

Ár 2012, þriðjudaginn 17. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 2/2012**:

M
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M ehf., hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 6. janúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 4. janúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 11. janúar 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust, með bréfi dagsettu 8. febrúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. febrúar 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 2. mars 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 17. apríl 2012.

II.

Málsatvik.

Í nóvembermánuði 2006 hafði sóknaraðili milligöngu um sölu á íbúð nr. X að A sem var í eigu B. Var eignin seld og gefið út afsal til kaupanda án þess að getið væri um veð FF á 1. veðrétti sem hvíldi á eigninni til tryggingar skuldabréfs, upphaflega að fjárhæð kr. 1.700.000, sem B gaf út. Sóknaraðili kveður að fyrir mistök hafi við útgáfu þinglýsingarvottorðs vegna eignarinnar hjá sýslumanninum í Keflavík, ekki komið fram að umrætt veð hvíldi á eigninni. Sóknaraðili hafi umrætt vottorð þó ekki undir höndum. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur kröfuhafa skv. umræddu skuldabréfi.

Þegar kaupandi eignarinnar leitaði eftir því að fá þinglýst veði á eignina fyrir fasteignalánnum hafnaði FF að þeim veðum yrði þinglýst nema sóknaraðili samþykkti að setja innstæðu á reikningi í hans eigu, bankanum að handveði. Þann 2. apríl 2007 var handveðsyfirlýsing, handveðsetning bókalauss reiknings vegna tiltekinnar skuldar gefin út. M gerði kunnugt að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldabréfi Y, greiðandi B, ásamt vöxtum, verðbótum, gengismun, dráttarvöxtum, innheimtukostnaði og öðrum kostnaði, hverju nafni sem nefndist, væri bankanum sett að handveði innstæða á reikningi útgefanda/veðsala Z í FF eins og hún væri á hverjum

tíma, þar með taldir vextir og verðbætur. FF hafði einn aðgang að hinu veðsetta og væri útgefanda/veðsala óheimilt að taka út fé af reikningnum. Þá var tekið fram að yrðu vanskil á greiðslu skuldar sem handveðinu var ætlað að tryggja eða bryti útgefandi/veðsali gegn ákvæðum yfirlýsingarinnar væri veðhafa heimilt að ráðstafa hinu veðsetta til greiðslu framangreindrar skuldar í heild eða að hluta, allt að vali veðhafa, fyrirvaralaust og án aðvörunar.

Þann 8. febrúar 2010 gerði eftirlitsnefnd Félags fasteignasala athugasemdir við störf C fasteignasala hjá sóknaraðila. Var það afstaða eftirlitsnefndarinnar að C hefði ekki gætt að ákvæðum 10. gr., 11. gr., 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. laga nr. 99/2004 í störfum sínum sem fasteignasali við sölumeðferð íbúðar í fasteign nr. A.

Þann 23. ágúst 2011 sendi varnaraðili sóknaraðila bréf þar sem tilkynnt var að varnaraðili hefði gengið að innstæðu á bankareikningi nr. Z og ráðstafað til lækkunar á húsnæðisláni B við bankann, merktu Y. Tekið var fram að húsnæðislánið hefði verið í vanskilum frá gjalddaga 1. apríl 2010 og þar sem innheimta hefi reynst árangurslaus hefði bankinn ekki önnur úrræði en að fullnusta handveðið. Staða lánsins var kr. 1.918.286 og staða reiknings með áföllnum vöxtum var kr. 1.758.739. Jafnframt var tilkynnt að varnaraðili framseldi sóknaraðila án ábyrgðar jafnframt kr. 1.758.739 af kröfu bankans á hendur B.

Þann 16. september 2011 sendi lögmaður sóknaraðila varnaraðila skrifleg mótmæli vegna tilkynningar um fullnustu handveðs. Sóknaraðili fór þess á leit að varnaraðili félli frá ákvörðun sinni um að fullnusta fyrrgreint handveð og endurgreiddi honum þá fjármuni sem teknir hefðu verið út af fyrrgreindum bankareikningi hans, ásamt vöxtum frá þeim degi er fjármunirnir voru teknir út af umræddum reikningi hans þar til þeir hefðu verið endurgreiddir inn á reikning hans. Þá fór sóknaraðili fram á að varnaraðili endurgreiddi honum lögmannskostnað sem hann hefði haft af málinu skv. framlögðum reikningi.

Þann 7. nóvember 2011 ritaði varnaraðili lögmanni sóknaraðila bréf þar sem vísað var til þess að eins og fram hefði komið á fundi sóknaraðila með útibússtjóra varnaraðila í Reykjanesbæ, þættu ekki skilyrði til þess að gefa eftir umrætt handveð og að ekkert hefði komið fram síðan sá fundur hefði verið haldinn sem gæfi ástæðu til að endurskoða þá ákvörðun af hálfu bankans.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 4. janúar 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að falla frá ákvörðun sinni, dags. 23. ágúst, um að fullnusta handveð og að endurgreiða sóknaraðila þá fjármuni sem teknir voru út af bankareikningi hans á grundvelli þess, ásamt dráttarvöxtum frá þeim degi er fjármunirnir voru teknir út af umræddum reikningi hans þar til þeir hafa verið endurgreiddir inn á reikning hans. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að endurgreiða honum þann lögmannskostnað sem hann hefur haft af málinu skv. framlögðum reikningi.

Sóknaraðili bendir á að ranglega hafi verið farið með nafn fasteignasöluinnar í tilkynningu um fullnustu handveðs þann 23. ágúst 2011.

Sóknaraðili vekur athygli á því að umrædd handveðsyfirlýsing hafi verið einhliða samin af varnaraðila og hún sé ónákvæm að því leyti að ekki sé tiltekið með nægilega skýrum hætti hver meint skuld, sem handveðinu hafi verið ætlað að tryggja, við bankann hafi verið á þeim tíma og hvergi komi fram hver fjárhæð skuldarinnar sé,

heldur sé eingöngu vísað til skuldabréfs þess sem B var greiðandi að. Telur sóknaraðili að vafi leiki á að varnaraðili hafi heimild til að fullnusta fyrrgreint handveð af þessum sökum. Sóknaraðili vísar til þess að skv. svonefndri andskýringarreglu samningaréttar beri að skýra umdeilanleg eða óljós samningsákvæði þeim aðila í óhag sem hefur samið þau einhliða, eða sem hefur ráðið þeim atriðum til lykta sem ágreiningi valda.

Til samanburðar vísar sóknaraðili til laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, en jafnvel þótt þau lög hafi ekki tekið gildi fyrr en eftir að atvik máls þessa hafi átt sér stað þá megi hafa ákvæði þeirra til hliðsjónar. Umrædd yfirlýsing uppfylli ekki ákvæði 1. mgr. 6. gr., sbr. 5. gr. laganna.

Þá telur sóknaraðili að handveðsyfirlýsingin gangi gegn ákvæðum 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og af þeim sökum sé hún ekki gild gagnvart honum.

Vekur sóknaraðili einnig athygli á að honum hafi aldrei verið tilkynnt um að skuldabréfalán það sem handveðsyfirlýsingunni sé ætlað að tryggja hafi verið í vanskilum, hvorki um vanskilin yfirleitt eða hvenær þau hafi hafist né hve þau séu mikil. Engin tilkynning hafi verið send frá varnaraðila til sóknaraðila um að til stæði að fullnusta fyrrgreind handveð. Telur sóknaraðili að það brjóti gegn 7. gr. laga nr. 32/2009. Bendir sóknaraðili einnig á að hann hafi aldrei verið látinn undirgangast greiðslumat vegna veðsetningarinnar. Þá megi ekki gjaldfella allt lánið gagnvart ábyrgðarmanni nema honum hafi áður verið boðið að greiða þær afborganir sem komnar hafi verið í vanskil, en það hafi varnaraðili ekki boðið upp á.

Þá vísar sóknaraðili til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga máli sínu til stuðnings. Bendir sóknaraðili á dóma Hæstaréttar í málum nr. 163/2005, 3/2003 og 152/2002 vegna umrædds samkomulags. Því telur sóknaraðili ljóst að fyrir gildistöku laga nr. 32/2009 hafi verið til staðar ólögfestar en skráðar reglur sem samkomulag var um að giltu um fyrirkomulag ábyrgðarveitinga einstaklinga og lögaðila gagnvart bönkum og lánastofnunum.

Vísar sóknaraðili einnig til þess að varnaraðili hafði yfirburðarstöðu gagnvart sóknaraðila og sóknaraðili hafi verið í þeirri stöðu að hafa verið sakaður um að gera mistök í starfi sínu sem í raun hafi verið að rekja til mistaka í þinglýsingu, en sem sóknaraðili hafi átt erfitt með að sýna fram á með óyggjandi hætti. Þennan aðstöðumun hafi varnaraðili nýtt sér í eigin þágu til að þrýsta á sóknaraðila til að gangast í ábyrgð á láni B. Hafi þetta verið gert að frumkvæði bankans. Kveðst sóknaraðili einungis hafa samþykkt handveðsyfirlýsinguna þar sem hann taldi að henni væri ætlaður skammur gildistími.

Sóknaraðili telur að framkoma varnaraðila sé ekki í samræmi við heilbrigða og eðlilega bankasiði eða viðskiptahætti og hafi verið ósanngjörn og andstæð góðri viðskiptavenju.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili tekur í upphafi fram að hann sé ósammála því að lofað hafi verið að handveðið myndi standa í aðeins 6-8 mánuði og yrði aflétt burtséð frá viðskiptum seljanda eignarinnar við bankann. Engin slík loforð hafi verið gefin af hálfu bankans. Með þessu hafi sóknaraðili verið að axla ábyrgð á mistökum sínum sem ollu bankanum tjóni og komið þar með í veg fyrir málaferli á hendur honum. Varnaraðili vekur athygli á því að ekki hafi leikið á vafi um ábyrgð fasteignasala á tjóni bankans

og hafi hún verið staðfest með áliti Eftirlitsnefndar Félags fasteignasala þann 8. febrúar 2010. Ef ekki hefði komið til töku handveðsins hefði varnaraðili þurft að sækja rétt sinn með höfðun skaðabótamáls á hendur sóknaraðila og tryggingarfélagi hans.

Varnaraðili mótmælir þeirri staðhæfingu sóknaraðila að handveðsyfirlýsingin hafi verið ónákvæm um margt og óljóst hefði verið af efni hennar hvaða skuld henni væri ætlað að tryggja. Varnaraðili mótmælir þeirri staðhæfingu með vísan til handveðsyfirlýsingarinnar sjálfrar.

Varðandi athugasemd sóknaraðila um að ranglega hafi verið farið með nafn fasteignasölunnar í tilkynningu um fullnustu handveðs þann 23. ágúst 2011, vísar varnaraðili til þess að þar sé tilgreind kennitala fasteignasölunnar með réttum hætti og einfalt mál væri að verða við leiðréttingu. Þetta atriði valdi að mati varnaraðila ekki ógildinguna ákvörðunar um að ganga að handveðinu.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að fullnustu varnaraðila á handveði í reikningi sóknaraðila nr. Z, sem settur var að handveði til tryggingar greiðslu á skuldabréfi nr. Y, greiðandi B.

Í handveðsyfirlýsingunni kom fram að til tryggingar skuldabréfi nr. Y væri innstæða á reikningi sóknaraðila nr. Z sett að handveði. Verður því ekki fallist á með sóknaraðila að handveðsyfirlýsingin hafi verið ónákvæm og óljóst hefði verið af efni hennar hvaða skuld handveðinu hafi verið ætlað að tryggja. Verður að telja tilvísun til skuldabréfs nr. Y nægilega skýra þannig að ráða megi af handveðsyfirlýsingunni hvaða skuld handveðinu hafi verið ætlað að tryggja.

Þá verður ekki fallist á með sóknaraðila að það að ranglega hafi verið farið með nafn fasteignasölunnar í tilkynningu um fullnustu handveðs þann 13. ágúst 2011, eigi að leiða til ógildingar fullnustu handveðsins.

Sóknaraðili vísar til laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn til stuðnings þess að senda hefði átt honum tilkynningar um vanskil skuldara skuldabréfs nr. Y, sbr. 7. gr. umræddra laga. Í 2. gr. laganna kemur fram að lögin gildi um lánveitingar stofnana og fyrirtækja þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efndum lántaka. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna er með ábyrgðarmanni átt við einstakling sem gengst persónulega í ábyrgð eða veðsetur tilgreinda eign sína til tryggingar efndum lántaka enda sé ábyrgðin ekki í þágu atvinnurekstrar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans.

Sóknaraðili er einkahlutafélag og af þeim sökum er ljóst að ábyrgðarveiting hans fellur ekki undir lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, enda er með ábyrgðarmanni í umræddum lögum átt við einstakling, sbr. 2. mgr. 2. gr. Verður af þeirri ástæðu ekki séð að varnaraðila hafi borið að tilkynna sóknaraðila um vanskil skuldarinnar eða bjóða honum að greiða upp vanskil áður en gjaldfelld skuld var innheimt með fullnustu handveðsins. Kom enda fram í handveðsyfirlýsingunni að yrðu vanskil á greiðslu skuldar sem handveðinu væri ætlað að tryggja eða bryti útgefandi/veðsali gegn ákvæðum yfirlýsingarinnar væri veðhafa heimilt að ráðstafa hinu veðsetta til greiðslu framangreindrar skuldar í heild eða að hluta allt að vali veðhafa, fyrirvaralaust og án aðvörunar.

Einnig verður að hafna tilvísun sóknaraðila til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Með samkomulaginu voru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum þegar skuldaábyrgð eða veð í eigu annars

einstaklings eru sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu, sbr. 1. gr. samkomulagsins. Þar sem sóknaraðili er einkahlutafélag verður ekki fallist á að umrædd handveðsyfirlýsing falli undir gildissvið samkomulagsins.

Niðurstaða máls þessa getur ekki byggst á einhliða og ósönnuðum fullyrðingum sóknaraðila í þá veru, að mistök sýslumannsins í Keflavík við útgáfu þinglýsingarvottorðs hafi verið rót þess að í viðskiptum með fasteignina A var ekki gert ráð fyrir umræddu veðláni. Hið sama gildir um þá staðhæfingu sóknaraðila að hann hafi talið að handveðsetningunni væri aðeins ætlaður skammur gildistími. Verður ekki annað séð, en að sóknaraðili hafi með veðsetningunni tekið meðvitaða ákvörðun um að axla gagnvart varnaraðila ábyrgð á þeim mistökum að ekki var gert ráð fyrir láninu við söluna, en sóknaraðili hefur með höndum rekstur fasteignasölu. Virðist sú ákvörðun ekki hafa verið óeðlileg við þær aðstæður sem uppi voru og verður að hafna því að aðstöðumunur með aðilum eigi að leiða til þess að veðsetningin og fullnusta hennar falli brott.

Í ljósi alls framangreinds verður ekki séð að umrædd handveðsyfirlýsing gangi gegn ákvæðum 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa eða að rök standi að öðru leyti til þess að varnaraðila verði gert að falla frá fullnustu handveðs reiknings sóknaraðila nr. Z.

Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki hefur samkvæmt samþykktum um nefndina enga heimild til að ákvarða sóknaraðila málskostnað í málinu og verður kröfu sóknaraðila þar að lútandi því vísað frá.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, um greiðslu málskostnaðar er vísað frá nefndinni.

Öllum öðrum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila er hafnað.

Reykjavík, 17. apríl 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir