

Ár 2012, föstudaginn 9. nóvember 2012, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, Geir Arnar Marelsson, Guðlaug B. Ólafsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 127/2012:**

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 20. júlí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 20. júlí 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 23. júlí 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. 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 ódagsettu bréfi.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. október og 5. og 9. nóvember 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 22. október 2007 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 1.500.000 gefið út af A, til varnaraðila. Fasteignin að B, var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar láninu.

Þann 7. maí 2008 var veðflutningur, veðbandslausn gerð á veðskuldabréfi nr. X. Með samþykki varnaraðila var veðrétturinn fluttur yfir á 2. veðrétt fasteignar sóknaraðila, C og D, að E. Eftirstöðvar lánsins voru kr. 1.574.140. Á sama tíma var fyrri veðsetningin afmáð.

Þann 9. september 2008 var veðflutningur, veðbandslausn gerð á veðskuldabréfi nr. X. Lánið var flutt yfir á 4. veðrétt fasteignarinnar að G. Eftirstöðvar lánsins voru kr. 1.694.523. Veðþolar voru C og D. Á sama tíma var fyrri veðsetningin afmáð.

Þann 16. september 2009 var skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ dagsett. Þar kom fram að lántakandi að fasteignaláni nr. X væri A. Fasteignaveð var H en sóknaraðili var þinglýstur eigandi þeirrar fasteignar. Á skjalinu kom fram að ráðstöfunartekjur lántakanda væru kr. 324.663, greiðslubyrði lána með nýju láni var

kr. 204.313, framfærslu- og húsnæðiskostnaður var kr. 170.207 og önnur föst útgjöld voru kr. 35.500. Neikvæður afgangur á mánuði var kr. -14.357. Gert var ráð fyrir að fyllt væri inn í eignir og skuldir, en það var ekki gert. Eftirfarandi texti kom einnig fram: „*Samkvæmt samkomulagi banka og sparisjóða, Félagsmálaráðuneytisins og Neytendasamtakanna um ábyrgðir á skuldum einstaklinga, eða vegna eigin ákvörðunar, hefur lánveitandi metið getu ofangreinds lántakanda til að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar. Greiðslumatið byggir á gögnum sem lánveitandi hefur aflað sér eða lántakandi hefur látið í té. Niðurstaða greiðslumats er byggð á upplýsingum um framfærslukostnað og önnur föst útgjöld, meðaltekjur heimilisins og greiðslubyrði lána. Framfærslukostnaður og önnur föst útgjöld miðast að lágmarki við fjárhæðir sem gefnar eru út af Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Lánveitandi ber ekki ábyrgð á greiðslumati ef lántakandi hefur veitt rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um fjárhag sinn. Jákvæð niðurstaða greiðslumats felur ekki í sér tryggingu fyrir því að skuldari efni skyldur sínar.*“ Þá var tekið fram að niðurstaða greiðslumats benti til að lántakandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar. Einnig var eftirfarandi texti: „*Þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gefi það til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar óskar ábyrgðarmaður/þingl. eigandi eftir að lánið verði engu að síður veitt. Staðfestist það hér með*“. Sóknaraðili skrifaði undir skjalið.

Þann 19. október var veðflutningur, veðbandslausn gerð á veðskuldabréfi nr. X. Samþykkti varnaraðili að veðskuldabréfið yrði flutt yfir á 1. veðrétt fasteignar sóknaraðila að H. Eftirstöðvar lánsins voru kr. 1.876.850. Á sama tíma var fyrri veðsetningin afmáð. Tekið var fram að veðsetningar og veðbandslausnar væri getið á frumriti veðskuldabréfsins, sem að öðru leyti var óbreytt, sbr. meðfylgjandi staðfest ljósrit.

Skilmálabreyting var gerð á skuldabréfinu þann 19. október 2009, sem sóknaraðili skrifaði undir.

Þann 28. júní 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst fyrir hönd sóknaraðila og fór fram á að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Varnaraðili kvað ábyrgðina gilda þann 2. júlí 2012.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 20. júlí 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veð sem hvílir á H vegna lánveitingar nr. X verði fellt úr gildi. Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa uppfyllt upplýsingaskyldur sínar gagnvart ábyrgðarmanni samkvæmt lögum nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, sbr. 5. og 6. gr. laganna. Bendir sóknaraðili á að hvergi sé að finna ábyrgðarsamning, sbr. 6. gr. laganna, sem innihaldi allar þær upplýsingar sem nefndar séu í 5. gr. Samkvæmt 2. mgr. 5. gr. eigi ábyrgðarmaður rétt á að fá afhent eintak af ábyrgðarsamningi og lánsamningi sem ábyrgðin standi til tryggingar á áður en hann gangist undir ábyrgð. Samkvæmt orðalagi greinarinnar séu lánsamningur og ábyrgðarsamningur ekki sama skjalið. Hvergi sé í lögnum gert ráð fyrir að upplýsingar sem dreifðar séu í nokkrum skjölum komi í stað ábyrgðarsamnings, heldur sé í lögnum talað um ábyrgðarsamning sem heildstætt skjal. Sóknaraðili bendir á að 5. gr. laganna sé ekki markmiðsákvæði heldur hluti af 2. kafla laganna sem snúi að stofnun, efni og formi ábyrgðarsamninga. Hins vegar snúi 1. gr. að markmiðum laganna.

Þá vísar sóknaraðili til þess að varnaraðili hafi ekki varað sóknaraðila með skriflegum hætti við því að gangast í ábyrgð þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, eins og gert sé ráð fyrir í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009.

Sóknaraðili vísar til þess að lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn kveði á um að heimilt sé að víkja ábyrgð til hliðar í heild eða að hluta á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili hafnar því að ógilda beri ábyrgðina á þeim grundvelli að ekki hafi verið fullnægt upplýsingaskyldu samkvæmt lögum um ábyrgðarmenn nr. 32/2009. Byggir varnaraðili á því að ekki sé að finna beina ógildingarheimild í fyrrgreindum lögum og því verði ábyrgðin ekki ógilt af þeim sökum.

Varnaraðili vísar fyrst og fremst til þess að ákvæði 5. gr. laga nr. 32/2009 sé markmiðsákvæði, þ.e. markmið þess sé að upplýst skuli um þau atriði sem áhrif geti haft á áhættumat ábyrgðarmanns. Ákvæðið feli hins vegar ekki í sér tæmandi talningu á því sem upplýsa skuli ábyrgðarmenn um.

Með hliðsjón af því bendir varnaraðili á að sóknaraðila hafi verið kynnt niðurstaða mats sem framkvæmt hafi verið á greiðslugetu aðalskuldara í september 2009. Niðurstaða matsins hafi bent til þess að aðalskuldari gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar miðað við þáverandi fjárhagsstöðu en neikvæður afgangur á mánuði var kr. 14.357. Sérstök athygli hafi verið vakin á framangreindri niðurstöðu með feitletrun, stækkuðum bókstöfum og undirstrikun. Með þeim hætti hafi sóknaraðila sérstaklega verið ráðið frá því að gangast í ábyrgð og hafi það verið gert með skriflegum hætti. Sóknaraðila hafi ekki aðeins verið kynnt neikvæð niðurstaða greiðslumats heldur hafi verið kyrfilega útlistaðar ráðstöfunartekjur skuldara, greiðslubyrði lána hans, framfærslu- og húsnæðiskostnaður auk annarra fastra útgjalda. Þá hafi sóknaraðili einnig verið upplýst um eftirstöðvar lánsins og lánstíma. Jafnframt hafi komið fram helstu upplýsingar um lánið, eftirstöðvar þess og vextir í veðflutningi sem sóknaraðili hafi undirritað í október 2009. Meðfylgjandi veðflutningnum hafi verið staðfest ljósrit af veðskuldabréfinu en í því sé að finna helstu upplýsingar um veðið, m.a. hvað veðinu var ætlað að tryggja og hvenær gengið yrði að því.

Vísar varnaraðili til þess að samkvæmt framangreindu hafi sóknaraðili verið upplýst um öll þau atriði sem haft geti áhrif á áhættumatið, þ.e. eftirstöðvar skuldbindingarinnar, vexti og lánstíma, hvað veðinu var ætlað að tryggja, hvenær gengið yrði að því og síðast en ekki síst að skuldari gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar miðað við þáverandi fjárhagsstöðu. Allt framangreint hafi gefið til kynna að áhættan væri veruleg en sóknaraðili hafi metið það svo að hún vildi eftir sem áður veita aðalskuldara leyfi til þess að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum hans. Við þá skuldbindingu verði sóknaraðili að standa og verði hún ekki ógilt með vísan til þess að vanrækt hafi verið að veita nægar upplýsingar samkvæmt ákvæðum laga nr. 32/2009.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að Eyrarskógi 13, með veðskuldabréfi nr. X.

Lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn tóku gildi þann 4. apríl 2009. Atvik máls þessa gerðust eftir gildistöku laganna. Lögin gilda um lánveitingar stofnana og fyrirtækja þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efnudum lántaka, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna en samkvæmt 2. mgr. sömu greinar er með ábyrgðarmanni m.a. átt við einstakling sem veðsetur tilgreinda eign sína til tryggingar efnudum lántaka, enda sé ábyrgðin ekki í þágu atvinnurekstrar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans.

Samkvæmt 4. gr. laga nr. 32/2009 skal lánveitandi meta hæfi lántaka til að standa í skilum með lán þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efnudum lántaka. Greiðslumat skal byggt á viðurkenndum viðmiðum. Þá skal lánveitandi með skriflegum hætti ráða ábyrgðarmanni frá því að gangast í ábyrgð ef greiðslumat bendir til þess að lántaki geti ekki efnt skuldbindingar sínar, sbr. 2. mgr. 4. gr. laganna.

Í lögum þessum kemur ekki fram hverju það varði, ef ekki er farið eftir ákvæðum þeirra við veitingu ábyrgða. Ekki er heldur fjallað um þetta álitafni með beinum hætti í greinargerð þeirri sem fylgdi frumvarpi til laganna. Af henni verður þó ráðið að það hefur verið ætlan flutningsmanna frumvarpsins að kröfur þær sem gerðar eru í lögnum til ábyrgðarsamninga séu að einhverju leyti gildisskilyrði fyrir slíkum samningum. Lögin byggja m.a. á sjónarmiðum um neytendavernd og þeim aðstöðumun sem jafnan er á ábyrgðarmönnum og fjármálafyrirtækjum. Við setningu þeirra var m.a. litið til dómafordæma þar sem ábyrgðum og veðsetningum var vikið til hliðar vegna vanhalda á því að farið væri eftir viðurkenndum viðmiðum þegar ábyrgðir voru veittar. Í samræmi við þetta verður að leggja til grundvallar að það varði almennt ógildi ábyrgðarsamninga ef gengið er gegn ákvæðum laganna við veitingu ábyrgðar.

Í málinu liggur fyrir, samkvæmt skjalinu „Niðurstöður greiðslumats“, að varnaraðili mat greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfsins og uppfyllti þannig skilyrði 1. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009. Á skjalinu var auk niðurstöðu um neikvæðan afgang á mánuði að fjárhæð kr. 14.357 tilgreint að niðurstöðu greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar. Þá staðfesti sóknaraðili að þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gæfi það til kynna að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar óskaði hann eftir að lánið yrði veitt engu að síður. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009 bar varnaraðila að ráða sóknaraðila frá því með skriflegum hætti að gangast í ábyrgð. Það var einfaldlega ekki gert. Í samræmi við það sem áður var rakið verður að líta svo á að í 2. mgr. 4. gr. laganna séu settar fram óundanþægar reglur um veitingu ábyrgðar sem fylgja ber þegar greiðslumat bendir til að lántaki geti ekki efnt skuldbindingar sínar. Þar sem umrætt skilyrði var ekki uppfyllt verður ekki hjá því komist að víkja veðsetningu fasteignar sóknaraðila að H, með veðskuldabréfi nr. X til hliðar.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 9. nóvember 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir