

Ár 2012, föstudaginn 16. október 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. 66/2012**:

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 11. apríl 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 16. mars 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 24. apríl 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 16. maí 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 13. júní 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 7. september og 5., 12. og 16. október 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 30. mars 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.700.000, gefið út af A, til varnaraðila. Fasteignin B, var sett að veði á 1. veðrétti til tryggingar skuldinni. Sóknaraðili skrifaði undir sem þinglýstur eigandi. Með undirritun sinni á skuldabréfið staðfesti sóknaraðili, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.

Þann 30. mars 2005 var skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ undirritað af hálfu útgefanda skuldabréfs nr. X. Þar kom m.a. fram að áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda væri kr. 5.149 á mánuði en eignastaða var kr. 1.609.527. Niðurstaðan var að fjármögnun teldist takast.

Þann 6. mars 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila, fyrir hönd sóknaraðila, tölvupóst þar sem óskað var eftir því að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Þann 7. mars 2012 kvað varnaraðili ábyrgðina gilda.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 16. mars 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veði verði aflétt af B vegna skuldabréfs nr. X. Sóknaraðili vísar til þess að ekki hafi verið rétt staðið að veitingu lánsveðs á fasteign hans. Sóknaraðili bendir á að veðsölum hafi ekki verið kynnt niðurstaða greiðslumats eins og tryggt skuli skv. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að mat á greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfs nr. X, hafi verið framkvæmt. Greiðslumatið hafi verið undirritað af A á sama tíma og hún hafi undirritað veðskuldabréfið ásamt sóknaraðila, þann 30. mars 2005, og hafi þeim báðum verið kynnt niðurstaða greiðslumatsins.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili hafi staðfest með undirritun sinni á veðskuldabréfið að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Upplýsingabæklingurinn hafi verið útbúinn í samræmi við 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og hafi innihaldið upplýsingar um réttindi ábyrgðarmanna varðandi framkvæmd greiðslumats. Sóknaraðili hafi hvorki þá né síðar gert athugasemd við framkvæmd veðsetningarinnar og sé það fyrst nú þegar skuldarinn sé kominn í verulegan fjárhagsvanda og hafi leitað aðstoðar umboðsmanns skuldara sem athugasemd um að sóknaraðili telji skorta undirritun á niðurstöðublað greiðslumats sé gerð.

Varnaraðili vísar til þess að í 4. gr. samkomulagsins komi fram að til þess að tryggja að ábyrgðarmaður hafi fengið og kynnt sér niðurstöður greiðslumats skuli hann staðfesta það skriflega í tveimur tilvikum. Í fyrsta lagi ef niðurstaðan er neikvæð en ábyrgðarmaður ætlar engu að síður að gangast í ábyrgðina og í öðru lagi þegar verja skal meira en helmingi lánsins til að endurgreiða önnur lán hjá skuldara. Það hvíli hins vegar ekki skylda á fjármálafyrirtæki að láta ábyrgðarmann staðfesta skriflega jákvæða niðurstöðu greiðslumats. Þetta sé staðfest í dómi héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2375/2011.

Bendir varnaraðili á að samkomulagið hafi hvorki lagagildi né feli það í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu hafi samkomulaginu ekki verið fylgt til hlítar. Það sé afstaða varnaraðila að meta þurfi allar aðstæður við lánveitingu, samning aðila og önnur atriði sem geti varpað ljósi á það hvort ógilda beri veðsetninguna og þá í samræmi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Því til stuðnings bendir varnaraðili á dóm Hæstaréttar í máli nr. 116/2010.

Vísar varnaraðili til þess að í ljósi þess að um hafi verið að ræða ábyrgð vegna láns dóttur sóknaraðila og að niðurstaða greiðslumats hafi verið jákvæð verði að telja afar ólíklegt að ákvörðunarástæða sóknaraðila fyrir veitingu veðsins hafi verið að rita undir niðurstöðu greiðslumatsins. Engin skylda, hvorki lagaleg né önnur, hafi hvílt á

varnaraðila að láta sóknaraðila undirrita niðurstöður greiðslumats dóttur hans þar sem niðurstaðan hafi verið jákvæð.

Varnaraðili bendir á að það liggi fyrir að dóttir sóknaraðila og hann hafi undirritað veðskuldabréfið á sama tíma og þeim hafi verið kynnt niðurstaða greiðslumats og staðfesti hún það með undirritun sinni. Við útgáfu veðskuldabréfs mæti skuldari og ábyrgðarmaður/veðþoli í útibú bankans og séu öll skjöl undirrituð í einu lagi í votta viðurvist. Bæði sóknaraðila og dóttur hans hafi verið kynnt að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið jákvæð. Varnaraðili ítrekar að engin skylda hafi hvílt á bankanum að láta sóknaraðila staðfesta það með undirritun sinni og hafi varnaraðili uppfyllt allar kröfur sem gerðar hafi verið að lögum á grundvelli samkomulagsins. Varnaraðili telur að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að það sé ósanngjarnt af hálfu bankans að bera fyrir sig veðskuldabréfið, hvað þá að önnur skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu uppfyllt.

V.

Niðurstaða.

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

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna. Varnaraðili var eitt þessara aðildarféлага. Umrætt samkomulag 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 málinu liggur fyrir skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ þar sem lýst er jákvæðri niðurstöðu greiðslumats en áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda var kr. 5.149 á mánuði. Útgefandi skuldabréfsins, A, undirritaði skjalið en það gerði sóknaraðili ekki og ekki var gert ráð fyrir undirritun hans. Ljóst er að varnaraðili framkvæmdi greiðslumat í umrætt sinn og uppfyllti þannig skilyrði 3. gr. samkomulagsins að þessu leyti. Af hálfu sóknaraðila eru ekki gerðar athugasemdir við inntak greiðslumatsins.

Í 4. gr. samkomulagsins er fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar er stofnað. Í ákvæðinu er í fyrsta lagi 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 lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna skal ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir.

Í 2. mgr. 4. gr. ræðir um hvernig ábyrgðarmaður skal með undirritun sinni staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklingsins og staðfesta sérstaklega ef það á við að honum sé kunnugt um að ráðstafa eigi meira en helmingi lánsfjárhæðar til uppgreiðslu eldri lána.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti

ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Í dómi héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-4871/2011 lá fyrir að greiðslumat hafði verið framkvæmt og kynnt greiðanda. Það hafði hins vegar ekki verið kynnt ábyrgðarmanni sem hafði þó kynnt sér efni upplýsingabæklings um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Byggt var á því sjónarmiði í umræddum dómi héraðsdóms að ábyrgðarmaður hefði getað kynnt sér greiðslumatið hefði hann viljað gera það og talið það ákvörðunarástæðu fyrir því að lána veð í íbúðinni. Hann hafi skrifað undir skuldabréfið þar sem sérstaklega var tilgreint að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um persónuábyrgðir og veðtryggingu þriðja aðila. Ábyrgðarmaður hafi tekið þá ákvörðun að lána veð í íbúð sinni. Í slíku felist skuldbinding sem honum beri að standa við.

Í máli þessu liggur fyrir að niðurstaða greiðslumats var jákvæð. Sóknaraðili gat óskað eftir að fá að kynna sér greiðslumatið hefði hann viljað það og talið það ákvörðunarástæðu fyrir því að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldabréfinu. Þá staðfesti sóknaraðili að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Sóknaraðili tók þá ákvörðun að lána veð í íbúð sinni en í slíku felst skuldbinding sem honum ber að standa við, sbr. dómur héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-4871/2011. Þessi niðurstaða er í andstöðu við eldri fordæmi nefndarinnar, en hún hlýtur að fylgja fordæmum dómstólanna. Ella myndu aðila ekki hlíta úrskurðum hennar.

Er í ljósi framangreinds ekki unnt að fallast á það með sóknaraðila að ógilda beri umrædda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að B, með vísan til ákvæða 36 gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 16. október 2012.

Haukur Guðmundsson

Oddur Ólason

Jóhann Tómas Sigurðsson

Sérálit Geirs Arnars Marelssonar og Hildigunnar Hafsteinsdóttur

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

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna. Varnaraðili var eitt þessara aðildarféлага. Umrætt samkomulag 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 málinu liggur fyrir skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ þar sem lýst er jákvæðri niðurstöðu greiðslumats. Útgefandi skuldabréfsins, A, undirritaði skjalið en það gerði sóknaraðili ekki og ekki var gert ráð fyrir undirritun hans. Ljóst er að varnaraðili framkvæmdi greiðslumat í umrætt sinn og uppfyllti þannig skilyrði 3. gr. samkomulagsins að þessu leyti.

Í 4. gr. samkomulagsins er fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar er stofnað. Í ákvæðinu er í fyrsta lagi 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 lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna skal ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir.

Í 2. mgr. 4. gr. ræðir um hvernig ábyrgðarmaður skal með undirritun sinni staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklingsins og staðfesta sérstaklega ef það á við að honum sé kunnugt um að ráðstafa eigi meira en helmingi lánsfjárhæðar til uppgreiðslu eldri lána.

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. Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Þegar atvik málsins eru metin heildstætt, þ.á.m. að ábyrgðarmanni var ekki kynnt niðurstaða greiðslumats eða bent á þann möguleika að kynna sér gögn þau sem lágu til grundvallar greiðslumati eru forsendur til að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að B með veðskuldabréfi nr. X, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ekki er fallist á með varnaraðila að þar sem veðskuldabréfið og skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ voru undirrituð sama daginn að sóknaraðila hafi verið kynnt niðurstaða greiðslumats, enda ritar sóknaraðili ekki undir skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“, enda verður ekki séð að gert sé ráð fyrir undirritun ábyrgðarmanns á því skjali. Hefur varnaraðila ekki tekist sönnun um að sóknaraðila hafi verið kynnt niðurstaða greiðslumats eða að honum hafi verið bent á þann möguleika að kynna sér gögn þau sem lágu til grundvallar greiðslumati.

Í ljósi framangreinds er fallist á með sóknaraðila að ógilda veðsetningu fasteignarinnar að B með veðskuldabréfi nr. X.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, að B, með veðskuldabréfi nr. X, útgefna af A til varnaraðila er ógild.

Reykjavík, 16. október 2012.

Geir Arnar Marelsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir