

Ár 2013, föstudaginn 15. 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. 191/2012**:

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 4. desember 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 25. nóvember 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 6. desember 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 13. desember 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. desember 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 21. janúar 2013.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 15. febrúar 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 26. janúar 2005 var skjalið „Veðleyfi“ dagsett. Þar kom fram að sóknaraðili gæfi syni sínum, A, heimild til að veðsetja sumarbústað hans, sem var á lóð B, ásamt öllu sem honum fylgdi og fylgja bæri, þ.m.t. tilheyrandi leigulóðaréttindum. Veðleyfið var til tryggingar væntanlega verðtryggðu láni hjá F að fjárhæð kr. 1.500.000. Eignina mátti veðsetja á 1. veðrétti.

Þann 9. febrúar 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 1.500.000, gefið út af A, til F. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur F skv. skuldabréfinu. Fasteign sóknaraðila að B, var sett að veði á 1. veðrétti til tryggingar skuldinni. Sóknaraðili skrifaði undir sem þinglýstur eigandi.

Fyrir liggur ódagsett skjal með yfirskriftinni „Lánsúmsókn. Fylgiskjal með skuldabréfi X“. Fram kom að umsækjandi að láni að fjárhæð kr. 1.500.000 væri A. Þá var tiltekið að fasteign sóknaraðila að B væri veðsett á 1. veðrétti til tryggingar skuldinni. Á skjalinu er greiðslumat, og fyllt hefur verið út í reitina matsverð eigna

alls og hrein eign með 0, en skuldir alls eru ekki tilteknar. Þá kom fram að ráðstöfunartekjur fjölskyldu væru kr. 216.966 mánaðarlega og kr. 2.603.598 árlega. Greiðslubyrði af öðrum lánum var kr. 49.000 mánaðarlega og kr. 588.000 árlega, greiðslubyrði af nýju láni var kr. 22.101 mánaðarlega og kr. 265.209 árlega, greiðslubyrði samtals var kr. 71.101 mánaðarlega og kr. 853.209 árlega, áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld voru kr. 55.800 mánaðarlega og kr. 669.600 árlega. Ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána voru kr. 90.066 mánaðarlega og kr. 1.080.789 árlega. Þá kemur eftirfarandi fram: „*Undirrituðum hefur verið kynntur réttur ábyrgðarmanna/veðsala til að óska eftir mati á greiðslugetu umsækjanda. Ávallt er skylt að meta greiðslugetu umsækjanda þegar um einstakling er að ræða og ábyrgð ábyrgðarmanns/veðsala á fjárhagslegum skuldbindingum viðkomandi einstaklings nemur meira en kr. 1.000.000,-. Þó er hjónum eða fólki í óvígðri sambúð heimilt að leysa fjármálafyrirtæki undan skyldu til greiðslumats vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. - Við hyggjumst gangast í sjálfskuldarábyrgð/lána veð til tryggingar láni sem kann að verða veitt á grundvelli umsóknar þessarar og greiðslumats. Við höfum kynnt okkur fræðslubækling um sjálfskuldarábyrgðir.*“ Þá var gert ráð fyrir að hakað væri við hvort óskað væri eftir greiðslumati eða ekki. Einnig ef ráðgert væri að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán greiðanda (skuldara) hjá bankanum og undirrituðum hefðu verið kynntar þær ráðagerðir. Þá var valmöguleiki um að niðurstaða greiðslumats benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður/veðsali samþykkti að gangast í ábyrgð/lána veð engu að síður. Ekki hefur verið hakað í þessa reiti. Þá hefur sóknaraðili ekki skrifað undir skjalið og ekki hefur verið skrifað undir fyrir hönd ábyrgðarmanna/veðsala. Umsækjandi skrifaði undir skjalið, sem umsækjandi.

Þann 12. október 2012 krafðist sóknaraðili þess að veðsetning skv. umræddu skuldabréfi yrði felld niður. Varnaraðili hafnaði kröfunni þann 13. nóvember 2012.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 25. nóvember 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili felli niður veðsetningu til tryggingar skuldabréfi nr. X, í fasteigninni B, og afmái skuldabréfið úr þinglýsingarbókum.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga við útgáfu umrædds skuldabréfs. Sóknaraðili vísar til þess að veðsetningin brjóti í bága við 3. gr. samkomulagsins en eins og gögn málsins beri með sér hafi niðurstaða greiðslumats ekki verið kynnt fyrir veðsala né hafi hann fallið frá því að niðurstaða greiðslumats yrði kynnt honum.

Vísar sóknaraðili til þess að í 4. gr. samkomulagsins sé skýrlega kveðið á um upplýsingaskyldu fjármálafyrirtækis. Bendir sóknaraðili á að hvorki liggi fyrir að varnaraðili hafi afhent sóknaraðila upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar né heldur liggi fyrir staðfesting á lánsúmsókn eða önnur gögn um að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklingsins. Varnaraðili hafi þannig ekki tryggt að sóknaraðili hafi getað kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en veðleyfi hafi verið veitt. Orðalag veðleyfis sem sóknaraðili hafi veitt syni sínum í aðdraganda lánsúmsóknar ryðji ekki framangreindri skyldu varnaraðila úr vegi enda komi ekki fram í umræddu veðleyfi að sóknaraðila hafi verið kynnt framangreind réttindi

samkvæmt samkomulaginu eða að hann hafi afsalað sér þeim rétti. Þannig hafi varnaraðila borið að kynna sóknaraðila sérstaklega umrætt samkomulag með afhendingu upplýsingabæklings og tryggja að hann staðfesti með undirritun sinni að honum væri kunnugt um réttindi sín og niðurstöðu greiðslumats við undirritun veðskuldabréfsins. Þessari skyldu hafi varnaraðili ekki sinnt og geti því ekki nú byggt á umræddri veðsetningu.

Sóknaraðili telur að af málatilbúnaði varnaraðila megi ráða að bankinn telji að með veðleyfi, dags. 26. janúar 2005, hafi sóknaraðili veitt lántaka umboð til að koma að öllu leyti fram fyrir hans hönd við lántökuna og þar með afsalað sér öllum þeim réttindum sem honum hafi verið tryggð með samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þannig segi í umsögn bankans að sonurinn riti undir í umboði fyrir föður sinn (sóknaraðila) og staðfesti þar með að faðir hans hafi kynnt sér efni bæklings um samkomulagið. Að mati sóknaraðila fá framangreindar fullyrðingar varnaraðila hvorki staðist af lestri gagna málsins né heldur umrædds samkomulags.

Bendir varnaraðili í fyrsta lagi á að umboð það sem svo sé nefnt og vísað til í umsögn varnaraðila sé skjal sem beri heitið veðleyfi. Eini tilgangur þess skjals, eins og texti skjalsins beri með sér, sé að veita lántaka heimild til að veðsetja tilgreinda fasteign fyrir væntanlegu láni frá varnaraðila. Skjalið feli þannig augljóslega ekki í sér allsherjarumboð og þar með framsal á réttindum sóknaraðila skv. samkomulaginu.

Vísar sóknaraðili til þess í öðru lagi að bankinn hafi, þrátt fyrir fullyrðingar um annað, ekki getað sýnt fram á að sóknaraðila hafi verið kynntur framangreindur bæklingur og þau réttindi sem þar hafi verið tilgreind, s.s. skyldu til að framkvæma greiðslumat og kynna niðurstöður þess. Rétt sé að vekja athygli úrskurðarnefndar á því að sóknaraðili hafi undirritað veðskuldabréf það sem hér sé til umfjöllunar sem veðsali. Hefði bankanum verið í lófa lagið að kynna sóknaraðila umrædd réttindi og gögn og tryggja sér staðfestingu á því að þau hafi verið aðgengileg með láns skjölum svo sem segi í 1. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Í umsögn varnaraðila komi fram að svo hafi ekki verið. Það breyti ekki þessari niðurstöðu að bankinn hafi látið útbúa téðan upplýsingabækling og að hann hafi verið aðgengilegur lántaka.

Sóknaraðili hefur að því er varðar fullyrðingar bankans um að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að niðurstaða greiðslumats hefði breytt ákvörðun hans um að heimila veðsetningu fasteignar sinnar, það að segja að réttindi veðsala/ábyrgðarmanna séu ekki takmörkuð á grunni þess hver sé tilgangur lánveitingar eða á annarri huglægri afstöðu veðsala eða ábyrgðarmanns. Með umræddum réttindum hafi verið leitast við að tryggja stöðu slíkra aðila gagnvart lánastofnunum sérstaklega að því er varði upplýsingagjöf. Varnaraðili hafi hins vegar ekki uppfyllt þær kröfur sem gerðar hafi verið til lánastofnunar í samkomulaginu í máli þessu, en ljóst sé að bankinn beri hallann af því. Gildi því einu vangaveitur bankans um hugsanlega afstöðu sóknaraðila. Að sama skapi verði ekki séð að dómur Hæstaréttar nr. 343/2012 hafi fordæmisgildi í máli þessu þar sem niðurstaðan hafi byggt á framburði veðsala fyrir dómi um að hann hefði veitt lántaka veðleyfi óháð niðurstöðu greiðslumats. Engin slík fullyrðing liggja fyrir af hálfu sóknaraðila.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili bendir á að á þeim tíma sem skuldabréfið hafi verið gefið út hafi sannanlega verið í gildi

samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Sé samkomulagið skoðað sé ljóst að lánveitandi hafi uppfyllt allar þær kröfur sem honum hafi borið að uppfylla samkvæmt því. Lánveitendum hafi borið að gefa út upplýsingabæklinga um skuldaábyrgðir og veðsetningu og dreifa með skjölum sem afhent séu ábyrgðarmönnum til undirritunar. Í bæklingnum komi m.a. fram hvaða skyldur felist í ábyrgðinni, heimild ábyrgðarmanns til að segja ábyrgðinni upp, heimild hans til að óska eftir að greiðslumat verði ekki framkvæmt og heimild hans til að bera ágreiningsmál vegna ábyrgðarinnar undir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki náist ekki sátt milli hans og fjármálafyrirtækis. Í samkomulaginu komi einnig fram að með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðsluna staðfesti ábyrgðarmaður að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir og að lokum komi fram að tryggja skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina, sbr. 4. gr. samkomulagsins.

Varnaraðili bendir á að lánveitandi hafi útbúið bækling um sjálfskuldarábyrgðir sem dreift hafi verið með öllum lánum á þeim tíma er skuldabréf nr. X hafi verið gefið út. Hafi framangreindur bæklingur verið við höndina þegar skrifað hafi verið undir lánið, greiðslumat hafi verið framkvæmt og hafi því legið fyrir þær upplýsingar sem lánveitanda hafi borið að hafa aðgengilegar fyrir ábyrgðarmenn skv. samkomulaginu.

Vísar varnaraðili til þess að sonur veðsala hafi verið með umboð frá honum og sem umboðsmaður veðsala hafi hann heimild til að koma fram af hans hálfu og skuldbinda hann í samræmi við umboðið. Ljóst sé af gögnum málsins að allar þær upplýsingar sem lánveitanda hafi borið að veita veðsala hafi legið fyrir en líkt og að framan greini hafi ábyrgðarmaður staðfest með undirritun sinni að hann hafi kynnt sér efni bæklingsins og greiðslumatsins með undirritun sinni. Á þessum tíma hafi sonur hans haft umboð til að rita undir fyrir hönd föður síns og hafi hann gert það og staðfest þar með að öllum ákvæðum samkomulagsins hafi verið fylgt til hlítar.

Varnaraðili bendir á að hvergi komi fram að sú ábyrgð liggi á herðum lánveitanda að honum beri að tryggja að ábyrgðarmaður lesi bæklinginn og fari ítarlega yfir greiðslumatið og að hann skilji efni þeirra skjala fullkomlega. Skylda lánveitanda náí ekki lengra en svo að hann skuli tryggja að ákveðnar upplýsingar séu aðgengilegar fyrir ábyrgðarmanninn og að ábyrgðarmaðurinn staðfesti síðan að hann hafi kynnt sér þær. Upplýsingarnar hafi verið aðgengilegar og hafi verið staðfest fyrir hönd ábyrgðarmannsins að hann hafi kynnt sér þær.

Varnaraðili telur að lokum vert að taka fram að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið jákvæð þannig að ekki sé ljóst hvaða áhrif niðurstöðurnar myndu hafa á ákvarðanatöku veðsalans. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á hvernig niðurstaða greiðslumatsins hefði breytt ákvörðun hans sem tekin hafi verið, áður en hann hafi vitað hvernig greiðslustaða lántaka hafi verið um að veðsetja fasteign sína. Að vissu leyti sé hér um svipaðar aðstæður að ræða og í dómi Hæstaréttar nr. 343/2012, en þar hafi m.a. verið litið til þess að niðurstaða greiðslumats sem ekki hafi verið kynnt veðsala hafi verið jákvæð, og ekki séð að niðurstaðan hafi valdið því að veðsalinn myndi hætta við að gangast í ábyrgð.

Að framangreindu sögðu telur varnaraðili ljóst að um gilda ábyrgð sé að ræða og beri því að hafna kröfum sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

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

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna. F var eitt þessara aðildarfélaga og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá því félagi. F 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 „Lánsúmsókn. Fylgiskjal með skuldabréfi nr. X“. Á skjalinu var greiðslumat á A og kom m.a. fram að ráðstöfunartekjur á mánuði væru kr. 90.066. A, útgefandi umrædds láns skrifaði undir lánsúmsóknina, en veðsali skrifaði ekki undir. Ljóst er að varnaraðili framkvæmdi greiðslumat í umrætt sinn og uppfyllti þannig skilyrði 3. gr. samkomulagsins að þessu leyti. Af hálfu sóknaraðila hafa ekki verið gerðar athugasemdir við inntak greiðslumatsins.

Í 4. gr. samkomulagsins er fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til sjálfskuldarábyrgðar eða veðsetningar er stofnað. Í ákvæðinu er í fyrsta lagi kveðið á um það að fjármálafyrirtækjum beri að gefa út og 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 liggi 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.

Líta ber til þess við mat á því hvort framangreindum skilyrðum 4. gr. samkomulagsins sé fullnægt, að varnaraðili heldur því fram að veðsetningin fasteignar sóknaraðila hafi byggst á umboði sem sóknaraðili veitti syni sínum og útgefanda umþrætt skuldabréfs. Í máli þessu liggur ekki annað umboð fyrir en skjalið veðleyfi þar sem sóknaraðili, eigandi fasteignarinnar að B, veitir syni sínum leyfi fyrirfram til að veðsetja fasteign sína. Ekkert í efni þess skjals rennir stoðum undir þá ályktun varnaraðila að með útgáfu þess hafi hann losnað undan öllum þeim skuldbindingum sem hann bar gagnvart væntanlegum veðsala samkvæmt fyrrnefndu samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Verður ekki á henni byggt.

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 upplýstur 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.

Þegar atvik málsins eru metin heildstætt verður að líta til þess hvernig forveri varnaraðili hunsaði þær skyldur sem hann hafði tekið á sig með umræddu samkomulagi. Lánveitanda bar 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 ekki 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 löggerninga, 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 hefði 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.

Í ljósi alls framangreinds er fallist á með sóknaraðila að veðsetning fasteignar hans að B, með skuldabréfi nr. X, sé ógild, 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 veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A, til F, er ógild.

Reykjavík, 15. febrúar 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir