

Ár 2016, fimmtudaginn 18. ágúst, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Unnur Erla Jónsdóttir og Elísabet Júlíusdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 26/2016:**

M
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 22. apríl 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. 22. apríl 2016. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 27. apríl 2016, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 3. maí 2016. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 9. maí 2016, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 24. maí 2016.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 18. ágúst 2016.

II.

Málsatvik.

Málsatvik eru þau að með kaupsamningi dags. 20. sept. 2001 seldi A (seljandi) sóknaraðila fasteign sína í Garðabæ. Sóknaraðili yfirtók skuldir á 1.-6. veðrétti en seljandi skyldi aflétta lánnum á 9,10,11,12,13 og 15 eftir lántöku hjá Íbúðalánasjóði. Afsal var gefið út 2. febrúar. 2002 og er þar áreittað hvaða lán sóknaraðili yfirtók og að önnur áhvilandi lán væru henni óviðkomandi. Gerð var athugasemd á afsal af hálfu þinglýsingastjóra um að á 1. til 13. veðrétti væru samtals áhvilandi 21.605.000 kr. Sóknaraðili tók sjálf 1.750.000 kr. lán með veði í fasteign hjá varnaraðila þann 9. júní 2004. Ekki er ljóst hvernig lánsfé var ráðstafað. Þrátt fyrir framangreint virðist uppgjöri seljanda og kaupanda ekki hafa verið lokið, því þann 29. júní 2004 gaf seljandi út skuldabréf með veði í sömu eign til varnaraðila að fjárhæð 3.500.000 kr. (50% erlent, jafnvirði þann 16. júní 2004). Tilgangur þeirrar lántöku er rakin í lánsúmsókn, en með því skyldu greidd upp 4 lán hjá F, 2 lán hjá FA og loks eitt lán hjá LA og LS um hvorum fyrir sig.

Þann 3. júní 2005 gaf sóknaraðili út umboð til veðsetningar. Er texti þess svohljóðandi „Ég, M, veiti hér með B heimild til að veðsetja fasteign mína. Um er að ræða Verðtryggt húsnæðislán að upphæð 6.500.000 kr, sem greiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum og fylgir neysluvísitölu.“

Þann 5. júní 2005 gaf B út skuldabréf X, upphaflega að fjárhæð 6.500.000 kr. Skuldabréfið var gefið út til 20 ára með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Bréfið var

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

tryggt með 10. veðrétti í fasteign sóknaraðila . B ritaði undir bréfið sem útgefandi, en í reit fyrir „Samþykki þinglýsts eiganda (veðsala) hafa verið rituð orðin „samkvæmt umboði“. Veðskuldabréfinu var þinglýst án athugasemda og var það innfært í veðmálabók 13. júní 2005. Gildi þessarar veðsetningar er sakarefni máls þessa.

Samkvæmt upptalningu á skuldabréfinu sjálfu, voru neðangreindar veðskuldir áhvílandi á 1.-9. veðrétti við útgáfu þess:

Veðréttur	Nafn	Upph. fjárh.	Útg. dagur
1.	LB	250.000	2.7.1986
2.	LA	800.000	8.9.1989
3.	A	8.000.000	20.9.2001
4.	FA	1.000.000	20.12.1993
5.	F	1.250.000	10.5.1994
6.	F	3.500.000	1.12.1999
7.	F	520.000	30.4.2001
8.	F	1.750.000	9.6.2004
9.	F	3.500.000	29.6.2004

Samkvæmt þessu virðist uppgjóri samkvæmt ákvæðum kaupsamnings ekki hafa verið lokið við útgáfu skuldabréfsins. Fyrir liggur að skuldabréfið var m.a. notað til þess að greiða upp hluta ofangreindra veða. Þannig var greitt upp lán við FA nr. Y á 4. veðr. (upphaflega 1.000.000 kr. útg. 20.12.1993). Sú athugasemd hefur verið gerð á fylgigögn bankans að lántaki hafi gert samkomulag við kröfueigenda um afslátt. Einnig var greitt upp skuldabréf nr. Æ, upphaflega 1.750.000 kr. sem var gefið út af sóknaraðila sjálfum. Hvorugur aðila hefur upplýst að fullu hvernig tengslum kaupanda, seljanda og lántaka var háttað

Loks var lánsfé nýtt til þess að greiða upp skuldbindingar B sem að hvíldu á fasteigninni frá fyrri tíð, þ.e. á 2., 4. og 5. veðrétti. Öll voru veðin áhvílandi fyrir kaup sóknaraðila á eigninni. Nánar til tekið var eftirgreindum fjárhæðum varið til uppgreiðslu eldri veða:

LA, 2. veðr. 1939 (B) 899.428 kr.

FA 4. veðr. 1993 (B, samkomulag)

F 6. veðr. 2001 (B)

F 7. veðr. 2004 (sóknaraðili)

Afgangur lánsins fór til uppgjors eigin skulda lántaka. Samkvæmt veðbandayfirliti frá 11. des. 2015 eru einungis tvö lán áhvílandi, þ.e. húsbréfalán og hið umþrætta veðskuldabréf.

Vanskil urðu á greiðslu afborgana á láni B. Lántakinn veitti forvera varnaraðila þann 9. júní 2008 frekari tryggingu fyrir láninu með því að tilnefna hann sem réttthafa líftryggingafjárhæðar með óafturkallanlegum hætti, en í tilnefningunni kemur fram að rétturinn til tryggingafjárins takmarkast við fjárhæð kröfu samkvæmt skuldabréfi X.

Óumdeilt er að lántakinn fékk samþykkt frumvarp til samnings um greiðsluaðlögun í maí 2014. Sóknaraðila barst innheimtubréf frá varnaraðila, dags. 9. október 2015, þar sem krafist var greiðslu á skuld lántaka. Í kjölfarið ræddu sóknaraðili og varnaraðili saman og gagnaöflun hófst.

Með bréfi sóknaraðila til varnaraðila, dags. 18. desember 2015, var gerð um að veðið í fasteigna sóknaraðila yrði fellt niður og veðskuldabréfinu aflýst af fasteign sóknaraðila. Í kjölfar neikvæðra viðbragða varnaraðila óskaði sóknaraðili eftir frekari gögnum málsins frá varnaraðila. Að sögn sóknaraðili sendi varnaraðili hluta gagnanna sem ekki voru fullnægjandi. Var því óskað eftir viðbótargögnum. Taldi varnaraðili sig ekki þurfa að veita frekari upplýsingar og hafnaði jafnframt allri ábyrgð í málinu og telur sóknaraðili því nauðsynlegt að fá úrskurð um ágreininginn.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess aðallega að veðsetning fasteignarinnar í Garðabæ, verði felld úr gildi. Samhliða er gerð krafa um að varnaraðila verði gert að aflétta veði á fasteign sóknaraðila vegna framangreindrar ábyrgðar á láni samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, dags. 5. júní 2005.

Til vara krefst sóknaraðili þess að ábyrgð sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, dags. 5. júní 2005 verði lækkuð verulega.

Til þrautavara krefst sóknaraðili þess að D, verði gert að greiða helming ábyrgðarinnar á láni samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, dags. 5. júní 2005.

Sóknaraðili vísar til þess að hún hafi búið og starfað í Bretlandi frá árinu 1985 og hafi því aðeins verið gestur á Íslandi í þau skipti sem hún hafi komið til landsins. Foreldrar hennar hafi allan tíman búið í fasteign hennar á Íslandi og geri enn. Hún hafi átt viðskipti við varnaraðila vegna viðskipta sinna á Íslandi og hafi þannig fengið upplýsingar um sína eigin reikninga og viðskipti sín, án vandkvæða. Gögn sem varnaraðila hafi bæði borið skylda til að upplýsa sóknaraðila um og væri eðlilegt að að varnaraðili hefði upplýst um í samskiptum aðila vegna ábyrgðar sóknaraðila á skuldabréfi nr. X hafi hinsvegar ekki verið send til sóknaraðila. Varnaraðili hafi haft allar upplýsingar um hvert beina skuli upplýsingum til sóknaraðila.

Sóknaraðili vísar til þess að hún hafi aldrei verið upplýst um framkvæmd, hvorki lánveitingarinnar á láni nr. X né með hvaða hætti skyldi ráðstafa láninu. Gera verði alvarlegar athugasemdir við að varnaraðili skuli ekki hafa leitað upplýsinga um umboð til veðsetningar. Þá komi skýrt fram í umboðinu að veðið sé til komið vegna verðtryggðs húsnæðisláns að fjárhæð kr. 6.500.000 sem skuli greiddast á 40 árum. Það sé síðar sem komi í ljós að lánið sé ekki nýtt vegna húsnæðis, heldur sé verið að endurfjármagna skuldir lántaka, sem virðist hafa verið í vanskilum, án þess að sóknaraðila væri tilkynnt um það. Það verði því ekki lesið út úr umboðinu að það hafi verið tilgangur lánsins að endurfjármagna vanskilaskuldir lántaka og skýri feluleik varnaraðila sem hafi vanrækt skyldur sínar bæði um greiðslumat og upplýsingagjöf til sóknaraðila.

Þá dregur sóknaraðili í efa að undirritun f.h. sóknaraðila hafi verið fullnægjandi en hún hafi verið með tilvísun „*samkv. umboði*“ í stað þess að undirrita skjalið, eins og eðlilegt hefði verið. Virðist sem varnaraðili sé að fela þá staðreynd að lántaki og sá sem hafi haft umboðið sé sami aðili og eftirlitsskyldu varnaraðila hafi verið verulega áfátt. Það sé ekkert sem fram komi á veðskuldabréfinu um hvenær það umboð sem vísað sé til sé dagsett, eða hvað felist í því. Þá telur sóknaraðili að umboðið fari gegn 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 og því hafi verið ríkari skylda á varnaraðila að hlutast til um að efni umboðsins hafi verið rétt og upplýsingaskylda sem fram komi í „*Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga*“ en það hafi ekki verið gert. Þá sé sérstakt að maki skuldara, D, hafi skrifað undir sem maki útgefanda/veðsala. Undirritun sem þessi sé því ekki nægjanleg eða skuldbindandi fyrir sóknaraðila og sé í raun villandi, þar

sem sóknaraðili hafi aldrei haft tækifæri til þess að veita upplýst samþykki sitt til lánveitingarinnar.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi ekki uppfyllt skyldur sínar, um greiðslumat skuldara og ábyrgðaraðila. Því geti varnaraðili ekki byggt ábyrgð á hendur sóknaraðila á veði í fasteign sóknaraðila við lánveitingu varnaraðila til lántaka, B, samkvæmt láni nr. X að höfuðstólsfjárhæð kr. 6.500.000, dags. 5. júní 2005. Skylda varnaraðila hafi verið skýr og ekki valkvæð.

Sóknaraðili segir að sú staðreynd að skuldari hafi ekki verið greiðslumetinn, fái aðra og dekkri merkingu við skoðun þessa máls, þar sem sama dag, 5. júní 2005, hafi sami lántaki undirritað a.m.k. tvö önnur veðskuldabréf hjá varnaraðila, nr. Z, að fjárhæð kr. 15.300.000, með veði í fasteign í Kópavogi, og kr. 2.000.000, með veði í fsteign í Garðabæ. Lánið hafi haft númerið Þ. Þennan dag liggi því fyrir að varnaraðili hafi lánað skuldara a.m.k. kr. 23.800.000. Það að varnaraðili hafi ekki gert greiðslumat á lántaka og upplýst um niðurstöðu þess í samræmi við reglur sé svo stórfelld vanræksla að varnaraðili verði að bera hallann af því að hafa lánað viðkomandi lántaka þessa fjárhæð. Vinnubrögð varnaraðila sýni að farið hafi verið framhjá reglum sem varnaraðili hafi verið skuldbundinn til að framfylgja og hafi undirgengist 1. nóvember 2001, eins og fram komi á veðskuldabréfinu sem varnaraðili hafi útbúið. Sóknaraðili dregur í efa að lántaki hefði staðist greiðslumat, eins og málið liggi fyrir. Það sé augljóst að varnaraðila hafi mátt vera það ljóst að verulegar líkur væru á því að skuldari stæði ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldarbréfinu. Varnaraðila hafi því borið að gæta meiri varúðar gagnvart sóknaraðila og ganga úr skugga um að honum væri í raun og veru ljós fjárhagsstaða skuldara. Hafi staða aðila verið verulega ójöfn og hafi hallað á sóknaraðila varðandi upplýsingar enda hafi varnaraðili haldið þeim frá sóknaraðila. Ábyrgðarskuldbindingin sé því ógildanleg og beri að víkja henni til hliðar með vísan til 3. kafla laga nr. 7/1936, enda ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að halda kröfu varnaraðila til streitu gagnvart sóknaraðila.

Í lánsúmsókn sem sóknaraðili hafi fengið afhenta vegna athugasemda sinna, eftir að hafa fengið innheimtubréf, dags. 9. október 2015 í hendur, sé tekið fram að;

Ef skuldaábyrgð eða veð er sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu einstaklings, ber fjármálafyrirtæki samkvæmt „samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga“ (dags 1. nóv. 2001) að meta greiðslugetu greiðanda, nema ábyrgðarmaður óski skriflega eftir því að það verði ekki gert. Samkvæmt samkomulaginu er þó ávallt skylt að meta greiðslugetu skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara 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. Undirritaðir hafa kynnt sér upplýsingabækling bankans um sjálfskuldaábyrgðir.

Lánsúmsóknin hafi verið undirrituð af lántaka og maka hans, án þess að hafa verið kynnt fyrir sóknaraðila.

Sóknaraðili bendir sérstaklega á að varnaraðila hafi borið sem fjármálafyrirtæki að gera greiðslumat. Það hafi ekki verið valkvætt. Upplýsingum um greiðslugetu lántaka hafi verið haldið frá sóknaraðila í málinu og látið líta svo út að um eðlilega lánafyrirgreiðslu hafi verið að ræða.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 hafi verið undirritað af fulltrúum varnaraðila. Hafi varnaraðila borið að fullnægja þeim skyldum sem á honum hafi hvílt samkvæmt samkomulaginu þegar leitað hafi verið eftir veði í eign þriðja manns til tryggingar skuld við sparisjóðinn, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012. Þetta veigamikla atriði hafi varnaraðili vanrækt. Umrætt

samkomulag taki m.a. til þess þegar einstaklingur hafi gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins hafi varnaraðila verið skylt að meta greiðslugetu skuldara nema ef sóknaraðili hafi óskað eftir því sérstaklega með skriflegum hætti að svo yrði ekki gert. Varnaraðili hafi ekki átt val um þá skyldu um greiðslumat skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemi meira en kr. 1.000.000. Í því tilviki sem hér sé vísað til hafi lánveiting verið kr. 6.500.000,- og fyrir liggja að varnaraðila hafi lánað þennan sama dag kr. 22.300.000 til skuldara.

Líta verði á allar lánveitingar til lántaka sem eina aðgerð hjá varnaraðila alls að fjárhæð a.m.k. kr. 23.800.000. Afgreiðsla allra lánanna hafi farið í gegnum sama aðila innan varnaraðila eins og sjá megi af undirskrift þeirra þriggja veðskuldabréfa sem fyrir liggja. Virðist því varnaraðili hafa haft alla þræði málsins á sinni hendi án þess að upplýsa umsóknaraðila um raunverulega stöðu.

Varnaraðili geti ekki á þann máta sem hann setji málið fram vísað ábyrgð á sóknaraðila vegna þess að varnaraðili hafi einn tekið ákvörðun um lánveitinguna og ráðgjöf um ráðstöfun lánsfjárhæðar til lántaka.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi haldið fram að hluti ráðstöfunar á lánsfjárhæð lántaka hafi verið nýtt til greiðslu á skuldum í þágu sóknaraðila. Sóknaraðili telur að hafi eitthvað af skuldbindingum sóknaraðila verið greitt fyrir misskilning varnaraðila, beri varnaraðili allan halla af slíkri framkvæmd og komi ekki í veg fyrir þá skyldu varnaraðila að gera greiðslumat á greiðanda og ábyrgðarmanni. Af framanrituðu virtu verði ekki annað séð en að vanræksla varnaraðila sé með þeim hætti að hann verði sjálfur að bera ábyrgðina og því verði ábyrgðin felld úr gildi.

Sóknaraðili vísar til réttthafabreytingar á líftryggingu skuldarans. Hún sé augljóslega gerð til að tryggja enn frekar lán nr. X sem sé sérstaklega tilgreint í skírteininu. Varnaraðili sé því réttthafi til þeirrar líftryggingarfjárhæðar sem greiðist út við andlát lántaka. Samkvæmt yfirliti í fylgisskjali hafi fjáræðin verið kr. 8.147.495, þann 9. júní 2008. Þá hafi vísitalan verið sögð 290,40 stig. Í dag sé sama vísitala 431,2 stig og verðmæti lífeyris sé því kr. 12.097.795.

Varnaraðili hafi í engu tekið tillit til þessarar tryggingar við kröfugerð sína á sóknaraðila. Samkvæmt framangreindu sé ljóst að líftryggingin, þegar hún komi til greiðslu, standi undir kröfum varnaraðila um efndir, vel umfram það sem varnaraðili sé nú að krefja sóknaraðila um. Sé krafan því þegar tryggð með óafturkræfum hætti með greiðslu sem tengja megi við skuldara með beinum hætti. Komi því ábyrgð samkvæmt veðskuldabréfi ekki til skoðunar og beri að fella hana úr gildi.

Sóknaraðili vísar til þess að það hafi komið upp í samskiptum sóknaraðila við lántaka, nú eftir að innheimtubréf varnaraðila hafi verið sent til sóknaraðila með kröfu um greiðslu á grundvelli ábyrgðar, að fyrrum eiginkona skuldara og núverandi sambýlismaki, D og faðir skuldara, E, hafi fengið ábyrgðir sínar felldar niður. Skuldari hafi vísað í starfsmann varnaraðila. Komi það nafn fram á veðbandslausn í undirritun varnaraðila um veðbandalausn dag. 12. október 2015. Samkvæmt lántaka hafi ábyrgðin verið felld niður án greiðslu til föður lántaka, en 75% felld niður af kröfum sambýlismaka, D.

Reynist þetta rétt séu sérkennilegar aðferðir við kröfur vegna ábyrgðar á lánnum til sama lántaka, á sama degi, þar sem varnaraðili hafi haldið utan um alla þræði málsins. Varnaraðili verði að leggja fram gögn til sönnunar að þetta hafi verið öðrum hætti eða fella niður kröfu sína gagnvart sóknaraðila.

Verði aðalkrafa sóknaraðila ekki tekin til greina gerir hún varakröfu um að ábyrgð sóknaraðila samkvæmt skuldabréfi nr. X, dags. 5. júní 2005 verði lækkuð verulega.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi haldið því fram að ráðstöfun lánsfjárins dags. 5. júní 2005 hafi verið að einhverju leyti í þágu sóknaraðila. Því hafnar sóknaraðili, enda þegar eftir því hafi verið gengið hjá varnaraðila haldi fram, hafi varnaraðili ekki getað afhent gögn eða sýnt fram á með öðrum hætti hvernig tilurð ráðstöfunar lánsfársins hafi komið til.

Framangreind varakrafa byggi á því að komi fram skýringar varnaraðila um að sóknaraðili hafi á einhverjum tíma staðfest eða með öðrum hætti haft með afskipti lána að gera kunni að vera uppi þau sjónarmið að greitt hafi verið í þágu sóknaraðila. Það liggi ekki fyrir.

Ekki sé að sjá í þeim gögnum sem sóknaraðili hafi undir höndum að greiðslur sem inntar hafi verið af hendi í tengslum við lántöku B á láni nr. X, hafi verið í þágu sóknaraðila sem hafni þessari afstöðu varnaraðila. Það liggi fyrir að allt sem gert hafi verið í tengslum við lántökuna hafi verið í þágu varnaraðila, sem hafi haft alla þræði í sínum höndum og látið framkvæma í eigin þágu. Beri hann hallan af þessum vinnubrögðum sínum.

Til þrautavara krefst sóknaraðili þess að D verði gert að greiða sem nemi helmingi ábyrgðar. Ástæðan sé að samkvæmt afsali dags. 1. ágúst 2008 afsali lántaki B helmingi af íbúð í Reykjavík til maka síns D. Í afsalinu komi fram að hún taki að sér að greiða helming skuldarinnar af láni nr. X. Svo virðist sem varnaraðili hafi ekki reynt að innheimta kröfuna þrátt fyrir að skýra yfirlýsingu þess efnis.

Á grundvelli framangreindra þátta liggi fyrir að krafa sú sem varnaraðili hafi sett fram sé ekki í samræmi við eðlilega viðskiptahætti sem vænta megi af fjármálastofnun. Vegna þessa sé nauðsynlegt að fá úrskurð um framangreind atriði, enda verði að gera kröfu til fjármálastofnana umfram einstaklinga og verði varnaraðili að bera hallan af slíkum vinnubrögðum í stað þess að yfirfæra ábyrgð sína yfir á einstakling, sem í góðri trú hafi átt að geta treyst því að varnaraðili færi að þeim reglum sem um hann gildi, þar með talið greiðslumat og skyldur samkvæmt Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sem varnaraðili hafi undirgengist.

Sóknaraðili hafnar málatilbúnaði varnaraðila sem ekki sé studdur gögnum eða að varnaraðili reyni fyrir sitt leyti að varpa ljósi á málið. Málatilbúnaður varnaraðila sé órökstuddur.

Sóknaraðili segir varnaraðila geta sér til um aðstæður í málinu með orðum eins „virðist“ aftur og aftur, án þess að hafa gögn eða rökstuðning sem standist í málinu. Sé þessum málatilbúnaði hafnað sem getgátum.

Varnaraðili hafi ekki upplýst um hver hafi gefið fyrirmæli um hvaða skuldir hafi átt að greiða með hinu umþrætta láni og af hverju. Sóknaraðili hafi margoft krafist þessara upplýsinga en varnaraðili hafi ekki orðið við því að upplýsa um það.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi gert athugasemdir við að hún hafi ekki upplýst um þær forsendur sem hún hafi haft um málið. Hafi það ekki verið nægilega skýrt ítrekar sóknaraðili að hún hafi engar upplýsingar haft frá varnaraðila um lántöku til B að fjárhæð kr. 23.800.000 á sama deginum, eða hvernig hinu umþrætta láni skyldi ráðstafað.

Varnaraðili hafi einungis lagt fram sömu óljósu gögnin sem séu greiðslukvittanir sem sýni það eitt að varnaraðili hafi millifært fé á milli sinna eigin reikninga. Þannig verði ekki séð að framlögð gögn varnaraðila hafi nokkra skírskotun til málsins.

Sú staðreynd að varnaraðili hafi ekki tryggt og viðhaldið lífeyristryggingu skuldara eftir að hafa fengið framsal á útgreiðslu úr tryggingunni, verði ekki skýrt öðruvísi en að vanrækslu varnaraðila sé um að kenna og verði varnaraðili að bera hallann af slíkum vinnubrögðum. Sóknaraðili hafnar þeirri kenningu varnaraðila að

hægt sé að krefjast ábyrgðar hjá sóknaraðila vegna vanrækslu varnaraðila á að viðhalda tryggingu sinni.

Sóknaraðili hafnar þeim málatilbúnaði að ekki hafi þurft að gera greiðslumat við lánveitinguna. Eins og fram komi í upphaflegri kvörtun hafi varnaraðili lánað kr. 23.800.000 þennan sama dag til sama einstaklings án þess að gera greiðslumat á honum eða ábyrgðarmönnum. Lántakinn hafi verið langa vanskilasögu sem hann hafi ekki upplýst um, en slíkar upplýsingar hefðu haft bein áhrif á upplýsta ákvörðunartöku sóknaraðila. Þá liggja fyrir að umboðið sem veitt hafi verið hafi verið misnotað, þar sem ekki hafi verið tekið lán vegna húsnæðis heldur til endurfjármögnunar vanskilaskulda eins og áður hafi komið fram. Nú reyni varnaraðili hinsvegar að halda því fram að um tómlæti hafi verið að ræða af hendi sóknaraðila. Þessi málatilbúnaður standist ekki skoðun enda hafi varnaraðili verið grandsamur um allan málatilbúnað og skort á upplýsingum til sóknaraðila.

Sóknaraðili segir rangt það sem varnaraðili haldi fram að fortakslaus skylda hafi ekki komið fram um greiðslumat fyrr en með lögum 33/2013 um neytendalán. Yfirlýsing um aðild að samkomulaginu frá 2001 sé tilgreint á veðskuldarbréfi nr. X. Þessi fyrirsláttur varnaraðila standist því enga skoðun um ábyrgð sína til að framkvæma greiðslumat. Fyrir liggja að varnaraðili hafi farið gegn eigin reglum og verði að telja ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bara ábyrgðina fyrir sig.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Kröfur varnaraðila eru aðallega þær að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara gerir varnaraðili þá kröfu að veðsetning verði einvörðungu ógilt að því marki sem nemi fjárhæð hennar umfram 5.123.417 kr. þann 5. júní 2005.

Varnaraðili byggir aðalkröfu sína á því, að hið umþrætta lánsveð hafi annars vegar komið í stað eldri veða og hins vegar verið sóknaraðila til beinna hagsbóta. Varnaraðili gerir ekki ágreining um að farist hafi fyrir að gera greiðslumat við lánveitinguna. Af því leiði hins vegar ekki að veðsetningin teljist ógild. Með hliðsjón af dómaframkvæmd, t.d. Hrd. 376/2013 ræðst gildi lánsveðs m.a. af því hversu sanngjarnt geti talist að halda því upp á veðsala með hliðsjón af öllum atvikum málsins. Hafi dómstólar vísað til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 þar sem tekið sé tillit til þeirra fjögurra atriða sem nefnd eru 2. mgr. greinarinnar. Varnaraðili telur loforð sóknaraðila um að veita veð í fasteign sinni ekki ósanngjarnt að því marki sem greiddar voru upp eigin skuldir sem og þær sem þegar hvíldu á eign hennar, ekki einungis fyrir veitingu lánsveðs árið 2005, heldur einnig fyrir kaup varnaraðila á eigninni. Geti þau veð í raun ekki flokkast sem lánsveð frá sóknaraðila, varnaraðila til handa. Þó svo að fyrir liggja að umræddu láni hafi ekki að öllu leyti verið varið sóknaraðila til hagsbóta, telur varnaraðili að sóknaraðili hafi fyrir tómlæti glatað rétti til að byggja á samkomulagi um notkun ábyrgða. Aðalkrafa varnaraðila er af þeim sökum sú að kröfu sóknaraðila verði hafnað með öllu.

Varnaraðili telur haldlausar með öllu viðbárur varnaraðila um að henni hafi verið ókunnugt um ráðstöfun greiðslna úr lántökunni. Núverandi veðbandayfirlit sé til vitnis um að ráðstöfun lánsfjár hafi gengið eftir og engar heimildir fyrirfinnst um að varnaraðili hafi á þeim liðlega 10 árum sem liðin séu frá veðsetningunni gert athugasemdir við framkvæmdina, hvað þá að gögn hafi verið lögð fram um að umræddar skuldir hafi verið greiddar af sóknaraðila sjálfum. Hvort sem sóknaraðili hafi verið með í ráðum eður ei, þá hafi hún fyrir tómlæti með öllu glatað rétti til að gera athugasemdir við framkvæmdina.

Sóknaraðili geri raunar enga grein fyrir því, hvaða forsendur henni hafi verið kynntar varðandi lántökuna þegar hún hafi undirritað veðleyfið (svo). Verði að telja ólíklegt í ljósi þess sem áður sé rakið að hag sóknaraðila hafi með annarri ráðstöfun lánsins verið betur borgið, ekki síst í ljósi þess að af gögnum verði ekki ráðið að lántaki hafi borið skyldur af einhverju tagi gagnvart sóknaraðila um greiðslu viðkomandi veða. Sem fyrr segir hafi þau öll verið að láni sóknaraðila sjálfs undanskildu til staðar við kaup sóknaraðila og hafi seljanda borið að aflétta þeim en ekki lántaka. Bollaleggingar sóknaraðila um umboð og undirritun séu sama marki brenndar hvað tómlæti varðar, sóknaraðili hafi við hvorugu hreyft athugasemdum hingað til og hafi af þeim sökum fyrir margt löngu glatað rétti til að hafa uppi mótbárur í þeim efnum.

Hvað varði hugleiðingar sóknaraðila um aðrar lántökur B, þá fái varnaraðili ekki séð að framkvæmd þeirra snerti mál það sem hér sé til umfjöllunar, en varnaraðili bendir á, að fortakslaus skylda til greiðslumats við lánveitingar kom fyrst til við gildistöku núverandi laga um neytendalán nr. 33 frá 2013, þ.e. ef ekki hafi verið um að ræða tryggingar í formi ábyrgða eða lánsveða í eigu annarra einstaklinga. Hvað jafnræði við uppgjör við aðra varði, þá getur varnaraðili ekki séð að slíkt hafi þýðingu í máli þessu, engin gögn liggi frammi um að greiðslu- og eignastöðu sóknaraðila megi jafna til aðstöðu þeirra ábyrgðarmanna sem sóknaraðili nefni og hafi samið sig frá skuldbindingum sínum.

Enn síður telur varnaraðili hugsanlega tilvist líftryggingar geta skert rétt hans til að ganga að veðinu. Fyrir það fyrsta sé tryggingin bundin við greiðslu veðláns við andlát lántaka, en ekki láns án tryggingar. Í annan stað skorti gögn um að tryggingin sé í gildi. Varnaraðili hafi raunar haft samband við viðkomandi tryggingarfélag og sé tryggingin löngu fallin úr gildi. Varnaraðili telur varakröfu sóknaraðila tæka að því leyti sem varnaraðila hafi tekist að sýna fram á ráðstöfun láns í þágu sóknaraðila. Telur varnaraðili framlögð gögn og núverandi veðbandayfirlit staðfesta tölulega hlið kröfugerðar varnaraðila.

Varnaraðili segir þrautavarakröfu sóknaraðila ekki haldbæra, vísað sé til afsals B til fyrrum maka D á 50% hlut í íbúð í Reykjavík og að varnaraðili eigi þess kost að ganga að D fyrir helmingi lánsins á grundvelli yfirlýsingar í afsalinu. Vikið sé að láni með sama númeri og lán það sem hér sé til umfjöllunar, en áhvílandi á fasteign í Reykjavík. Með því að lánið hafi aldrei hvílt á þeirri eign, geti varnaraðili engan rétt byggt á yfirlýsingu aðila að afsalinu um skuldskeytingu.

Varnaraðili byggir varakröfu sína að mestu á sömu sjónarmiðum og rakin séu til stuðnings aðalkröfu, þ.e. hagsmunir sóknaraðila af ráðstöfun láns sem hún hafi veitt veðleyfi fyrir verði ekki véfengdir. Varnaraðili telur í ljósi dómframkvæmdar að slíkt leiði til þess að ekki verði talið ósanngjarnt af hálfu varnaraðila að leita fullnustu fyrir þeim hluta lánsins sem hafi verið sóknaraðila til hagsbóta og/eða ekki raskað stöðu hennar í kjölfar kaupsamnings um eignina og eigin lántöku.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignarinnar í Garðabæ, skv. skuldabréfi nr. X.

Sóknaraðili telur í fyrsta lagi að fella skuli veðsetninguna úr gildi á grundvelli þess að hún hafi aldrei verið upplýst um framkvæmd lánveitingarinnar eða með hvaða hætti skyldi ráðstafað láninu. Fyrir liggur umboð undirritað af sóknaraðili þar sem hún veitir lántaka, B, heimild til að veðsetja fasteign hennar í Garðabæ. Er þar sérstaklega tekið fram að um sé að ræða verðtryggt húsnæðislán að upphæð 6.500.000 kr. Verður

að telja að umrætt skuldabréfalán sé í samræmi við þetta hvað sem leið ráðstöfun lánsfjárins.

Máli sínu til stuðnings vísar sóknaraðili einnig til þess að lántaki hafi ekki verið greiðslumetinn áður en hún gaf heimild fyrir veðsetningu eignar sinnar. Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga dags. 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna. Varnaraðili er eitt þessara aðildarfélaga. Varnaraðila bar að fullnægja þeim skyldum 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 niðurstöður 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 lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Óumdeilt er að varnaraðili framkvæmdi ekki greiðslumat á lántaka. Þó segir á lánsúmsókninni að ávallt sé skylt að meta greiðslugetu umsækjanda þegar um einstakling sé að ræða og ábyrgð ábyrgðarmanns á fjárhagslegum skuldbindingum viðkomandi einstaklings nemi meira en kr. 1.000.000, sbr. 3. gr. samkomulagsins. Þar sem fjárhæð skuldabréfsins var hærri en kr. 1.000.000 í máli þessu bar varnaraðila að greiðslumeta skuldara. Verður varnaraðili að bera hallann af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hver niðurstaða þess hefði orðið og hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð eftir að hafa kynnt sér matið, sbr. t.d. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 4/2014.

Þá er ekki komið fram með skýrum hætti hvenær sóknaraðila hafi fyrst orðið ljóst að með réttu hefði átt að kynna henni greiðslumat á skuldaranum með tryggilegum hætti og að þetta kynni að hafa áhrif á greiðsluskyldu hennar. Hefur fullyrðingum sóknaraðila um vanhöld á því að henni væri yfirhöfuð tilkynnt um vanskil á bréfinu raunar ekki verið mótmælt sérstaklega. Því verður ekki fallist á að sóknaraðili hafi sýnt af sér tómlæti sem leiði til þess að veðsetningin verði látin standa í heild sinni.

Niðurfelling veðréttar sóknaraðila styðst við 36. gr. samningalaga, en telja verður ósanngjarnt að varnaraðili beri fyrir sig veðréttindi sem aflað var með aðferðum sem gengu gegn skýrum samningsskuldbindingum lánveitanda. Að því marki sem lánsfé var varið til að greiða upp önnur lán sóknaraðila, eða eldri veðlán á fasteign hennar, er þó ekki um neina slíka ósanngirni að ræða og skiptir í því samhengi engu máli hvaða aðkomu hún hafði sjálf að ákvörðunum um þessar uppgreiðslur.

Fullyrðingar varnaraðila um ráðstöfun lánsfjárins fá stoð í gögnum um málsins. Enda þótt þeim hafi verið mótmælt af sóknaraðila, hefur hún engan reka gert að því að hrekja efni þeirra, svo sem henni hefði verið í lófa lagið ef þær væru rangar. Verður byggt á yfirliti varnaraðila um ráðstöfun lánsfjárins og lagt til grundvallar að 5.123.417 krónum hafi verið varið til uppgreiðslu eldri veðlána. Veðsetningin í fasteigninni telst ógild að því marki sem hún var umfram þessa fjárhæð, enda er ekkert fram komið sem styður þá fullyrðingu varnaraðila að hún hafi verið sóknaraðila til hagsbóta.

Fyrir liggur að varnaraðili hefur gert tilraunir til að innheimta kröfur sínar á hendur skuldaranum hjá honum sjálfum og að einhverju marki hjá þeim sem gætu borið á þeim ábyrgð. Hefur þannig einhver ótilgreind fjárhæð innheimst upp í umrætt skuldabréf. Þessar tilraunir og framgangur þeirra hagma að öðru leyti ekki veðréttindum hans í eign sóknaraðila, enda voru engar frekari tryggingar frá skuldaranum eða öðrum

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

forsenda fyrir veitingu veðréttarins samkvæmt veðskuldabréfinu. Tilvísanir sóknaraðila til hjúskaparlaga hafa heldur ekki þýðingu fyrir úrlausn málsins.

Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki fjallar aðeins um fjárhagslegan ágreining á milli fjármálafyrirtækis eða lánveitanda við viðskiptamann sinn, en ekki um kröfur á milli einstaklinga sem stafa af slíkum viðskiptum. Er óhjákvæmilegt að vísa þrautavarakröfu sóknaraðila á hendur D, enda er hún ekki aðili að máli þessu.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, í eigu varnaraðila, F, er felld úr gildi að því marki sem hún er umfram kr. 5.123.417 miðað við 5. júní 2005.

Þrautavarakröfu sóknaraðila á hendur D er vísað frá.

Reykjavík, 18. ágúst 2016
Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marellsson
Hrannar Már Gunnarsson

Unnur Erla Jónsdóttir
Elísabet Júlíusdóttir