

Ár 2018 föstudaginn 2. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Oddur Ólason og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 33/2017**:

**M sóknaraðili
gegn
F fjármálafyrirtæki**

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 4. júlí 2017, með kvörtun sóknaraðila, dags. 30. júní 2017. Með tölvupósti nefndarinnar 6. júlí 2017, 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. september 2017. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar samdægurs og henni gefin kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 25. september 2017 og viðbótar athugasemdir með tölvupósti 18. nóvember 2017.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. og 23. febrúar og 2. mars 2018.

II.

Málsatvik.

Þann 13. júlí 2006 gerði A heitinn, eiginmaður sóknaraðila, lánsamning við FF. Með samningnum viðurkenndi A að skulda FF 13.100.000 JPY, 64.000 EUR og 160.000 CHF, eða jafnvirði þeirra fjárhæða í íslenskum krónum. Lánið var veitt til 40 ára sem bar að endurgreiða með jöfnum afborgunum á eins mánaðar fresti og var fyrsti gjalddagi 20. ágúst 2006. Vextir lánsins voru tilgreindir LIBOR vextir að viðbættu föstu vaxtaálagi 3%. Til tryggingar á efndum samningsins skrifaði A undir tryggingarbréf sama dag í sömu fjárhæðum og myntum og ofangreindur lánsamningur. Sóknaraðili skrifaði einnig undir umrætt tryggingarbréf í reiti sem báru yfirskriftirnar „undirskrift maka skuldara“ og „samþykki maka þinglýsts eiganda“. Með tryggingarbréfinu voru veðsettar fasteignirnar X á 2. veðrétti og Y á 3. veðrétti. Báðum veðunum fylgdi uppfærsluréttur og eru þau nú bæði á 1. veðrétti. Tilgangur lántökunnar var að borga upp fyrri lán A og sóknaraðila frá Íbúðarlánasjóð en þau voru þrjú talsins og tryggt með 1. veðrétti í ofangreindum fasteignum.

Þann 13. september 2010 lést A og þann 17. september sama ár var sóknaraðila veitt leyfi til setu í óskiptu búi. FF var sameinaður varnaraðila árið 2011 og tók varnaraðili við réttindum og skyldum sparisjóðsins, þar á meðal umrætt lán og tryggingarbréf. Í júlí 2011 var lánið endurreiknað og fært yfir í íslenskar krónur.

Vanskil urðu fyrst á greiðslum afborgana stuttu eftir andlát A. Þann 12. mars 2015 var bréf sent til sóknaraðila frá lögfræðisinnheimtu þar sem skorað var á hana að greiða skuldina. Þann 16. mars 2017 var sóknaraðila send formleg greiðsluáskorun. Á

þeim tímapunkti var höfuðstóll skuldarinnar 37.213.536 kr. en dráttarvextir 23.980.708 kr. Að öllu meðtöldu var heildarkrafa varnaraðila upp á 61.344.100 kr. Með bréfi dagsettu 30. mars 2017 fór lögmaður sóknaraðila fram á að veðábyrgðir hennar yrðu felldar niður. Með tölvupósti dagsettum 3. apríl 2017 ítrekaði lögmaður sóknaraðila beiðni sína. Með tölvupósti dagsettum 22. júní 2017 var beiðni sóknaraðila hafnað af varnaraðila.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ógiltur verði með úrskurði veðréttur varnaraðila í eignarhluta hennar í fasteigninni X, samkvæmt tryggingarbréfi útgefnu þann 13. júlí 2006. Sóknaraðili krefst þess einnig að ógiltur verði með úrskurði veðréttur varnaraðila í eignarhluta hennar í fasteigninni Y samkvæmt sama tryggingarbréfi.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að samningur hennar við varnaraðila sé ógildanlegur á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Sóknaraðili byggir kröfu sína á þeim rökum að forveri varnaraðila hafi ekki framkvæmt greiðslumat á lántaka eins og honum var skylt að gera samkvæmt reglum samkomulags um notkun ábyrgðar á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, sem Sparisjóðurinn var aðili að. Þannig hafi forveri varnaraðila gerst brotlegur við ákvæði 3. og 4. gr. samkomulagsins og því beri að fella veðábyrgðir hennar niður á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Þá vísar sóknaraðili einnig til þess að forveri varnaraðila hafi notið yfirburðarstöðu í samningsgerð við sóknaraðila þar sem forveri varnaraðila var fjármálafyrirtæki og hefði því mátt gera ríkar kröfur til hans um sérfræðipækkingu og vönduð vinnubrögð. Er slíkur aðstöðumunur líklegur til að renna frekari stoðum undir það að samningurinn sé ósamngjarn á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.

Sóknaraðili byggir kröfu sína einnig á því að hún hafi einungis undirritað umrætt tryggingarbréf sem maki skuldara en ekki sem þinglýstur eigandi. Sóknaraðili vísar til þess að hún hafi ekki veðsett sinn hluta hjúskapareignar þeirra, þ.e. sinn eignarhluta í ofangreindum fasteignum heldur einungis samþykkt veðsetningu maka síns eins og henni hafi verið skylt samkvæmt 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Sóknaraðili vekur athygli á því að á umræddu tryggingarbréfi sé ekki sýnilega gert ráð fyrir því að fleiri en einn riti undir reit með yfirskriftinni „samþykki framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi“ en sá reitur ber undirskrift A. Sóknaraðili ritaði einungis undir reit sem bar yfirskriftina „samþykki maka þinglýsts eiganda“ en óumdeilt er að eignirnar voru í óskiptri sameign sóknaraðila og A. Að því sögðu telur sóknaraðili að umrætt tryggingarbréf geti ekki tekið til hennar hluta fasteignanna þar sem samþykki til veðsetningar á eignarhlutum hennar sé ekki þar að finna. Vísar sóknaraðili í þessu samhengi til meginreglu þinglýsingarlaga um að einungis sá sem hefur til þess þinglýsta heimild, getur ráðstafað eign með löggerningi.

Í viðbótarathugasemdum mótmælir sóknaraðili þeim fullyrðingum varnaraðila að jákvætt greiðslumat hafi ekki verið ákvörðunarástæða sóknaraðila fyrir því að samþykkja veðsetninguna á eignarhlutum sínum í umræddum fasteignum. Vísar sóknaraðili til þess að varnaraðili hafi ekki sýnt fram á gögn sem styðji þær fullyrðingar. Sóknaraðili mótmælir jafnframt staðhæfingum varnaraðila um að hún hafi sýnt af sér tómlæti, sem röngum. Sóknaraðili telur að ekki hafi verið tilefni til að gera athugasemdir við tilkynningar varnaraðila sem bærust hver áramót vegna ábyrgða hennar þar sem í þeim bréfum voru vanskil tilgreind sem 0 kr. Auk þess hafi varnaraðila verið í lófa lagið að tilkynna sóknaraðila um vanskil á láninu og upplýsa hana um gjaldfallnar afborganir. Vísar sóknaraðili til þess að það hafi fyrst verið gert með

innheimtubrési dagsettu 12. mars 2015 en fyrsta formlega greiðsluáskorun hafi borist í mars 2017.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að samkvæmt orðalagi tryggingarbréfsins sé augljóst að veðréttinum var ætlað að ná utan um eignirnar X og Y í heild sinni en ekki einungis eignarhluta A. Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðila og A hafi verið þetta ljóst eða mátt vera ljóst við undirritun tryggingarbréfsins. Til stuðnings málatilbúnaði sínum vísar varnaraðili til þess að umrætt lán frá FF hafi verið tekið í þeim tilgangi að endurfjármagna fyrri lán sem sóknaraðili og A höfðu í sameiningu verið skuldarar fyrir. Að auki hafi þau lán verið tryggð með veðrétti í eignarhlutum þeirra beggja í umræddum fasteignum. Þá hafi þeim mátt vera ljóst að forsenda FF fyrir útgáfu lánsins til A væri sú að honum yrði tryggður 1. veðréttur í báðum fasteignum hans svo að FF gæti fengið kröfuna að fullu greidda ef kæmi til greiðsluþrots skuldara. Varnaraðili vísar til þess að þar sem umrætt lán frá FF hafi verið veitt í þeim tilgangi að greiða upp fyrri lán, sem voru jafnframt tryggð með veðrétti í umræddum fasteignum, þá væri sóknaraðili að hagnast á óréttmætan hátt á kostnað varnaraðila ef veðréttindi varnaraðila í eignarhlutum sóknaraðila í umræddum fasteignum yrðu felld niður. Varnaraðili telur því að sóknaraðili hafi ekki mátt hafa réttmætar væntingar um að eignarhlutur hennar væri undanþeginn veðsetningunni.

Varnaraðili byggir kröfu sína einnig á því að með undirskrift sinni hafi sóknaraðili ekki einungis verið að samþykkja veðsetningu maka síns, heldur hafi hún einnig verið að samþykkja veðsetninguna á sínum eignarhlutum í fasteignunum. Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðili hafi borið ábyrgð á að kynna sér efni og skilmála tryggingarbréfsins áður en hún undirritaði og beri hún hallann af því að hafa ekki gert það. Telur varnaraðili að með undirskrift sinni á tryggingarbréfið hafi sóknaraðili veitt gilt loforð um veðsetninguna og ef ætlunin hafi verið sú að undanskilja sinn eignarhluta frá veðsetningunni hefði slíkt þurft að koma skýrt fram við undirritun sammingsins.

Varnaraðili bendir á að samkvæmt 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 er hjónum óheimilt án skriflegs samþykkis hins að veðsetja heimili þeirra. Varnaraðili bendir á í því samhengi að einungis fasteignin X hafi verið skráð lögheimili þeirra þegar veðsetningin átti sér stað. Hafi því ekki verið nauðsynlegt fyrir sóknaraðila að skrifa undir tryggingarbréfið til veðsetningar á fasteigninni Y ef markmiðið hafi einungis verið að veðsetja eignarhluta A. Varnaraðili mótmælir þeirri málsástæðu sóknaraðila að báðar eignirnar hafi verið heimili hennar.

Varnaraðili mótmælir ekki þeirri staðhæfingu að ekkert greiðslumat hafi verið framkvæmt á A áður en lánið var veitt. Varnaraðili tekur samt sem áður fram að samkomulagið um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 hafi ekki lagagildi, né leiði brot gegn formreglum þess sjálfkrafa til ógildingar á ábyrgðaryfirlýsingu. Vísar varnaraðili til þess að leggja þurfti heildstætt mat á allar aðstæður lánveitingar við mat á því hvort ábyrgðarlýsingu skal ógilda á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Að því sögðu telur varnaraðili umrædd atvik ekki réttlæta ógildingu ábyrgðaryfirlýsingarinnar á grundvelli 36. gr. framangreindra laga. Vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi ekki óskað eftir að fá að sjá greiðslumat né kynna sér niðurstöður þess. Telur varnaraðili því jákvætt greiðslumat ekki hafa verið ákvörðunarástæða sóknaraðila fyrir að samþykkja veðsetningu í sínum eignarhluta fasteignanna.

Að lokum byggir varnaraðili á að krafa sóknaraðila um ógildingu veðréttarins í eignarhlutum hennar í umræddum fasteignum sé fallin niður sökum tómlætis. Bendir varnaraðili á að umrætt tryggingarbréf hafi verið undirritað af sóknaraðila þann 13. júlí 2006 en fyrstu athugasemdir um gildi ábyrgðarinnar hafi ekki verið bornar upp fyrr en 30. mars 2017. Varnaraðili vísar til þess að lánið hafi komið fram á sameiginlegri skattskýrslu sóknaraðila og A en lánið hafi síðan verið fært inn á skattskýrslu hins óskipta bús eftir andlát A. Þar að auki hafi sóknaraðili fengið senda tilkynningu frá varnaraðila um hver áramót um ábyrgðina ásamt því að fá bréf frá varnaraðila dagsett 13. mars 2014 þar sem skuldin var tilgreind. Að lokum fékk sóknaraðili og dánarbú A bréf frá lögfræðisinnheimtu dagsett 12. mars 2015 þar sem skorað var á sóknaraðila til að greiða kröfuna. Varnaraðili telur því að framangreindum atriðum virtum og í ljósi þess að greitt var inn á lánið af dánarbúi A þann 19. nóvember 2011 og 12. mars 2014 að ólíklegt sé að sóknaraðili hafi ekki vitað af skuldinni eins og sóknaraðili heldur fram. Loks mótmælir varnaraðili staðhæfingum sóknaraðila sem röngum að ekki hafi verið staðið rétt að tilkynningarskyldu gagnvart sóknaraðila. Varnaraðili bendir á að sóknaraðili hafi móttengið mörg bréf frá bankanum út af láninu og ekki gert neinar athugasemdir við efni þeirra fyrr en 30. mars 2017.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar samkvæmt tryggingarbréfi til veðsetningar á fasteignum sóknaraðila X og Y.

Sóknaraðili fer fram á að veðrétturinn verði ógiltur. Máli sínu til stuðnings vísar sóknaraðili annars vegar til þess að ekki hafi verið framkvæmt greiðslumat á lántaka áður en hið veðtryggða lán var veitt. Hins vegar vísar sóknaraðili til þess að veðsetningin hafi ekki tekið til hennar eignarhluta fasteignanna, þar sem hún hafi ritað undir tryggingarbréfið sem maki þinglýsts fasteignareiganda en ekki sem þinglýstur eigandi. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 er undirritað af Samtökum íslenskra sparisjóða f.h. aðildarfélaganna sinna og var forveri varnaraðila eitt þessara aðildarfélaganna. Bar forvera varnaraðila því að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu þegar lánið var veitt. Hins vegar er mikilvægt við mat á því hvort brotið hefur verið gegn 36. gr. laga nr. 7/1936 að leggja heildstætt mat á öll atvik máls. Í því sambandi verður að taka tillit til þess að sóknaraðili ritaði undir yfirlýsingu í tryggingarbréfinu þar sem hún staðfesti að hún hafi kynnt sér efni tryggingarbréfsins og jafnframt hafi hún kynnt sér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Einnig verður að taka tillit til þess að umrætt lán var nýtt til að greiða upp eldri lán sem tryggð voru með veði í eignarhlutum beggja hjónanna í umræddum fasteignum. Gat því sóknaraðili ekki haft réttmætar væntingar um að eignarhlutar hennar í fasteignunum yrðu undanskildir veðsetningunni. Verður þá talið að dómur Hæstaréttar nr. 255/2017 hafi fordæmisgildi í þessu máli hvað þetta varðar. Í ljósi framangreinds verður að telja að sóknaraðila hafi verið ljóst eða hefði mátt vera ljóst að veðsetningin tæki til eignanna í heild sinni og með undirskrift sinni á tryggingarbréfið væri hún að samþykkja veðsetninguna fyrir sitt leyti.

Að öllu framangreindu virtu er ekki hægt að fallast á það með sóknaraðila að nægilegur grundvöllur sé fyrir því að ógilda veðsetningu á hennar eignarhluta í umræddum fasteignum á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 2. mars 2018.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson

Oddur Ólason

Hrannar Már Gunnarsson

Unnur Erla Jónsdóttir