

Ár 2012, föstudaginn 14. september 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. 100/2012**:

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 29. maí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 24. maí 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 30. 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 11. júní 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. júní 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi, dagsettu 27. júní 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 14. september 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 5. júlí 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 7.500.000, gefið út af A, til varnaraðila. Fasteignin B, var sett að veði á 4. veðrétti. Sóknaraðili samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi.

Þann 10. júlí 2005 var skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ undirritað. Sérstakur kafli var um greiðslumat á skjalinu þar sem m.a. kom fram að jákvæð niðurstaða greiðslumats fæli ekki í sér tryggingu fyrir því að skuldari efndi skyldur sínar. Þá kom fram að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Tekið var fram að ekki yrði meira en helmingi lánsupphæðar varið til greiðslu á skuldum lántakanda hjá sparisjóðnum. Einnig var útdráttur úr 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þá staðfesti sóknaraðili með undirritun sinni að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Fyrir liggur ódagsett excel-skjal með greiðslumati C og A. Ekki verður af skjalinu ráðið frá hverjum það stafar en það var lagt fram af hálfu sóknaraðila ásamt öðrum gögnum um lánveitinguna sem umboðsmanni skuldara voru send f.h.

varnaraðila frá sóknaraðila. Byggir sóknaraðili á því að skjalið hafi verið útbúið af hálfu bankans í undirbúningi lántökunnar og að þannig hafi komið í ljós með skjalinu að greiðslumat hafi í raun gefið neikvæða niðurstöðu. Framlagningu skjalsins eða þessum ályktunum hefur ekki verið mótmælt sérstaklega af hálfu varnaraðila. Á skjali þessu kemur fram að tekjur C skv. launaseðli 1. maí 2005 hafi verið kr. 153.388 fyrir og eftir. Tekjur A skv. launaseðli 1. maí 2005 hafi verið 92.731 fyrir og eftir og einnig 71.930 fyrir og eftir. Tekjur samtals voru því kr. 318.049 fyrir og eftir. Þá var áætlaður framfærslukostnaður hjóna með barn kr. 166.000. Rekstur bifreiða var kr. 25.000 fyrir og eftir og greiðsla lána var kr. 167.887 fyrir en kr. 149.778 eftir. Niðurstaða greiðslumats var kr. -40.838 fyrir og -22.729 eftir. Talin eru upp lán C og A. Þar kemur fram að lán hjá D var kr. 2.827.926 fyrir og eftir, lán frá D kr. 2.837.702 fyrir og eftir, lán frá E kr. 3.677.423 fyrir en kr. 0 eftir, lán frá E kr. 2.261.301 fyrir en kr. 0 eftir, lán frá E kr. 358.507 fyrir en kr. 0 eftir og yfirdráttur frá E kr. 550.000 fyrir en kr. 0 eftir. Þá kemur fram nýtt lán frá sparisjóði kr. 0 fyrir en kr. 7.500.000 eftir. Á skjalið hefur verið handskrifað: „*Reyna að fá veð*“.

Þann 21. júlí 2006 var gerð breyting á sjálfskuldarábyrgð á veðskuldabréfi. Þar kom fram að skv. beiðni skuldara og M hefði varnaraðili samþykkt að skilmálabreyta veðskuldabréfinu með þeim hætti að M tækist á hendur sjálfskuldarábyrgð in solidum á skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldabréfsins.

Þann 15. ágúst 2006 var gefið út veðleyfi þar sem varnaraðili heimilaði að á undan veðskuldabréfi hans á B kæmi lán frá D að fjárhæð kr. 17.100.000 sem þinglýst yrði á 1. veðrétti.

Þann 10. febrúar 2011 var gefið út veðleyfi vegna B þar sem D heimilaðist að veðskuldabréf að fjárhæð kr. 800.482 yrði tryggt með 2. veðrétti og þokaði veðréttur varnaraðila fyrir hinu nýja láni.

Þann 2. apríl 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst fyrir hönd sóknaraðila þar sem þess var óskað að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða yrði tekin til gildis hennar. Þann 15. maí 2012 kvað varnaraðili ábyrgð sóknaraðila gilda.

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

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ábyrgð á skuldabréfi nr. X verði felld niður. Sóknaraðili vísar til þess að greiðslumat hafi ekki verið kynnt fyrir ábyrgðarmanni. Skrifað hafi verið undir niðurstöðu greiðslumats fimm dögum eftir að skuldabréfið hafi verið undirritað sem sé óheimilt samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Ennfremur hafi ábyrgðarmanni ekki verið kynntur bæklingur um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Sóknaraðili bendir á að í skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ komi fram að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið sú að lántaki gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við þágildandi fjárhagsstöðu. Bendir sóknaraðili á að eftir að umboðsmaður skuldara hafi komið inn í mál þetta með sóknaraðila hafi komið í ljós að niðurstaðan um greiðslugetu viðkomandi hafi verið neikvæð um kr. 40.838 fyrir umbeðna lánveitingu og kr. 22.729 eftir. Í skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ virðist því farið með rangt mál.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Bendir varnaraðili á að sóknaraðili hafi undirritað skuldabréfið án nokkurra fyrirvara um niðurstöðu greiðslumatsins og raunar falli sú málsástæða um sjálfa sig þegar horft sé til þess að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið sú að lántaki gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við þáverandi fjárhagsstöðu.

Bendir varnaraðili á að ekki sé þess getið að sóknaraðili hafi, rétt um ári eftir að hann hafi gengist í ábyrgðina, undirritað skilmálabreytingu en þá hafi hið umþrætta greiðslumat legið fyrir og þær forsendur sem að baki því hafi legið og hafði sóknaraðili því allar forsendur til þess að leggja sjálfstætt mat á skuldbindingu sína með hliðsjón af því að gera eftir atvikum athugasemdir hafi hann talið ástæðu til.

Varnaraðili hafnar því alfarið að nokkuð hafi fram komið í málinu sem réttlætt geti þá niðurstöðu að ábyrgð sóknaraðila á skuldabréfinu verði felld niður. Varnaraðili hafi að öllu leyti farið að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og hafi sóknaraðila gefist fjölmörg tækifæri til að koma á framfæri athugasemdum við það verklag sem notast hafi verið við, hafi hann talið að á rétti sínum væri brotið.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi ábyrgðar sóknaraðila á skuldabréfi nr. X, útgefnu af A til varnaraðila. Við útgáfu skuldabréfsins þann 5. júlí 2005 var fasteign sóknaraðila að B sett að veði. Þann 21. júlí 2006 tókst sóknaraðili einnig á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu skuldabréfsins. Sakarefni málsins lýtur að veðsetningu fasteignar sóknaraðila og sjálfskuldarábyrgð hans á umræddu skuldabréfi.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Sambandi íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða. F var einn þessara sparisjóða. Verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess. Umrætt samkomulag tekur m.a. til þess þegar einstaklingur gengst í sjálfskuldarábyrgð og gefur 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 meta greiðslugetu 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 liggi 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.

Í málinu liggur fyrir skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ þar sem sóknaraðila var kynnt jákvæð niðurstaða greiðslumats. Hins vegar liggur fyrir ódagsett og óundirritað skjal með greiðslumati C og A, sem sóknaraðili kveður hafa komið með gögnum málsins frá varnaraðila. Hefur varnaraðili ekki mótmælt því eða haldið því fram að skjalið stafi frá einhverjum öðrum. Verður því við það miðað að skjalið stafi frá varnaraðila.

Á áðurnefndu skjali kemur fram að nýtt lán hjá Sparisjóði sé að fjárhæð kr. 7.500.000. Í ljósi þess að fjárhæð lánsins er sú sama og umrætt lán, þess að staða

lánsins var ekki til fyrir lánveitinguna og þess að miðað er við tekjur skv. launaseðli 1. maí 2005 verður að telja greiðslumatið unnið í tengslum við umrædda lánveitingu. Niðurstaða þess greiðslumats var neikvæð um kr. 22.729 eftir lánveitingu og á skjalið er handskrifað: „*Reyna að fá veð*“. Í ljósi þessa hefur sóknaraðili sannað að honum hafi verið kynnt röng niðurstaða greiðslumats með skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“. Þar sem niðurstaða greiðslumats benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar skyldi sóknaraðili að staðfesta skriflega að honum hafi verið kynnt það en óskaði eftir því að lán yrði veitt engu að síður, sbr. 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Slík staðfesting liggur ekki fyrir. Verður varnaraðili að bera hallann af því og þar með hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A, eftir að hafa kynnt sér matið.

Í ljósi framangreinds og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga er fallist á að rétt sé að víkja veðsetningu fasteignarinnar að B til hliðar.

Sóknaraðili gekkst í sjálfskuldarábyrgð á skuldabréfi nr. X með skjalinu „Breyting á sjálfskuldarábyrgð á veðskuldabréfi“, dags. 21. júlí 2006. Telja verður að sóknaraðili hafi gengist í ábyrgðina þar sem hann hafi talið áðurgreinda veðsetningu gilda og þar með talið sig vera í ábyrgð fyrir umræddu skuldabréfi. Í ljósi framangreinds var umrædd ábyrgð þó ekki gild og að auki hafði varnaraðili kynnt sóknaraðila jákvæða niðurstöðu greiðslumats við veðsetningu fasteignar hans að B, sem í raun var neikvæð, eins og áður er fjallað um. Skoða verður vilja sóknaraðila til samningsgerðarinnar og atvik máls með hliðsjón af þessu.

Í ljósi þess að veðsetning fasteignar sóknaraðila skv. skuldabréfinu var ógild var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfsins, þegar sóknaraðili samþykkti að gangast í sjálfskuldarábyrgð fyrir skuldabréfinu. Ekki liggja fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu A á því tímamarki. Verður því að miða við að greiðslumat hafi ekki farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A. Verður varnaraðili að bera hallann af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hver niðurstaða þess hefði orðið og hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér matið.

Í ljósi alls framangreinds verður fallist á með sóknaraðila að rétt sé að ógilda sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila á skuldabréfi nr. X, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, að B, með skuldabréfi nr. X, útgefnu af A til varnaraðila, F, er ógild.

Sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila á skuldabréfi nr. F, útgefnu af A til varnaraðila er ógild.

Reykjavík, 14. september 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir