

Ár 2013, föstudaginn 1. febrúar, 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. 180/2012**:

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 16. nóvember 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 14. nóvember 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. nóvember 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 28. desember 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. janúar 2013, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 15. janúar 2013.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 1. febrúar 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 24. febrúar 2004 var skjalið „Yfirlýsing um lánveitingu í tengslum við umsókn um greiðslumat vegna húsbrefaviðskipta“ dagsett. Umsækjandi var A. Umsækjanda stóð til boða lán hjá FF að fjárhæð kr. 3.000.000 til 25 ára á 8,4% föstum vöxtum og verðtryggt. Trygging var skv. reglum FF.

Þann 8. mars 2004 var lánsbeiðni dagsett. Umsækjandi um lán að fjárhæð kr. 2.500.000 hjá FF var A. Tilefni lánsbeiðnar var húsnaðiskaup og fasteignaveð var B.

Þann 8. mars 2004 var skjalið „Greiðslumat“ dagsett. Skjalið ber með sér að hafa verið unnið af Íbúðalánasjóði en nýtt við lánveitingu hjá FF, enda skrifar starfsmaður þess banka undir, ásamt A og C, umsækjendum um lán. Í greiðslumatinu kom fram að afgangur á mánuði væri miðað við notaða eign kr. 160.000 m.v. 25 ár eða kr. 169.000 m.v. 40 ár, væri miðað við nýbyggingu var afgangur kr. 157.000 m.v. 25 ár og 167.000 m.v. 40 ár.

Þann 14. mars 2004 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.500.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteign sóknaraðila að B, var sett að veði á 11. veðrétti til tryggingar skuldinni.

Þann 27. apríl 2009 var gerð breyting á greiðsluskilmálum umrædds skuldabréfs sem sóknaraðili skrifaði m.a. undir. Þann 12. maí 2010 var gerð breyting á greiðsluskilmálum umrædds skuldabréfs sem sóknaraðili skrifaði m.a. undir.

Þann 1. nóvember 2011 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst þar sem óskað var eftir að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og afstaða tekin til gildis hennar. Varnaraðili kvað ábyrgðina gilda þann 11. nóvember 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 14. nóvember 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ábyrgð hennar vegna láns nr. X verði felld úr gildi og í kjölfarið verði veðsetning á fasteigninni að B afmáð úr bók sýslumanns.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga við umrædda lánveitingu. Sóknaraðili hafi ekki skrifað undir greiðslumat við lánveitinguna, sbr. 3. gr. samkomulagsins. Einnig sé ekki hægt að sjá að greiðslumatið sem lagt hafi verið fram eigi við um þetta lán þar sem lánsfjárhæðir stemmi ekki. Þá hafi sóknaraðila ekki verið kynnt efni upplýsingabæklings um ábyrgðir eins og beri að gera skv. 4. gr. samkomulagsins. Þyki því með vísan til samkomulasins og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, ósanngjarnt að halda til streitu þeim samningi sem falist hafi í veðsetningu ábyrgðarmanns á fasteign sinni. Sóknaraðili vísar til dóms Hæstaréttar í máli nr. 169/2012 máli sínu til stuðnings.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili telur að við mat á því hvort skilyrði séu til þess að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila sé rétt að horfa til þess að varnaraðili hafi ekki brotið gegn markmiðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þ.e. annars vegar að vernda ábyrgðarmenn í tilvikum þar sem veð í þeirra eigu séu sett til tryggingar fjárskuldbindingum annarra og hins vegar að lánveitingar séu miðaðar við greiðslugetu lántaka og eigin tryggingar hans.

Varnaraðili vísar til þess að ákvæði 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins hafi verið framfylgt en þann 8. mars 2004 hafi Íbúðalánasjóður framkvæmt greiðslumat á lántaka. Verði að telja það fullnægjandi og ekki eðlilegt að bankinn framkvæmdi annað greiðslumat á lántaka vegna sömu lánveitingar sökum þeirra tafa, kostnaðar fyrir lántaka og óþæginda sem það hefði haft í för með sér fyrir lántaka og sóknaraðila. Niðurstaða greiðslumatsins hafi verið jákvæð og sýnt fram á að greiðslugeta lántaka og maka væri töluvert umfram greiðslubyrði af umræddri lántöku. Hafi varnaraðili því uppfyllt skyldu sína skv. 3. gr. samkomulagsins og miðað lánveitinguna við greiðslugetu lántaka.

Varnaraðili bendir á að hann hafi uppfyllt áskilnað 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins með því að hafa undir höndum greiðslumat frá Íbúðalánasjóði áður en sóknaraðili hafi undirritað veðskuldabréfið sem ábyrgðarmaður og veðsali, sbr. að greiðslumatið er dagsett 8. mars 2004 en skuldabréfið er dagsett 14. mars 2004 eða viku síðar. Þannig hafi legið fyrir greiðslumat þegar sóknaraðili hafi veitt lántaka lánsveð þrátt fyrir að hún hafi ekki undirritað það. Bankinn hafi tryggt að niðurstöður greiðslumatsins lægju fyrir þannig að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér þær ef áhugi stæði til þess.

Varnaraðili bendir á að samkomulagið kveði ekki á um skyldu fjármálafyrirtækis til þess að afla skriflegrar staðfestingar frá ábyrgðarmanni á því að

honum hafi verið kynntar niðurstöður jákvæðs greiðslumats. Eingöngu sé gerður áskilnaður um að ábyrgðarmaður staðfesti það skriflega ef hann kys að gangast í ábyrgð þrátt fyrir að greiðslumat sé neikvætt, sbr. 2. másl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Vísar varnaraðili til þess að fyrir liggi að varnaraðili hafi kynnt lántaka niðurstöður greiðslumatsins og lántaki hafi staðfest það með undirskrift sinni. Ekki hafi verið þörf á skriflegri staðfestingu sóknaraðila, enda hafi niðurstaða greiðslumatsins ekki bent til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar, sbr. 2. másl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Þannig hafi bankinn ekki brotið gegn ákvæðum samkomulagsins þótt sóknaraðili hafi ekki undirritað greiðslumatið.

Varnaraðili vísar til þess að ekki hafi verið sýnt fram á það að sóknaraðili hefði viljað gangast í ábyrgð ef sérstakt greiðslumat hefði verið framkvæmt af bankanum.

Varnaraðili kveðst ekki hafa undir höndum sönnun fyrir því að hann hafi afhent sóknaraðila upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Það eitt að ábyrgðarmanni sé ekki veittur upplýsingabæklingur um ábyrgðir leiði þó ekki sjálfkrafa til þess að ógilda skuli ábyrgð, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 9/2012, sbr. einnig dóm Hæstaréttar í máli nr. 343/2012.

Varnaraðili bendir á að þótt ábyrgðarmanni hafi ekki verið kynnt greiðslumat eða upplýsingabæklingur um ábyrgðir, leiði það ekki eitt og sér til þess að ábyrgð skuli felld niður. Í þessu sambandi megi benda á dóm Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 en þar hafi m.a. komið fram að jafnvel þó að greiðslumat sé ekki framkvæmt hafi það ekki í för með sér ógildi ábyrgðaryfirlýsingar. Einnig bendir varnaraðili á dóm Hæstaréttar í máli nr. 343/2012. Varnaraðili telur að af dómi Hæstaréttar í máli nr. 343/2012 megi draga þá ályktun að ætli sóknaraðili að fá veðsetningunni vikið til hliðar þurfi hann að sýna fram á að hann hefði ekki veitt leyfi fyrir veðsetningu fasteignar sinnar, hefði honum verði kynnt jákvæð niðurstaða greiðslumats. Sóknaraðili hafi hins vegar ekki lagt fram nein gögn eða rök sem bendi til þess að undirritun á mati á greiðslugetu lántaka ætti að hafa breytt vilja hans til þess að gefa út veðleyfið. Ekki skipti máli í þessu sambandi þó að maki lántaka hafi verið reiknaður með í greiðslumatið, enda hafi þau verið í sambúð á þessum tíma og hafi niðurstaða greiðslumatsins sýnt fram á að þau gætu vel staðið undir greiðslubyrði lánsins. Hafi því ekki verið gengið gegn markmiðum samkomulagsins með veðsetningu fasteignar sóknaraðila.

Þá bendir varnaraðili jafnframt á að sóknaraðili hafi athugasemdalaust undirritað samþykki við skilmálabreytingar á skuldabréfinu árið 2009, þar sem vanskilum hafi verið bætt við höfuðstól lánsins og árið 2010 þar sem lánið hafi verið fryst í sex mánuði. Hafi veðsetning fasteignarinnar verið ógild í upphafi, hafi sóknaraðili virkjað ábyrgðarloforð sitt með því að samþykkja fyrrgreindar skilmálabreytingar athugasemdalaust, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 456/2001.

Kveður varnaraðili samþykki sóknaraðila á skilmálabreytingunum jafnframt benda til þess að hann hefði veitt ábyrgðarloforðið sama hver niðurstaða greiðslumats hefði verið. Sé það lykilatriði við mat á því hvort brotið hafi verið gegn markmiðum samkomulagsins með veðsetningu fasteignarinnar. Hér megi sérstaklega benda á að þar sem niðurstaða greiðslumatsins hafi verið jákvæð sé enn síður ástæða til að ógilda veðsetninguna.

Varnaraðili bendir á að þegar sóknaraðili hafi veitt veðleyfið hafi hann ekki verið í neinum ábyrgðum fyrir lánnum lántaka og því hafi ekki verið um það að ræða

að sóknaraðila væri stillt upp við vegg og hann því nauðbeygður til að veita veðleyfið. Í ljósi lánveitingarinnar hafi verið eðlilegt að bankinn færi fram á tryggingu. Framkvæmt hafi verið greiðslumat á lántaka og hafi bankinn verið í góðri trú um að rétt hafi verið staðið að lánveitingunni og veðleyfinu.

Með vísan til ofangreindra atriða telur varnaraðili að ekki sé ósannjarnt að veðsetning fasteignarinnar haldi, enda gefi efni sammings, staða sammingsaðila og atvik við sammingsgerðina ekki tilefni til annars. Þá vísar varnaraðili jafnframt til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi loforða. Sé því ekki tilefni til þess að víkja veðsetningu fasteignarinnar að B til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Með vísan til alls ofangreinds verður hvorki talið að ógilda beri ábyrgð sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu né að bankanum beri skylda til að aflétta veðinu af fasteigninni að B.

Varnaraðili hafnar því að greiðslumatið frá 8. mars 2004 eigi ekki við þetta lán þar sem lánsfjárhæðir stemmi ekki, sbr. það sem fram komi í kvörtun sóknaraðila. Í greiðslumatinu hafi verið miðað við þá upphæð sem lánsloforð bankans hljóðaði upp á, þ.e. kr. 3.000.000 en lántaki hafi síðar tekið ákvörðun um að taka lán að fjárhæð kr. 2.500.000. Hafi greiðslumatið tekið mið af því að lántaki tæki herra lán en hann í raun gerði og sé greiðslubyrði sem greiðslumatið taki mið af því hærri en raunveruleg greiðslubyrði lántaka af skuldabréfinu.

Í ljósi ofangreindra atriða krefst varnaraðili þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

V.

Niðurstaða.

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

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga 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. FF bar að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu þegar leitað var eftir veði í eign þriðja manns til tryggingar skuld við bankann, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

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 greiðslumat, dags. 8. mars 2004. Í greiðslumatinu kemur fram að afgangur á mánuði miðað við notaða eign væri kr. 160.000 m.v. 25 ár eða kr. 169.000 m.v. 40 ár en miðað við nýbyggingu væri afgangur kr. 157.000 m.v. 25 ár og 167.000 m.v. 40 ár. Þótt skjalið sé unnið af Íbúðalánasjóði kvittar starfsmaður FF undir skjalið. Verður því að telja að umrætt greiðslumat hafi verið notað við útgáfu skuldabréfs nr. X, þrátt fyrir að það miði við að fjárhæð láns yrði kr. 3.000.000, sem var sú fjárhæð sem yfirlýsing um lánveitingu varnaraðila miðaði við. Lækkun lánsfjárhæðar úr kr. 3.000.000 í 2.500.000 hefur jákvæð áhrif á greiðslumatið að öðrum skilyrðum óbreyttum. Samkvæmt framansögðu hefur varnaraðili uppfyllt skilyrði 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, að þessu

leyti, sbr. úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 36/2012 og 74/2012.

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. samkomulagsins 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.

Í máli þessu liggur fyrir að sóknaraðila var hvorki kynnt niðurstaða greiðslumats né upplýsingabæklingur um ábyrgðir, sbr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þá var sóknaraðila ekki bent á þann möguleika að kynna sér greiðslumatið eða gögn því til grundvallar.

Ljóst er að með því að afhenda sóknaraðila ekki upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar var ekki tryggt að sóknaraðili væri að fullu upplýst um það hvað í því felst að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 10/2011 og 62/2012.

Ekki verður séð að málsatvik hér séu sambærileg úrskurði úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 9/2012 þar sem fjármálafyrirtækið kynnti ábyrgðarmanni ýmsar upplýsingar og hvað í því felst að gangast í ábyrgð, við ábyrgðarveitinguna.

Þegar atvik málsins eru metin heildstætt verður að líta til þess hvernig forveri varnaraðila hunsaði algjörlega þær skyldur sínar sem hann hafði tekið á sig með umræddu samkomulagi. Jafnvel þótt fallast megi á að ekki hafi verið ástæða til að framkvæma annað greiðslumat en það sem lagt hefur verið fram í málinu, þá bar lánveitanda að kynna ábyrgðarmanni upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar og niðurstöðu greiðslumats. Ástæða þess að lánastofnanir undirgengust þessar skyldur, er augljóslega sú að þannig var leitast við að tryggja eftir föngum að ábyrgðarmenn væru meðvitaðir um þýðingu skuldbindinga sinna, en með umræddu samkomulagi voru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum. Í gögnum málsins er hins vegar hvergi að sjá viðleitni í þá átt að upplýsa sóknaraðila um þýðingu skuldbindinga sinna eða stöðu lántaka. Verður því talið að forsendur séu til að víkja veðsetningu fasteignar sóknaraðila að B, með skuldabréfi nr. X til hliðar, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sbr. úrskurði úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 61/2012 og 97/2012.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli nr. 343/2012 hafi fordæmisgildi í máli þessu, enda réðist niðurstaða umrædds máls einkum af því að í skýrslu stefnanda málsins fyrir dóminum kom fram að það hefði engu breytt þótt henni hafði verið kynnt efni umrædds greiðslumats áður en hún skrifaði undir

skuldabréfið. Í máli því sem nú er um rætt liggur ekki fyrir hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir lántaka eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans að fengnum leiðbeiningum um að það stæði til boða.

Ekki verður séð að málsatvik hér séu sambærileg dómi Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 þar sem sérstök yfirlýsing ábyrgðarmanns þótti sýna að hann hefði gengist í ábyrgðina þótt skuldari hefði ekki staðist greiðslumat.

Málsatvikum í máli þessu verður ekki jafnað til málsatvika í dómi Hæstaréttar í máli nr. 456/2001 þar sem skuldari hafði falsað nafnárítanir ábyrgðarmanna á skuldabréf. Þeir höfðu síðar skrifað undir breytingar á greiðsluskilmálum skuldabréfsins og með því samþykkt eftirfarandi ábyrgð á skuldabréfinu og vísað til þess að ábyrgðarmönnum hafi ekki getað dulist hvers konar skuldbindingar þeir gengust undir með nafnárítunum sínum. Sú er ekki aðstaðan hér, enda fæst ekki séð að sóknaraðilar hafi við þessar skilmálabreytingar verið í neitt betri aðstöðu til að átta sig á ábyrgð sinni eða hafna henni en í upphafi.

Í ljósi alls framangreinds er fallist á með sóknaraðila að veðsetning fasteignar hennar að B, með skuldabréfi nr. X sé ógild, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 1. febrúar 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir