

Ár 2011, föstudaginn 9. desember, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, Geir Arnar Marelsson, Guðlaug B. Ólafsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 59/2011**:

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 2. september 2011, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 8. ágúst 2011. Með bréf nefndarinnar, dagsettu 6. september 2011 var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 21. september 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 22. september 2011 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með ódagsettu bréfi.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 30. nóvember og 9. desember 2011.

II.

Málsatvik.

Þann 20. október 2004 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 8.000.000, gefið út af A til varnaraðila. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu veðskuldabréfsins var fasteignin B sett að veði á 7. veðrétti. Samþykkti sóknaraðili veðsetninguna sem þinglýstur eigandi (veðsali).

Þann 20. október 2004 var undirrituð lánsúmsókn, fylgiskjal með skuldabréfi X. Tekið var fram að umsækjandi væri A en enginn maki tilgreindur. Á lánsúmsókninni var meðal annars kafli um greiðslumat. Þar kom fram að framfærslukostnaður væri m.a. ákvarðaður skv. staðli ráðgjafastofu um fjármál heimilanna, aðrar upplýsingar væru úr skattframtali umsækjanda eða gefnar af honum á annan hátt og á hans ábyrgð. Í kaflanum voru ennfremur fylltar inn upplýsingar um matsverð eigna alls, þ.e. kr. 11.500.000, skuldir alls, þ.e. kr. 8.000.000 og hreina eign kr. 3.500.000. Þá voru upplýsingar um, annars vegar mánaðarlegar og hins vegar árlegar ráðstöfunartekjur fjölskyldu, þ.e. árlega kr. 2.872.096 og mánaðarlega um kr. 239.340, greiðslubyrði af öðrum lánum, þ.e. árlega kr. 432.000 og mánaðarlega kr.

36.000, greiðslubyrði af nýju láni, þ.e. árlega kr. 429.844 og mánaðarlega kr. 35.820, greiðslubyrði samtals árlega kr. 861.844 og mánaðarlega kr. 71.820 og áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld árlega kr. 1.315.000 og mánaðarlega um kr. 109.600. Einnig var tekið fram hverjar væru ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána, bæði árlega kr. 695.052 og mánaðarlega kr. 57.921.

Í kafla um fasteignaveð á lánsúmsókninni kom fram að B, væri sett að veði á 7. veðrétti. Ekki var hakað við reiti um hvort óskað væri eftir greiðslumati, eða ekki, eða hvort ráðgert væri að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán greiðanda (skuldara) hjá bankanum og hvort undirrituðum hefðu verið kynntar þær ráðagerðir. Einnig var boðið upp á að haka við að niðurstaða greiðslumats benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður/veðsali samþykkti að gangast í ábyrgð/lána veð engu að síður. Ekki var hakað við neinn af þessum reitum.

Tekið var fram á lánsúmsókninni að undirrituðum hefði verið kynntur réttur ábyrgðarmanna/veðsala til að óska eftir mati á greiðslugetu umsækjanda. Einnig var bent á að undirritaðir hefðu kynnt sér fræðslubækling um sjálfskuldarábyrgðir. Undir lánsúmsóknina skrifaði sóknaraðili sem ábyrgðarmaður/veðsali og A sem umsækjandi.

Þann 20. september 2004 sendi A tölvupóst á C sem líklega vann hjá varnaraðila. Þar segir A frá því að hann ætli að sækja um fasteignalán. Vildi sóknaraðili fá 9 milljóna króna lán og þá væri hægt að greiða upp lán á eigninni ásamt yfirdrætti. Hann vildi miða við að hafa greiðslubyrði um kr. 60.000. Þá yrði hann með eitt lán hjá L. Hann sagði að greiðslubyrði á nýju láni yrði um kr. 40.000 og L láni um kr. 30.000. Tilgreindi sóknaraðili upplýsingar um laun sín, þ.e. kr. 160.000 og D sem hann titlaði sem konu sína sem væri með kr. 200.000. D borgaði samkvæmt sóknaraðila um kr. 40.000 af íbúðinni og kr. 20.000 af bílnum. Þann 23. september 2004 staðfesti E f.h. R að A yrði starfsmaður fyrirtækisins frá 1. október 2004. Þá kom fram að heildarlaun á mánuði myndu nema kr. 300.000 þar af yrðu útborguð laun kr. 170.000. Í skattframtali 2005 hafði sóknaraðili ekki tekjur.

Þann 17. mars 2011 sendi ráðgjafi sóknaraðila varnaraðila bréf þar sem farið var fram á að ábyrgð sóknaraðila yrði felld niður að fullu og skuldin afmáð úr veðbók. Byggði krafan á því að ekki hefði verið farið að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 8. ágúst 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning fasteignarinnar að B, verði felld niður og önnur persónuleg ábyrgð á hendur henni er varðar þetta lán.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi ekki framkvæmt greiðslumat á heiðarlegan og fagmannlegan hátt. Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa kynnt sér niðurstöðu greiðslumats sem byggt var á ósannanlegum gögnum sem ekki áttu við rök að styðjast. Því gat sóknaraðili ekki áttað sig á þeirri áhættu sem fólst í því að veita veð í íbúðarhúsnæðinu að B.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi ekki fengið undirritað leyfi frá maka lántaka um heimild til greiðslumats og úttektar á FE yfirliti. Þá hafi ekkert FE yfirlit verið tekið út, hvorki á lántaka né samþýliskonu. Þá hafi ekki verið notaðar upplýsingar úr tölvupósti lántaka til varnaraðila og ekki hafi verið notaðar tekjur í

greiðslumat sem staðfestar voru af væntanlegum vinnuveitanda lántaka né þær tekjur sem lántaki tilgreini í tölvupósti til varnaraðila.

Sóknaraðili bendir á dóm héraðsdóms Vestfjarða nr. E-113/2010. Þá vísar sóknaraðili til dóms Hæstaréttar nr. 163/2005 og úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 3/2008.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að þau gögn sem lágu fyrir við lántöku sonar sóknaraðila væru annars vegar staðfesting vinnuveitanda hans, dags. 23. september 2004, um að lántaki yrði starfsmaður hjá fyrirtækinu frá byrjun næsta mánaðar og nyti þar tiltekinna launakjara. Hins vegar væru gögn um fjárhag sambúðarkonu hans. Byggt hafi verið á þessum upplýsingum þegar greiðslumat var gert og niðurstaðan kynnt sóknaraðila. Starfsmenn varnaraðila hafi ekki véfengt trúverðugleika þeirra upplýsinga sem gefnar voru um fjárhag lántaka og konu hans.

Varnaraðili hafnar því að honum hafi verið skylt annað en að taka upplýsingar frá lántaka sem gildum og góðum og þaðan af síður að bankinn geti borið ábyrgð á því sem síðar varð. Möguleikar lántaka til að standa skil á afborgunum velti á fleiri hlutum en þeim sem liggja fyrir á tíma lántöku, s.s. atvinnuástandi, heilbrigði, áreiðanleika eða öðru.

Varnaraðili bendir á að ekki hafi gilt neinar reglur um með hvaða hætti greiðslumöt skyldu unnin. Útprentun FE yfirlita hafi ekki tíðkast í öllum tilvikum við gerð greiðslumata. Greiðslumat hafi í þessu tilfelli verið unnið á grundvelli þeirra upplýsinga sem fyrir hendi voru en ekki hafi verið ástæða til að ætla annað en að þær væru réttar.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gerð greiðslumats vegna útgáfu veðskuldabréfs nr. X, að fjárhæð kr. 8.000.000, gefið út af A til varnaraðila. Fasteign sóknaraðila að B, var sett til tryggingar á 7. veðrétti. Sóknaraðili krefst þess að veðsetning fasteignarinnar að B, verði felld niður og önnur persónuleg ábyrgð á hendur henni er varðar þetta lán. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001 tekur m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið 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 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 engu að síður veitt, skal hann staðfesta það skriflega.

Greiðslumat á umsækjanda var framkvæmt með lánsumsókn, dags. 20. október 2004. Sóknaraðili kveður hins vegar erfitt að átta sig á hverju greiðslumatið byggist en tekjur og skuldir samræmist ekki gögnum sem lögð voru fram. Í samkomulagi um

notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga eru ekki settar fram reglur um hvernig framkvæma skuli greiðslumat. Í 3. gr. umrædds samkomulags er þó tekið fram að við greiðslumat skuli taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga sé reiknað út. Við áætlun á útgjöldum til neyslu skuli að lágmarki nota viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðarlánasjóðs.

Í kafla um greiðslumat á lánsúmsókn sem sóknaraðili undirritaði sem ábyrgðarmaður/veðsali kom fram að framfærslukostnaður væri m.a. ákvarðaður skv. staðli ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, aðrar upplýsingar væru úr skattframtali umsækjanda eða gefnar af honum á annan hátt og á hans ábyrgð. Sóknaraðili hafði sent tölvupóst með upplýsingum um fjárhag sinn þann 20. september 2004 sem greiðslumat var m.a. byggt á. Þar kom fram að greiðslubyrði nýs láns hjá varnaraðila yrði um kr. 40.000 á mánuði en í greiðslumati var það kr. 35.820, greiðslubyrði láns hjá L væri um kr. 30.000 á mánuði en í greiðslumati var það kr. 36.000. Í greiðslumati voru ráðstöfunartekjur fjölskyldu tilgreindar um kr. 239.340 á mánuði en í bréfi, dags. 23. september 2004, frá E, f.h. R kom fram að sóknaraðili væri að hefja störf hjá Straumleiðum og myndi hafa um kr. 170.000 í útborguð laun.

Í ljósi þess að varnaraðili framkvæmdi greiðslumat á umsækjanda og þar sem tekið er fram í lánsúmsókn að upplýsingar séu gefnar af umsækjanda og á hans ábyrgð, enda eru þær í samræmi við þau gögn sem fyrir lágu við gerð greiðslumatsins, verður ekki fallist á að sóknaraðila hafi tekist að sanna að greiðslumat það sem framkvæmt var hafi verið í ósamræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum sóknaraðila, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Ekki verður fallist á með sóknaraðila að mál héraðsdóms Vestfjarða í máli nr. E-113/2010, dómur Hæstaréttar nr. 163/2005 og úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 3/2008 hafi fordæmisgildi í því máli sem nú er um rætt enda lá fyrir í þeim málum að greiðslumat hafði ekki verið framkvæmt á lántaka. Eins og áður er rakið var ekki svo í umræddu máli.

Með vísan til alls framangreinds ber að hafna kröfu sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 9. desember 2011

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marellsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug Brynja Hafsteinsdóttir