

Ár 2012, föstudaginn 8. júní, 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. 33/2012**:

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 27. febrúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 24. febrúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. febrúar 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 3. apríl 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. apríl 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir lögmanns sóknaraðila bárust þann 20. apríl 2012.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 25. maí og 8. júní 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 5. september 2007 var tryggingarbréf nr. X, að fjárhæð að hámarki kr. 8.000.000, gefið út af A, maka sóknaraðila, til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur veðhafa samkvæmt tryggingarbréfinu. Fasteignin B, var sett að veði á 5. veðrétti, til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum A við varnaraðila. Sóknaraðili og A eiga hvort helmingshlut í B. Sóknaraðili lauk viðskiptafræðiprófi í febrúar 2008 og varð löggiltur fasteignasali í desember 2011.

Þann 31. janúar 2012 fór sóknaraðili þess á leit við varnaraðila að hann viðurkenndi að veðsetning fasteignarinnar að B að því er varðaði eignarhluta sóknaraðila, til tryggingar á skuldum þriðja aðila samkvæmt tryggingarbréfi nr. X teldist ógild og þess var krafist að varnaraðili aflétti umræddu skuldabréfi af eignarhluta sóknaraðila. Þann 9. febrúar 2012 hafnaði varnaraðili kröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 24. febrúar 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning fasteignarinnar að B, að því er varðar eignarhluta sóknaraðila, til tryggingar á skuldum þriðja aðila samkvæmt tryggingarbréfi nr. B, útgefnu 5. september 2007, verði metin ógild og felld úr gildi. Þá er þess krafist að varnaraðila verði gert að afmá veðið af eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þar sem varnaraðili hafi ekki framkvæmt mat á greiðslugetu skuldara skv. 3. gr. samkomulagsins, eða afhent sóknaraðila yfirlýsingu til undirritunar um að hann óskaði ekki eftir því að greiðslumat væri gert.

Bendir sóknaraðili á að í 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins sé að finna heimild til að víkja frá skyldu til greiðslumats vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars þegar um sambýlisfólk sé að ræða. Líkt og segi í úrskurðum úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki í málum nr. 14/2011 og 16/2011, þá beri að túlka þessa undantekningu frá meginreglunni þröngt „á þá leið að sannanleg staðfesting ábyrgðarmanns, sem giftur er eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt.“. Sóknaraðili hafi ekki undanskilið varnaraðila, hvorki munnlega né skriflega, frá skyldu sinni til að gera greiðslumat vegna ábyrgðarinnar. Því séu engin skilyrði til þess að undanþáguákvæði samkomulagsins eigi við. Þá beri fjármálafyrirtækið sönnunarbyrði um það að maki hafi sérstaklega undanþegið fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats.

Bendir sóknaraðili á að hafi það verið markmið við gerð samkomulagsins að upplýsingaskylda hjóna samkvæmt hjúskaparlögum nr. 31/1993 ætti að ganga framur neytendasjónarmiðum sem uppi hafi verið við gerð samkomulagsins hefði þeim sem að því stóðu verið í lófa lagið að sleppa því að setja inn undanþáguákvæði 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins. Hér sé því um staðlaða skilmála í samkomulaginu að ræða, sem túlka verði sóknaraðila í hag.

Sóknaraðili kveður úrskurðarnefndina hafa fjallað um fjölda mála þar sem ekki skipti máli hvernig ráðstöfun láns sé háttáð og því skipti það ekki máli við úrlausn um gildi ábyrgðar hvort að ráðstöfun hafi verið til hagsbóta fyrir sóknaraðila eður ei. Bendir sóknaraðili á að sú staðhæfing varnaraðila að ógilding á ábyrgð sóknaraðila feli í sér óréttmæta auðgun hans á kostnað varnaraðila sé alfarið hafnað. Varnaraðili hafi bent á það í athugasemdum sínum að maki sóknaraðila hafi upplýst að lánið væri til kaupa á C, sem sé atvinnu- og iðnaðarlóð og því á engan hátt tengt fasteignakaupum eða lánveitingu þeirra hjóna vegna fasteignarinnar að B. Samkvæmt útprentun frá Fasteignamati ríkisins sé um að ræða iðnaðar- og athafnalóð og skv. veðbókarvottorði komi fram að stofnskjál lóðar sé gefið út árið 2007 og lóðarleigusamningur gerður árið 2008 og að eigandi hafi verið C ehf. og Reykjavíkurborg. Því sé ljóst að hjónin hafi ekki verið að kaupa sameiginlega fasteign að C, enda hafi þau verið að byggja hús að B og búi þau þar enn.

Að sögn sóknaraðila hafi honum ekki verið kynntar neinar frekari upplýsingar en fram hafi komið í tryggingarbréfinu. Honum hafi ekki verið afhentur upplýsingabæklingur um skuldaábyrgðir og veðsetningar eða kynnt staða sín sem veðsala líkt og bankanum hafi borið að gera skv. 4. gr. samkomulagsins. Þá liggi í augum uppi að varnaraðili hafi ekki framfylgt ákvæðum 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins varðandi það að tryggja að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats, enda hafi varnaraðili látið hjá líða að gera greiðslumat á skuldara.

Sóknaraðili vísar til þess að fjöldi fordæma sé um ógilding ábyrgða vegna brota á samkomulaginu, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og

ógilda löggerninga. Sóknaraðili vísar máli sínu til stuðnings til dóma Hæstaréttar í máli nr. 163/2005 og héraðsdóms Vestfjarða í máli nr. E-113/2010, úrskurðar héraðsdóms Reykjaness í máli nr. Y-13/2011 og úrskurða úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki í málun nr. 1/2008, 3/2011, 4/2011, 11/2011, 14/2011, 16/2011, 48/2011 og 66/2011.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að það eitt að ekki hafi verið farið að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga varðandi greiðslumat við töku lánsveðs leiði ekki sjálfkrafa til þess að ógilda beri ábyrgð sóknaraðila samkvæmt umræddu tryggingarbréfi, sbr. t.d. dóma Hæstaréttar í málum nr. 16/2007 og 116/2010. Þvert á móti verði að fara fram heildstætt mat á því hvort það verði talið ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, að halda ábyrgð samkvæmt umræddu tryggingarbréfi upp á sóknaraðila.

Bendir varnaraðili á að við heildstætt mat beri að líta til þess að sóknaraðili og lántaki séu hjón og að þrátt fyrir meginreglu 4. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um að hvort hjóna ráði yfir eign sinni og svari til skulda sinna beri hjónum engu að síður skylda samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 31/1993 til að „veita hvort öðru upplýsingar um efnahag sinn og afkomu“, sbr. einnig athugasemdir með frumvarpi því er varð að lögum nr. 31/1993. Orðalag ákvæðisins kveði með skýrum hætti á um lagalega skyldu hjóna í þessum efnum og megi því leggja til grundvallar með hliðsjón af 2. mgr. 3. gr. laga nr. 31/1993 að sóknaraðili hafi haft upplýsingar um efnahag maka síns á umræddum tíma. Auk þess megi sjá af veðbandayfirliti fasteignar þeirra að B að á svipuðum tíma hafi hjónin staðið í öðrum lántökum, þar sem umrædd fasteign hafi verið sett að veði. Með hliðsjón af því megi einnig ganga út frá því sem vísu að hún hafi haft upplýsingar um fjárhagsstöðu eiginmanns síns. Verði því ekki séð að ósanngjarnt geti talist í skilningi laga nr. 7/1936 að halda ábyrgð samkvæmt tryggingarbréfinu upp á sóknaraðila, þótt að ekki hafi farið fram mat á greiðslugetu maka hennar eða aflað sérstaks samþykkis í samræmi við 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins, enda leiði brot gegn samkomulaginu ekki sjálfkrafa til ábyrgðar.

Þá vísar varnaraðili til þess að lántaki hafi veitt þær upplýsingar við lánveitinguna að til stæði að verja láninu til fasteignakaupa fyrir þau hjónin, þ.e. á fasteigninni að C. Samkvæmt þessu hafi lánveitingin upphaflega verið fengin sóknaraðila til hagsbóta þó svo að varnaraðili hafi ekki upplýsingar um nákvæma ráðstöfun fjárins, en heimildin hafi verið fullnýtt þann 10. september 2007. Telur varnaraðili það standa sóknaraðila nær að sýna fram á að ráðstöfun lánsfjárins hafi ekki verið sóknaraðila til hagsbóta.

Bendir varnaraðili á að í ljósi þess að sóknaraðili og lántaki séu hjón sem hafi hugað á fasteignaviðskipti á umræddum tíma megi ætla að sóknaraðili hefði veðsett eignarhluta sinn í B óháð útkomu greiðslumats, sbr. dóm héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2375/2011.

Þá vekur varnaraðili athygli á því að sóknaraðili sé viðskiptafræðingur og löggiltur fasteignasali og hafi því átt að vera ljós sú áhætta sem felist í því að gangast í ábyrgð fyrir skuldum annars einstaklings, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 116/2010.

Vísar varnaraðili til þess að þegar heildstætt mat hafi farið fram á öllum atriðum fáist ekki séð að talið verði ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 að

ábyrgð sóknaraðila skv. tryggingarbréfi dags. 5. september 2007 að hámarksfjárhæð kr. 8.000.000 verði látin standa.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að B, með tryggingarbréfi nr. X.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna. FF var eitt þessara aðildarféлага og leiðir varnaraðili rétt sinn frá því félagi. Ekkert er fram komið um að samtökin hafi skort umboð til þessarar ráðstöfunar og verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess.

Umrætt samkomulag tekur m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið 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 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.

Óumdeilt er að varnaraðili mat ekki greiðslugetu A, en tryggingarbréfið var sett til tryggingar skuldum hans. Verður varnaraðili að bera hallann af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með sönnunarbyrðina um hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans.

Telja verður að framkvæma hafi þurft greiðslumat þrátt fyrir að um hjón hafi verið að ræða enda segir í 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins að fjármálafyrirtæki sé skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemi 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 er heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Túlka verður undantekningarregluna samkvæmt efni sínu á þá leið að viljayfirlýsing ábyrgðarmanns, sem giftur er eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt. Slík viljayfirlýsing liggur ekki fyrir í þessu tilviki.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að ekki hafi þurft að framkvæma mat á greiðslugetu A vegna 2. mgr. 3. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, enda kemur fram í 4. gr. sömu laga að hvort hjóna ræður yfir eign sinni og svarar til skulda sinna. Þá kemur fram í 2. másl. 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga að hjónum eða fólki í óvígðri sambúð sé heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Sóknaraðili undanskildi varnaraðila ekki frá skyldu til greiðslumats og því var

varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A, sbr. 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins, sbr. og úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 80/2011.

Við mat á því hvort víkja eigi veðsetningunni til hliðar verður að líta til þess að varnaraðili heldur því fram að lánveitandi hafi veitt þær upplýsingar við lánveitingu að láni því sem tryggingarbréfið stóð til tryggingar fyrir hafi verið varið til kaupa á fasteign fyrir A og sóknaraðila að C. Þannig hafi lánveitingin verið sóknaraðila til hagsbóta. Ekki hafa verið færð fram gögn sem styðja þá staðhæfingu varnaraðila að lán taki hafi veitt þær upplýsingar að láninu yrði varið til kaupa á C til hagsbóta fyrir sóknaraðila, en fyrir liggur að hún hefur aldrei átt þá fasteign

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu á helmingshluta sóknaraðila í fasteigninni að B, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning helmingshluta fasteignar sóknaraðila, M, að B, með tryggingarbréfi nr. X, að fjárhæð að hámarki kr. 8.000.000, gefið út af A til FF, er vikið til hliðar.

Reykjavík, 8. júní 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir