

Ár 2012, föstudaginn 23. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 110/2011:**

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 15. desember 2011, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 14. desember 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. desember 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 13. janúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 19. 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 23. mars 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 20. október 2006 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 3.500.000, gefið út af A, til varnaraðila. Fasteignin B, var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar skuldinni. Sóknaraðili skrifaði undir sem samþykkur veðsetningunni sem þinglýstur eigandi, en með undirritun sinni staðfesti sóknaraðili, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, sbr. 14. gr. skilmála skuldabréfsins.

Þann 20. október 2006 voru niðurstöður fasteignalánamats kynntar A, útgefanda skuldabréfs nr. X. Á fasteignalánamatinu komu fram tekjur og útgjöld, ráðstöfunartekjur samtals, áætluð greiðslugeta án tillits til skulda og áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda. Þá komu fram eignir og skuldir, eignir samtals og skuldir samtals. Þá voru upplýsingar um hvað væri greitt við fasteignakaup og svo tiltækt til fasteignakaupa. Niðurstaða fasteignalánamatsins var sú að fjármögnun taldist takast. Ekki var gert ráð fyrir að ábyrgðarmaður eða veðsali skrifaði undir fasteignalánamatið.

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

Þann 19. apríl 2010 var beiðni um nauðungarsölu móttækin hjá sýslumanninum á N. Andlag var öll jörðin B, þ.á.m. eignarhluti sóknaraðila. Gerðarbeiðandi var L 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.

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 O, 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 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 veðskuldabréf frá F, útgefið 20. október 2006, á 2. veðrétti á jörðinni B.

Þann 7. desember 2011 fór lögmaður sóknaraðila fram á það við varnaraðila að fá gögn þau sem vörðuðu umrædda ábyrgðarskuldbindingu sóknaraðila. Þá tók lögmaðurinn fram að kæmi í ljós að ekki hefði verið gætt þeirra sjónarmiða sem kveðið sé á um í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þá væri þess krafist að felld yrði úr gildi veðsetning sóknaraðila á eignarhluta hans í jörðinni B. Varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila þann 12. desember 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 14. 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, samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, jafnframt því sem allar skuldbindingar samkvæmt veðskuldabréfinu verði felldar úr gildi. Þá er þess krafist að varnaraðila verði gert að aflétta fyrrnefndu veðskuldabréfi 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. Samkvæmt gögnum málsins muni varnaraðili hafa látið skuldara gangast undir greiðslumat sem lokið var hinn 20. október 2006. Sóknaraðila hafi hins vegar ekki verið kynnt niðurstaða greiðslumatsins í samræmi við afdráttarlaus ákvæði samkomulagsins og hafi því verið alls ókunnugt um skuldastöðu skuldara bréfsins 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 fjárhagslega stöðu skuldara. Álitur sóknaraðili engu máli skipta í þessu sambandi þótt greiðslumat hafi verið framkvæmt af hálfu varnaraðila, enda var það ekki kynnt sóknaraðila áður en hann gekkst undir ábyrgðina. Þá álitur sóknaraðili það engu máli skipta við mat á gildi ábyrgðarskuldbindingar sóknaraðila þótt greiðslumat skuldara hafi leitt í ljós að hann hafi verið fær um að greiða af skuldbindingunni. Bendir sóknaraðili á að

greiðslumatið sýni eingöngu fram á hvert mat varnaraðila sé á skuldastöðu skuldara. Hefði greiðslumatið hins vegar verið borið undir sóknaraðila, í samræmi við fyrrgreind ákvæði samkomulagsins, hefði honum gefist færi á að leggja sjálfstætt mat á það hvort hann teldi forsendur fyrir ábyrgðarskuldbindingunni, sbr. m.a. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins, sbr. og. II. kafla laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. 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 upplýsingagiöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað, sbr. 1. mgr. 4. gr. Í samræmi við þetta hafi hvílt á varnaraðila enn ríkari kröfur til aðgæslu og upplýsingaskyldu, þ.á.m. með hliðsjón af almennri aðgæsluskyldu lánastofnana.

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 löggæringa. 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 sérfræðiþekkingu að búa sem sóknaraðili hafði ekki. Því álíti 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 II. kafla laga nr. 32/2009, einkum 1. mgr. 4. gr.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Skuldbinding sóknaraðila feli að mati varnaraðila í sér bindandi loforð og samning um að eign hans standi til tryggingar á skuldum skuldara komi til greiðslufalls á láni nr. X. Sönnunarbyrðin fyrir því að loforð sóknaraðila sé ógilt eða að ólögmaett sé að bera það fyrir sig af hálfu varnaraðila liggja á sóknaraðila.

Varnaraðili telur að hann hafi í öllum meginatriðum farið að ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og að meint frávík sem hafi orðið þar á eigi ekki að leiða til þess að ógilda beri lánsveð sóknaraðila á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Varnaraðili bendir á að samkomulagið sé samantekt verklagsreglna sem settar hafi verið til að draga úr vægi ábyrgðarskuldbindinga við lánveitingar. Samkomulagið hafi hvorki lagagildi né feli það í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu sóknaraðila. Nauðsynlegt sé að meta allar aðstæður við lánveitinguna, samning aðila og önnur atriði.

Vísar varnaraðili til þess að fyrir liggja að gert var greiðslumat vegna lántöku skuldarans. Greiðslumatið hafi verið jákvætt og gefið til kynna fullnægjandi greiðslugetu útgefanda. Varnaraðili telur að skortur á kynningu á greiðslumati nægi ekki einn og sér til þess að veðsetningin teljist ólögmaett.

Við mat á því hvort ósanngjarnt og/eða andstætt góðri viðskiptavenju fyrir varnaraðila að bera samninginn fyrir sig beri m.a. að líta til þess hvort sóknaraðili hafi gert sér grein fyrir því hvers konar skuldbindingu hann hafi verið að taka á sig. Sóknaraðili hafi ekki borið fyrir sig að hann hafi ekki áttað sig á því. Þrátt fyrir

fullyrðingar sóknaraðila verði að teljast óhugsandi að kynning á greiðslumatinu hefði einhverju breytt um afstöðu hans við veitingu á lánsveðinu. Hér vegi þyngst, eins og bent sé á í dómi Hæstaréttar í máli nr. 153/2005 [sic] að ófullnægjandi greiðslugeta sé kynnt ábyrgðarmanni. Ef vanhöld séu á kynningu á neikvæðu greiðslumati þurfi fjármálafyrirtæki að geta sýnt fram á að ábyrgðarmanni hafi verið fjárhagsstaða skuldara ljós og að ábyrgðarmaður hefði samt sem áður tekið á sig skuldbindinguna. Í þessu tilfelli sé staðan allt önnur, greiðslumatið hafi verið jákvætt.

Þrátt fyrir framangreint telur varnaraðili rétt að benda á að undirritun sóknaraðila á skuldabréfið, þar sem fram kom að veðsali staðfesti með undirritun sinni að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Hefði sóknaraðili gert fyrirvara við undirritun sína á veðskuldabréfið þess efnis að hann hefði ekki séð upplýsingabæklinginn eða kynnt sér greiðslumatið hefði varnaraðili aldrei keypt skuldabréfið. Varnaraðili hefði kallað sóknaraðila á sinn fund og afhent honum upplýsingabæklinginn og farið ítarlega yfir greiðslumatið með honum.

Varnaraðili bendir á að hafi niðurstaða greiðslumats verið ákvörðunarástæða fyrir sóknaraðila hefði hann aldrei átt að skrifa undir veðskuldabréfið. Það gerði hann og beri einn ábyrgð á því athafnaleysi sínu að kynna sér ekki getu bróður síns, útgefanda lánsins til að greiða af bréfinu. Varnaraðili vísar til þess að hann hafi afhent útgefanda skuldabréfsins veðskuldabréfið, ásamt greiðslumatinu, niðurstöðu þess og upplýsingabæklingnum. Varnaraðili hafi því gert allt sem í hans valdi stóð til að tryggja að sóknaraðili hefði aðgang að greiðslumatinu og gæti kynnt sér efni þess.

Varnaraðili telur vert að geta þess að sóknaraðili hafi ekki haft uppi neinar aðfinnslur við greiðslumatið sjálft og því telji varnaraðili óhætt að fullyrða að hefði greiðslumatið verið kynnt sóknaraðila hefði það engu breytt um það hvort hann hefði tekist á hendur skuldbindinguna, enda greiðslumatið jákvætt.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar eignarhluta jarðar sóknaraðila, B, með veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til varnaraðila.

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 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.

Skjalið „niðurstöður fasteignalánamats“, dagsett 20. október 2006, liggur fyrir í málinu. Það verður að telja fullnægjandi greiðslumat, enda koma þar fram tekjur og útgjöld, eignir og skuldir, hvað greitt var við fasteignakaup og hvað tiltækt sé til fasteignakaupa. Skjalið er undirritað af lántaka, A. Hvorki liggur hins vegar fyrir undirskrift veðsala á skjalinu né liggja fyrir upplýsingar um að veðsali hafi kynnt sér niðurstöður þess.

Af framangreindu má ráða að mat á greiðslugetu A, lántaka, var framkvæmt af varnaraðila. Hins vegar liggur ekki fyrir að uppfyllt séu skilyrði 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga um að tryggt hafi verið að sóknaraðili gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins áður en hann veitti veðleyfið.

Verður varnaraðili að bera allan halla af því að ekki liggur fyrir að sóknaraðili hafi verið gefinn kostur á að kynna sér mat á greiðslugetu A áður en hann veitti veðleyfið. Varnaraðili verður einnig að bera hallann af því að ekki liggi fyrir hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir lántakanda eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans, sbr. úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 27/2011.

Í ljósi framangreinds verður að telja að víkja beri veðsetningu eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B, til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni B, með veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til varnaraðila, F, er ógild.

Reykjavík, 23. mars 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason