

Ár 2012, föstudaginn 13. janúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, Geir Arnar Marelsson, Guðlaug B. Ólafsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 73/2011**:

M
gegn
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 12. október 2011, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 11. október 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 13. október 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 7. nóvember 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 10. nóvember 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með tölvupósti dagsettum 25. nóvember 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. desember 2011 og 13. janúar 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 15. febrúar 2008 var tryggingarbréf - allsherjarveð gefið út af A, til varnaraðila. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum sínum, samtals allt að jafnvirði kr. 48.000.000 í CHF 157.068, JPY 11.405.037 og EUR 319.312 eða jafngildi þeirra fjárhæðar á hverjum tíma var varnaraðila sett að veði með 9. veðrétti og uppfærslurétti fasteignin: B. A skrifaði undir sem útgefandi. Gert var ráð fyrir að þinglýstur eigandi og maki þinglýsts eiganda skrifuðu undir, en það var ekki gert.

Þann 8. febrúar 2008 hafði skuldabréf í erlendum gjaldmiðlum, að jafnvirði í íslenskum krónum þann 7. febrúar 2008 48.000.000, verið gefið út af A. Þann 15. febrúar 2008 höfðu C og D, eigendur fasteignarinnar að B veitt A og M heimild til að veðsetja tilgreinda fasteign, fyrir tryggingarbréfi frá varnaraðila, að fjárhæð kr. 48.000.000.

Þann 20. janúar 2009 var veðsetning til tryggingar skuldabréfi nr. X gerð. Varnaraðili var eigandi skuldabréfsins sem A gaf út þann 21. nóvember 2005, upphaflega að fjárhæð kr. 10.000.000, en lánið var í skilum og var þann 13. janúar 2009 að eftirstöðvum 6.624.071. Fasteignin að B var sett að veði á 1. veðrétti til tryggingar skuldabréfinu. A og sóknaraðili skrifuðu undir skjalið.

Þann 15. ágúst 2011 sendi lögmaður sóknaraðila varnaraðila bréf þar sem þess var farið á leit að veðsetning á 50% fasteignarinnar að B yrði felld niður. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila, með bréfi dagsettu þann 20. september 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 11. október 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að afmá veðbönd af eignarhlut sóknaraðila í B, annars vegar samkvæmt veðskuldabréfi, sem mótttekið var til þinglýsingar 11. febrúar 2009 og hins vegar tryggingarbréfi sem mótttekið var til þinglýsingar 20. febrúar 2008.

Sóknaraðili vísar til þess að hún hafi ekki staðið að veðsetningu eignarhluta síns samkvæmt skuldabréfi nr. X og því liggja viljayfirlýsing um veðsetninguna ekki fyrir. Við hvoruga veðsetninguna hafi farið fram greiðslumat á skuldara, eiginmanni sóknaraðila. Greiðslumat skuli framkvæmt samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Þetta leiði til þess að ógilda beri veðsetninguna og afmá með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Vegna tryggingarbréfsins vísar sóknaraðili til þess að hún hafi ekki áritað tryggingarbréfið sem veðsali né heldur sem maki veðsala og hennar hafi ekki verið getið í skjalinu. Þá hafi sóknaraðila ekki verið getið í skuldabréfi því sem veðinu var ætlað að tryggja, og ekki lánsúmsókninni. Þá er sóknaraðila ekki heldur getið í skilmálabreytingum frá 17. nóvember 2008 eða 10. ágúst 2009.

Þá vísar sóknaraðili til þess að í tengslum við gerð kaupsamnings fasteignarinnar að B hafi verið gefið út veðleyfi til handa sóknaraðila og eiginmanni hennar til að veðsetja fasteignina. Sóknaraðili bendir á að áritun hennar á veðleyfið geti ekki talist gild sem veðsetning á hennar eignarhluta í fasteigninni eða að A veðsetti hann.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að fyrir liggja að lán frá bankanum hafi verið veitt til tryggingar kaupa sóknaraðila og eiginmanns hennar á eigninni B. Þá hafi tryggingarbréfinu, upphaflega að fjárhæð kr. 48 milljónir, verið ætlað að koma í stað beins veðs til tryggingar skuldabréfinu. Hvað veðsetninguna varði þá telji varnaraðili hana hafa verið samþykkt af sóknaraðila. Með viðauka við kaupsamning dags. 15. febrúar 2008 sem sóknaraðili skrifi undir sé skýrlega tekið fram að aðilar samþykki að 48 milljón króna tryggingarbréfi verði þinglýst á eignina. Þetta sé staðfest af hálfu sóknaraðila þegar þeim hjónum hafi verið veitt heimild til veðsetningar, í skilyrtu veðleyfi, dags. sama dag. Veðsetning sé í hvorugu tilvikinu takmörkuð við eignarhlut eiginmanns sóknaraðila, enda hefði bankinn ekki samþykkt slíkt.

Þá bendir varnaraðili á að samkvæmt 65. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 beri aðila í hjúskap að gera athugasemdir við veðsetningar innan tiltekins tíma. Varnaraðili meti það svo að með samþykki á veðsetningunni hafi sóknaraðili staðfest heimild maka til þess að afla lánsfjár til að fjármagna kaup á eignarhlut beggja í húseigninni. Einnig beri að líta til þess að lántakan sé m.a. háð því skilyrði að greiða upp áhvílandi lán seljanda við L á eigninni. Með því að sóknaraðili hafi verið kaupandi

fasteignarinnar að hálfu hafi skylda hvílt á henni til uppgreiðslu lánanna í sama hlutfalli, sbr. yfirlýsingu í veðleyfi seljaenda dags. 15. febrúar 2008. Eignarráð hennar hefðu ekki komist á nema fyrir lántöku eiginmanns hennar.

Hvað greiðslumat varði þá sé tilgangur þess m.a. sá að ábyrgðarmaður, sé upplýstur um tilgang láns og geri sér ljósa áhættu sína af því að láta veð af hendi. Miða verði við að hér hafi fullnægjandi gögn legið fyrir. Sem aðili að sameiginlegu skattframtali verði að ganga út frá því að maka hafi verið kunnugt um tekjur og skuldir hins og ekki verði efast um að henni hafi verið kunnugt um tilgang lántökunnar.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að veðsetningu fasteignarinnar að B, annars vegar með tryggingarbréfi, gefnu út þann 15. febrúar 2008 og hins vegar með skuldabréfi nr. X. Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að afmá veðbönd af eignarhlut sóknaraðila í fasteigninni. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Fyrst ber að líta til veðsetningar samkvæmt tryggingarbréfi, dags. 15. febrúar 2008. Sóknaraðili skrifaði ekki undir tryggingarbréfið. Hvorki sem samþykkt sem þinglýstur eigandi eða maki þingslýsts eiganda. Þar sem eignarhald á fasteigninni B skiptist í helmingshlutföllum milli sóknaraðila og eiginmanns hennar, A, þegar umrætt tryggingarbréf var gefið út, sbr. kaupsamning dags. 15. febrúar 2008, verður að líta svo á að eignarhluti A hafi einungis verið veðsettur með umræddu tryggingarbréfi enda hefur maki einungis ráðstöfunarrétt yfir eign sinni og getur gert samninga við aðra um hana nema sérstakar réttarreglur leiði til annars, sbr. 58. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, sbr. og úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 14/2011.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að sóknaraðili hafi samþykkt veðsetninguna, með viðauka við kaupsamning dags. 15. febrúar og með skilyrtu veðleyfi dags. sama dag. Í texta tryggingarbréfsins kemur hvergi fram að veðsetningin sé einungis sett til tryggingar skuldabréfi dags. 8. febrúar 2008 sem A gaf út enda er tekið fram í texta þess að um allsherjarveð sé að ræða sem standi til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum A við varnaraðila. Því verður ekki talið að veðsetningin standi einungis til tryggingar skuld A samkvæmt skuldabréfi dags. 8. febrúar 2008. Þá verður ekki talið að skilyrt veðleyfi dags. 15. febrúar geti talist samþykki sóknaraðila til veðsetningar eignarhluta hennar í fasteigninni B samkvæmt tryggingarbréfi dags. 15. febrúar 2008.

Þá verður ekki fallist á með varnaraðila að sóknaraðila hafi borið skv. 65. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 að gera athugasemdir við veðsetningu innan tiltekins frests. Í 58. gr. hjúskaparlaga er kveðið á um það að maki hafi ráðstöfunarrétt yfir eign sinni og geti gert samninga við aðra um hana nema sérstakar réttarreglur leiði til annars. Í 60. gr. er fjallað um veðsetningu annars hjóna á eign sinni, en ekki er minnst á veðsetningu á eign maka. Af 58. gr. og 60. gr. er því ljóst að ákvæði 65. gr. á ekki við þegar annað hjóna veðsetur eignarhluta maka síns án samþykkis hans, enda hefur það ekki ráðstöfunarrétt yfir eign maka síns, sbr. 58. gr.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja rétt að ógilda ábyrgð sóknaraðila vegna tryggingarbréfs, dags. 15. febrúar 2008, og skal hún felld niður af helmingshluta fasteignarinnar B.

Þá ber að líta til veðsetningar samkvæmt skuldabréfi nr. X. 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 meta greiðslugetu 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 liggi 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 veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Ekki liggja fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfs nr. X. 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 skuldara. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður samþykkt veðsetningu eignarhluta síns í fasteigninni að B.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að þar sem form eða efni greiðslumats sé ekki bundið í lög verði þau gögn eða sú vitneskja sem veðsala sé tiltæk talin þjóna tilgangi greiðslumats og því standi lög ekki til að ógilda ábyrgð. Kemur enda fram í 3. mgr. 3. gr. að fjármálafyrirtæki beri að meta greiðslugetu skuldara. Eins og áður sagði liggja ekki fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu A.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja rétt að ógilda veðsetningu eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni B, samkvæmt skuldabréfi nr. X, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning eignarhluta sóknaraðila, M, í fasteigninni að B samkvæmt tryggingarbréfi, dags. 15. febrúar 2008, er ógild.

Veðsetning eignarhluta sóknaraðila, M, í fasteigninni að B samkvæmt skuldabréfi nr. X, er ógild.

Reykjavík, 13. janúar 2012.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug Brynja Ólafsdóttir