

Ár 2012, föstudaginn 16. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Guðlaug B. Ólafsdóttir

Fyrir er tekið **mál nr. 105/2011**:

M
gegn
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 9. desember 2011, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 7. desember 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. desember 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 6. janúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. janúar 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 27. janúar 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 16. mars 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 21. nóvember 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 16.000.000, gefið út af C, til FF. Jörðin B, var sett að veði á 5. veðrétti til tryggingar skuldabréfsins. Ritaði sóknaraðili undir sem þinglýstur eigandi. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur samkvæmt skuldabréfinu.

Samkvæmt viðskiptakvittun, dags. 5. desember 2005, var kr. 5.212.274 og kr. 4.571.339, samtals fjárhæð kr. 9.783.613, tekin út af reikningi C og lagt inn á reikning sóknaraðila.

Þann 10. janúar 2007 afsalaði sóknaraðili C 50% af eign sóknaraðila í jörðinni B, að öllu meðtöldu.

Þann 13. desember 2007 var tryggingarbréf, bundið vísitölu neysluverðs gefið út. C gerði kunnugt að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem hann, nú eða síðar, á hvaða tíma sem væri, kynni að skulda eða ábyrgjast FF, eða þeim sem hann vísaði til, að samtaldri fjárhæð kr. 20.000.000, var jörðin B, lóðir nr. 2 og nr. 3, sett að veði. Sóknaraðili skrifaði undir sem þinglýstur eigandi. Sóknaraðili var þinglýstur eigandi lóða 2 og 3.

Þann 19. apríl 2010 var beiðni um nauðungarsölu móttækin hjá sýslumanninum á N. Andlag var öll jörðin B, þ.á.m. eignarhluti sóknaraðila. Gerðarbeiðandi var F og gerðarþolar voru aðalskuldari C og veðsali sóknaraðili. Þess var krafist að B yrði seld nauðungarsölu til lúkningar skuld við gerðarbeiðanda að heildarfjárhæð kr. 27.565.173.

Við framhaldssölu á eigninni þann 5. apríl 2011 ákvað sýslumaður að fella niður uppboðsmálið að því er varðaði eignarhluta sóknaraðila.

Uppboðsmeðferðin hélt hins vegar áfram að því er varðaði eignarhlut C. Eignin var seld á uppboði 11. október 2011 og hæstbjóðandi var L, með boð að fjárhæð kr. 21.000.000. Tekið var fram að sóknaraðili, eigandi hins hluta B, hefði lýst því yfir við uppboðið að hann áskildi sér forkaupsrétt sem ábúandi en að hann uppfyllti ekki lagaskilyrði til slíks og þeirri kröfu var því hafnað.

Þann 6. október 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að sparisjóðurinn myndi afmá veðsetningu eignarhluta sóknaraðila af skuldabréfi nr. X og úr veðmálabókum. Varnaraðili hafnaði beiðni lögmanns sóknaraðila þann 27. október 2011.

Þann 15. nóvember 2011 var frumvarp til úthlutunar á söluveði undirritað. Þar kom fram að hið selda væri B, eignarhluti C. Samkvæmt veðbandayfirliti sem nefndin hefur aflað sér hvílir veðskuldabréf frá F, útgefið 21.11.2005 á 1. veðrétti á eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 7. desember 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að úrskurðað verði óskuldbindandi og felld verði úr gildi veðsetning eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B til tryggingar skuld C, við varnaraðila, samkvæmt veðskuldabréfi nr. X, jafnframt því sem allar skuldbindingar sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu verði felldar úr gildi. Þá krefst sóknaraðili þess að úrskurðað verði óskuldbindandi og felld verði úr gildi veðsetning eignarhluta sóknaraðila í lóðum númer 2 og 3 úr jörðinni B, til tryggingar skuld C, samkvæmt tryggingarbréfi að höfuðstól kr. 20.000.000, dagsett 13. desember 2007, jafnframt því sem allar skuldbindingar sóknaraðila samkvæmt tryggingarbréfinu verði felldar úr gildi. Þá er þess krafist að varnaraðila verði gert að aflétta fyrrgreindu veðskuldabréfi og tryggingarbréfi af eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B og lóðum nr. 2 og 3 úr jörðinni.

Sóknaraðili vísar til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga kröfum sínum til stuðnings. Vísar sóknaraðili til þess að skv. 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins beri lánastofnunum að láta skuldara gangast undir greiðslumat fyrir lánveitinguna og kynna niðurstöður þess fyrir ábyrgðarmanni eða veðsala áður en hann gengst í ábyrgðina, sbr. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Slíkt greiðslumat hafi varnaraðili hins vegar ekki látið gera í samræmi við afdráttarlausan áskilnað samkomulagsins. Sóknaraðila hafi því verið ókunnugt um skuldastöðu skuldara bréfanna á þessum tíma.

Sóknaraðili álítur að sérstakrar aðgæslu hafi verið þörf þar sem um verulegar ábyrgðarskuldbindingar hafi verið að ræða, auk þess sem varnaraðila hafi mátt vera ljóst að fjárhagsstaða C var slæm, og því hafi hvílt á varnaraðila enn ríkari kröfur til aðgæslu og upplýsingaskyldu, þ.á.m. með hliðsjón af almennri aðgæsluskyldu

lánastofnana. Sóknaraðili vísar jafnframt til þess að honum hafi aldrei verið gert það sérstaklega ljóst af hálfu varnaraðila hvaða réttaráhrif undirritun hans á veðbréfin kynni að hafa í för með sér. Varnaraðili hafi til að mynda ekki gætt annarra ákvæða 4. gr. samkomulagsins við lánveitinguna, m.a. um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað, sbr. 1. mgr. 4. gr.

Sóknaraðili vísar til þess að forsendur séu til að víkja til hliðar umræddu veði á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Sóknaraðili álitur það andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi ákvæðisins að varnaraðili haldi uppi kröfum á hendur sóknaraðila á grundvelli veðsetningarinnar, einkum með vísan til þess að ekki hafi verið gætt sjónarmiða umrædds samkomulags. Sóknaraðili bendir á að horfa verði til þess að staða aðila var ólík við samningsgerðina. Varnaraðili, sem sé fjármálafyrirtæki, hafi haft yfirburðarstöðu að þessu leyti og haft yfir sérfræðilekkingu að búa sem sóknaraðili hafði ekki. Því álíti sóknaraðili að ógilda beri veðsetninguna með vísan til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. og ólögfestar reglur samningaréttar um brostnar forsendur.

Þá vísar sóknaraðili til 1. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðamenn.

Hvað varði undirritun sóknaraðila á veðskuldabréf skuldarans C þá hafi hann litið svo á, og byggði á þeirri forsendu að með undirritun sinni hefði hann eingöngu fallist á veðsetningu eignarhluta C fyrir sitt leyti, og að undirritun hans á veðskuldabréfið hefði verið nauðsynleg forsenda fyrir lántöku C, þar sem jörðin B hefði verið í óskiptri sameign þeirra tveggja. Sóknaraðili hafi hins vegar aldrei ætlast til þess að í þessu fælist jafnframt að eignarhlutur hans yrði veðsettur til tryggingar kröfunni.

Þá bendir sóknaraðili á að undirritun hans á veðskuldabréfið hafi ekki fullnægt skilyrðum 1. mgr. 22. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, þar sem hún sé eingöngu staðfest af einum vitundarvotti.

Varnaraðili vísaði til þess í svari sínu, dags. 6. janúar 2012, að umrædd lántaka hefði verið sóknaraðila til hagsbóta, með því að andvirði lánsins hafi verið greitt inn á reikning sóknaraðila. Í svari sóknaraðila, dags. 27. janúar 2012, hafnaði sóknaraðili því. Sóknaraðili bendir á samkvæmt kaupsamningi milli sóknaraðila og lántaka um helming jarðarinnar B hafi meginþorri kaupverðsins verið fjármagnaður með umræddri lántöku. Með því að gangast í ábyrgð fyrir lántaka hafi sóknaraðili í raun tekið sjálfur á sig ábyrgð á réttum efndum samkvæmt kaupsamningnum. Seljandi hafi því m.ö.o. borið ábyrgð á réttum efndum kaupanda. Með því að andvirði kaupverðsins sé innheimt hjá sóknaraðila, sem ábyrgðarmanni, sé hann í raun sjálfur að standa straum af greiðslu kaupverðsins. Verði því með engu móti séð að ábyrgðarskuldbindingin hafi verið sóknaraðila til hagsbóta.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili byggir á því að sóknaraðili hafi með fúsum og frjálsum vilja veðsett sinn hluta af jörðinni B með undirritun á veðskuldabréfið og á tryggingarbréfið og að engin skilyrði séu til þess að ógilda þá veðsetningu. Varnaraðili byggir á meginreglu samningaréttarins um að samninga skuli halda, og að sóknaraðili sé þar með bundinn af þeim samningum sem hann hafi gert við varnaraðila að þessu leyti.

Varnaraðili bendir á að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi hvorki stöðu reglugerðar né settra laga. Varnaraðili byggir á því að

ekki sé unnt að víkja frá fyrrgreindri meginreglu samningaréttarins með vísan til umrædds ólögfests samkomulags. Vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 131/1999 máli sínu til stuðnings.

Bendir varnaraðili á að í þeim dómum sem fallið hafa um skuldbindingargildi samkomulagsins og áhrif þess að ákvæði um greiðslumat hafi ekki verið virt sjáist að eingöngu sé unnt að ógilda ábyrgðaryfirlýsingu/veðsetningu á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Sú lagagrein feli í sér undantekningu frá meginreglu um skuldbindingargildi samninga, og því beri að túlka hana þröngt. Af dómi Hæstaréttar í máli nr. 163/2005 og dómi héraðsdóms Norðurlands vestra í máli nr. E-25/2011 sjáist að það ráðist af heildstæðu mati á atvikum máls hverju sinni hvort beita eigi ógildingarreglu 36. gr. laga nr. 7/1936. Vanræksla fjármálastofnunar á að kynna ábyrgðarmanni greiðslumat skuldara dugi ekki ein og sér til að beita ákvæðinu.

Vísar varnaraðili til þess að í máli því sem nú sé til umfjöllunar liggi ekkert fyrir um að skuldarinn, C, hafi verið með slæma fjárhagsstöðu á þeim tíma þegar sóknaraðili veðsetti sinn hluta af jörðinni B. Það séu því engar forsendur til að miða við annað en að sóknaraðili hefði samþykkt veðsetninguna enda þótt greiðslumat hefði ekki farið fram og það kynnt sóknaraðila.

Varnaraðili telur að við mat á því hvort veðsetning sóknaraðila á sínum hlut í jörðinni B hafi verið ósanngjörn í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 beri að líta til þess hvernig lánsfjárhæðinni hafi verið ráðstafað. Í máli þessu liggi fyrir að lánsfjárhæðin rann öll til sóknaraðila, sem greiðsla fyrir hans hlut af jörðinni. Varnaraðili byggir á því að það yrði mjög óeðlileg niðurstaða ef sá sem veitir lánsveð, geti losnað með afturvirkum hætti undan ábyrgð sinni í þeim tilvikum þegar allt andvirði lánsins renni til hans sjálfs. Sóknaraðili hafi haft beinan fjárhagslegan ávinning af því að heimila veðsetningu á sínum hluta af jörðinni B, enda hafi það verið forsenda þess að hann hafi fengið kaupverðið greitt frá C. Jafnframt beri að líta til þess að varnaraðili hefði ekki veitt C umrætt lán án frekari trygginga, en veði í hans hluta af jörðinni, en slíkt hefði falið í sér svokallað 100% lán sem beri að forðast.

Varnaraðili hafnar þeirri málástæðu sóknaraðila að sóknaraðili hafi ekki áttað sig á réttaráhrifum þess að heimila veðsetningu á sínum eignarhluta af jörðinni B. Það liggi í hlutarins eðli að ef eign sé veðsett til tryggingar skuldum kann að verða gengið að veðinu, ef skuldin fæst ekki greidd. Þá hafnar varnaraðili tilvísun sóknaraðila til 4. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Loks vísar varnaraðili til þess að 22. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 varði einungis það álitaefni hvort skjal sé tækt til þinglýsingar, en hafi engin efnisleg áhrif á skjalið eða skuldbindingargildi þess að öðru leyti.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar annars vegar á eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B, með veðskuldabréfi nr. X, og hins vegar lóða nr. 2 og 3 af jörðinni B, með tryggingarbréfi, dags. 13. desember 2007.

Í 5. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki kemur fram að það sé skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Í kvörtun sóknaraðila til nefndarinnar vísar hann til þess að lögmaður sóknaraðila hafi farið þess á leit við varnaraðila þann 6. október 2011, að veðskuldabréfi nr. X yrði létt af

eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B. Hvorki kemur fram í málavaxtalýsingu sóknaraðila né í gögnum málsins að hann hafi farið þess á leit við varnaraðila að tryggingarbréfi, dags. 13. desember 2007, yrði aflétt af eigninni.

Í ljósi framangreinds verður við það að miða að sóknaraðili hafi ekki borið kröfur varðandi veðskuldabréf, dags. 13. desember 2007, upp við varnaraðila. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila varðandi tryggingarbréfið frá úrskurðarnefndinni, með vísan til 5. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Sakarefnið aðila lýtur því að gildi veðsetningar eignarhluta sóknaraðila í jörðinni B, samkvæmt veðskuldabréfi nr. X.

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 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 engu að síður veitt skal hann staðfesta það skriflega.

Ekki liggja fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu C, útgefanda veðskuldabréfs nr. B. Verður því að miða við að greiðslumat hafi ekki farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu C. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir C, eftir að hafa kynnt sér matið.

Ekki er unnt að fallast á þá röksemdafærslu varnaraðila að skuldbindingu sóknaraðila, eða meginreglunni um að samninga skuli halda, verði ekki vikið til hliðar með vísan til samkomulagsins frá 1. nóvember 2001. Nefndin gengur í störfum sínum út frá að aðildarfélag SF séu bundin af því, rétt eins og þau eru bundin af samkomulagi því sem liggur til grundvallar starfsemi nefndarinnar. Dómur Hæstaréttar í máli nr. 131/1999, þar sem ekki var um neina sambærilega skuldbindingu að ræða á því ekki við.

Varnaraðili bendir á að við mat á því hvort víkja eigi veðsetningunni til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga verði að líta til þess hvernig lánsfjárhæðinni var ráðstafað. Í máli þessu liggur fyrir að hluta lánsfjárhæðarinnar, þ.e. kr. 9.783.613, var ráðstafað til sóknaraðila, sem greiðslu fyrir hans hlut af jörðinni B. Þar sem um var að ræða greiðslu vegna gagnkvæms samnings sem sóknaraðili og C höfðu gert með sér, þar sem greiðslan var endurgjald fyrir helmingshluta í jörðinni B, verður ekki séð að ábyrgðarskuldbindingin hafi verið sóknaraðila til hagsbóta. Þvert á móti virðist sóknaraðili í verri stöðu, enda er hann bæði í skuld við varnaraðila og hefur glatað eignarrétti sínum í helmingi jarðarinnar.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu jarðarinnar B, með veðskuldabréfi nr. X, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning jarðarinnar B, með veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af C til varnaraðila er ógild.

Reykjavík, 16. mars 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason