

Ár 2015, föstudaginn 20. nóvember, 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. 59/2015**:

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 23. september 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. 9. september 2015. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 24. september 2015, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 5. október 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 6. október 2015, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 22. október 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 20. nóvember 2015.

II.

Málsatvik.

Þann 21. september 2007, undirrituðu aðalskuldari, A og sóknaraðili sem veðsali, veðskuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 3.000.000. Veðskuldabréfið var með veði í allri eigninni að B, sem þá var í eigu A að 50% og sóknaraðila að 50%. Jafnframt voru settir að handveði fjórir fjármálagerningar A í fjórum félögum.

Samdægurs var framkvæmt greiðslumat sem sýndi jákvæða greiðslugetu skuldara A að fjárhæð kr. 15.460, sem voru til ráðstöfunar eftir greiðslu skulda. Því taldist greiðslugeta vera næg. Ljóst er af gögnum málsins að sóknaraðili undirritaði ekki niðurstöður fasteignalánamatsins.

Þann 17. nóvember 2008, var gerður viðauki við lán í erlendri mynt sem A og sóknaraðili undirrituðu.

Áður en sóknaraðili eignaðist 50% hlut í fasteigninni voru eigendur að henni A með 50% eignarhluta og C með 50% eignarhluta. Sóknaraðili keypti eignarhluta C þann 19. apríl 2007. Kaupverð eignarhlutarins var kr. 8.500.000 þar sem greitt var í peningum kr. 2.442.046 og tekið yfir lán frá D á 1. veðrétti að fjárhæð kr. 6.057.954.

Þann 13. febrúar 2008, keypti sóknaraðili eignarhluta A í fasteigninni að fjárhæð kr. 9.500.000, og greitt var með peningum kr. 3.161.101 og tekið yfir lán frá D að fjárhæð kr. 6.338.899 sem hvíldi á 1. veðrétti samhliða fyrrgreindu láni varnaraðila. Með þessu var sóknaraðili orðinn 100% eigandi að eigninni án þess að hafa tekið yfir umþrætt lán A hjá varnaraðila, sem hvíldi á 2. veðrétti á eigninni.

Þann 19. desember 2008, var A úrskurðaður gjaldþrota í Héraðsdómi Reykjavíkur.

Sóknaraðili sendi kvörtun til nefndarinnar sem móttokin var 6. júní 2014, í máli nr. 73/2014, án þess að lokaniðurstaða fengist. Í ljósi þeirrar kvörtunar ákvað varnaraðili, í tölvupósti dags. 11. júlí 2014 að fella niður veðsetningu 50% eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að B, samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, útgefnu 21. september 2007.

Samkvæmt tölvupósti sóknaraðila til nefndarinnar dags. 31. ágúst 2014, taldi sóknaraðili að tilboð varnaraðila væri ekki ásættanlegt þar sem einungis væri um að ræða afléttingu á 50% eignarhluta hans í eigninni, í stað allrar eignarinnar.

Þann 21. apríl 2015, var beiðni send um nauðgunarsölu á 50% eignarhluta sóknaraðila í eigninni.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ábyrgðarskuldbinding vegna láns nr. X verði felld úr gildi og að veðbönd vegna lánsins verði afmáð af eigninni B, sem sé í eigu sóknaraðila.

Telur sóknaraðili að vinnubrögð varnaraðila, bæði við gerð greiðslumatsins og kynningu þess, feli í sér brot á ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 (hér eftir samkomulagið) m.a. varðandi upplýsingaskyldu til ábyrgðarmanns og hafi ábyrgðarmaður ekki fengið nauðsynleg gögn varðandi greiðslumat skuldara og með því hafi varnaraðili brotið verulega á skyldum sínum gegn ábyrgðarmanni sem séu varin í samkomulaginu.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á því að varnaraðili hafi ekki staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulaginu, þar sem greiðslumatið hafi verið ranglega úr garði gert sbr. 3. gr. þess. Af hálfu sóknaraðila hafi verið lögð fram skattframtöl A vegna tekjuáranna 2006 og 2007. Við skoðun skattframtals tekjuársins 2006 hafi komið fram að stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars hafi verið kr. 1.405.156, sem, deilt með 12, geri um 117.096 kr. í mánaðarlegar tekjur. Við skoðun framtals A, vegna tekjuársins 2007, hafi stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars verið kr. 1.434.603, sem geri um 119.550 kr. í mánaðarlegar tekjur.

Í greiðslumati því sem varnaraðili hafi framkvæmt 21. september 2007, sama dag og skrifað hafi verið undir lánið, hafi komið fram að útborguð mánaðarlaun A hafi verið kr. 298.476. Því sé töluverður mismunur á mánaðartekjum sem fram komi í framtali fyrir tekjuárið 2007 og í greiðslumati því sem varnaraðili hafi framkvæmt eða sem nemi kr. 178.926 (298.476-119.550). Virðist því að áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda hafi átt að vera neikvæð um kr. 163.466 (178.926-15.460) í stað þess að hafa verið jákvæð um kr. 15.460, en áréttta beri að tekjur áranna 2006 og 2007 séu nánast þær sömu. Við gerð greiðslumata megi gera ráð fyrir að síðasta skattframtal sé lagt fram til að meta greiðslugetu skuldara, sem sé skattframtal 2007 vegna tekjuársins 2006. Þar hafi komið fram að skuldari A, hafi haft mjög lágar tekjur sem engan veginn hafi gefið tilefni til veitingar lánsins. Varnaraðili hafi hafnað því að leggja fram grunngögn greiðslumats í málinu og beri því hallann af óútskýrðu misræmi tekjuforsendna A.

Eins og áður hafi verið greint hafi niðurstaða greiðslumatsins ekki verið kynnt sóknaraðila og í engu hafi verið farið eftir ákvæðum 4. gr. samkomulagsins. Hafi engu breytt hvort að niðurstaða greiðslumats hafi verið jákvæð eða neikvæð, allt að einu hafi átt að kynna sóknaraðila sem ábyrgðarmanni niðurstöðu greiðslumatsins og því sem fram hafi komið í 4. gr. samkomulagsins.

Jafnframt vísar sóknaraðili til þess að það megi fyrir víst fullyrða að lánið hefði aldrei verið veitt ef varnaraðili hefði vandað til greiðslumatsins, auk þess sem sóknaraðili, sem ábyrgðarmaður, hefði aldrei skrifað undir lánið með neikvæða greiðslustöðu þar sem ljóst væri að aðalskuldari gæti aldrei staðið við greiðsluskuldbindingu lánsins, enda hafi komið á daginn að hann hafi verið úrskurðaður gjaldþrota þann 19. desember 2008. Samkvæmt kröfuskrá hafi almennar kröfur á hendur A verið kr. 53.637.168 auk veðkrafna að fjárhæð kr. 8.677.390 og hafi því vægast sagt eitthvað bogið verið við niðurstöðu greiðslumats varnaraðila, og niðurstaða þess því fráleit.

Í öðru lagi hafi sóknaraðili keypt eignina af A þann 13. febrúar 2008, án þess að hafa tekið yfir lánið frá varnaraðila, sem hafi hvílt á allri eigninni. Lánið hefði aldrei átt að hvíla á allri eigninni vegna framangreindra hnökra við gerð greiðslumats þar sem greiðslumatið hafi verið ranglega gert og í hróplegu ósamræmi við tekjur og skuldir aðalskuldar auk þess sem það hafi ekki verið kynnt sóknaraðila sbr. 4. gr. samkomulagsins. Breyti engu í því sambandi að sóknaraðili hafi skrifað undir viðauka við skuldabréfið þann 17. nóvember 2008 vegna vanskila á ólögmetu láni sem ekki beri að skilja sem samþykki á greiðslumati.

Ekki verði heldur ráðið af veðskuldabréfinu að sóknaraðila hafi verið kunnugt um að greiðslumat hafi verið framkvæmt á skuldara þess, A. Þá hafi hvergi komið fram á veðskuldabréfinu sjálfu né annars staðar að sóknaraðili hafi fengið tækifæri til að kynna sér greiðslumatið á skuldara. Þannig sé því ljóst að varnaraðili hafi á engan hátt fullnægt skyldum sínum í tengslum við samþykki sóknaraðila á veðsetningu fasteignarinnar, skv. 1. mgr. 2. gr., sbr. 3. og 4. gr. samkomulagsins.

Í þriðja lagi vísar sóknaraðili til þess að varnaraðili sé fjármála fyrirtæki sem starfi á grundvelli starfsleyfis frá Fjármálaeftirlitinu, sbr. 3. gr. laga nr. 161/2002, en sóknaraðili hafi hvorki sérmenntun né reynslu af viðskiptum með fjármálagerninga. Þess vegna verði að gera enn ríkari kröfur en ella til varnaraðila að hann starfi í samræmi við góða og eðlilega viðskiptahætti í viðskiptum sínum við sóknaraðila, sbr. t.a.m. 19. gr. laga nr. 161/2002. Í því felist m.a. að sjá til þess að öllum reglum og skyldum, sem settar séu til hagsbóta og verndar almenningi, sé fylgt í þaula. Samkvæmt markmiðsákvæði 1. gr. samkomulagsins sé það markmið samkomulagsins að setja meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum þegar skuldarábyrgð eða veð í eign annars einstaklings sé sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu.

Þá hafi varnaraðili ekki gætt að 1. og 2. mgr. 4. gr. samkomulagsins, þar sem kveðið sé á um að dreifa skuli upplýsingabæklingi um skuldaábyrgðir og veðsetningar með skjölum sem afhent séu ábyrgðarmönnum til undirritunar og með undirritun lánsútsóknar eða annarra gagna sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðsluna.

Varnaraðili beri hallann af því, að ekki liggi fyrir sannanir á því að sóknaraðili hafi kynnt sér efni upplýsingabæklinga um ábyrgðir, og að ekki hafi verið sýnt fram á að sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að kynna sér matið áður en hann veitti veðleyfið, sem hefði ekki verið vanþörf á miðað við það að skuldari bréfsins hafði verið gerður gjaldþrota í desember 2008, með yfir kr. 60.000.000 skuldir en með kr. 119.000 í tekjur á mánuði.

Þá verði varnaraðili að bera hallann af því að ekki liggi fyrir, hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans.

Af öllu framangreindu virtu verði því að telja að fyrir hendi séu forsendur til að víkja til hliðar veði því sem sóknaraðili veitti í fasteign sinni, á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Af framangreindu leiði að aldrei hefði átt að veita lánið, þar sem sóknaraðili hefði aldrei samþykkt veðleyfi fyrir því ef honum hefði verið kynnt niðurstaða þess þar sem alltof lítill afgangur hafi verið eftir greiðslu skulda eða aðeins kr. 15.460 sem hafi ekki staðist og sérstaklega ef niðurstaða þess hefði verið rétt miðað við þær forsendur sem liggja fyrir í dag þ.e. að fjárhæð kr. - 63.466 eins og áður hafi verið greint. Lánið hafi verið veðtryggt í allri eininni og því beri að aflétta því af allri eigninni. Varnaraðili hafi tekið þá ákvörðun að veðsetja alla eignina og beri hallann af því hvernig komið sé og beri að aflétta öllu láninu af eigninni enda sé engin heimild í veðskuldabréfi nr. X að aflétta einungis 50% eignarhluta sóknaraðila þegar hann eigi núna alla eignina.

Veðskuldabréfið beri þess merki að það hafi átt að hvíla á allri fasteigninni að B, og sé því ekki nægjanlegt að aflétta því einungis hvað 50% eignarhluta varði þegar eignin sé í dag í 100% eigu sóknaraðila. Varnaraðili hafi tekið þá ákvörðun að brjóta skyldur sínar samkvæmt samkomulaginu og ætli nú að „redda“ sér með því að segja að veðskuldabréfið geti nú hvílt á 50% eignarhluta sem A hafði átt í eigninni, þótt veðskuldabréfið beri þess ekki merki og að eignarhluturinn sé ekki lengur í eigu hans.

Veðsetningin hafi aldrei verið gild þegar brotið hafi verið gegn samkomulaginu vegna þess að öll eignin hafi verið sett að veði fyrir láninu. Sé því ekki hægt að segja að um gilda veðsetningu hafi verið að ræða í 50% eignarhluta A, þegar veðskuldabréfið þvert á móti hafi hvílt á allri eigninni og geri enn.

Því verði varnaraðili, skv. 19. gr. laga nr. 161/2002, að bera hallann af ráðstöfun sinni.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Í tilefni af kvörtun sóknaraðila til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki þann 6. júní 2014, sbr. mál nr. 73/2014, hafi varnaraðili ákveðið að fella niður veðsetningu 50% eignarhlutar sóknaraðila í fasteigninni að B, samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, útgefnu 21. september 2007 af A, þar sem ljóst hafi verið að forveri varnaraðila hafði ekki virt reglur samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 við lánveitinguna, en sóknaraðili hafi við útgáfu veðskuldabréfsins verið eigandi þess 50% eignarhlutar. Við útgáfu veðskuldabréfsins hafi A verið eigandi hins 50% eignarhlutarins í fasteigninni og hafi veðsetning hans á sínum eignarhluta með útgáfu veðskuldabréfsins því verið gild. Þann 13. febrúar 2008 hafi A selt 50% eignarhlut sinn til sóknaraðila, sem hafi þá orðið eigandi 100% eignarhlutar, og hafi kaupverðið verið m.a. greitt með yfirtöku áhvílandi veðskulda. Þó hafi sóknaraðili ekki tekið yfir umrætt veðskuldabréf heldur hafi A verið áfram skuldari þess og hafi það áfram verið tryggt með veði í fasteigninni. Enda þótt reglur samkomulagsins hafi ekki verið virtar við lánveitinguna hafi þær ekki getað haft þau áhrif að gild veðsetning í þeim 50% eignarhluta sem hafi verið við útgáfu veðskuldabréfsins í eigu A verði úrskurðuð ógild einungis vegna eigendaskipta að eignarhlutum. Síðari eigendaskipti að eignarhlut sem hafi verið veðsettur varnaraðila með gildum hætti geti m.ö.o. ekki haft áhrif á veðrétt bankans. Með vísan til framangreinds telur varnaraðili veðsetningu þess 50% eignarhluta sem hafi verið við útgáfu veðskuldabréfs nr. X í eigu A og sóknaraðili hafi eignast með útgáfu afsals, dags. 13. febrúar 2008, gilda og beri því að hafna kröfu sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að veðsetningu 50% eignarhluta í eigninni B, sem var við útgáfu veðskuldabréfs nr. X, dags. 21. september 2007, í eigu A og sóknaraðili eignaðist með útgáfu afsals, dags. 13. febrúar 2008. Það athugast vegna kröfu sóknaraðila um afléttingu ábyrgðarskuldbindingar, að ekki fæst séð að önnur ábyrgð sé fyrir hendi en umrædd veðábyrgð.

Ekki er deilt um að við umrædda lánveitingu sniðgekk forveri varnaraðila skuldbindingar sínar gagnvart sóknaraðila, sem veitti veðheimild fyrir láninu í sínum helmingi fasteignarinnar. Hefur þeirri veðsetningu verið aflýst.

Forveri varnaraðila bar hins vegar ekki ábyrgð á því gagnvart lántakanum að hann væri réttilega greiðslumetinn og að öðru leyti gætt ákvæða tilvitnaðs samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Var veðsetning í þeim hluta fasteignarinnar, sem lántakinn átti sjálfur, því gild frá öndverðu og átti lántakinn enga kröfu til þess að hún yrði felld niður.

Þegar sóknaraðili ákvað að kaupa umræddan eignarhlut skuldarans hvíldi því á honum löglegt lán. Á sóknaraðili ekki kröfu til þess að því verði nú aflýst og skiptir í því efni ekki máli hvað honum og seljandanum samdist um sín á milli varðandi ábyrgð á greiðslu lánsins.

Með hliðsjón af ofangreindu verður kröfu sóknaraðila um aflýsingu veðsins hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Öllum kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 20. nóvember 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Unnur Erla Jónsdóttir