

Ár 2013, föstudaginn 18. janúar, 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. 165/2012:**

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 5. október 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 2. október 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 9. október 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 12. nóvember 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. nóvember 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 18. janúar 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 29. október veittu systkini A leyfi fyrir því að hann tæki lán upp á allt að kr. 14.000.000 með veði í fasteigninni að B. Skrifaði sóknaraðili ásamt sex öðrum systkinum undir skjalið.

Þann 4. nóvember 2005 var íbúðalán nr. X, að fjárhæð kr. 10.300.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteignin að B var sett að veði á 5. veðrétti til tryggingar láninu. C skrifaði undir sem þinglýstur eigandi.

Þann 8. nóvember 2005 var skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ undirritað. Samkvæmt því óskaði C eftir því að veita veð í fasteign sinni fyrir lántakandann A fyrir skuld að fjárhæð kr. 10.300.000. Tiltekið var að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Ekki kom fram hvort meira en helmingi lánsfjár yrði varið til greiðslu á skuldum lántakanda hjá sparisjóðnum. Þá var útdráttur úr 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga á skjalinu. Staðfesti A að þrátt fyrir að greiðslumat benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar, óskaði hún

eftir að lána veð engu að síður. Þá staðfesti hún að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Þann 28. ágúst 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst þar sem óskað var eftir að skoðuð yrði og rökstudd afstaða tekin til ábyrgðar sem sóknaraðili tókst á hendur vegna lánveitingar þar sem aðalskuldari var A. Varnaraðili svaraði þann 28. ágúst 2012 og kvað lán það sem um væri rætt veðlán með veði í B, þar sem veðsali hefði verið C. Varnaraðili taldi alveg ljóst að lánsveðið hefði fullt gildi.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 2. október 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning á B, vegna láns nr. X verði felld úr gildi. Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa brotið á neytendarétti ábyrgðarmanns þar sem ekki hafi verið farið að gildandi reglum við stofnun umræddrar ábyrgðarskuldbindingar. Bendir sóknaraðili á að varnaraðili hafi ekki framkvæmt greiðslumat á aðalskuldara fyrir en fjórum dögum eftir að til skuldbindingar hafi stofnast. Niðurstaða greiðslumats sem hafi verið kynnt ábyrgðarmanni of seint sé til viðbótar neikvæð sem verði að teljast mjög íþyngjandi fyrir ábyrgðarmann. Með þessu hafi varnaraðili brotið gegn ákvæðum 3. og 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili getur þess í upphafi að sóknaraðili sé ein aðili að málinu og geti úrskurðarorðið því ekki skuldbundið aðra eigendur fasteignarinnar að B. Sóknaraðili sé ein af sjö eigendum og nemi eignarhlutur hennar tæpum 14,3%.

Varnaraðili vekur sérstaka athygli á því að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé ekki réttarheimild í íslenskum rétti heldur samkomulag sem feli í sér stefnuyfirlýsingu aðila þess um framkvæmd veitingu ábyrgða í tengslum við lánveitingar til einstaklinga. Í dómaframkvæmd hafi af þessum sökum, þegar ábyrgðarskuldbindingar séu felldar úr gildi, ekki verið vísað til samkomulagsins eins og sér til stuðnings niðurstöðu heldur hafi málsatvik verið metin heildstætt í ljósi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Varnaraðili byggir á því að samkomulagið hafi verið fyllilega virt gagnvart veðsala. Mat á greiðslugetu skuldara hafi verið framkvæmt og niðurstaða þess kynnt veðsala áður en hún hafi gengist í ábyrgð. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skuli tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgð. Hvenær ábyrgðarmaður gangist í ábyrgð sé ekki skilgreint frekar í samkomulaginu. Sé ákvæðið hins vegar túlkað til samræmis við fyrirsögn þess sem sé „upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað“ verði ráðið að kynna þurfi niðurstöðu greiðslumats áður en fasteign sé veðsett. Samkvæmt 19. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð öðlist veðréttur í fasteignum réttarvernd við þinglýsingu í fasteignabók, þ.e. við þinglýsingu teljist veðsetning hafa stofnast. Í þessu tilviki hafi veðsali ekki gengist í ábyrgð fyrir en 28.

desember 2005 og hafi henni þar með verið kynnt niðurstaða áður en hún hafi gengist í ábyrgð.

Framangreindu til stuðnings vísar varnaraðili til úrskurðar héraðsdóms Norðurlands eystra í máli nr. Y-1/2012. Úrskurðurinn staðfesti skilning varnaraðila í þessum efnum sem hingað til hafi verið hafnað af úrskurðarnefndinni í fyrri málum. Úrskurðurinn staðfesti að ábyrgð ábyrgðarmanns stofnist ekki alltaf við undirskrift hans á skuldabréf heldur hafi önnur atriði áhrif á það hvenær ábyrgðarmaður gangist í ábyrgð.

Varnaraðili telur að með hliðsjón af því sem rakið hafi verið að engin efni séu til að ógilda ábyrgð sóknaraðila á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, enda ekki ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu varnaraðila að bera ábyrgðarskuldbindinguna fyrir sig. Í þessu samhengi verði sérstaklega að hafa í huga að það sé ekkert í máli þessu sem styðji það að „ósanngjarnt“ sé af hálfu varnaraðila að bera ábyrgðina fyrir sig. Þvert á móti liggi fyrir að veðleyfið hafi verið veitt með vilja og samþykki C heitinnar sem hafi staðfest með undirritun sinni á veðskuldabréfið. Þá hafi henni verið kynntar niðurstöður greiðslumats sem hún hafi staðfest að hafa kynnt sér. Allt þetta hafi gerst fyrir rúmum sjö árum, án þess að nokkrar athugasemdir hafi komið fram hingað til. Enginn réttur hafi verið brotinn á veðleyfisgjafanum í tengslum við veðsetninguna.

Varnaraðili kveður að mikilvægt sé einnig að ekkert í málinu bendi til þess að mál hefðu þróast á annan veg þótt dagsetning skjala hefði verið önnur eða þau undirrituð í einhverri annarri röð en þau beri með sér, sem virðist vera kjarni málatilbúnaðar sóknaraðila, þ.e. að ógilda eigi veðsetninguna vegna dagsetningaráðar á skjölum. Sérstaka athygli vekur að í engu sé vikið að því hvernig slíkt minniháttar atriði eigi að geta valdið því að gildur samningur og gild veðsetning verði ógilt. Frá meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga verði ekki vikið á þeim grunni að dagsetningaröð skjala sé ekki á þann veg sem sóknaraðili telur að eigi að vera. Til þess þurfi annað og meira að koma til í samræmi við áskilnað 36. gr. laga nr. 7/1936.

Varnaraðili bendir á að veðsala hafi verið kynnt neikvæð niðurstaða greiðslumats þann 8. nóvember 2005. Í skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ hafi einnig verið að finna tilvísun til ákvæðis 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins sem kveði á um að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgð. Hafi veðsali talið að FF hafi ekki fylgt framangreindu ákvæði hafi henni verið í lófa lagið að gera athugasemdir við framkvæmdina við undirritun fyrrgreinds skjals. Þvert á móti hafi veðsali undirritað yfirlýsingu um að hún óskaði eftir að gangast í ábyrgð eftir að hafa kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins og hafi aldrei haft uppi mótmæli um réttmæti ábyrgðarinnar. Ábyrgðarskuldbinding C hafi stofnast fyrir sjö árum og teljist krafa um meint ógildi hennar fallin niður fyrir tómlæti með vísan til dóms héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-4871/2011. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfu sóknaraðila.

Fallist nefndin á kröfu sóknaraðila, þrátt fyrir allt sem að framan hafi verið rakið, telur varnaraðili ekki unnt að hrinda veðsetningunni af eignarhluta skuldara lánsins, A, enda geti hann ekki farið fram á að veðsetning skuli ógilt með vísan til þess að greiðslugeta hans sjálfs hafi ekki verið kynnt veðsala áður en hún hafi undirritað umrætt skuldabréf, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 76/2012.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignarinnar að B með skuldabréfi nr. X.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning á B, vegna láns nr. X verði felld úr gildi. Sóknaraðili er eigandi að tæpum 14,3% fasteignarinnar að B. Verður krafa sóknaraðila ekki skilin öðruvísi en svo að veðsetning annarra hluta fasteignarinnar verði einnig felld úr gildi. Ekki liggur fyrir umboð frá öðrum eigendum fasteignarinnar til umræddrar kröfu og verður ekki séð að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fá veðsetningu annarra hluta fasteignarinnar fellda niður, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 1/2010. Verður krafa af þessu tagi að stafa frá eigendum sjálfum til að komast að. Verður því ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila frá nefndinni að því er varðar veðsetningu annarra hluta fasteignarinnar en hennar eign.

Að fenginni þessari niðurstöðu verður fjallað um gildi veðsetningar eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að B.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Sambandi íslenskra sparisjóða, f.h. sparisjóða. FF var einn þessara sparisjóða og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá því félagi. Verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 169/2012, en þeim skilningi hafnað að aðeins sé um að ræða stefnuyfirlýsingu um framkvæmd veitingu ábyrgða í tengslum við lánveitingar til einstaklinga.

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

Í máli þessu liggur fyrir skjal sem ber heitið „Niðurstaða greiðslumats“. Á skjalinu kemur fram að niðurstaða greiðslumats bendi til þess að lántakandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Undirskrift veðsala er dagsett þann 8. nóvember 2005 en útgáfudagur umrædds skuldabréfs var 4. nóvember 2005. Í 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga kemur fram að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina. Veðsali skrifaði undir skuldabréf nr. X þann 4. nóvember 2005 og gekkst þar með í ábyrgðina þann dag. Fékk varnaraðili, við þetta tímamark í hendur loforð veðsala fyrir því að hann gæti gengið að fasteigninni vegna skuldarinnar. Skiptir í því samhengi ekki máli þótt skuldabréfinu hafi ekki verið þinglýst fyrr en 28. desember 2005 og þetta loforð þá öðlast réttarvernd gagnvart þriðja manni.

Málsatvikum hér verður ekki jafnað til þess sem fjallað var um í úrskurði héraðsdóms Norðurlands eystra nr. Y-1/2012, en niðurstaða þess máls byggðist á því að ábyrgðarmaður undirritaði yfirlýsingu um að hún vildi gangast í ábyrgðina sama dag og skuldabréfið var talið undirritað. Það verklag varnaraðila að afla fyrst

ábyrgðarinnar, en senda varnaraðila síðar til undirritunar skjal með forprentaðri yfirlýsingu hennar um að hún óskaði eftir að lána veð til tryggingar láninu þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, var til þess fallið að hún gengist í ábyrgðina. Þetta verklag var í brýnni andstöðu við þær skuldbindingar sem fjármálafyrirtæki, þ.m.t. varnaraðili höfðu gengist undir með fyrrnefndu samkomulagi, sbr. úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 102/2012 og 150/2012.

Ekki liggja fyrir gögn sem staðfesta að sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að hætta við að gangast í sjálfskuldarábyrgð vegna umrædds skuldabréfs áður en hún skrifaði undir skjalið „Niðurstæða greiðslumats“, sbr. úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti nr. 41/2012 og 48/2012.

Ekki liggur fyrir hvenær veðsala varð fyrst ljóst að með réttu hefði átt að kynna henni greiðslumat á skuldaranum með tryggilegum hætti, áður en hún samþykkti veðsetningu fasteignarinnar, og að þetta kynni að hafa áhrif á greiðsluskyldu hennar. Í þessu ljósi tekur nefndin sig ekki geta fallist á að veðsali eða sóknaraðili hafi sýnt af sér tómlæti sem leiði til þess að ábyrgðaryfirlýsing sóknaraðila verði látin standa.

Í ljósi framangreinds og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga er fallist á kröfu sóknaraðila um niðurfellingu veðsetningar eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að B, með veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til FF.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning eignarhluta sóknaraðila, M, í fasteigninni að B, samkvæmt skuldabréfi nr. X, útgefnu af A til FF, er ógild.

Kröfu sóknaraðila varðandi niðurfellingu veðsetningar annarra eignarhluta fasteignarinnar að B, samkvæmt skuldabréfi nr. X, er vísað frá.

Reykjavík, 18. janúar 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir