

Ár 2012, þriðjudaginn 17. apríl, 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. 8/2012**:

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 19. janúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 16. janúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. janúar 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 29. febrúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. mars 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 20. mars 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 17. apríl 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 9. ágúst 2000 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 1.500.000, gefið út af A til FF. B, tókst á hendur sjálfskuldarábyrgð á láninu.

Þann 5. september 2001 var skuldabréf nr. Y, að fjárhæð kr. 1.050.000, gefið út af A til FF.

Þann 5. mars 2002 var skuldabréf nr. Z, að fjárhæð kr. 850.000, gefið út af A til FF.

Þann 2. desember 2004 var skuldabréf nr. P, að fjárhæð kr. 1.250.000, gefið út af A, til FFF.

Í tilefni af beiðni lántaka um fjórðu lánveitinguna árið 2004 fór varnaraðili fram á að aflað yrði frekari trygginga fyrir skuldbindingum lántaka hjá bankanum. Þann 12. nóvember 2004 var skjalið „Uppreikningur á veðbókarvottorði“ samið. Þar kom fram að eign væri E, eigandi M og lántaki A. Einnig að áhvílandi fyrir lánveitingu væri kr. 4.813.000 og væntanlegt lán væri kr. 3.800.000. Áhvílandi eftir lánveitingu væri kr. 8.613.000. Þá var tekið fram að skuldari hefði verið greiðslumetinn með jákvæðri niðurstöðu, verið væri að lána fyrir skuldum og kr. 200.000 til viðbótar. Á skjalinu kom nafnið D fram sem starfsmaður en aðrir hafa ekki skrifað undir.

Þann 26. nóvember 2004 var tryggingarbréf nr. Æ, gefið út af A til FFF. Fasteign sóknaraðila, E, var sett að veði til tryggingar skaðlausri greiðslu á öllum skuldum A við FFF. Veðið stóð til tryggingar höfuðstól að hámarki kr. 3.800.000.

Vegna fyrirhugaðra skilmálabreytinga á lánum lántaka árið 2006 var framkvæmt greiðslumat á lántaka þann 27. júlí 2006. Niðurstaða þess var neikvæð um kr. 1.846 á mánuði. Lántaki og sóknaraðili rituðu báðir undir greiðslumatið og staðfestu það sem fullnægjandi. Varnaraðili vakti athygli á því að greiðandi stæðist ekki greiðslumat. Undirritaðir staðfestu að þeir hefðu kynnt sér greiðslumatið og samkvæmt niðurstöðu þess gæti greiðandi ekki greitt af fyrirhuguðu láni. Með undirritun sinni staðfesti sóknaraðili að henni hefði verið kynnt niðurstaða greiðslumatsins en óskaði engu að síður að lánið yrði veitt, og hún gengi í ábyrgð fyrir því.

Þann 28. júlí 2006 skrifaði sóknaraðili undir yfirlýsingu þess efnis að henni væri ljóst að skuldari stæðist ekki greiðslumat bankans og að samkvæmt niðurstöðu greiðslumatsins gæti lántaki ekki greitt af láninu. Á yfirlýsingunni kom fram að um væri að ræða tryggingarbréf, nr. Æ, að fjárhæð kr. 4.192.165, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð kr. 3.800.000. Öllu láninu yrði varið til greiðslu eldri skuldbindinga.

Þann 3. ágúst 2006 var greiðslugeta lántaka metin að nýju og var niðurstaða greiðslumatsins þá jákvæð um kr. 12.071. Lántaki skrifaði undir greiðslumatið en ekki sóknaraðili. Þann 4. ágúst 2006 gaf lántaki út skuldabréf, nr. Ö, að fjárhæð kr. 1.000.000. Lántaki hefur ávallt staðið í skilum við varnaraðila vegna ofangreindra skuldbindinga.

Þann 6. október 2011, fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að varnaraðili fælli frá veðtryggingu sinni í E og létti veðinu af eigninni. Þann 20. desember 2011, hafnaði varnaraðili beiðni lögmanns sóknaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 16. janúar 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ógilt verði veðsetning íbúðar hennar að E, skv. tryggingarbréfi útgefnu til varnaraðila 26. nóvember 2004, upphaflega að fjárhæð kr. 3.800.000 og að varnaraðila verði gert að léttu veðinu af íbúðinni.

Sóknaraðili kveður samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga ekki hafa verið virt þegar hún samþykkti að láta E að veði árið 2004 til tryggingar skuldum A, þar sem sóknaraðila höfðu ekki verið kynntar niðurstöður greiðslumats.

Vísar sóknaraðili til yfirlýsingar, dags. 28. júlí 2006, og bendir á að það liggi fyrir að sóknaraðili hafi árið 2006 setið uppi með að hafa veitt veð í íbúð sinni árið 2004, án þess að hafa verið kynnt greiðslumat, skv. gildandi samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Vísar sóknaraðili til þess að sá óréttur verði ekki réttlættur síðar. Að kynna sóknaraðila greiðslumat A, fyrst 28. júlí 2006, eða liðlega tveimur árum eftir að til veðsetningarinnar var stofnað leysi varnaraðila ekki undan skyldum samkvæmt umræddu samkomulagi.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að í máli þessu liggi fyrir greiðslumat, dags. 27. júlí 2006, sem framkvæmt hafi verið vegna fyrirhugaðrar lánveitingar til lántaka, sbr. skuldabréf útgefið 4. ágúst 2006. Greiðslumat þetta hafi bæði sóknaraðili og lántaki undirritað. Með undirritun sinni hafi sóknaraðili og lántaki staðfest að hafa fengið afhent, kynnt sér og skilið mat á greiðslugetu lántaka og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Ennfremur staðfestu þeir að hafa kynnt sér fræðslurit bankans fyrir ábyrgðarmenn. Lántaki stóðst ekki greiðslumatið og með undirritun sóknaraðila og lántaka á greiðslumatið staðfestu þeir að bankinn hefði vakið athygli þeirra á því. Ennfremur staðfestu þeir að hafa kynnt sér greiðslumatið og að samkvæmt niðurstöðu þess gæti lántaki ekki greitt af fyrirhuguðu láni. Með undirritun staðfesti sóknaraðili að sér hefði verið kynnt niðurstaða greiðslumatsins en að hún óskaði engu að síður eftir því að gangast í ábyrgð fyrir láninu.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili hafi undirritað yfirlýsingu, dags. 28. júlí 2006. Með undirritun yfirlýsingarinnar staðfesti sóknaraðili að honum væri ljóst að lántaki stæðist ekki greiðslumat bankans og gæti ekki greitt af láninu. Bendir varnaraðili á að í hinn undirrituðu yfirlýsingu segi undir yfirskriftinni „Tryggingar“: „Tryggingarbréf (allsherjarveð) númer Æ, útgefið dags. 26.11.2004 með veði í eigninni E að höfuðstólsfjárhæð kr. 3.800.000“. Verði því ekki litið fram hjá því að sóknaraðili veitti sannanlega samþykki sitt fyrir veðsetningunni, þrátt fyrir að lántaki stæðist ekki greiðslumat.

Þá vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 og dóms héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2375/2011.

Kröfu sinni til stuðnings vísar varnaraðili til meginreglu kröfuréttar um að samninga skuli halda. Auk þessa megi nefna að Hæstiréttur hafi staðfest að mál sem þessi skuli metin heildstætt og að það leiði ekki sjálfkrafa til ógildingar ábyrgðar þrátt fyrir að ekki sé farið í einu og öllu að ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Um það vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 16/2007.

Við mat á því hvort vanræksla á framkvæmd greiðslumats eigi að leiða til ógildingar ábyrgðar telur varnaraðili að líta beri til þess að sóknaraðili hafi með skriflegum hætti lýst yfir vilja sínum til að undirgangast ábyrgðina skv. tryggingarbréfinu, jafnvel þótt niðurstaða greiðslumats hafi verið neikvæð.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að E, með tryggingarbréfi nr. Æ, útgefnu þann 26. nóvember 2004 af A til varnaraðila.

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 veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Tryggingarbréf nr. Æ var gefið út þann 26. nóvember 2004. Ekki liggur fyrir að við útgáfu tryggingarbréfsins hafi verið framkvæmt mat á greiðslugetu skuldara. 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 A, skuldara. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt mat fór ekki fram og þar með liggur ekki fyrir hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A, eftir að hafa kynnt sér matið.

Það mat á greiðslugetu sem framkvæmt var vegna fyrirhugaðra skilmálabreytinga á lánum lántaka þann 27. júlí 2006 og sú yfirlýsing sem gerð var í samhengi við það, breytir því ekki að framkvæmd varnaraðila var ekki í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þessi gögn gefa heldur ekki sérstaka visbendingu um að sóknaraðili hefði verið tilbúin til að undirgangast veðsetninguna burtséð frá niðurstöðu greiðslumats. Matið og yfirlýsingin frá 2006 voru gerð við þær aðstæður að eign sóknaraðila stóð þegar í ábyrgð fyrir umræddar skuldir og því er ómótmælt af hálfu varnaraðila að fjármál skuldarans hafi þá verið komin í óefni og sóknaraðili mátt reikna með að gengið yrði að hinni veðsettu eign að óbreyttu.

Ekki liggja fyrir gögn sem staðfesta að sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að hætta við að heimila veðsetningu fasteignar sinnar vegna umrædds tryggingarbréfs, áður en hún staðfesti greiðslumat þann 27. júlí 2006 og áður nefnda yfirlýsingu degi seinna, sbr. úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 14/2010 og 74/2011.

Í ljósi framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að E, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, að E, með tryggingarbréfi nr. Æ, útgefnu af A til varnaraðila, er ógild.

Reykjavík, 17. apríl 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir