

Ár 2015, föstudaginn 13. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 112/2014**:

**M og K
gegn
F.**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M og K, hér eftir nefnd sóknaraðilar annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 27. nóvember 2014, með kvörtun sóknaraðila dagsettri sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 28. nóvember 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 2. janúar 2015. Var bréfið sent sóknaraðilum með tölvupósti nefndarinnar, dags. 6. janúar 2015, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 20. janúar 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar dags. 13. mars 2015.

II.

Málsatvik.

Þann 5. september 2006 var skuldabréf nr. X gefið út. Skuldari var A, en varnaraðili kröfuhafi. Til tryggingar þessu láni var eignin B sett að veði, en eigendur hennar voru A og sambýliskona hans, C. Jafnframt gengust sóknaraðilar í sjálfskuldarábyrgð. Við lánveitinguna var framkvæmt greiðslumat sem skuldari stóðst og liggur fyrir undirritað skjalið „til ábyrgðarmanna fjárskuldbindinga“ sem sóknaraðilar hafa skrifað undir. Ágreiningslaust er að þegar A og C slitu samvistum var ofangreint lán fært yfir á nafn C sem hluti af uppgjöri þeirra á milli með yfirlýsingu um skuldskeytingu, dags. 15. október 2007. Skjal þetta hefur þó ekki verið lagt fram og fram lagt afrit veðskuldabréfsins er ekki áritað um skuldskeytinguna. C og A áttu fasteignina að B sameiginlega, en með afsali 27. nóvember 2007 afsalaði C til A 50% eignarhlut sínum í B. Með yfirlýsingu um veðsetningu og veðbandalausn var fasteign sóknaraðila að D sett að veði í stað B. Er sú yfirlýsing einnig dagsett 15. október 2007.

Ekki var framkvæmt greiðslumat vegna veðflutningsins eða skuldskeytingarinnar.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að varnaraðila verði gert að ógilda ábyrgð á veðskuldabréfi nr. X og veðsetningu varnaraðila, eða þess sem hann leiðir rétt sinn frá, á fasteigninni að D.

Sóknaraðilar benda á að varnaraðili er aðili að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1998, sem endurundirritað hafi verið árið 2001. Í 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins sé kveðið á um að fjármálafyrirtæki beri að meta greiðslugetu greiðanda, en það hafi hinsvegar ekki verið gert vegna þeirra skuldabréfa sem hér um ræðir. Sóknaraðilar telja að framangreindar ábyrgðarskuldbindingar þeirra samkvæmt fyrrgreindum skuldabréfum séu ógildar og því eigi varnaraðili ekki þann rétt sem skuldabréfið beri með sér.

Sóknaraðilar byggja mál sitt á því að ekkert greiðslumat hafi verið framkvæmt hjá útgefanda skuldabréfsins og engar upplýsingar kynntar sóknaraðilum um fjárhagsstöðu útgefanda og hafi stefndi þannig orðið uppvís að háttsemi er varði ógildingunni á ábyrgðarskuldbindingum sóknaraðila. Þannig hafi varnaraðila skilyrðislaust borið að framkvæma greiðslumat samkvæmt þeim reglum sem hann hafi undirgengist samkvæmt framangreindu samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og hafi sóknaraðilar mátt teysta því að slíkt yrði gert. Telja sóknaraðilar að þau geti byggt á nefndum reglum líkt og um þriðja manns loforð væri að ræða. Hafi sóknaraðilar mátt treysta því að brot á reglum hefðu í för með sér einhverjar réttarverkanir og í þessu tilviki ógildingunni ábyrgðar. Jafnframt telja sóknaraðilar sig hafa mátt treysta því að varnaraðili færi í einu og öllu eftir samkomulaginu, enda aðili að því.

Sóknaraðilar telja að fyrrgreint samkomulag um notkun ábyrgða staðfesti að í gildi sé sú viðskiptavenja að bankar og sparisjóðir framkvæmi mat á greiðslugetu einstaklings þegar ábyrgðarskuldbinding er hærrí en 1.000.000 kr. Þannig hafi varnaraðili ekki einungis brotið reglu samkomulagsins heldur og orðið uppvís að háttsemi sem fari í bága við gildandi viðskiptavenju. Telja sóknaraðilar þar af leiðandi og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa að ábyrgðarskuldbinding þeirra sé ógildanleg enda taki ákvæðið til þeirra atvika sem hér hefur verið lýst.

Sóknaraðilar mótmæla þeirri málsástæðu varnaraðila að vegna skyldleika hafi ekki verið þörf á greiðslumati þar sem að hjón ættu í hlut. C hafi verið gift hvorugum sóknaraðila og eigi þetta undanþáguákvæði því alls ekki við. Varnaraðila hafi borið, samkvæmt 3. gr. samkomulagsins um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, að meta greiðslugetu C. Varnaraðili hafi hinsvegar kosið að gera það ekki og á því verði hann að bera fulla ábyrgð.

Sóknaraðilar benda á að ljóst sé að hagir C hafi verið allt aðrir þegar hún tók við láninu af A þann 15. október 2007 en þegar hún var í sambúð með honum. Þegar C tók við láninu hafi hún verið einstæð með tvö börn og hefði því aldrei getað staðist greiðslumat, hefði það farið fram. Eina greiðslumatið sem gert hafi verið, hafi verið á A þann 5. september 2006 og sé engan veginn hægt að halda því fram að það greiðslumat hafi verið nægilegt 13 mánuðum síðar, þegar vitað var að fjölskylduhagir voru allt aðrir. Sóknaraðilar fullyrða að þau hefðu ekki heimilað veðsetningu á eign sinni hefði þeim verið ljóst að greiðslugeta skuldara væri ekki nægileg. Verði í því samhengi að horfa til þess að varnaraðili er stórt fjármálafyrirtæki sem starfar á grundvelli opinbers leyfis sem ber að sjá til þess að öllum reglum og skyldum, sem settar séu til hagsbóta og verndar neytendum, sé framfylgt í hvívetna.

Sóknaraðilar bera því við að þau hafi hvorki sérmenntun né reynslu af viðskiptum með fjármálagerninga, en M starfi sem bifvélavirki og K sem stuðningsfulltrúi á sambýli.

Sóknaraðilar telja að við mat á afleiðingum þess að upplýsingaskyldu var ekki sinnt af hálfu varnaraðila verður að líta til þess að veiting lánsveðsins var alfarið í þágu varnaraðila, það er til tryggingar kröfu varnaraðila á hendur lántaka, auk þess sem öll skjöl málsins hafi verið fyrirfram samin af varnaraðila, sem hafði sérfræðipekkingu á sviði fjármálaþjónustu og bankaviðskipta og hafði þar að auki gengist undir skyldur samkvæmt samkomulaginu sem í engu var fylgt eftir.

Vegna þessa telja sóknaraðilar morgunljóst að veðsetning sú og ábyrgð sem þau veittu þann 15. október 2007 sé ógild að öllu leyti með stoð í 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Vísa þau máli sínu til stuðnings til niðurstöðu Hæstiréttur í málum nr. 169/2012, 127/2013, 611/2013 og 630/2013.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Að mati varnaraðila heldur upphaflegt greiðslumat vegna lánsins og stendur því ábyrgð sóknaraðila óhöggud. Umrætt lán hafi upphaflega verið veitt með veði í fasteign sem var í eigu dóttur og tengdasonar sóknaraðila. Þegar þau slitu samvistum hafi sóknaraðilar samþykkt að veðsetja eign sína að D til tryggingar á þessu láni. Að mati varnaraðila sé veðsetningin því í fullu samræmi við lög og reglur og standi því óhöggud.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila á D, til tryggingar veðskuldabréfi X, og sjálfskuldarábyrgð þeirra á sama bréfi.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001 var meðal annars undirritað af Samtökum banka og Sambandi íslenskra sparisjóða f.h. aðildarféлага sinna. Varnaraðili er eitt þessara aðildarféлага. Verður varnaraðili því talinn bundinn við efni þess, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki. Fjármálafyrirtæki er ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en 1.000.000 kr.

Ekki virðist ágreiningur um að upphafleg sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila á veðskuldabréfinu var gerð með gildum hætti. Því er hins vegar ómótmælt að varnaraðili hafi samið við C um að hún tæki að sér greiðslu lánsins um leið og A var leystur undan greiðsluskyldu, án þess að samþykkis sóknaraðila sem sjálfskuldarábyrgðarmanna væri aflað. Er það jafnframt í samræmi við fram lagða lýsingu umboðsmanns skuldara á skuldskeytingarskjalinu. Gat varnaraðili undir engum kringumstæðum vænst þess að sjálfskuldarábyrgð varnaraðila á skuld A samkvæmt bréfinu næði til þess að ábyrgjast skuld nýs skuldara án þeirra samþykkis. Er sjálfskuldarábyrgðin samkvæmt þessu niður fallin og þarf hvorki að vísa til

ógildingarreglna samningaréttar né samkomulags um notkun ábyrgða til að styðja þá niðurstöðu.

Sóknaraðilar undirrituðu „Yfirlýsingu um veðsetningu og veðbandalausn vegna veðskjals nr. [X]” en í skjalinu kom fram að skuldari lýsti því yfir að fengnu samþykki varnaraðila að ofangreint veðskjal yrði flutt af fasteigninni B yfir á fasteign sóknaraðila að D. Í skjalinu kom jafnframt fram að ákvæði veðskjalsins héldust óbreytt að öðru leyti. Jafnframt staðfestu sóknaraðilar með undirritun sinni að þau hefði kynnt sér efni bréfsins og gert sér grein fyrir í hverju ábyrgð þeirra sem veðleyfisgjafa fælist og teldu hana samræmast greiðslugetu sinni. Jafnframt að þau hefði kynnt sér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni gildandi samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Hinsvegar liggur einnig fyrir að ekki var framkvæmt greiðslumat á dóttur sóknaraðila þegar þau samþykktu að veita samþykki sitt fyrir þessari veðsetningu fasteignar sinnar.

Þegar metið er hvort að skortur á hinu seinna greiðslumati leiði til þess að ábyrgð sóknaraðila verði vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga þarf að meta hvort það yrði talið ósamngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera samningsskilmálana fyrir sig. Í 2. mgr. greinarinnar segir að við mat samkvæmt 1. mgr. skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Ljóst er að með því að framkvæma ekki greiðslumatið var ekki tryggt að sóknaraðilar væru að fullu upplýstir um greiðslugetu skuldara og þar af leiðandi þá áhættu sem veðsetningin hefði í för með sér. Þá verður að líta til þess að sóknaraðili er einstaklingur, en varnaraðili fjármálafyrirtæki með sérfræðisekkingu.

Hinsvegar ber einnig að líta til þess að sóknaraðilar undirrituðu skjal þar sem fram kemur að ákvæði veðskuldabréfs, sem þau höfðu áður undirritað sem veðsalar, væri óbreytt.

Mestu skiptir að með þeim breytingum sem gerðar voru á skyldum og réttindum samkvæmt skuldabréfinu þann 15. október 2007 er líklegt að áhættan á því að gengið yrði að sóknaraðilum vegna bréfsins hafi verið aukin verulega. Greiðslumat á upphaflegum skuldara bréfsins, sem þeim hafði verið kynnt, var almennt forsenda fyrir gildi ábyrgðar þeirra. Með því að leysa þennan skuldara undan efnaskyldu sinni, en afla um leið veðtryggingar í fasteign sóknaraðila, velti varnaraðili áhættunni af breytingum þessum yfir á sóknaraðila að mestu. Að sóknaraðilar væru þannig fengin til að veðsetja fasteign sína í þágu annars einstaklings, án þess að metið væri hvort nýr skuldari bréfsins gæti staðið í skilum, var beinlínis í andstöðu við skuldbindingar varnaraðila samkvæmt samkomulaginu um notkun ábyrgða og skiptir þá ekki máli þótt um sama skuldabréf væri að ræða.

Í ljósi heildarmats á aðstæðum í umræddu máli verður því fallist á með sóknaraðilum að ósamngjarnt yrði og andstætt góðri viðskiptavenju, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936, fyrir varnaraðila að bera samninginn fyrir sig. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila um ógildingu veðsetningu fasteignarinnar að D.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila, M og K, á skuldabréfi varnaraðila, F, er ógild. Veðsetning á fasteign sóknaraðila að D, fyrir kröfum samkvæmt skuldabréfinu er ógild.

Reykjavík, 13. mars 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason