sömu vaxtakjörum og áður en annars yrðu vextir á bréfinu hækkaðir.

Bendir sóknaraðili á að varnaraðili vissi eða mátti vita að veðsetning sóknaraðila á fasteigninni E var ógild þegar bankinn sagðist myndu hækka vexti á bréfinu ef sóknaraðili setti ekki eignalífeyrisbók sína að handveði. Varnaraðila hafi borið, í samræmi við hlutverk sitt sem fjármálastofnun að leiðbeina sóknaraðila um þær skyldur sem fælust í því að setja eignalífeyrisbók sína að handveði umfram það að gerast sjálfskuldarábyrgðaraðili. Hefði varnaraðili vakið máls á því að eldri veðsetning kynni að vera andstæð samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001 kveðst sóknaraðili aldrei hafa sett eignalífeyrisbók sína að handveði. Þar sem upphafleg ábyrgð var ógild voru forsendur sóknaraðila fyrir handveðsetningunni rangar. Því hafi varnaraðili ekki starfað í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði, sbr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Kveður sóknaraðili að með skírskotun til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga að ógilda beri handveðsetninguna þann 30. október 2006 til tryggingar á skuldabréfi nr. X.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til 2. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og dóms Hæstaréttar í máli nr. 174/2006 þar sem staðfest sé að í 2. gr. samkomulagsins sé um tæmandi talningu að ræða og að samkomulagið taki ekki til tilvika þar sem lausafé er sett að handveði til tryggingar skuldum annars manns.

Varnaraðili vísar til þess að þegar sóknaraðili handveðsetti eignalífeyrisbók sína þann 20. október 2006 hafi stofnast ný ábyrgð, útbúin hafi verið ný veðsetningarskjöl og veð losað af fasteign sóknaraðila. Sú staðreynd að ekki hafi verið framkvæmt greiðsumat á skuldara þegar sóknaraðili veðsetti fasteignir sínar, sem hafa verið leystar úr veðböndum, hrófli ekki við gildi handveðsetningarinnar. Skuldabréfið

hafi ávallt verið í skilum og því hafi aldrei verið gengið að fasteignaveðunum. Það skorti því rök fyrir því að ógilda handveðsetninguna.

Bendir varnaraðili á að með fyrrnefndum handveðsetningum hafi sóknaraðili gengist undir skuldbindingu sem falli ekki niður nema lagaheimild standi til þess. Samkomulögin frá 1998 og 2001 séu ekki slíkar lagaheimildir og hvergi sé mælt fyrir um áhrif þess ef samkomulögunum er ekki framfylgt. Hæstiréttur hafi staðfest í máli nr. 116/2010 að vanræksla á framkvæmd greiðslumats leiði ekki sjálfkrafa til niðurfellingar ábyrgðar.

Þá hafnar varnaraðili því að bankinn hafi átt hugmyndina að því að sóknaraðili handveðsetti eignalfeyrisbók sína í stað þess að veðsetja fasteign sína. Ekki hafi verið sýnt fram á það með neinum gögnum.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi handveðsetningar eignalfeyrisbókar nr. Y til tryggingar skuldabréfi nr. X. Sóknaraðili krefst þess að veðsetning eignalfeyrisbókarinnar verði felld úr gildi. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Sóknaraðili byggir á því að hún hafi heimilað veðsetningu á fasteigninni C á 5. veðrétti þann 27. maí 1998. Svo virðist hins vegar ekki vera þar sem D heimilaði umrædda veðsetningu. Þann 15. apríl 2002 heimilaði sóknaraðili hins vegar veðsetningu fasteignar sinnar að E þegar C var leyst úr veðböndum.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001 tekur m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Fjármálafyrirtæki er þó ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggja fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Bendi niðurstaða greiðslumats til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar, en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði engu að síður veitt, skal hann staðfesta það skriflega.

Ekki liggja fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfs X, þegar sóknaraðili leyfði veðsetningu fasteignar sinnar að E. Verður því að miða við að greiðslumat hafi ekki farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram. Því hefðu verið fyrir hendi forsendur til að víkja til hliðar ábyrgð sóknaraðila á umræddum skuldabréfum á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerna, en þar sem fasteignin hefur verið leyst úr veðböndum verður veðsetningunni ekki vikið til hliðar.

Verður ekki fallist á með varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 hafi fordæmisgildi í máli því sem nú er um rætt. Í dómnum segir í ábyrgðaryfirlýsingu að skuldari hafi ekki staðist greiðslumat og megi því ráða af orðalagi ábyrgðaryfirlýsingarinnar að áfrýjandi hefði undirgengist ábyrgðina þótt skuldari hefði ekki staðist sérstakt greiðslumat. Sú aðstaða á ekki við í máli því sem

nú er um rætt enda staðfesti sóknaraðili ekki að hann hefði gengist í ábyrgðina þrátt fyrir að skuldarinn myndi ekki standast sérstakt greiðslumat.

Þann 20. október 2006 setti sóknaraðili varnaraðila að handveði eignalífeyrisbók sína Y og 30. október 2006 var fasteignin að E leyst úr veðböndum.

Af 2. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga er ljóst að samkomulagið tekur ekki til tilvika þar sem lausafé er sett að handveði til tryggingar skuldum annars manns, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 174/2006. Í ljósi þess verður að telja að stofnast hafi gildur samningur milli sóknaraðila og varnaraðila. Kemur því næst til skoðunar hvort að víkja megi handveðsetningunni til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Í 1. mgr. 36. gr. segir að samningi og öðrum löggæringum megi víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera þá fyrir sig. Í 2. mgr. greinarinnar segir að við mat samkvæmt 1. mgr. skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Sóknaraðili kveður handveðsetninguna hafa verið að frumkvæði varnaraðila en að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili stungið upp á þessari leið til að útgefandi skuldabréfsins héldi sömu vaxtakjörum og áður, en annars yrðu vextir á bréfinu hækkaðir. Varnaraðili hafnar þessu alfarið enda hafi ekki verið sýnt fram á með neinum gögnum að veðsetningin hafi verið að frumkvæði varnaraðila. Verður að fallast á með sóknaraðila að það standi varnaraðila nær að leggja fram gögn um aðdraganda hinnar umræddu handveðsetningar. Þegar skuldabréfið var gefið út var því ekki jafnræði með aðilum og verður að skoða vilja sóknaraðila til samningsgerðarinnar með hliðsjón af því. Þá verður ekki talið að varnaraðili hafi í umræddu máli starfað í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði, en fjármálafyrirtækjum ber skylda til þess á grundvelli þágildandi ákvæðis 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, sbr. núgildandi 1. mgr. 19. gr. laganna.

Þar sem forsendur voru fyrir að víkja veðsetningu fasteignarinnar að E til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa hefði varnaraðili við handveðsetningu eignalífeyrisbókar nr. Y átt að upplýsa sóknaraðila um þá aðstöðu. Ekki liggja fyrir gögn um að sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að hætta við að heimila handveðsetningu eignalífeyrisbókar nr. Y, vegna skuldabréfs nr. X.

Þegar á allt þetta er litið, verður að telja að atvik við samningsgerðina og staða samningsaðila geri það að verkum, að varnaraðili geti ekki haldið umræddri handveðsetningu eignalífeyrisbókar nr. Y upp á sóknaraðila. Ber því með skírskotun til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa að ógilda handveðsetninguna.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Handveðsetning eignalífeyrisbókar nr. Y, til tryggingar skuldabréfi nr. X skal felld úr gildi.

Reykjavík, 16. desember 2011.

Áslaug Árnadóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson
Guðlaug B. Ólafsdóttir