

Ár 2015, föstudaginn 11. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 22/2015:**

A
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru A, hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 16. mars 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 19. mars 2015, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 22. apríl 2015. Var bréfið sent sóknaraðila 28. apríl 2015 með tölvupósti nefndarinnar, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 12. maí 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 11. september 2015.

II.

Málsatvik.

Lán samkvæmt skuldabréfi nr. X var tekið til uppgreiðslu lántaka, B, á eldra láni skv. áritun á skuldabréfið. Upphafleg fjárhæð nýja lánsins var kr. 1.500.000. Lánið var veitt til 25 ára og bar 8,8% vexti og var eign sóknaraðila sett að veði á 3. veðrétti. Skuldabréfið var undirritað af lántaka og maka hennar þann 17. desember 2008.

Þann sama dag, 17. desember 2008 undirrituðu lántaki og maki hennar skjal með yfirskriftina „Niðurstöður fasteignalánamats“. Þar kemur m.a. fram undir fyrirsögninni Lánslýsing að fjárhæð láns sé 16.030.000, lánstíminn sé 483 mánuðir og vextir 6,3%. Í þeim kafla þessa skjals sem fjallar um tekjur og útgjöld kemur fram að mánaðarlegar tekjur lántaka og maka nemi kr. 448.928, en áætluð greiðslugeta þeirra að teknu tilliti til framfærslukostnaðar nemi kr. 174.136. Þar sem áætluð greiðslubyrði lána sem ekki verða gerð upp er tiltekin kr. 324.459 og áætluð greiðslubyrði væntanlegs lán er tiltekin 91.644, verður niðurstaðan af þessum hluta skjalsins sú að „Áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda“ nemur neikvæðri fjárhæð, kr. -241.967 og stendur þar undir með áberandi letri „Greiðslugeta telst ekki næg“. Í öðrum hluta þessa skjals er gert ráð fyrir að fjallað sé um fjármögnun vegna fasteignakaupa. Þar hefur verið stillt upp eignum og skuldum lántaka ásamt nýjum lánum, en „kaupverð fasteignar slegið inn sem kr. 0. Kemur fram að eignastaða viðkomandi er neikvæð um 14.229.129, en með sama skýra hættinum og varðandi greiðslugetu, hefur verið prentað undir þennan hluta skjalsins með sama áberandi lettrinu „Fjármögnun telst takast“

Eftir undirritun lántaka voru afrit skjalanna send frá Reykjavík til sóknaraðila á Akureyri. Sóknaraðili undirritaði bæði á skuldabréfið og á skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“. Á veðskuldabréfinu var að finna svofellda yfirlýsingu í skilmálum bréfsins: „Með undirritun sinni á skuldabréf þetta staðfestir veðsali, sem ekki er útgefandi, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, en F er aðili að samkomulagi fjármálafyrirtækja, stjórnvalda og Neytendasamtakanna um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.“ Á skjalið Niðurstöður greiðslumats ritaði hann nafn sitt undir sérstaka yfirlýsingu svohljóðandi: „Þrátt fyrir að ofangreint fasteignalánamat gefi það til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar óskar eigandi veðsins eftir að lánið verði veitt og lýsir því hér með yfir að hann vilji engu að síður leggja fram veð sitt til tryggingar.“

Sendi sóknaraðili svo skjölin sjálfur til baka. Sóknaraðili var síðar í samskiptum við varnaraðila þar sem hann óskaði þess að veðsetningin yrði felld niður. Þann 18. nóvember 2014 barst sóknaraðila svar frá starfsmanni varnaraðila þar sem kröfu hans um niðurfellingu ofangreindrar veðsetningar var hafnað á þeim grundvelli að afstaða bankans væri sú að lánsveðið væri gilt.

Sóknaraðili ákvað að gera upp við varnaraðila þann 11. janúar 2015, með fyrirvara um gildi ábyrgðarinnar.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning fasteignarinnar skv. veðskuldabréfi varnaraðila X verði felld úr gildi þar sem bankinn hafi vanrækt skyldur sínar samkvæmt Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Sóknaraðili telur skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“, sem virðist hafa átt að koma í stað greiðslumats, í engu samræmi við veðskuldabréfið sjálft, né hafi sóknaraðila verið kynnt greiðslumat eða upplýsingabæklingur um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila með fullnægjandi hætti. Það sé því ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að varnaraðili beri fyrir sig samninginn, skv. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningagerð, umboð og ógilda löggæringa.

Sóknaraðili bendir á að varnaraðili sé aðili að Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 og sé bundinn af reglum þess þegar lán séu tryggð með ábyrgð þriðja manns og þegar þau séu tryggð með veði í eignum annars en lántaka, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Samkomulagið innihaldi meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum þegar skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings séu sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu, sbr. 1. gr. þess. Þá taki samkomulagið til þess þegar einstaklingur gefi út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 1. mgr. 2. gr. samkomulagsins.

Sóknaraðili bendir jafnframt á að samkvæmt samkomulaginu beri að gera greiðslumat þegar veð sé sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu sem nemi meira en kr. 1.000.000, sbr. 3. gr. Þá skuli fjármálafyrirtæki sjá til þess að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu lántaka áður en hann gangist í ábyrgðina, sbr. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Sóknaraðili telur varnaraðila hafa vanrækt skyldur sínar samkvæmt samkomulaginu að þessu leyti hvað varði veðsetningu fasteignar sóknaraðila til tryggingar á skuldabréfi lántaka. Það skjal sem liggja fyrir og virðist eiga að gegna hlutverki greiðslumats beri yfirskriftina „Niðurstöður fasteignalánamats“. Að mati sóknaraðila hafi framkvæmd og kynning á matinu verið verulega ábótavant og ekki hafi verið farið eftir reglum samkomulagsins hvað það varði. Einnig hafi verið verulegir ágallar á skjalinu sjálfu.

Skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“

Sóknaraðili vísar til þess að þann 17. desember 2008 hafi skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“, verið undirritað af lántaka. Yfirskrift lánsins hafi vísað til þess að lántaki hafi ætlað að nota tiltekna lánsfjárhæð til fasteignakaupa, en í þessu tilfelli hafi það ekki verið raunin. Með útgáfu umrædds skuldabréfs hafi verið að gera upp eldri skuld við kröfuhafa og því sé óljóst hversvegna skuldari hafi gengist undir mat vegna kaupa á fasteign. Efst á skjalið hafi verið handskrifað númer skuldabréfsins sem um ræði, X. Því virðist sem að bankinn hafi talið þetta mat eiga við skuldabréfið. Í matinu sé kafli sem heiti „Lánslýsing“ og sé þar tiltekin fjárhæð láns, lánstími, ársvextir, veðsetning o.fl. Þær upphæðir sem tilteknar séu í þessu mati séu í engu samræmi við skuldabréfið sjálf. Sóknaraðili bendir á að í fasteignalánamatinu komi fram að fjárhæð lánsins sé kr. 16.030.000. Samkvæmt skuldabréfinu sé lánsfjárhæðin 1.500.000 kr. Þá sé lánstíminn samkvæmt matinu 483 mánuðir, eða rúmlega 40 ár, en samkvæmt skuldabréfinu sé lánið til 25 ára. Ársvextir samkvæmt matinu séu 6,3% en á skuldabréfinu séu þeir 8,80%. Kaupverð fasteignar samkvæmt matinu sé skráð kr. 0, enda hafi ekki verið um kaup á fasteign að ræða eins og að framan greinir.

Sóknaraðili telur að samkvæmt framangreindu verði ekki talið að skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ sé fullnægjandi sem greiðslumat samkvæmt reglum samkomulags um notkun ábyrgða. Misræmi sé á milli skuldabréfsins og matsins varðandi alla þá þætti er skipta sóknaraðila máli við mat á því hvort hann eigi að gangast undir ábyrgð sem veðsali og verði skjalið einfaldlega að teljast rangt.

Sóknaraðili bendir jafnframt á að í skjalinu „Niðurstöður fasteignalánamats“ komi fram að greiðslugeta teljist ekki næg, en engu að síður teljist fjármögnun takast. Ekki hafi verið um neina fjármögnun að ræða enda komi einnig fram að kaupverð fasteignar sé kr. 0. Sóknaraðili bendir á að skýringar starfsmanns varnaraðila á þessu ósamræmi hafi verið sú að „*fjármögnunin tengist því ekki hvort greiðslugeta sé til staðar eður ei, hún tengist því hvort fjármögnun á fasteigninni takist miðað við veitt lán og eigið fé*“. Á skjalinu „Forsendur fasteignalánamats“ hafi komið fram frekari skýringar á þeim niðurstöðum matsins. Bankinn telji því að það sé alltaf rétt mynd af greiðslubyrði og greiðslugetu í niðurstöðum þeim sem sóknaraðila hafi verið kynntar.

Sóknaraðili vísar til þess að hann hafi aldrei séð skjalið „Forsendur fasteignalánamats“ og hafi því verið ómögulegt að gera sér grein fyrir því hvernig niðurstöðurnar hafi verið fengnar. Skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ hafi verið rangt og villandi um mikilvæg atriði eins og að framan greinir. Niðurstæða skjalsins hafi verið sú að áætluð greiðslugeta lántaka væri neikvæð um kr. 241.967. Samkvæmt texta skjalsins þýddi þetta að „*greiðslugeta teldist ekki næg*“. Í 2. málsl. 3. mgr. 4. gr. framangreinds samkomulags um notkun ábyrgða segi að ef niðurstæða greiðslumats bendi til þess að greiðandi hafi ekki getað efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óski að lán yrði veitt engu að síður, skuli hann staðfesta það skriflega. Sóknaraðili bendir á að þessi regla hafi verið skýrð svo af Hæstarétti í máli nr. 169/2012 að á varnaraðila hafi við þessar aðstæður hvílt sérstök skylda til að vekja athygli ábyrgðarmanns á því að lántaki hafi ekki staðist greiðslumatið og að það fæli í sér verulega aukna áhættu fyrir hann. Það hafi ekki verið gert og hafi bankinn því brugðist skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu. Í dóminum hafi einnig sagt að í þessu ljósi geti ekki ráðið úrslitum þótt ábyrgðarmenn hafi ekki kynnt sér reglur samkomulagsins eða efni skjalsins.

Sóknaraðili bendir jafnframt á að í skjalinu komi fram sú niðurstæða að „*fjármögnun teljist takast*“. Sóknaraðili telur þessa yfirlýsingu bæði ranga og villandi fyrir hann, því skjalið hafi samkvæmt reglum samkomulags um notkun ábyrgða ekki átt

að lúta því hvort unnt væri að fjármagna fasteignakaup, heldur því hvort lántaki gæti greitt skuldirnar sem stofnað hafi verið til. Þetta hafi verið staðfest af Hæstarétti Íslands í máli nr. 169/2012. Auk þess hafi ekki verið um nein fasteignakaup að ræða í því máli sem hér um ræði og því hafi niðurstaða skjalsins verið enn meira villandi um þennan þátt.

Upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns

Sóknaraðili vísar til þess að honum hafi aldrei verið kynntar niðurstöður fasteignalánamatsins líkt og reglur 4. gr. samkomulagsins um notkun ábyrgða kveða á um, heldur hafi þær verið sendar honum í pósti og fyrirfram merkt við hvar hann skyldi skrifa undir til að gangast í ábyrgðina. Þetta verklag sé til þess fallið að fá sóknaraðila til að gangast í ábyrgðina og sé í andstöðu við þær skuldbindingar sem varnaraðili hafi gengist undir með fyrrnefndu samkomulagi, svo sem úrskurðarnefndin hafi fjallað um, t.d. í úrskurði nr. 102/2012. Þetta hafi verið gert jafnvel þótt varnaraðili hefði útibú á Akureyri og það hefði verið hægt um vik að fá starfsmann til að kynna skjöl málsins fyrir sóknaraðila á fullnægjandi hátt. Það leysi varnaraðila ekki undan skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu þótt unnt sé fyrir ábyrgðarmenn að hafa samband við bankann að fyrra bragði. Sóknaraðila hafi ekki verið kynntar reglur samkomulagsins áður en hann hafi samþykkt að veita veð í fasteign sinni.

Sóknaraðili telur að þó að hann hafi með undirskrift sinni á skjalið „*Niðurstöður fasteignalánamats*“ lýst því yfir að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings um persónuábyrgðir eða verðtryggingar þriðja aðila verði ekki gerð sú krafa til hans að hann hefði mátt átta sig á því að niðurstaða greiðslumatsins væri eins röng og villandi og raun bar vitni. Aðstöðumunur aðila sé augljós, en varnaraðili sé fjármálfyrirtæki sem búi yfir sérþekkingu sem ekki sé hægt að búast við að hinn almenni borgari búi yfir, og sóknaraðili hafi ekki gert í þessu tilvikum, og beri skylda til að viðhafa vönduð vinnubrögð.

Samantekt og athugasemdir varnaraðila

Sóknaraðili tekur sérstaklega fram varðandi þetta mál að því svipar um margt um þess máls sem dæmt hafi verið um í dómi Hæstaréttar í máli nr. 169/2012. Þar hafi verið um að ræða sama kröfuhafa og af lýsingum dómsins að dæma sé einnig um að ræða svipuð eða eins skjöl sem bera yfirskriftina „*Niðurstöður fasteignalánamats*“. Í báðum tilvikum hafi komið fram á skjalinu að greiðslugeta teldist ekki næg, en engu að síður hafi fjármögnun talist takast. Í báðum tilvikum hafi verið óljóst af lýsingu láns hvaða lán hafi verið til umfjöllunar í skjalinu og í báðum tilvikum hafi ábyrgðarmönnum ekki verið kynntar frekari forsendur fyrir niðurstöðunum. Sóknaraðili telur niðurstöðu dómsins ótvíræða, að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið röng og villandi um mikilvæg atriði og upplýsingagjöf bankans ekki verið í samræmi við skyldur hans samkvæmt samkomulaginu. Dómurinn hafi þannig fallist á að ógilda samþykki ábyrgðarmanna í málinu til veitingu veðleyfa.

Að teknu tilliti til efnis loforðsins sem um ræði, atvika málsins og með vísan til stöðu sóknaraðila gagnvart varnaraðila sem fjármálfyrirtæki, verði að telja ósanngjarnt af hálfu varnaraðila að bera fyrir sig samninginn sem hafi falist í samþykki sóknaraðila um að veita veð í fasteign sinni við útgáfu umrædds skuldabréfs.

Sóknaraðili hafnar frávísunarkröfu varnaraðila á grundvelli þess að sóknaraðili eigi ekki lögvarðar hagsmuni af kröfu sinni. Fyrir liggja skv. málsatvikalýsingu í kærðu sóknaraðila að sóknaraðili hafi gert upp við kröfuhafa 11. janúar 2015 með fyrirvara um gildi ábyrgðarinnar. Fyrirvarinn hafi verið sendur til útibústjóra í tölvupósti sama dag og hafi verið óskað eftir því að hann yrði undirritaður. Undirritað skjal hafi hinsvegar

aldrei borist frá varnaraðila til sóknaraðila. Varnaraðila hafi því verið kunnugt um að sóknaraðili hygðist greiða með fyrirvara, sem staðfestist m.a. með tölvupósti lögmanns bankans, en í niðurlagi tölvupóst dags. 9. janúar sl. hafi lögmaður sóknaraðila sagst hafa gert upp lánið með fyrirvara um að hann færi með málið fyrir úrskurðarnefndina. Uppgjörið hafi verið gert tveimur dögum síðar, en í öllu falli hafi legið ljóst fyrir í málinu við uppgjörið að ágreiningur væri á milli aðila málsins um réttmæti veðsetningar á fasteigninni. Varnaraðila hafi borið að aflýsa skuldabréfinu af eigninni þar sem lánið hafði verið gert upp með framangreindum fyrirvara. Það geti því ekki talist málsástæða að skuldabréfinu hafi verið aflýst af eigninni og því eigi að vísa málinu frá.

Að teknu tilliti til framangreinds mótmælir sóknaraðili kröfu varnaraðila um að málinu verði vísað frá þar sem ljóst sé að hann eigi lögvarða hagsmuni af niðurstöðu málsins. Vísar hann í því sambandi til úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 89/2014, þar sem sambærilegur fyrirvari hafi verið gerður við greiðslur sóknaraðila vegna málsins.

Sóknaraðili mótmælir einnig þeim málatilbúnaði varnaraðila að honum hafi verið heimilt að framkvæma mat á greiðslugetu skuldara með þeim hætti sem lýst hafi verið í framlögðum erindum aðila. Sóknaraðili vísar til þess að það teljist vart vönduð vinnubrögð af hálfu fjármálagfyrirtækis að leggja skjal fyrir einstakling, sem hyggist veita veð í fasteign sinni til tryggingar skuldum annars einstakling, sem sýni á engan hátt forsendur þeirra skuldbindingar sem sóknaraðili hugðist veita veð í eign sinni fyrir. Varnaraðili hafi sjálfur lýst því í athugasemdum sínum að það hafi ekki verið skuldabréf það sem hér um ræðir sem hafi verið tiltekið undir liðnum „Lánslýsing“ á skjalinu „Niðurstöður fasteignalánamats“ heldur annað skuldabréf, með annarri fjárhæð, sem nú sé tryggt með veði í annarri fasteign. Varnaraðili segi í athugasemdum sínum að skuldabréfið sem hér um ræði, ásamt öðrum, hafi verið tilgreind undir liðnum „Áætluð greiðslubyrði lána sem ekki hafa verið greidd upp“. Þar séu þó engar upplýsingar til staðar um skuldabréfið sem sóknaraðili hefði átt að fá upplýsingar um, s.s. fjárhæð, vexti, lánstíma, heldur einungis samtals greiðslubyrði vegna fjögurra skuldabréfa. Skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ sé ekki til þess fallið að sóknaraðili hefði getað áttað sig á því án sérstakrar kynningar að um hafi verið að ræða sameiginlegt mat vegna fimm skuldabréfa í heildina þegar skjalið hafi verið undirritað, hvað þá í hvaða dálkum eða undir hvaða liðum hvert af þessum lánnum hafi lent. Sóknaraðili telur að þær skýringar sem fram hafi komið í athugasemdum varnaraðila verði að teljast eftiraskýringar og þrátt fyrir að skjalið teldist vera „rétt“ að þessum skýringum fengnum, sé ljóst að ómögulegt hafi verið fyrir sóknaraðila að gera sér grein fyrir þessu og svo hann hefði getað verið að fullu upplýstur um þýðingu þess að veita ábyrgðina. Sóknaraðili segir skjalið ekki rétt gagnvart sóknaraðila sjálfum þar sem þær forsendur og upplýsingar sem honum hafi verið nauðsynlegar til að leggja mat á þá skuldbindingu sem hann hafi verið að veita veð í eign sinni fyrir, hafi ekki verið til staðar. Framsetning og upplýsingar sem bankinn hafi stillt upp í skjalinu hafi verið rangar og villandi.

Hvað varði athugasemdir varnaraðila um að sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn um fjárhagsaðstæður skuldans, þá bendir sóknaraðili á að það komi ekki í hans hlut að veita upplýsingar um hag skuldara.

Þá hafnar sóknaraðili þeim rökum varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli 169/2012 eigi ekki við í málinu. Ljóst sé að skjalið sé villandi eins og lýst hafi verið í kvörtun sóknaraðila, m.a. vegna þess að í skjalinu segi, líkt og í máli nr. 169/2012 að fjármögnun teljist takast, þrátt fyrir að greiðslugeta teljist ekki næg. Auk þessa hafi varnaraðili ekki sýnt fram á þessar fullyrðingar hans um, að því er virðist, mismunandi leturstærð skjalanna standist og verði hann að bera hallann af því.

Hvað varði upplýsingagjöf til sóknaraðila bendir sóknaraðili á að niðurstöður fasteignalánamatsins hafi ekki verið kynntar honum líkt og þörf hefði þó verið á eins og greint hafi verið frá, heldur sendar til hans í pósti og merkt við hvað skyldi undirrita. Sóknaraðili vísar til fyrri sjónarmiða um upplýsingagjöf til hans og til dóms Hæstaréttar í máli nr. 169/2012. Verði varnaraðili að bera hallann af því að viðhafa ekki eins vönduð vinnubrögð og honum hafi borið að gera í málinu. Sóknaraðili hafnar því að hann eigi á einhvern hátt að bera hallann af því að honum hafi ekki verið kynntar niðurstöður matsins á viðeigandi hátt af varnaraðila.

Sóknaraðili hafnar því loks að krafa hans sé niður fallin vegna tómlætis. Fullyrðing varnaraðila þess efnis að fyrst hafi verið gerðar athugasemdir við ábyrgðina í janúar 2015 sé röng. Sóknaraðila hafi áður fundað með varnaraðila um málið eða með útbústjóra Vesturbæjarútibús varnaraðila. Svar frá útbústjóra hafi borist sóknaraðila í tölvupósti um að niðurfellingu væri hafnað, þann 18. nóvember 2014. Telur sóknaraðili að varnaraðili hafi ekki sýnt fram á að sóknaraðila hafi verið það ljóst fyrr að tilefni væri til athugasemda vegna lánveitingarinnar. Vísar sóknaraðili til úrskurða nefndarinnar í máli nr. 33/2014 og dóms Hæstaréttar nr. 4/2013.

Af öllu framangreindu virtu krefst sóknaraðili þess að veðstening fasteignarinnar, sem stofnað hafi verið til tryggingar á skuldum lántaka B, með skuldabréfi X verði felld niður.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Til vara krefst varnaraðili þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili krefst þess að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni. Ekki verði séð að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af kröfu sinni um að veðsetning fasteignarinnar verði feld úr gildi enda hafi veðskuldabréfinu þegar verið aflýst af fasteigninni.

Verði ekki fallist á kröfu um frávísun málsins krefst varnaraðili þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili telur í upphafi rétt að taka fram að Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi hvorki lagagildi né feli í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu hafi samkomulaginu ekki verið fylgt til hlítar. Það sé afstaða varnaraðila að meta þurfi allar aðstæður við lánveitingu, samning aðila og önnur atriði sem varpað geti ljósi á hvort ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu og þá í samræmi við 36. gr. laga nr. 7/1936. Vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar frá 21. október 2010 í máli nr. 116/2010. Niðurstaða dómsins styrki afstöðu varnaraðila um að skoða þurfi atvik máls og aðstöðu málsaðila í hverju máli fyrir sig. Þá vísar varnaraðili jafnframt til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki frá 29. apríl 2011 í máli nr. 10/2011 máli sínu til stuðnings.

Hvað varðar kvörtun sóknaraðila þess efnis að skjalið „*Niðurstaða fasteignalánamats*“ sé ekki fullnægjandi sem greiðslumat samkvæmt reglum samkomulagsins þá tekur varnaraðili fram að í tengslum við greiðsluferfiðleika skuldara og endurfjármögnun á fasteignalánum hennar í desember 2008, sem m.a. fólst í útgáfu umrædds veðskuldabréfs, hafi verið framkvæmt svonefnt fasteignalánamat. Fasteignalánamatið hafi tekið til allra lánveitinga í tengslum við endurfjármögnunina, en nánar tiltekið hafi verið um eftirtalin fimm veðskuldabréf að ræða: Skuldabréfa Y, útg. 5. janúar 2009, upphaflega að fjárhæð kr. 16.030.000,; skuldabréf Þ, útg. 5. janúar 2009, upphaflega að fjárhæð kr. 3.800.000; skuldabréf Æ, útg. 17. desember 2008, upphaflega að fjárhæð kr. 1.500.000; skuldabréf Ö, útg. 17. desember 2008, upphaflega

að fjárhæð kr. 1.500.000, og skuldabréf P, útg. 17. desember 2008, upphaflega að fjárhæð, kr. 1.500.000. Varnaraðili bendir á að framangreind skuldabréf, að frátöldu því fyrstnefnda, hafi komið inni greiðslumatið undir liðnum „Áætluð greiðslubyrði lána sem ekki verða greidd upp“. Það fyrstnefnda hafi hinsvegar verið tiltekið undir liðnum „Lánslýsing“. Í þessu samhengi bendir varnaraðili á að á þeim tíma sem umrætt greiðslumat hafi verið framkvæmt hafi engar reglur verið í gildi sem kváðu um að ekki mætti framkvæma mat á greiðslugetu skuldara með þessum hætti. Varnaraðila hafi einungis borið að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga en í 2. mgr. 3. gr. samkomulagsins sé kveðið á um hvernig skuli meta greiðslugetu einstaklinga. Þar komi meðal annars fram að við greiðslumat skuli taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga sé reiknað út. Við áætlun á útgjöldum til neyslu skuli að lágmarki nota viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðalánasjóðs. Greiðslumat á greiðslugetu skuldara hafi miðast við framangreind fyrirmæli. Þannig hafi verið tekið tillit til kostnaðar vegna framfærslu, reksturs bifreiðar, reksturs fasteigna sem og annarra lána, en áætlaður rekstrarkostnaður skuldara hafi verið hærri en neysluviðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna fyrir hjón með eitt barn. Varnaraðili bendir einnig á að sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn um fjárhagsaðstæður skuldarans að öðru leyti sem bendi til þess að greiðslumatið hafi verið rangt unnið eða rangt reiknað. Jafnframt bendir varnaraðili á að um suma kostnaðarliði í greiðslumati verði lánveitandi almennt að styðjast við upplýsingar lántakans sjálfs en á skjalinu „Niðurstöður Greiðslumats“ sé skýrlega tekið fram að upplýsingar um skuldir og fjárhagsstöðu greiðanda séu að hluta til frá honum sjálfum komnar og að forsendur mats og niðurstöður á greiðslugetu greiðanda sem og breytingar á fjárhagslegum aðstæðum hans séu því án ábyrgðar fyrir varnaraðila. Að lokum telur varnaraðili rétt að áréttu að samanburður skjalsins „Niðurstöður fasteignalánamats“ við skjölin „Forsendur fasteignalánamats“ og „Fylgiskjal skuldabréfs Greiðsluáætlun“, sem tilheyri skuldabréfi X, sýni að bæði hafi verið tekið tillit til greiðslu höfuðstóls og vaxta af framangreindum skuldabréfum í greiðslumatinu, sbr. á hinn bóginn til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 1. nóvember 2012 í máli nr. 169/2012, þar sem einungis hafi verið tekið tillit til greiðslu vaxta af umþrættu láni en þess ekki getið sérstaklega að þegar lántíma væri lokið hafi höfuðstóll lánsins enn hvílt á fasteign veðsala. Með vísan til alls framangreinds telur varnaraðili sóknaraðila ekki hafa sýnt fram á að greiðslumatið sem um ræðir hafi verið efnislega rangt. Þá fylgi kvörtuninni engin gögn til stuðnings framangreindum fullyrðingum. Varnaraðili mótmælir því alfarið þeim fullyrðingum sóknaraðila að skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ sé rangt og haldið ágöllum.

Þá telur varnaraðili rétt að leiðrétta þann misskilning sem gæti í kvörtun sóknaraðila að um fasteignakaup verði að vera að ræða svo rétt sé að styðjast við fasteignalánamat. Fasteignalánamat sé greiðslumat sem sé bæði framkvæmt þegar einstaklingar séu að kaupa fasteign og endurfjármagna lán með veði í fasteign. Fasteignalánamat sé að öðru leyti sambærilegt við greiðslumat sem framkvæmt sé þegar einstaklingar taki skuldabréfalán til annars en fasteignakaupa. Þar sem um endurfjármögnun á lánum með veði í fasteignum hafi verið að ræða hafi bankinn þurft að styðjast við greiðslumat sem fasteignirnar hafi verið hluti af. Annað hefði verið villandi fyrir skuldara og sóknaraðila.

Varnaraðili mótmælir athugasemd sóknaraðila við orðin „Fjármögnun telst takast“ í skjalinu „Niðurstöður greiðslumats“ þar sem því hafi verið haldið fram að þau hafi verið röng og villandi fyrir sóknaraðila, m.a. í ljósi þess að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið sú að greiðslugeta skuldara hafi verið neikvæð og tilvísun

sóknaraðila til dóms Hæstaréttar frá 1. nóvember 2012 í máli nr. 169/2012. Varnaraðili bendir á að grundvallarmunur sé á skjalinu „Niðurstöður fasteignalánamats“ sem liggja til grundvallar í máli þess annarsvegar og hinsvegar skjali með sama heiti sem hafi verið grundvöllur ágreinings í framangreindum dómi og því hafnar varnaraðili því að áður nefndur dómur Hæstaréttar hafi þýðingu fyrir úrlausn máls þessa. Á skjalinu „Niðurstöður fasteignalánamats“ sem deilt sé um í máli þessu standi fyrir neðan niðurstöðu dálksins „Tekjur og útgjöld“ með stórum stöfum: „Greiðslugeta telst ekki næg“. Þá standi einnig fyrir neðan dálkinn „Tiltækt til fasteignakaupa“ stórum stöfum: „Fjármögnun telst takast“. Samkvæmt skjalinu hafi sóknaraðili ennfremur ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu: „Þrátt fyrir að ofangreint fasteignalána gefi það til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar óskar eigandi veðsins eftir að lánið verði veitt og lýsir því hér með yfir að hann vilji engu að síður leggja fram veð sitt til tryggingar.“ Í skjali með sama heiti sem hafi verið grundvöllur ágreinings í áður nefndum dómi Hæstaréttar hafi á hinn bóginn staðið með stórum stöfum: „Fjármögnun telst takast“ en þess ekki getið með svo áberandi hætti að greiðslugeta skuldara teldist ekki næg. Þá hafi ekki verið gert ráð fyrir yfirlýsingu ábyrgðarmanns þess efnis að þrátt fyrir að greiðslumatið gæfi það til kynna að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar óskaði eigandi veðsins engu að síður eftir því að lánið yrði veitt og að hann myndi leggja fram veð sitt til tryggingar. Því hafi 2. málsl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins ekki fullnægt í málinu. Með hliðsjón af framangreindu hafnar varnaraðili því að sú yfirlýsing sem hafi falist í orðunum „Fjármögnun telst takast“ hafi verið röng og villandi fyrir sóknaraðila enda hafi komið skýrlega fram á skjalinu að niðurstaða greiðslumats hafi verið neikvæð. Jafnframt hafi sóknaraðili staðfest það skriflega að þrátt fyrir að niðurstaða greiðslumatsins benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar óskaði hann eftir því að lánið yrði veitt engu að síður. Þar með hafi varnaraðili fullnægt skuldum sínum samkvæmt 2. málsl. 3. mgr. 4. gr. áður nefnds samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

Í þessu sambandi bendir varnaraðili ennfremur á að samkvæmt umræddu veðskuldabréfi hafi sóknaraðili ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu. „Með undirritun sinni á skuldabréf þetta staðfestir veðsali, sem ekki er útgefandi, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, en F er aðili að samkomulagi fjármálafyrirtækja, stjórnvalda og Neytendasamtakanna um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.“ Þá hafi sóknaraðili staðfest með undirritun sinni á skjal merkt: „Lánsúmsókn einstaklings“ að hann hefði kynnt sér „efni bæklings um persónuábyrgðir og veðtryggingu þriðja aðila, auk samkomulags um sama efni sem fjármálastofnanir eigi aðild að“. Samkvæmt þessu telur varnaraðili ljóst að sóknaraðili hafi kynnt sér efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og upplýsingabækling um sjálfskuldarábyrgðir áður en hann undirritaði umrætt veðskuldabréf, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Varnaraðili hafnar því þeirri fullyrðingu sóknaraðila að honum hafi ekki verið kynntar reglur samkomulagsins áður en hann samþykkti að veita veð í fasteign sinni. Hafi bankinn mátt treysta því að með undirritun sinni á framangreind skjöl hefði sóknaraðili kynnt sér efni bæklingsins. Framangreindu til stuðnings vísar varnaraðili til áður nefnds dóms Hæstaréttar frá 1. nóvember 2012 í máli nr. 169/2012. Með hliðsjón af því sem framan er rakið telur varnaraðili því einsýnt að sóknaraðili hafi verið að fullu upplýstur um það hvað í því fælist að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Þar með hafi sóknaraðila mátt vera ljóst hvað greiðslumatið og niðurstöður þess fólu í sér.

Hvað varðar rökstuðning sóknaraðila þess efnis að honum hafi hvorki verið kynntar forsendur né niðurstöður greiðslumatsins í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða vísar varnaraðili til fyrri niðurstöður úrskurðarnefndar um viðskipti við

fjármálafyrirtæki frá 22. júní 2012 í máli nr. 53/2012. Af þeim úrskurði megi sjá að tilvísun fyrri málsliðar 3. mgr. 4. gr. til samþykkis greiðanda á því að ábyrgðarmaður fái aðgang að fjárhagsupplýsingum um hann en ekki að greiðandi þurfi að samþykkja greiðslumatið. Þar sem greiðandi lánsins hafi heimilað með undirskrift sinni á skjali merkt: „*Forsendur fasteignalánamats*“ að ábyrgðarmönnum yrðu veittar þær fjárhagsupplýsingar sem þar komu fram og lágu til grundvallar könnunar á greiðslugetu, telur varnaraðili að sóknaraðila hafi verið kynnt greiðslumatið með fullnægjandi hætti. Þá liggja fyrir að varnaraðili hafi fullnægt skyldum sínum samkvæmt síðari málslið ákvæðisins eins og rakið hafi verið hér að framan. Enn fremur liggja fyrir að sóknaraðili hafi kynnt sér upplýsingabækling bankans. Þar með hafi honum átt að vera vera kunnugt um að hann gæti óskað eftir því að fá að kynna sér forsendur og innihald matsins áður en stofnað væri til ábyrgðarskuldbindingarinnar og það því undir honum sjálfum komið hvort hann óskað eftir því að sjá forsendur matsins áður en hann veitti samþykki sitt fyrir veðsetningu fasteignarinnar. Framangreindu til stuðnings vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar frá 7. mars 2013 í máli nr. 575/2012. Verði sóknaraðili að bera hallann af þeirri vanrækslu sinni að hafa ekki óskað eftir að sjá og kynna sér tölulegar forsendur greiðslumatsins. Sú vanræksla sóknaraðila verði að teljast sérstaklega vítaverð í ljósi þess að skjalið „*Niðurstöður greiðslumats*“ hafi eindregið bent til þess að lántaki gæti ekki efnt skuldbindingar sínar og að sóknaraðili hafi verið meðvitaður um það.

Með vísan til þess sem að framan greinir telur varnaraðili að hann hafi í öllum atriðum farið að ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 við umrædda lánveitingu. Þá telur varnaraðili að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á með málartilbúnaði sínum að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að sóknaraðili sé bundinn við samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Varnaraðili telur því að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð, og ógilda löggerninga, séu uppfyllt til að unnt sé að fallast á kröfu hans.

Varnaraðili telur auk framangreinds kröfu sóknaraðila um ógildingu framangreindrar veðsetningar fallna niður vegna tómlætis af hans hálfu. Sóknaraðili hafi ritað undir umrætt veðskuldabréf sem veðsali 17. desember 2008 og hafi fyrst verið gerðar athugasemdir við ábyrgðina í janúar sl. eða rúmum sex árum eftir að sóknaraðili gekkst í umrædda ábyrgð. Vísar varnaraðili því til stuðnings til dóms Hæstaréttar frá 7. mars 2013 í máli nr. 575/2012.

Með vísan til alls framangreinds telur varnaraðili ábyrgðaryfirlýsingu þá sem sóknaraðili gekkst í til tryggingar á veðskuldabréfi X gilda og beri því að hafna kröfu sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar, skv. veðskuldabréfi varnaraðila X.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga dags. 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna. Varnaraðili er eitt þessara aðildarféлага. Varnaraðila bar að fullnægja þeim skuldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012. Umrætt samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga tekur m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar annars einstaklings, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því að svo verði ekki gert. 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 lánverði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Varnaraðili krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá á grundvelli þess að sóknaraðili hafi ekki lögvarða hagsmuni af kröfu sinni þar sem veðskuldabréfinu hafi þegar verið aflýst af fasteigninni. Í framlögðum gögnum málsins má m.a. sjá í tölvupóstsamskiptum sóknaraðila við varnaraðila að sóknaraðili greiddi kr. 1.500.000 vegna umrædds veðláns með fyrirvara þess efnis að hann hefði falið lögmonnum sínum að kæra málið til Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Verður að skilja sóknaraðila svo að hann krefjist úrskurðar um að veðsetningin hafi frá öndverðu verið ógild, en af því hefur hann fjárhagslega hagsmuni. Hefur varnaraðili hagað málalíbúnaði sínum í samræmi við þennan skilning á kröfunni. Verður því ekki fallist á frávisunarkröfu varnaraðila.

Í 2. mgr. 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 skjöldum 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 skjali sem ber heitið „Lánsúmsókn einstaklinga“, dags. 17. desember 2008, ritaði sóknaraðili nafn sitt í dálk þar sem fram kom að hann hefði kynnt sér efni bæklings um persónuábyrgðir og veðtryggingu þriðja aðila. Þá var sérstakt ákvæði í skilmálum skuldabréfsins þar sem sóknaraðili staðfesti að hafa kynnt sér þennan bækling. Mátti varnaraðili treysta yfirlýsingum sóknaraðila um þetta efni og getur sóknaraðili því ekki borið það fyrir sig gagnvart honum nú, að hann hafi ekki uppfyllt skyldur sínar samkvæmt samkomulaginu að þessu leyti.

Í máli þessu liggur fyrir skjalið „Niðurstöður Fasteignalánamat“, dags. 17. desember 2008, undirritað af sóknaraðila. Þar kemur fram að greiðslugeta lántaka sé neikvæð um kr. 241.967 á mánuði og greiðslugeta því ekki talin næg. Í 2. málsl. 3. mgr. 4. gr. Samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga segir að ef niðurstaða greiðslumats bendi til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar, en ábyrgðarmaður óskar eftir því að lán verði veitt engu að síður skuli hann staðfesta það skriflega. Þrátt fyrir að orðalag skjalsins sé að nokkru villandi þar sem að í því komi bæði fram að *greiðslugeta lántaka teljist ekki næg* og hinsvegar að *fjármögnun teljist takast* þá mátti sóknaraðila þó vera ljóst að lántaki stæðist ekki greiðslumat þar sem hann ritaði nafn sitt við svohljóðandi yfirlýsingu á skjalinu: „Þrátt fyrir að ofangreint fasteignalánamat gefi það til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar óskar eigandi veðsins eftir að lánið verði veitt og lýsir því hér með yfir að hann vilji engu að síður leggja fram veð sitt til tryggingar.“ Verður því að ætla að varnaraðili hafi uppfyllt skyldur sínar samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Ekki verður talið að dómafordæmi Hæstaréttar styðji aðra niðurstöðu. Varnaraðili hefur veitt skýringar á því misræmi sem er á milli skilmála skuldabréfsins og upplýsinga um lán í forsendum þessa greiðslumats. Enda þótt heppilegra hefði verið að skjalið bæri með skýrari hætti með sér hvernig það lán sem veitt var ábyrgð fyrir kom inn í þetta heildarmat á fjárhag lántakans, breytir það ekki því að í greiðslumati þessu fólst raunhæf tilraun varnaraðila til að meta getu skuldans til að greiða af þeim lánum sem varnaraðili hafði vitneskju um. Niðurstaða þess mats var sett fram og undirritaði sóknaraðili sem fyrr segir afdráttarlausu yfirlýsingu um að hann vildi gangast í ábyrgðina þrátt fyrir hana. Verður

hann að bera ábyrgð á þeirri yfirlýsingu sinni, þótt hann nú telji að efni skjalsins hafi ekki verið réttilega fram sett.

Í ljósi alls framangreinds og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, verður að telja að veðsetning fasteignar sóknaraðila hafi verið gild og verður því kröfum hans hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, A, á hendur varnaraðila, F., er hafnað.

Reykjavík, 11. september 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Unnur Erla Jónsdóttir