

Ár 2017, föstudaginn 27. janúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið mál nr. 54/2016:

**Dánarbú M
gegn
F**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru dánarbú M, hér eftir nefnt sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar. Upphaflega stóð A, einnig að málinu sóknarmegin, en með tölvupósti lögmanns sóknaraðila 18. nóvember 2016 var fallið frá aðild hans að því.

Málið barst úrskurðarnefndinni 14. október 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. 6. október 2016. Með tölvupósti nefndarinnar 14. október 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. 8. nóvember 2016. Var bréfið sent sóknaraðila samdægurs, með tölvupósti nefndarinnar og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila, ásamt umboði og breyttri kröfugerð, bárust með tölvupósti 18. nóvember 2016. Varð það sent varnaraðila samdægurs, með tölvupósti nefndarinnar og honum gefinn kostur á að koma á framfæri viðbótar athugasemdum. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi dags. 6. desember 2016 og var það sent sóknaraðila í tölvupósti sama dag. Sóknaraðili sendi athugasemdir sínar við svör varnaraðila um hæl og eru þær einnig dagsettar 6. Desember.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 20. og 27. janúar 2017

Málsatvik.

Málið á rætur sínar að rekja til tveggja lána sem B, dóttir M, tók hjá varnaraðila árið 2006 með tveimur veðskuldabréfum, báðum dagsettum 9.11.2006.

Annars vegar er um að ræða verðtryggt veðskuldabréf nr. X, upphaflega að fjárhæð 15.900.000 kr. til 40 ára, með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Bréfið er tryggt með sjálfskuldarábyrgðum foreldra lántakans, þeirra M (sem nú er látin) og A auk þess sem fasteign A var sett að veði til tryggingar skuldinni.

Hins vegar er um að ræða verðtryggt veðskuldabréf nr. Þ, upphaflega að fjárhæð 7.500.000 kr. til 25 ára, með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Þetta bréf er einnig tryggt með sjálfskuldarábyrgðum foreldra lántakans, þeirra M (sem nú er látin) og A auk þess sem fasteign M var sett að veði. M skrifaði undir bréfið fyrir hönd B samkvæmt umboði.

Á báðum skuldabréfum hökuðu ábyrgðarmenn í reit þar sem óskað var eftir undanþágu frá mati á greiðslugetu lántaka. Þann 13. nóvember 2006, eða fjórum dögum eftir útgáfu veðskuldabréfanna, undirritaði M skjal hjá varnaraðila sem bar nafnið

„Niðurstöður fasteignalánamats“ þar sem fram kom að fjármögnun teldist ekki hafa tekist. Í þessu skjali eru tilgreindar tekjur lántaka að fjárhæð 250.000 kr. á mánuði og áætlaður framfærslukostnaður. Telst mánaðarleg áætluð greiðslugeta lántakans, án tillits til skulda, nema 115.227 kr. Þá kemur fram að áætluð greiðslubyrði lána sem ekki verði greidd upp sé kr. 40.871 kr. á mánuði en áætluð greiðslubyrði væntanlegra lána verði 76.064. Að þessum fjárhæðum samanlögðum teljist áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda neikvæð um 1.706 kr. á mánuði. Rúmum tveimur mánuðum síðar, eða 3. janúar 2007, undirritaði M einnig yfirlýsingu þess efnis að hún gerði sér fulla grein fyrir þeirri áhættu sem fælist í sjálfskuldarábyrgð hannar og að hún gerði engar athugasemdir við afgreiðslu bankans á láninu.

Veðskuldabréf nr. Þ var áritað um uppgreiðslu þann 30. maí 2016 og kveður sóknaraðili það hafa gerst með þeim hætti að gengið hafi verið að hinni veðsettu eign. Af hálfu varnaraðila er því hins vegar haldið fram að annar erfingi dánarbúsins og skuldarinn á umræddum veðskuldabréfum, B hafi selt fasteignina eftir umboði frá hinum erfingja dánarbúsins, C, á fjálsum markaði síðastliðið vor og gert upp eftirstöðvar veðskuldabréfsins í kjölfarið án fyrirvara um gildi veðsetningarinnar.

Lögmaður sóknaraðila sendi bankanum erindi um gildi ábyrgðanna 30. september s.l. en svar barst þann 5. október sl. þar sem kröfum sóknaraðila var hafnað.

Eftir að meðferð málsins fyrir úrskurðarnefndinni hófst, greiddi A upp veðskuldabréf nr. X og með fyrrgreindum tölvupósti lögmanns sóknaraðila 18. nóvember 2016 var fallið frá aðild hans að málinu og fallið frá kröfu um ógildingu þess veðskuldabréfs. Eftir stendur því aðeins dánarbú M sem sóknaraðili í málinu og krafa um að ógilt verði veðsetning fasteignarinnar fyrir veðskuldabréfi nr. Þ.

III.

Umkvörtunarefni.

Eftir að hafa breytt kröfugerð sinni krefst sóknaraðili þess að úrskurðuð verði ógild veðsetning sú sem M, nú db. M, veitti varnaraðila í fasteign sinni með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. Æ (nú Þ), dags. 9.11.2006, sbr. 4. tl. bréfsins.

Sóknaraðili vísar til Samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, hér eftir samkomulagið, undirritað þann 1. nóvember 2001. Í 3. gr. samkomulagsins segi að sé skuldaábyrgð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu beri fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Í 3. mgr. sömu greinar sé það sérstaklega tekið fram að fjármálafyrirtæki sé skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð nemi meira en 1.000.000 kr. Í 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins segi ennfremur að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöður þess greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt greiðslumatið.

Samkvæmt þeim gögnum sem sóknaraðilar hafi undir höndum sé nokkuð ljóst hvernig hagað hafi verið framkvæmd greiðslumats í tengslum við lántökuna, en byggt sé á því að sóknaraðilum hafi ekki verið kynnt neitt greiðslumat áður en þeir hafi gengist í ábyrgðirnar, og það í andstöðu við framangreindar reglur samkomulagsins. Það athugast að nefndin lítur svo á að sóknaraðila hefur sett fram fjölmargar athugasemdir um framgöngu lánveitandans gagnvart ábyrgðarmönnum og ræðir þar um sjálfskuldarábyrgð. Nefndin lítur svo á að athugasemdir þessar eigi einnig við um veðsala að breyttu breytanda.

Sóknaraðili benda á að hann hafi verið látin undirrita yfirlýsingar í bankanum næstum tveimur mánuðum eftir að ábyrgðarmenn hafi tekist á hendur sjálfskuldarábyrgðir á veðskuldabréfunum. Umræddar yfirlýsingar séu augljóslega

samdar einhliða af bankanum og hafi sóknaraðilar sérstaklega verið kallaðir inn til að undirrita skjölin og það tæpum tveimur mánuðum eftir að framangreind lán höfðu verið veitt og greidd út. Sé ljóst að um eftirá gerninga sé að ræða sem hafi að mati sóknaraðila enga þýðingu varðandi gildi ábyrgðanna.

Sóknaraðilar vísa til þess að tilgangur framangreindra reglna samkomulagsins, m.a. um greiðslumót og aðra upplýsingaskyldu, sé sá að ábyrgðarmenn séu nægilega vel upplýstir um þá áhættu sem fylgi því að gangast í ábyrgð og nákvæmlega hvað afleiðingar það geti haft o.s.frv. Ef lánastofnunum yrði heimilað að bjarga sér fyrir horn með því að ná í eftirá undirritun ábyrgðarmanna á skjöl, þá yrði tilgangur umræddra reglna enginn.

Það leiði af framangreindu að af hálfu varnaraðila verði að telja það ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig framangreindrar sjálfskuldarábyrgðir. Skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga sé því uppfyllt og því beri að víkja til hliðar framangreindum ábyrgðum.

Sóknaraðili hafnar frávísunarkröfu varnaraðila og bendir á að það sé í samræmi við dómafordæmi að unnt sé að sækja kröfu um ógildingu á fjárhagslegri skuldbindingu jafnvel þegar hún hefur verið greidd að fullu án fyrirvara. Á grundvelli viðurkenningardóms um að skuldbinding hafi verið ólögmat geti skuldari síðan krafist endurgreiðslu þess fjár sem hafi verið ofgreitt á grundvelli ógildrar skuldbindingar.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði vísað frá. Til vara er þess krafist að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili telur að vísa verði kröfu sóknaraðila frá með vísan til skorts á lögvörðum hagsmunum af kröfu sinni um að veðsetning sóknaraðila á fasteigninni, samkvæmt veðskuldabréfi nr. Þ (áður nr. 0117-74-1722090) verði ógild enda hafa B, selt fasteignina eftir umboði á frjálsum markaði síðastliðið vor og hafi gert upp eftirstöðvar veðskuldabréfsins í kjölfarið án nokkurs fyrirvara. Samningssambandi aðila sé því lokið og enginn samningur til staðar sem unnt sé að ógilda. Af þessu tilefni bendi varnaraðili á að því sé ranglega haldið fram í tölvupósti lögmanns sóknaraðila til starfsmanns nefndarinnar 18. nóvember sl. að skuld samkvæmt veðskuldabréfi nr. Þ hafi verið greidd upp með þeim hætti að bankinn hafi gengið að fasteigninni. Hið rétta sé að B hafi selt fasteignina eftir umboði frá hinum erfingja dánarbúsins, C, á frjálsum markaði síðastliðið vor og gert upp eftirstöðvar veðskuldabréfsins í kjölfarið án fyrirvara um gildi veðsetningarinnar.

Verði ekki fallist á kröfu um frávísun málsins krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varakröfu sína byggir varnaraðili á því að meginreglur kröfuréttar um fyrirvaralausar greiðslur leiði til þeirrar niðurstöðu að hafna beri kröfu sóknaraðila auk þess sem ekkert samningssamband sé til staðar milli aðila lengur. Bendir varnaraðili á að fyrirvaralaus uppgreiðsla sóknaraðila á skuldabréfinu til bankans hafi leitt til þess að bankinn hafi reiknað með og gengið út frá því að greiðslan hafi verið endanleg og hagað athöfnum sínum í samræmi við það. Telur varnaraðili það leiða til þeirrar niðurstöðu að sóknaraðili geti nú hvorki krafist ógildingar á veðsetningunni né átt endurkröfurétt á hendur bankanum.

Varnaraðili vísar til þess að í máli því sem hér sé til umfjöllunar liggi fyrir að greiðslumat hafi verið framkvæmt vegna lántöku skuldara í samræmi við 3. gr.

samkomulagsins, sbr. skjal merkt; „Niðurstöður greiðslumats“. Greiðslumatið hafi tekið til tveggja lána skuldara í tengslum við kaup skuldara á fasteigninni Þ, þ.e. veðskuldabréfs nr. X (áður nr. Y) og veðskuldabréfs nr. Þ (áður nr. Æ). Veðskuldabréfi nr. X hafi komið inní matið undir liðnum: „Lánslýsing“ og einnig „Áætlun greiðslubyrði lána sem ekki verða greidd upp“. Á skjali merkt: „Forsendur greiðslumats“ megi ennfremur sjá undir liðnum „Allar skuldir lántaka og maka“ að veðskuldabréf nr. Ö sé tilgreint sem nýtt lán. Varnaraðili mótmælir því þeirri fullyrðingu í kvörtun sóknaraðila að ekkert greiðslumat liggi fyrir í tengslum við veðskuldabréf nr. Þ og að greiðslumatið varði einungis veðskuldabréf nr. X.

Varnaraðili bendir einnig á að sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn um fjárhagsaðstæður skuldara 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 komnar 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.

Þá bendir varnaraðili á að greiðslumatið hafi verið undirritað af M eftir umboði frá lántaka. Samkvæmt skjalinu hafi M ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu eftir umboði: „Greiðandi hefur fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Hann hefur einnig kynnt sér efni upplýsingabæklings F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.“ Því mótmælir varnaraðili því sem röngu að sóknaraðila hafi ekki verið kynnt greiðslumatið með fullnægjandi hætti né heldur forsendur þess. Geti sóknaraðili ekki haldið því fram að M hafi ekki verið kunnugt um niðurstöðu matsins þegar hún hafi undirritað það sjálf fyrir hönd lántaka.

Varnaraðili bendir ennfremur á að samkvæmt umræddu veðskuldabréfi nr. Þ hafi M ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu: „Með undirritun sinni á skuldabréf þetta staðfestir veðsali, sem er ekki útgefandi, og sjálfskuldarábyrgðaraðilar 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.“ Samkvæmt þessu hafi M kynnt sér efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og upplýsingabækling um sjálfskuldaábyrgðir áður en hún hafi undirritað umrætt veðskuldabréf, sbr. 4. gr. samkomulags. Þar með hafi henni átt að vera kunnugt um að hún gæti óskað eftir eftir að fá að kynna sér forsendur og innihald matsins áður en hún hafi veitt samþykki fyrir veðsetningu fasteignar sinnar hafi hún ekki þekkt forsendurnar og innihaldið áður, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 575/2012.

Loks bendir varnaraðili á að sóknaraðili hafi undirritað svohljóðandi yfirlýsingu, dags. 3. janúar 2007. „Ég undirrituð, M, geri mér fulla grein fyrir þeirri stöðu sem dóttir mín B er í. Jafnframt geri ég mér grein fyrir þeirri áhættu sem ég tek með því að takast á hendur sjálfskuldarábyrgð þessa og geri mér grein fyrir því að líkur eru til þess að ég þurfi að greiða þessa skuld. Ég geri ekki athugasemd við afgreiðslu bankans á þessu láni.“ Enda þótt yfirlýsingin hafi verið undirrituð tveimur mánuðum eftir undirritun sóknaraðila á veðskuldabréfið telur varnaraðili að við undirritun yfirlýsingarinnar hafi sóknaraðila verið fullljóst í hverju ábyrgð hennar sem veðsali hafi falist en ekki hreyft við athugasemdum

Með vísan til þess sem að framan sé rakið telur varnaraðili að hann hafi í öllum atriðum farið að ákvæðum samkomulagsins við umrædda lánveitingu. Varnaraðili telur jafnframt að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á með málatilbúnaði sínum að það sé

ósannngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að sóknaraðili hafi verið bundinn við samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu því ekki uppfyllt.

Framangreindu til viðbótar telur varnaraðili kröfu sóknaraðila um ógildingu umræddrar ábyrgðaryfirlýsingar fallna niður vegna tómlætis

Með vísan til framangreinds telur varnaraðili að hafna beri kröfu sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar sem sóknaraðili veitti í fasteign sinni með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. Æ (nú Þ). Krafa sóknaraðila er sú „að úrskurðuð verði ógild veðsetning sú sem M (nú db. M[...]) veitti varnaraðila í fasteign sinni að Hólsvegi 17 [...] með undirritun sinni á veðskuldabréf [...] Þ) [...]“

Það athugast að þessi kröfugerð sóknaraðila, jafnvel eftir að henni var komið í endanlega mynd, er alls ekki svo skýr sem æskilegt væri. Krafa sóknaraðila er þannig skýrlega um ógildingu, en veðsetningu þessari hefur verið aflýst af fasteigninni og reisir varnaraðili engar kröfur á henni, en sóknaraðili gerir engar aðrar kröfur í málinu en um ógildingu hennar. Virðist útilokað að nefndin gæti í þessu ljósi kveðið á um ógildingu veðsetningarinnar í úrskurðarorði. Enda þótt ráða megi af athugasemdum sóknaraðila við greinargerð varnaraðila að hann telji fjárhagslegan ágreining á milli aðila og að hann geti byggt kröfur í því ágreiningsmáli við málsatvik sem tengjast veðsetningunni, stofnun hennar og gildi fær það ekki haggð þessum staðreyndum. Er kröfugerð sóknaraðila þannig ekki tæk til úrskurðar, auk þess sem hún er í brýnni andstöðu við þá ráðstöfun hans að greiða upp kröfu varnaraðila án fyrirvara. Vísun sóknaraðila til dóms Hæstaréttar í máli nr. 386/2012 kemur ekki að haldi, en ekkert í þeim dómi bendir til þess að umrædd skuldbinding hafi að fullu verið greidd upp án fyrirvara og í öllu falli ljóst að varnaraðili í málinu mótmælti því ekki að látið væri reyna á ágreining aðila með viðurkenningarkröfu. Sem fyrr greinir er ekki höfð uppi viðurkenningarkrafa í þessu máli heldur krafa um ógildingu.

Í ljósi þessi verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila frá nefndinni.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, dánarbús M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Reykjavík, 27. janúar 2017.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson
Unnur Erla Jónsdóttir

Hrannar Már Gunnarsson
Oddur Ólason