

Ár 2012, föstudaginn 16. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 104/2011**:

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 9. desember 2011, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 7. desember 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. desember 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 6. janúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. janúar 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 27. janúar 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 16. mars 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 28. júní 2004 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.400.000 gefið út af A, til FF. Fasteignin B, var sett að veði til tryggingar láninu á 5. veðrétti. Sóknaraðili skrifaði undir sem samþykkuð veðsetningu sem þinglýstur eigandi. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur skv. skuldabréfinu.

Þann 10. janúar 2007 afsalaði sóknaraðili C, 50% af eign sóknaraðila í jörðinni B, að öllu meðtöldu.

Þann 1. júlí 2007 var erlent myntkórfulán, nr. Y, að fjárhæð kr. 8.000.000 í 50% CHF og 50% JPY gefið út af C, til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur skv. skuldabréfinu. Fasteignin B, var sett að veði á 5. veðrétti til tryggingar skuldinni. C skrifaði undir sem skuldari og veðsali A. Sóknaraðili skrifaði undir yfirlýsingu veðsala veðs um að hann væri ekki í hjúskap og einnig að hann væri samþykkuð veðsetningunni sem þinglýstur eigandi.

Þann 19. apríl 2010 var beiðni um nauðungarsölu móttækin hjá sýslumanninum á L. Andlag var öll jörðin B, þ.á.m. eignarhluti sóknaraðila. Gerðarbeiðandi var G og gerðarþolar voru aðalskuldari C og veðsali sóknaraðili. Þess

var krafist að B yrði seld nauðungarsölu til lúkningar skuld við gerðarbeiðanda að heildarfjárhæð kr. 27.565.173.

Þann 16. júní 2011 var fjallað um mál sóknaraðila á fundi hjá útibúi varnaraðila á N. Eftirfarandi kom fram undir liðnum tillaga útibús/viðskiptastjóra: „*Erlent lán Y útg. 01.07.2007 upphaflega kr. 8.000.000.- með veði í B, eigandi veðs 50% eignarhluti M afsal 22.09.1992, 50% eignarhluti C afsal 10.01.2007. Við lánveitingu var ekki gert greiðslumat á C, en M skrifar undir sem samþykkur veðsetningu annar en skuldari. Lánið var keypt 06.07.2007 kr. 7.754.750.- og sama dag greiddi C upp lán á nafni M Z kr. 4.764.422.-.*“ Þá kemur fram undir liðnum skýringar og skilyrði: „*Það skal tekið fram að C og M eiga jörðina B saman. Tillaga útibús er að hafna erindinu þar sem M kom með C til að fá lánið og hluta lánsins var ráðstafað til að gera upp eldri skuld M.*“

Við framhaldssölu á eigninni þann 5. apríl 2011 ákvað sýslumaður að fella niður uppboðsmálið að því er varðaði eignarhluta sóknaraðila.

Uppboðsmeðferðin hélt hins vegar áfram að því er varðaði eignarhlut C. Eignin var seld á uppboði 11. október 2011 og hæstbjóðandi var F, með boð að fjárhæð kr. 21.000.000. Tekið var fram að sóknaraðili, eigandi hins hluta B, hefði lýst því yfir við uppboðið að hann áskildi sér forkaupsrétt sem ábúandi en að hann uppfyllti ekki lagaskilyrði til slíks og þeirri kröfu var því hafnað.

Þann 5. júní 2011 fór sóknaraðili þess á leit við varnaraðila að felld yrði úr gildi ábyrgð hans á láni sem C tók að fjárhæð kr. 8.000.000, þar sem ekki fór fram greiðslumat á lántaka. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila þann 8. ágúst 2011.

Þann 15. nóvember 2011 var frumvarp til úthlutunar á söluveði undirritað. Þar kom fram að hið selda væri B, eignarhluti C. Samkvæmt veðbandayfirliti sem nefndin hefur aflað sér hvílir ekkert skuldabréf frá varnaraðila að fjárhæð kr. 2.400.000 á eigninni lengur en á 3. veðrétti hvílir veðskuldabréf frá FF, útgefið 1. júlí 2007, að fjárhæð kr. 8.000.000.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 7. desember 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að úrskurðað verði óskuldbindandi og felld verði úr gildi veðsetning eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B, til tryggingar skuld A, við varnaraðila, samkvæmt veðskuldabréfi að höfuðstól kr. 2.400.000, jafnframt því sem allar skuldbindingar sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu verði felldar úr gildi. Þá krefst sóknaraðili þess að úrskurðað verði óskuldbindandi og felld verði úr gildi veðsetning eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B, til tryggingar skuld C, við varnaraðila, samkvæmt veðskuldabréfi að höfuðstól kr. 8.000.000, jafnframt því sem allar skuldbindingar sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu verði felldar úr gildi. Þá er þess krafist að varnaraðila verði gert að aflétta fyrrgreindum veðskuldabréfum af eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B.

Sóknaraðili vísar til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga kröfum sínum til stuðnings. Vísar sóknaraðili til þess að skv. 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins beri lánastofnunum að láta skuldara gangast undir greiðslumat fyrir lánveitinguna og kynna niðurstöður þess fyrir ábyrgðarmanni eða veðsala áður en hann gengst í ábyrgðina, sbr. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Slíkt greiðslumat hafi varnaraðili hins vegar ekki látið gera í samræmi við afdráttarlausan áskilnað

samkomulagsins. Sóknaraðila hafi því verið ókunnugt um skuldastöðu skuldara bréfanna á þessum tíma.

Sóknaraðili álitur að sérstakrar aðgæslu hafi verið þörf þar sem um verulegar ábyrgðarskuldbindingar hafi verið að ræða, auk þess sem varnaraðila hafi mátt vera ljóst að sóknaraðila var ómögulegt að kynna sér fjárhagsstöðu skuldara. Sóknaraðili vísar jafnframt til þess að honum hafi aldrei verið gert það sérstaklega ljóst af hálfu varnaraðila hvaða réttaráhrif undirritun hans á veðbréfin kynni að hafa í för með sér. Varnaraðili hafi til að mynda ekki gætt annarra ákvæða 4. gr. samkomulagsins við lánveitinguna, m.a. um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað, sbr. 1. mgr. 4. gr.

Sóknaraðili vísar til þess að forsendur séu til að víkja til hliðar umræddu veði á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Sóknaraðili álitur það andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi ákvæðisins að varnaraðili haldi uppi kröfum á hendur sóknaraðila á grundvelli veðsetningarinnar, einkum með vísan til þess að ekki hafi verið gætt sjónarmiða umrædds samkomulags. Sóknaraðili bendir á að horfa verði til þess að staða aðila var ólík við samningsgerðina. Varnaraðili, sem sé fjármálafyrirtæki, hafi haft yfirburðarstöðu að þessu leyti og haft yfir sérfræðilekkingu að búa sem sóknaraðili hafði ekki. Því áltí sóknaraðili að ógilda beri veðsetninguna með vísan til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. og ólögfestar reglur samningaréttar um brostnar forsendur.

Þá vísar sóknaraðili til 1. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn.

Hvað varði undirritun sóknaraðila á veðskuldabréf skuldarans C þá hafi hann litið svo á, og byggði á þeirri forsendu að með undirritun sinni hefði hann eingöngu fallist á veðsetningu eignarhluta C fyrir sitt leyti, og að undirritun hans á veðskuldabréfið hefði verið nauðsynleg forsenda fyrir lántöku C, þar sem jörðin B hefði verið í óskiptri sameign þeirra tveggja. Sóknaraðili hafi hins vegar aldrei ætlast til þess að í þessu fælist jafnframt að eignarhlutur hans yrði veðsettur til tryggingar kröfunni.

Varnaraðili vísaði til þess í svari sínu, dags. 6. janúar 2012 að umrædd lántaka hefði verið sóknaraðila til hagsbóta, með því að hluta láns nr. Y hafi verið greitt inn á reikning sóknaraðila. Í svari sóknaraðila, dags. 27. janúar 2012 hafnaði sóknaraðili því. Í fyrsta lagi bendir sóknaraðili á að umrædd fjárhæð sem muni hafa verið greidd inn á reikning sóknaraðila, hafi verið vegna uppgjörs við sölu sóknaraðila á helmingseignarhlut hans í jörðinni B til lántakans C. Með því að gangast í ábyrgð fyrir lántaka hafi sóknaraðili í raun tekið sjálfur á sig ábyrgð á réttum efdum samkvæmt kaupsamningnum. Seljandi hafi því m.ö.o. borið ábyrgð á réttum efdum kaupanda. Með því að andvirði kaupverðsins sé innheimt hjá sóknaraðila, sem ábyrgðarmanni, sé hann í raun sjálfur að standa straum af greiðslu kaupverðsins. Verði því með engu móti séð að ábyrgðarskuldbindingin hafi verið sóknaraðila til hagsbóta. Sóknaraðili hafði engan fjárhagslegan ávinning af því að heimila veðsetningu á sínum eignarhluta í jörðinni B.

Verði talið að umrædd lántaka hafi verið til hagsbóta fyrir sóknaraðila sé á það bent að einungis hluti umræddrar lánsfjárhæðar, eða rúmum helmingi hennar, hafi verið ráðstafað til sóknaraðila. Eftir standi því enn ábyrgðarskuldbinding sóknaraðila vegna þess hluta lánsins sem ekki hafi runnið til sóknaraðila.

Varðandi ábyrgðarskuldbindingu sóknaraðila á láni nr. Y, er þess því krafist til vara að varnaraðila verði gert skylt að aflétta umræddri veðskuldbindingu sem sé umfram kr. 4.764.422 og að ábyrgðarskuldbinding sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu umfram þá fjárhæð verði felld úr gildi.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila um ógildingu ábyrgðar hans á veðskuldabréfi nr. X, dags. 28. júní 2004, verði vísað frá, og að kröfu sóknaraðila um ógildingu ábyrgðar hans á veðskuldabréfi nr. Y, dags. 1. júlí 2007, verði hafnað. Til vara krefst varnaraðili þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Til stuðnings aðalkröfu sinni um frávísun vísar varnaraðili til 5. gr. samþykkta fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Varnaraðili bendir á að sóknaraðili hafi ekki lagt umrædda kröfu um ógildingu ábyrgðar hans á veðskuldabréfi nr. X fyrir varnaraðila og hafi varnaraðili því ekki fengið tækifæri til að taka efnislega afstöðu til hennar. Sé því ljóst að skilyrði 5. gr. samþykktanna sé ekki uppfyllt.

Til stuðnings aðalkröfu sinni um að hafna verði kröfu sóknaraðila um ógildingu ábyrgðar hans á skuldbindingum skv. veðskuldabréfi nr. Y, vísar varnaraðili til þess að samkvæmt fordæmi Hæstaréttar skuli mál sem þessi metin heildstætt. Þótt ekki sé farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga leiði það ekki sjálfkrafa til þess að einstaklingur losni undan ábyrgð sinni, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 16/2007. Við slíkt mat telji varnaraðili að líta beri til þess að sóknaraðili og C hafi komið saman í útibú varnaraðila til að sækja um lánveitinguna og að umfangsmiklum hluta lánsfjárhæðarinnar, kr. 4.764.422, hafi í beinu framhaldi af lánveitingunni, þann 6. júlí 2007, verið ráðstafað til greiðslu á skuld sóknaraðila skv. láni nr. Z. Af þessu sé ljóst að lánsins hafi verið aflað m.a. í þeim tilgangi að greiða upp skuld sóknaraðila. Þar sem sóknaraðili hafði í ljósi þessa verulegan hag af lánveitingunni megi ætla að hann hefði undirgengist ábyrgðina jafnvel þótt C hefði ekki staðist sérstakt greiðslumat. Samkvæmt dómi Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 leiði vanræksla á framkvæmd greiðslumats ekki sjálfkrafa til ógildingar ábyrgðar við slíkar aðstæður.

Varnaraðili hafnar því að lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn hafi gildi í máli þessu, enda hafi þau ekki verið sett þegar framangreindar lánveitingar hafi átt sér stað.

Varnaraðili vísar röksemdum sóknaraðila, um að hann hafi talið sig vera að samþykkja veðsetningu á eignarhluta C í jörðinni B, á bug. Enda beri efni veðskuldabréfsins bersýnilega með sér að jörðin B hafi verið sett að veði í heild sinni. Ennfremur hafi sóknaraðili undirritað veðskuldabréfið sem „samþykkur ofangreindri veðsetningu sem veðsali (ef annar en skuldari)“.

Til stuðnings varakröfu sinni um að kröfu sóknaraðila um ógildingu ábyrgðar á veðskuldabréfi nr. X, verði hafnað vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi með veðsetningunni gengist undir skuldbindingu sem falli ekki niður nema lagaheimild standi til þess. Umrætt samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sé ekki slík lagaheimild og hvergi sé þar mælt fyrir um réttaráhrif þess ef samkomulaginu sé ekki framfylgt. Þá vísar varnaraðili til röksemda til stuðnings aðalkröfu sama efnis.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar jarðarinnar B, annars vegar samkvæmt veðskuldabréfi nr. X og hins vegar erlendu myntkórfuláni nr. Y.

Í 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki kemur fram að það sé skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Varnaraðili kveður sóknaraðila ekki hafa lagt kröfu um ógildingu ábyrgðar hans á veðskuldabréfi nr. X fyrir varnaraðila og ekki liggja fyrir gögn um að sóknaraðili hafi gert það. Þá ber að taka fram að lán frá varnaraðila að fjárhæð kr. 2.400.000 hvílir ekki lengur á eigninni B.

Í ljósi framangreinds verður við það að miða að sóknaraðili hafi ekki borið kröfur varðandi veðskuldabréf nr. X upp við varnaraðila. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila varðandi tryggingarbréfið frá úrskurðarnefndinni, með vísan til 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Ágreiningur aðila lýtur því að gildi veðsetningar eignarhluta sóknaraðila í jörðinni C, samkvæmt erlendu myntkөрfuláni nr. Y.

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. 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 C, útgefanda erlends myntkөрfuláns nr. Y. 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 C. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir C, eftir að hafa kynnt sér matið.

Varnaraðili bendir á að við mat á því hvort víkja eigi veðsetningunni til hliðar verði að meta málin heildstætt. Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðili og C hafi komið saman í útibú bankans til að sækja um lánveitinguna og að kr. 4.764.422 hafi verið ráðstafað til greiðslu á skuld sóknaraðila skv. láni nr. Z. Sóknaraðili kveður umrædda fjárhæð hins vegar hafa verið greidda inn á reikning sóknaraðila, vegna uppgjörs við sölu sóknaraðila á helmingseignarhlut hans í jörðinni B til lántakans C.

Byggt verður á því að umrædd fjárhæð hafi verið greiðsla vegna gagnkvæms samnings sem sóknaraðili og C höfðu gert með sér, þar sem greiðslan var endurgjald fyrir helmingshluta í jörðinni B, og því verður ekki séð að ábyrgðarskuldbindingin hafi verið sóknaraðila til hagsbóta. Þvert á móti virðist sóknaraðili í verri stöðu, enda er hann bæði í skuld við varnaraðila og hefur glatað eignarrétti sínum í helmingi jarðarinnar.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu jarðarinnar B, með erlendu myntkөрfuláni nr. Y, 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 jarðarinnar B, með erlendu myntkörfuláni nr. Y, útgefnu af B, til varnaraðila er ógild.

Reykjavík, 16. mars 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason