

Ár 2012, föstudaginn 27. 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. 13/2012**:

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 30. janúar 2012, með ódagsettri kvörtun sóknaraðila. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 2. febrúar 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 27. febrúar 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. mars 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila, með bréfi dagsettu 15. mars 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 27. apríl 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 25. október 2004 var húsnæðislán nr. X, að fjárhæð kr. 5.500.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. húsnæðisláninu. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu lánsins var fasteignin B, sett að veði á 3. veðrétti. Fasteignin var í eigu sóknaraðila.

Þann 14. október 2004 hafði skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ verið dagsett. Samkvæmt því kom fram að A væri greiðandi. Áætluð greiðslugeta með skuldum var kr. 37.487 og nettó eignastaða var kr. -2.900.000. Lántaki skrifaði einn undir greiðslumatið, ásamt starfsmanni varnaraðila. Sóknaraðili skrifaði ekki undir.

Starfsmaður umboðsmanns skuldara fór fram á það fyrir hönd sóknaraðila að ábyrgðin yrði felld úr gildi. Þann 17. janúar 2012, hafnaði varnaraðili beiðninni.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun mótttekinni 30. janúar 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði niður ábyrgð sem sóknaraðili gekkst undir með veitingu veðheimildar á fasteign sína fyrir láni og veðsetningunni verði aflétt af eign hans. Þá er krafist lögfræðikostnaðar að mati nefndarinnar.

Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga þar sem upplýsingagjöf skv. 4. gr. þess hafi ekki verið virt gagnvart sóknaraðila.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili hafnar því að framkvæmd upplýsingargjafar bankans til sóknaraðila hafi gengið gegn markmiðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þ.e. annars vegar að vernda ábyrgðarmenn í tilvikum þar sem veð í eigu annars einstaklings en skuldara er sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu og hins vegar að lánveitingar séu miðaðar við greiðslugetu lántaka og eigin tryggingar hans. Samkvæmt þessu verði ekki talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa, þótt ábyrgð sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu haldi gildi sínu. Rök standi því ekki til þess að fella úr gildi veðsetningu fasteignarinnar að B, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Máli sínu til stuðnings vísar varnaraðili til dóms héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2375/2011.

Varnaraðili leggur áherslu á að ágreiningslaust sé að greiðslumat á lántaka hafi verið framkvæmt þann 14. október 2004, eða ellefu dögum áður en sóknaraðili undirritaði veðskuldabréfið til staðfestingar samþykki sínu á veðsetningu fasteignarinnar. Greiðslumat hafi því verið framkvæmt í samræmi við áskilnað 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins.

Varnaraðili telur sig ennfremur hafa uppfyllt áskilnað 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins með því að hafa framkvæmt greiðslumatið ellefu dögum áður en sóknaraðili undirritaði veðskuldabréfið sem ábyrgðarmaður og veðsali, enda hafi bankinn með þessu tryggt að niðurstöður greiðslumats lægju fyrir þannig að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér þær ef áhugi stæði til þess. Varnaraðili ítrekar að samkomulagið kveði ekki á um skyldu fjármálafyrirtækis til að kynna niðurstöður jákvæðs greiðslumats fyrir ábyrgðarmanni, eingöngu sé gerður áskilnaður um samþykki lántakans. Ekki hafi verið þörf á skriflegri staðfestingu sóknaraðila, enda hafi niðurstaða greiðslumats ekki bent til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar, sbr. 2. másl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Skortur á undirritun á greiðslumatið sjálft sé því ekki brot á samkomulaginu.

Þá vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi hvorki sýnt fram á að þær upplýsingar sem fram komi í greiðslumatinu hafi verið rangar né hvers vegna undirritun á mati á greiðslugetu lántaka ætti að hafa breytt vilja sóknaraðila til veðsetningar fasteignarinnar að B til tryggingar láninu. Bendir varnaraðili á að markmiðið með gerð samkomulagsins hafi verið að draga úr vægi ábyrgðar einstaklinga og að lánveitingar yrðu miðaðar við greiðslugetu lántaka og eigin tryggingar hans. Lánveiting bankans hafi verið að öllu leyti í samræmi við þessi markmið, enda hafi niðurstaða greiðslumatsins verið jákvæð. Lántaki hafi verið greiðslufær og verði því ekki séð að nokkuð komi fram í niðurstöðum greiðslumatsins sem hefði getað breytt afstöðu sóknaraðila til veðsetningarinnar, né hvernig bankinn hafi brotið gegn samkomulaginu eða markmiðum þess. Þá vísar varnaraðili til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi loforða.

Varnaraðili mótmælir sérstaklega kröfu sóknaraðila um lögfræðikostnað með vísan til þess að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki hafi samkvæmt samþykktum nefndarinnar enga heimild til að ákvarða sóknaraðila málskostnað, sbr. t.d. úrskurði í málum nr. 34/2011, 38/2011 og 58/2011.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, með veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð kr. 5.500.000 gefið út af A til FF.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga 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.

Í 4. gr. er kveðið á um það að fjármálafyrirtækjum beri að gefa út upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar og með undirritun lánsútsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna skal ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir.

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. Verður að hafna þeirri málsástæðu varnaraðila að samkomulagið kveði ekki á um skyldu fjármálafyrirtækis til að kynna niðurstöður jákvæðs greiðslumats fyrir ábyrgðarmanni, eingöngu sé gerður áskilnaður um samþykki lántakans.

Í málinu liggur fyrir skjal, dagsett 14. október 2004, sem ber heitið „Niðurstöður greiðslumats“. Á skjalið hafa lántakandi og starfsmaður varnaraðila ritað, en á það er ekki ritað í línur sem ætlaðar eru fyrir undirritanir ábyrgðarmanna.

Verður að ganga út frá því að varnaraðili hafi framkvæmt greiðslumat á skuldara húsnæðislánsins áður en sóknaraðili samþykkti veðsetningu fasteignar sinnar þann 25. október 2004, og þannig uppfyllt skilyrði 3. gr. samkomulagsins að þessu leyti.

Sóknaraðili kveður að sér hafi hvorki verið kynnt umrætt greiðslumat né verið afhentur upplýsingabæklingur bankans um skuldaábyrgðir og veðsetningar. Þessu hefur varnaraðili ekki mótmælt nema með almennum yfirlýsingum um að framkvæmd upplýsingagjafar bankans til sóknaraðili hafi ekki gengið gegn markmiðum samkomulagsins. Að þessu virtu og því að sóknaraðili skrifaði ekki undir skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ verður að fallast á það með sóknaraðila að ósannað sé að varnaraðili hafi uppfyllt ákvæði samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga um að tryggja skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgð. Þá verður í ljósi framburðar sóknaraðila að telja ósannað að uppfyllt sé skilyrði samkomulagsins um að dreifa beri upplýsingabæklingi um skuldaábyrgðir og veðsetningar með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar. Hafa engin gögn verið lögð fram sem leiða til annarrar niðurstöðu.

Verður varnaraðili að bera allan halla af því að hvorki liggja fyrir sannanir á því að sóknaraðili hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir né að skuldari hafi

samþykkt greiðslumatið og að ekki hafi verið sýnt fram á að sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að kynna sér matið 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 lántaka eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans. Því verður að telja að fyrir hendi séu forsendur til að víkja til hliðar veði því sem sóknaraðili veitti í fasteign sinni á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að dómur héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2375/2011 hafi fordæmisgildi í máli þessu, enda réðist niðurstaða umrædds máls á því að niðurstaða greiðslumats var jákvæð og því að í skýrslu stefnanda málsins fyrir dómnum kom fram að það hefði engu breytt þótt henni hefði verið kynnt efni umrædds greiðslumats áður en hún skrifaði undir skuldabréfið. Í máli því sem nú er um rætt liggur ekki fyrir hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir lántaka eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans. Þvert á móti hefur sóknaraðili bent á að eignastaða lántaka samkvæmt matinu hafi verið neikvæð um kr. 2.900.000 og hann því ekki eignamaður til að standa undir skuldbindingum ef hann t.d. missti vinnu tímabundið.

Í ljósi framangreinds verður því fallist á með sóknaraðila að aflétta skuli veði skv. húsnæðisláni nr. X af fasteign sóknaraðila að B.

Sóknaraðili krafðist einnig lögfræðikostnaðar að mati nefndarinnar. 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:

Veði því sem sóknaraðili, M, veitti í fasteign sinni að B á 3. veðrétti með undirritun á húsnæðislán nr. X, útgefnu af A til FF, skal aflétt. Kröfu um málskostnað fyrir nefndinni er vísað frá.

Reykjavík, 27. apríl 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir