

Ár 2012, föstudaginn 30. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Elísabet Júlíusdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 86/2011**:

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 31. október 2011, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 25. október 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. nóvember 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 þann 25. nóvember 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. nóvember 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu 8. desember 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10., 17. og 24. febrúar og 23. og 30. mars 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 17. september 2004 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 15.000.000 gefið út af A, til varnaraðila. Til tryggingar greiðslu lánsins var fasteign sóknaraðila B, sett að veði á 5. veðrétti. Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa sett það skilyrði fyrir lánveitingunni að lán á 1.-4. veðrétti yrðu greidd upp. Samkvæmt gögnum málsins fóru kr. 1.606.379 til greiðslu lána sóknaraðila við Íbúðalánasjóð, bæði vegna höfuðstóls og gjaldfallinna afborgana, og kr. 606.000 vegna láns sóknaraðila við FF bílafjármögnun, með höfuðstól og gjaldföllnum afborgunum. Til greiðslu annarra lána sóknaraðila fóru kr. 366.179. Samtals var því kr. 2.578.558 varið til greiðslu lána sóknaraðila. Þá var kr. 3.789.512, þ.e. höfuðstóll og gjaldfallnar afborganir, varið til greiðslu á láni A, sem tryggt var með veði í fasteign sóknaraðila. Tvær skilmálabreytingar hafa verið gerðar á umræddu veðskuldabréfi.

Þann 25. mars 2011 staðfesti varnaraðili við sóknaraðila að ekki hafi verið gert greiðslumat vegna umræddrar lántöku.

Þann 15. október 2004 var gerður kaupsamningur um eignina B. Seljandi var sóknaraðili og kaupverðið var kr. 45.000.000. Á kaupsamningnum kemur eftirfarandi fram: „Áhvílandi á 5 veðrétt eru kr: 15.000.000 til F samkvæmt veðbréfi dags. 17.09.2004. Með láni þessu voru greiddar upp allar aðrar áhvílandi veðskuldir á eigninni en eftir er að aflýsa þeim þegar kaupsamningur þessi er undirritaður.“

Þann 2. desember 2004 var Haukanes 1 leyst úr veðböndum og veðið flutt yfir á fasteignina C. A og M skrifuðu bæði undir skjal þess efnis.

Þann 2. desember 2004 var gerður kaupsamningur um eignina C. Kaupandi var sóknaraðili og kaupverðið var kr. 31.800.000. Sóknaraðili kveðst hafa fjármagnað fasteignina með sölu á fasteigninni að B.

Þann 1. júlí 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að skuldabréfi nr. X yrði aflýst af fasteign sóknaraðila að C. Þann 27. júlí hafnaði varnaraðili kröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 25. október 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ógilt verði undirritun sóknaraðila á veðskuldabréf nr. X og veðskuldabréfinu verði aflýst af C. Til vara krefst sóknaraðili þess að undirritun sóknaraðila á umþrætt skuldabréf verði ógilt og varnaraðila verði gert að aflýsa bréfinu af fasteigninni C, en um leið skuldbindi sóknaraðili sig til að gefa út nýtt skuldabréf að fjárhæð kr. 2.475.499, þ.e. sömu fjárhæð og greidd var upp af áhvílandi veðskuldum, sem hvíldu á fasteign hennar þegar umþrætt lánveiting var framkvæmd.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga þar sem ekki hafi farið fram mat á greiðslugetu greiðanda sem ábyrgðarmanni hafi verið kynnt áður en hann tókst á hendur ábyrgðina. Varnaraðili hafi ekki verið undanskilinn skyldu til greiðslumats. Þá bendir sóknaraðili á að varnaraðili hafi ekki afhent upplýsingabækling um ábyrgðir áður en sóknaraðili heimilaði veðsetninguna.

Þá vísar sóknaraðili til þess að hvergi í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sé vikið að því að skuldbindingar fjármálafyrirtækja samkvæmt samkomulaginu séu háðar því á einhvern hátt hvernig fjármuninum sem fengnir séu að láni, sé ráðstafað. Einungis sé kveðið á um að tilkynna beri ábyrgðarmanni um það ef ætlun lántaka sé að ráðstafa meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán skuldara hjá fjármálafyrirtæki.

Sóknaraðili bendir á að öll skjöl málsins hafi verið samin af F, sem hafi búið yfir sérfræðiþekkingu á sviði fjármálaþjónustu og bankaviðskipta, á meðan sóknaraðili hafi grunnskólamenntun. Það sé því bersýnilega ósanngjarnt og andstætt góðum viðskiptavenjum að bankinn geti borið fyrir sig samning sem byggir á yfirlýsingum sem fengnar hafi verið með þessum hætti, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 445/1992. Þá sé til þess að líta að sóknaraðili hafi ekki þekkt til skyldna bankans skv. samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

Krefst sóknaraðili að úrskurðarnefndin fallist á, m.a. á grundvelli samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, auk fordæma Hæstaréttar að víkja skuli umræddum samningi til hliðar. Þá vísar sóknaraðili til ákvæða um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti sbr. meginreglur 4. gr. þágildandi

laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti og 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Sóknaraðili vísar til dóma Hæstaréttar í málum nr. 163/2005 og nr. 3/2003, auk dóms nr. 445/1992

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Til vara krefst varnaraðili þess að veðið verði lækkað sem nemi þeim hluta lánveitingarinnar, sem varðaði félag lántaka og uppgjör á skuldum þess samkvæmt óformlegum nauðasamningum að fjárhæð kr. 2.900.000.

Varnaraðili lítur svo á að lánið hafi m.a. verið tekið til að skuldbreyta lánnum við kaup á B og stuttu síðar sama ár til kaupa á C, heimili hjónanna. Því sé ekki unnt að fallast á að veðið sé ógilt, einnig með tilliti til undanþáguheimildar 2. mgr. 3. gr. [sic] samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Sem aðili að sameiginlegu skattframtali verði að ganga út frá að maka hafi verið kunnugt um tekjur og skuldir hins og ekki verði efast um að sóknaraðila hafi verið kunnugt um tilgang lántökunnar.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að C, með veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð kr. 15.000.000.

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, sbr. 2. gr. samkomulagsins. 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. Þá segir í lokamálslið 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins að hjónum eða fólki í óvígðri sambúð sé heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars.

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.

Óumdeilt er að varnaraðili framkvæmdi ekki mat á greiðslugetu A, útgefanda veðskuldabréfs nr. X við útgáfu þess. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A. Verður varnaraðili að bera halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hvort að sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér matið.

Ekki verður fallist á það með varnaraðila að ekki hafi verið þörf á greiðslumati þar sem um hjón hafi verið að ræða. Í 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins kemur fram að fjármálafyrirtæki er skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000. Undantekningu er að finna frá þessari meginreglu í lokamálslið 3. mgr. 3. gr. um að hjónum eða fólki í

Óvígðri sambúð sé heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Túlka verður undantekningarregluna þröngt á þá leið að formleg staðfesting ábyrgðarmanns sem er giftur eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 16/2011. Slík formleg staðfesting liggur ekki fyrir í þessu tilviki.

Við mat á því hvort víkja eigi veðsetningunni til hliðar verður að líta til þess að kr. 2.578.558 fóru til greiðslu lána sóknaraðila. Þá var kr. 3.789.512 varið til greiðslu láns A sem tryggt var með veði í fasteign sóknaraðila. Byggja þessar tölur á gögnum málsins, en í málatilbúnaði aðila hefur verið byggt á tölum sem ekki virðast taka tillit til allra þeirra skulda sem greiddar voru með andvirði skuldabréfsins. Sönnunarmatið er hér frjálst, en ekki verður byggt á því að lánið hafi runnið til sóknaraðila umfram það sem gögn málsins bera með sér. Verður í ljósi þess ekki fallist á að víkja beri heildarveðsetningunni til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Hins vegar ber í ljósi alls framangreinds að víkja veðsetningu þess sem eftir stendur af veðskuldabréfinu, upphaflega kr. 8.631.930, til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetningu fasteignarinnar að C til tryggingar upphaflega kr. 8.631.930 af veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð upphaflega kr. 15.000.000, er vikið til hliðar.

Reykjavík, 30. mars 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Elísabet Júlíusdóttir