

Ár 2012, föstudaginn 12. október 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. 99/2012**:

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 22. maí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 22. maí 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 25. maí 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 22. ágúst 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. ágúst 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 11. ágúst 2012 [sic].

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 12. október 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 19. maí 2005 var gert greiðslumat vegna fasteignakaupa, á A og B. Þar kom fram að matsverð eigna alls væri kr. 15.400.000 og skuldir alls væru kr. 12.300.000. Hrein eign var kr. 3.100.000. Þá kom fram að ráðstöfunartekjur fjölskyldu væru kr. 395.520 mánaðarlega og kr. 4.746.240 árlega. Greiðslubyrði af öðrum lánum var kr. 64.276 mánaðarlega og kr. 771.316 árlega, þá var greiðslubyrði af nýju láni kr. 51.041 mánaðarlega og kr. 612.496 árlega. Greiðslubyrði lána samtals var kr. 115.318 mánaðarlega og kr. 1.383.812 árlega. Þá kom fram að áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld væru kr. 242.587 mánaðarlega og kr. 2.911.044 árlega. Ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána voru kr. 37.615 mánaðarlega og kr. 451.384 árlega. Greiðslumat þetta var undirritað af þeim A og B.

Þann 29. september 2005 var gert verðmat á fasteign sóknaraðila að C. Þar kom fram að heildarverð hinnar metnu eignar ásamt lóðarréttindum þann 29. september 2005 væri áætlað kr. 13,6 milljónir.

Þann 3. október 2005 var skjalið „Lánsúmsókn, fylgiskjal með skuldabréfi X“ undirritað. Þar kom fram að um væri að ræða lán að fjárhæð 3.100.000 og að því yrði

ráðstafað til að greiða upp lífeyrissjóð og ógreiddan skatt. Á lánsúmsókninni var forprentaður texti með stuttum útdrætti úr samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Kom m.a. fram að fjármálafyrirtæki bæri að meta greiðslugetu nema ábyrgðarmaður óskaði eftir því að það yrði ekki gert. Þó væri ávallt skylt að meta greiðslugetu skuldara þegar ábyrgð næmi meira en kr. 1.000.000. Þrátt fyrir þetta var hakað í reit við yfirlýsingunni: Ekki er óskað eftir greiðslumati. Einnig kom fram að sóknaraðili hefði kynnt sér upplýsingabækling bankans um sjálfskuldarábyrgðir. Á skjali þessu var gert ráð fyrir greiðslumati, en í þeim kafla kom fram að matsverð eigna alls væri kr. 0, engin tala var við skuldir alls og talan 0 var við liðinn hrein eign. Þá kom fram að ráðstöfunartekjur fjölskyldu væru kr. 0, bæði árlega og mánaðarlega. Greiðslubyrði af öðrum lánnum var kr. 0 árlega og mánaðarlega. Greiðslubyrði af nýju láni var kr. 34.848 mánaðarlega og kr. 418.171 árlega. Sömu tölur voru við greiðslubyrði samtals. Þá kom fram að áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld væru kr. 85.000 mánaðarlega og kr. 1.020.000 árlega. Ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána voru kr. -119.848 mánaðarlega og kr. -1.438.171 árlega. Undir þessa lánsúmsókn rituðu sóknaraðili og A.

Þann 4. október 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 3.100.000 gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteign sóknaraðila að C, var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar skuldinni.

Sóknaraðili greiddi þann 30. mars 2009 kr. 174.877 inn á skuldabréf nr. X, vegna gjalddaga 1. janúar 2009, 1. febrúar 2009 og 1. mars 2009. Þann 10 júlí 2009 greiddi sóknaraðili kr. 110.771 inn á sama skuldabréf, vegna gjalddaga 1. maí 2009 og 1. júní 2009.

Þann 22. febrúar 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst fyrir hönd sóknaraðila þar sem þess var farið á leit að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Þann 6. mars 2012 hafnaði varnaraðili því að aflétta veðinu.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 22. maí 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili aflétti skuldabréfi nr. X af fasteign hennar að C. Þá krefst sóknaraðili endurgreiðslu frá varnaraðila á þeim greiðslum sem hún hafi innt af hendi vegna vanskila, að fjárhæð kr. 285.648. Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga þar sem ekki hafi farið fram greiðslumat við útgáfu skuldabréfsins. Þá vísar sóknaraðili til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Telur varnaraðili mat á gildi veðsetningarinnar aðallega snúa að því hvort fullnægjandi hafi verið að byggja á fimm mánaða gömlu greiðslumati við veðtökuna og leyfa veðsala að afþakka gerð nýs greiðslumats. Varnaraðili kveðst hafa viljað fá staðfestingu á því hvort hagur lántaka hafi breyst á þessu fimm mánaða tímabili sem gæfi til kynna að það væri úrelt

og gæfi ranga mynd af greiðslugetu hans en ekki hafi orðið við því að upplýsa um það. Bankinn hafi af þessum sökum hafnað að aflétta veðinu, einnig með vísan til dóms héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-2375/2011.

Byggir bankinn kröfu sína á því að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið fylgt í hvívetna við lánveitingar til sóknaraðila. Í ljósi þess beri að hafna kröfum sóknaraðila um niðurfellingu veðsins.

V.

Niðurstaða.

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

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna. FF var eitt þessara aðildarfélaga og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá því félagi. 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. 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 veitt engu að síður skal hann staðfesta það skriflega.

Á skjalinu „Lánsúmsókn, fylgiskjal með skuldabréfi nr. X“ var einungis fyllt inn í greiðslubyrði af nýju láni og lið um áætlaðan framfærslukostnað og önnur útgjöld. Ekki var getið um ráðstöfunartekjur fjölskyldu eða greiðslubyrði af öðrum lánum, sem þó höfðu verið til staðar um fimm mánuðum áður. Verður því umrætt „greiðslumat“ talið svo ófullkomið að ekki verði á því byggt og er það í samræmi við afstöðu varnaraðila. Verður því að miða við að varnaraðili hafi ekki framkvæmt mat á greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfs nr. X, við útgáfu þess, þrátt fyrir fyrrgreinda skuldbindingu sína um að meta greiðslugetu skuldara áður en tekið væri við ábyrgðarskuldbindingum 3. manns. Ekki verður talið að nægilegt sé að fyrir liggja greiðslumat sem framkvæmt hafi verið um fimm mánuðum fyrir umþrætta lánveitingu, enda liggur ekkert fyrir um að sóknaraðila hafi verið kynnt umrætt greiðslumat, sbr. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins, sbr. úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 67/2012. Skiptir því ekki máli hvort hagar lantakans breyttist eða ekki á þessu fimm mánaða tímabili, auk þess sem vandséð er hvernig væri unnt að leggja skyldu á sóknaraðila til að upplýsa um það. Verður varnaraðili að bera allan halla 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. Hefur sú sönnun ekki tekist.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að ósanngjarnt væri að varnaraðili gæti byggt rétt á umræddri veðsetningu, sem fengin var án þess að hann stæði við skuldbindingar sínar um hvernig afla skyldi slíkrar veðsetningar. Telst því rétt að

ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að C samkvæmt skuldabréfi nr. X, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ógilding hefur almennt þau réttaráhrif að greiðslur verða ekki inntar af hendi. Þegar greitt hefur verið umfram skyldu vegna þess að skuldbinding reynist hafa verið ógild að hluta til eða öllu leyti og greiðandi var í villu um skyldu sína, er almennt talið að endurgreiðslukrafa sé til staðar. Í ljósi þess skal varnaraðili endurgreiða sóknaraðila kr. 285.648, vegna gjalddaga 1. janúar, 1. febrúar, 1. mars, 1. maí og 1. júní 2009, sem greitt var með tveimur greiðslum 30. mars 2009 og 10. júlí 2009.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, að C með skuldabréf nr. X, útgefnu af A til FF, er ógild.

Fallist er á kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu afborgana að fjárhæð kr. 285.648.

Reykjavík, 12. október 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir