

Ár 2011, föstudaginn 2. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Áslaug Árnadóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Jóhann Tómas Sigurðsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 27/2011**:

M
gegn
Fjármálafyrirtækinu 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 16. maí 2011 með ódagsettri kvörtun sóknaraðila. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 16. maí 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Varnaraðili óskaði eftir viðbótarfresti til að skila inn athugasemdum. Svör varnaraðila bárust þann 28. júní 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar dagsettu 29. júní 2011. Engar athugasemdir bárust frá sóknaraðila en hann hafði frest til 11. júlí til að skila inn athugasemdum.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 26. ágúst og 2. september 2011.

II.

Málsatvik.

Þann 13. janúar 2005 var veðskuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 3.700.000, gefið út af A til gamla F. Varnaraðili hefur nú tekið við réttindum gamla F samkvæmt skuldabréfinu. Skuldabréfinu var þinglýst 14. janúar 2005. Fasteignin B, var sett að veði á fimmta veðrétti. C skrifaði undir sem samþykkt veðsetningunni sem þinglýstur eigandi. Sóknaraðili skrifaði undir sem maki þinglýsts eiganda. Á veðskuldabréfinu er einnig eftirfarandi texti: *Veðsali staðfestir hér með undirritun sinni að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklinga gama F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.* Þetta staðfesti sóknaraðili sem veðsali. Varnaraðili, F, hefur nú tekið yfir lánið.

Í málinu liggja fyrir niðurstöður greiðslumats, dagsettar 13. janúar 2005. Eftirfarandi texti er á niðurstöðum greiðslumats: *Greiðandi og ábyrgðarmenn hafa fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þeir hafa einnig kynnt sér upplýsingabæklinga F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.* Undir þetta ritaði lántakandi, A og maki hans, D. Einnig er gert ráð fyrir undirskrift ábyrgðarmanna. Ábyrgðarmenn rituðu ekki undir niðurstöður greiðslumatsins.

Lögfræðingur sóknaraðila sendi varnaraðila erindi þann 15. mars 2011 þar sem fram kemur álit hans um að ekki sé um gilda ábyrgð, að ræða, þar sem ekki var farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þegar veðið var veitt. Óskaði lögfræðingurinn eftir viðbrögðum bankans við því og jafnframt frekari

gögnum um ábyrgðina ef einhver voru. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila um að ógilda veðsetninguna þann 14. apríl 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með ódagsettri kvörtun, sem barst nefndinni þann 16. maí sl.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst ógildingar á lánsveði vegna veðskuldabréfs nr. X og að F heimili afmáningu af fasteigninni B.

Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001, þar sem greiðslumat fór ekki fram í samræmi við 3. gr. samkomulagsins og var ekki kynnt sóknaraðila áður en hann veitti leyfi til veðsetningarinnar. Sóknaraðili vísar til þess að greiðslumatið sé dagsett 12. janúar 2005 og staðfest 13. janúar, en þinglýsingardagsetning skuldabréfsins sé 11. janúar 2005. Þá vísar sóknaraðili máli sínu til stuðnings til dóms Hæstaréttar nr. 163/2005 og dóms héraðsdóms Vestfjarða í máli nr. E-113/2010. Auk þess vísar sóknaraðili til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Byggir varnaraðili andmæli sín á því að skuldbinding sóknaraðila feli í sér bindandi loforð og samning um að eign sóknaraðila standi til tryggingar á skuldum skuldara komi til greiðslufalls á láni nr. X. Sönnunarbyrði um að loforð sóknaraðila sé ógilt eða ólögmætt liggi hjá sóknaraðila.

Varnaraðili vísar til þess að samkomulag um notkun ábyrgða sé samantekt verklagsreglna og hafi því hvorki lagagildi né komi þar fram ófrávíkjanlegar formreglur. Það þurfi að meta aðstæður við lánveitinguna, samning aðila og önnur atriði sem varpað geti ljósi á hvort ógilda beri lánsveð kæranda og þá í samræmi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Bendir varnaraðili á að veðskuldabréfið sé undirritað 13. janúar 2005, sama dag og greiðslumatið er undirritað. Veðskuldabréfið sé svo afhent til þinglýsingar 14. janúar. Auk þess vísar varnaraðili til þess að skortur á greiðslumati nægi ekki eitt og sér til að víkja skuldbindingu einstaklings til hliðar. Það sé einnig í samræmi við dóm Hæstaréttar nr. 116/2010 frá 21. október 2010.

Varnaraðili bendir á að við mat á því hvort það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju fyrir varnaraðila að bera samninginn fyrir sig beri að líta til þess hvort veðsali hafi gert sér grein fyrir því hvers konar skuldbindingu hann var að taka á sig. Vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili staðfesti með undirritun sinni að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklinga F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.

Varnaraðili telur sóknaraðila ekki hafa sýnt fram á að það sé ósanngjarnt af hálfu bankans að bera fyrir sig lánsveð kæranda á umdeildu láni, hvað þá að önnur skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu uppfyllt.

V.

Niðurstaða.

Í málinu deila aðilar um gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til gamla F. Sóknaraðili krefst ógildingar á veðsetningunni en varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, tekur meðal annars til þess þegar einstaklingur gefur út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Fjármálafyrirtæki er þó ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi 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.

Varnaraðili framkvæmdi mat á greiðslugetu skuldara og eru niðurstöður greiðslumats dagsettar þann 13. janúar 2005. Undirritun veðskuldabréfsins fór fram samdægurs og því var þinglýst þann 14. janúar. Varnaraðili framkvæmdi því mat á greiðslugetu skuldara áður en veðskuldabréfinu var þinglýst, sbr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Undir niðurstöður greiðslumatsins ritaði lántakandi og maki hans en sóknaraðili ritaði hins vegar ekki undir þær sem ábyrgðarmaður. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöður greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að sóknaraðila voru ekki kynntar niðurstöður greiðslumats.

Verður ekki fallist á með varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 hafi fordæmisgildi í máli því sem nú er um rætt. Í dóminum segir að skuldari hafi ekki staðist greiðslumat og megi því ráða af orðalagi ábyrgðaryfirlýsingarinnar að áfrýjandi hefði undirgengist ábyrgðina þótt skuldarinn hefði ekki staðist sérstakt greiðslumat. Sú aðstaða á ekki við í máli því sem nú er um rætt enda staðfesti sóknaraðili ekki að hann hefði gengist í ábyrgðina þrátt fyrir að skuldarinn myndi ekki standast sérstakt greiðslumat.

Í ljósi framangreinds verður að telja rétt að ógilda ábyrgð sóknaraðila á umræddu skuldabréfi með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa með áorðnum breytingum.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignarinnar að B, til tryggingar skuldum veðskuldabréfs nr. X, útgefnu af A til gamla F skal vera ógild.

Reykjavík, 2. september 2011.

Áslaug Árnadóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson
Oddur Ólason