

Ár 2012, mánudaginn 20. ágúst 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. 48/2012**:

M
N
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M og N, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 20. mars 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 20. mars 2012. Með bréfi nefndarinnar 20. mars 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust 24. apríl 2012. Var bréfið sent sóknaraðilum, með bréfi nefndarinnar dagsettu 25. apríl 2012, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Svör sóknaraðila bárust 4. maí 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 22. júní og 20. ágúst 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 7. febrúar 2007 var veðskuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 4.900.000 í 70% CHF og 30% JPY gefið út af A til FF. Fasteignin að B, var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar skuldinni.

Þann 7. febrúar 2007 var skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ gert. Lántaki skrifaði undir skjalið en fyrir ofan undirskrift hans stendur vélritað: „Reykjavík, 07.02.2007“. Sóknaraðilar skrifuðu einnig undir og fyrir ofan undirskriftir þeirra stendur handskrifað: „Hafnarfjörður, 12/2/07“.

Á skjalinu „Niðurstöður greiðslumats“ kom fram að neikvæður afgangur á mánuði væri kr. -65.079 og eignastaða væri neikvæð um kr. -29.285.800. Þá kom eftirfarandi yfirlýsing frá lánveitanda fram á skjalinu: „*Samkvæmt samkomulagi banka og sparisjóða, Félagsmálaráðuneytisins og Neytendasamtakanna um ábyrgðir á skuldum einstaklinga, eða vegna eigin ákvörðunar, hefur lánveitandi metið getu ofangreinds lántakanda til að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar. Greiðslumatið byggir á gögnum sem lánveitandi hefur aflað sér eða lántakandi hefur látið í té. Niðurstaða greiðslumats er byggð á upplýsingum um framfærslukostnað og önnur*

föst útgjöld, meðaltekjur heimilisins og greiðslubyrði lána. Framfærslukostnaður og önnur föst útgjöld miðast að lágmarki við fjárhæðir sem gefnar eru út af Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Lánveitandi ber ekki ábyrgð á greiðslumatinu ef lántakandi hefur veitt rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um fjárhag sinn. Jákvæð niðurstaða greiðslumats felur ekki í sér tryggingu fyrir því að skuldari efni skyldur sínar.“ Einnig var tekið fram að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakendur gætu ekki efnt skuldbindingar sínar. Eftirfarandi kom fram: „*Þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gefi það til kynna að greiðandi getur [sic] ekki efnt skuldbindingar sínar óskar ábyrgðarmaður/þingl. eigandi eftir að lánið verði engu að síður veitt. Staðfestist það hér með.*“

Í málinu liggur fyrir skjalið „Lánayfirlit - Veðskuldabréf í erlendri mynt“. Þar kom fram verklag við umrædda lánveitingu, þ.e. hvað hafi verið gert fyrir undirritun, fyrir þinglýsingu og fyrir útgreiðslu. Á skjalinu var m.a. hakað við „undirritun á veðskuldabréfi (ath. áb.menn)“ og „undirritun á greiðslumatsblaði í lagi“, í kaflanum fyrir þinglýsingu. Stimplað var við umræddan kafla, 13. febrúar 2007.

Gerðar voru skilmálabreytingar á skuldabréfinu þann 20. nóvember 2008 og 17. september 2009, sem sóknaraðilar skrifuðu undir. Þá skrifuðu sóknaraðilar undir samkomulag um tímabundna breytingu á greiðslutilhögun láns í erlendri mynt þann 27. september 2010.

Þann 13. febrúar 2012 fór umboðsmaður skuldara fram á það við varnaraðila að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Varnaraðili svaraði þann 13. febrúar 2012 og kvað afstöðu F vera þá að ábyrgðin væri í fullu gildi þar sem greiðslumat hefði verið framkvæmt við lánveitinguna og yfirlýsing vegna greiðslumats undirrituð af veðþola. Nokkur tölvupóstsamskipti áttu sér stað á milli umboðsmanns skuldara og varnaraðila þar sem m.a. var farið fram á að afstaða varnaraðila yrði endurskoðuð með vísan til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Varnaraðili hafnaði kröfu umboðsmanns skuldara endanlega þann 7. mars 2012.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 20. mars 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast niðurfellingar á veðkröfu íbúðar að B.

Sóknaraðilar kveða varnaraðila ekki hafa farið að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. 3. og 4. gr. þess. Sóknaraðilar vísa til þess að greiðslumat hafi verið birt veðsala eftir að undirritun veðskuldabréfsins hafi farið fram, skv. dagsetningu á undirritun skjala. Veðsala hafi því ekki gefist tækifæri til að kynna sér greiðslumatið áður en veðskuldabréfið hafi verið undirritað. Benda sóknaraðilar á að umsókn um lánið hafi upphaflega verið gerð í góðri trú um að rétt væri staðið að málum en síðari atvik hafi leitt í ljós, eftir að undirritun skuldabréfsins átti sér stað, að ekki hafi verið rétt staðið að málum af hálfu bankans, sbr. 3. og 4. gr. áðurnefnds samkomulags.

Sóknaraðilar telja verklag FF ekki hafa verið í samræmi við umrætt samkomulag. Í verklaginu hafi FF ekki tryggt að ábyrgðarmenn gætu kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en þeir gengust í ábyrgð. Í umræddu máli hafi undirritun skuldabréfsins átt sér stað þann 7. febrúar 2007, en greiðslumatið hafi verið undirritað þann 12. febrúar 2007. Engu breyti hvort þinglýsing skuldabréfsins, þann 14. febrúar

2007, og kaup á skuldabréfi, þann 16. febrúar, hafi átt sér stað eftir birtingu greiðslumatsins, enda hafi ábyrgðarmenn ekki getað vitað af verklagi FF. Ábyrgðarmenn hafi því verið í þeirri trú að þau hafi gengist við ábyrgð sinni við undirritun skuldabréfsins. Vísan sóknaraðilar til þess að tímaröðin í verklagi bankans geti ekki verið í samræmi við 3. og 4. gr. umrædds samkomulags, þar sem ábyrgðaraðilanum hafi ekki gefist kostur á að endurskoða afstöðu sína.

Þá benda sóknaraðilar á að skuldabréf beri að öllu jöfnu vexti frá útgáfudegi, sbr. 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, þ.e. þegar bréfið er keypt og greitt út. Í samningaferlinu sé ábyrgðarmönnum og lántaka ekki kunnugt um tilvonandi útgáfudag skuldabréfsins, þ.e. hvenær það verði keypt og greitt út. Það hafi átt sér stað 16. febrúar 2007 en undirritun skuldabréfsins hafi farið fram 7. febrúar áður en greiðslumat hafi verið kynnt og þinglýsing framkvæmd. Þó ekki stofnist til ábyrgðarskuldbindinga fyrr en við þinglýsingu og síðar útgáfudag skuldabréfs þá séu ábyrgðarmenn engu að síður í þeirri trú að til hennar hafi stofnast við undirritun skuldabréfsins þann 7. febrúar 2007. Þess vegna sé það ósanngjarnt af hálfu varnaraðila að bera það fyrir sig að til ábyrgða stofnist ekki fyrr en við þinglýsingu og útgáfu skuldabréfsins, enda hafi ábyrgðaraðilar ekki getað vitað af því.

Í ljósi framangreinds telja sóknaraðilar að víkja beri frá veðsetningu fasteignarinnar að B með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggjörninga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vekur í upphafi athygli á því að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé ekki réttarheimild í íslenskum rétti heldur samkomulag sem feli í sér stefnuyfirlýsingu aðila þess um framkvæmd veitingu ábyrgða í tengslum við lánveitingar til einstaklinga. Í dómaframkvæmd hafi af þessum sökum, þegar ábyrgðarskuldbindingar hafi verið felldar úr gildi, ekki verið vísað til samkomulagsins eins og sér til stuðnings niðurstöðu heldur hafi málsatvik verið metin heildstætt í ljósi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggjörninga.

Bendir varnaraðili á að í dómi Hæstaréttar í máli nr. 163/2005 þar sem sjálfskuldarábyrgð var felld úr gildi, hafi verið beitt atvikabundnu mati á málsatvikum og hafi niðurstaðan verið reist á mati dómsins á því hvað talið væri „ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju“ í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Einnig vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 141/2012 þar sem ljóst sé að strangar kröfur séu gerðar svo ábyrgðarskuldbinding verði felld úr gildi. Þá hafi verið staðfest í dómi héraðsdóms Norðurlands vestra í máli nr. E-25/2011 að það eitt að skuldari undirgangist ekki greiðslumat geti ekki leitt sjálfkrafa til þess að ábyrgð skuli felld úr gildi.

Varnaraðili telur kjarna málsins vera hvenær ábyrgðarmaður hafi raunverulega gengist í ábyrgðina. Vísar sóknaraðili til skjalsins „Lánaeftirlit“ þar sem sjá megí feril lánveitinga hjá FF vegna umrædds láns. Skjalið hafi verið fylgiskjal lánsins og ávallt yfirfarið af lánaeftirliti FF áður en skuldabréf hafi verið keypt og andvirði þeirra greitt til lántakenda. Eins og skjalið beri með sér hafi ferlið hafist á samþykki lánanefndar á grundvelli lánsúmsóknar. Á þeim tímapunkti hafi í mörgum tilvikum verið prentuð út þau skjöl sem lánveitingunni hafi tengst og hafi dagsetning verið forprentuð á skjölin

miðað við þann dag sem skjölin hafi verið prentuð út. Sá dagur hafi hins vegar ekki í öllum tilvikum verið undirritunardagur skjalanna, eins og í máli þessu.

Vísar varnaraðili til þess að FF hafi aldrei keypt skuldabréf eða greitt út andvirði lána nema að undirrituð niðurstaða greiðslumats hafi verið kynnt ábyrgðarmanni ásamt bæklingi um skyldur ábyrgðarmanns. Þá hafi lánunum ekki verið ráðstafað fyrir en gengið hafi verið úr skugga um að öll nauðsynleg skjöl væru til staðar, rétt útfyllt og undirrituð.

Varnaraðili vísar til þess að samkvæmt meginreglum kröfuréttar hafi krafa FF á hendur aðalskuldara stofnast þegar skuldabréf hafi verið keypt og andvirði lánsins ráðstafað inn á reikning skuldarans. Ljóst sé að umrætt skuldabréf sé dagsett 7. febrúar 2007 en kvartendur hafi undirritað skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ þann 12. febrúar 2007. Veðskuldabréfinu hafi verið þinglýst á eign sóknaraðila 14. febrúar 2007 og skuldabréfið hafi verið keypt 16. febrúar 2007. Þetta ferli sé í samræmi við verklagsreglur FF. Sóknaraðilum hafi því verið kynnt niðurstaða greiðslumats áður en þau hafi gengist í ábyrgð.

Bendir varnaraðili á að skuldabréfið hafi borið vexti frá útgreiðsludegi. Þetta sé í fullkomnu samræmi við síðari málslið 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Reglan sé í samræmi við meginreglu kröfuréttar um stofndag krafna. Jafnframt vísar varnaraðili til meginreglna viðskiptabréfsréttar. Kröfuréttindi FF geti ekki hafa stofnast fyrir en við útgreiðslu lánsfjárhæðarinnar þann 16. febrúar 2007, enda hafi vaxta verið krafist af skuldinni frá og með þeim degi. Fyrir þann dag hafi FF augljóslega enga kröfu átt á hendur aðalskuldara eða sóknaraðila.

Þá bendir varnaraðili á að slitastjórn FF sé ekki kunnugt um að lán hafi verið veitt í andstöðu við vilja ábyrgðarmanna. Ef kvartendur hefðu gefið FF það til kynna að þeim hefði snúist hugur þegar niðurstöður greiðslumatsins voru kynntar þá hefði veðsetningin ekki gengið eftir. Bendir varnaraðili á að sóknaraðilar hafi undirritað þrjár skilmálabreytingar vegna lánsins og aldrei gert athugasemdir við veðsetninguna. Því sé jafnframt á því byggt að sóknaraðilar hafi tapað meintum rétti sínum á grundvelli tómlætis auk þess sem þau séu í vondri trú um atvik málsins.

Til viðbótar við framangreint tekur varnaraðili fram að sóknaraðilar krefjist ógildingar á veðsetningu fasteignar þeirra. Eins og skuldabréfið beri glögglega með sér hafi það verið fært inn í þinglýsingarbók sýslumanns þann 14. febrúar 2007. Samkvæmt 19. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð öðlist veðréttindi réttarvernd við þinglýsingu. Hafi því stofnast til veðréttindanna þann dag. Það hafi verið eftir að þeim hafi verið kynnt niðurstaða greiðslumats.

Vísar varnaraðili til þess að jafnvel þótt talið yrði að skuldabréf málsins hefði verið undirritað fimm dögum áður en skjal með niðurstöðu greiðslumats hafi verið undirritað gæti það aldrei leitt til þess að veðsetning sóknaraðila yrði talin ógild. Slík niðurstaða væri ekki í samræmi við tilgang og markmið samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga eða ákvæði samkomulagsins að öðru leyti. Þá væri slík niðurstaða ósanngjörn gagnvart varnaraðila og gengi mun lengra en réttmætt gæti talist með hliðsjón af atvikum málsins og gengi mun lengra en gæti með nokkru móti rúmast innan 36. gr. laga nr. 7/1936.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, með veðskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til FF.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna. FF var eitt þessara aðildarféлага og leiðir varnaraðili rétt sinn frá því félagi. Ekkert er fram komið um að samtökin hafi skort umboð til þessarar ráðstöfunar og verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess en þeim skilningi hans hafnað að aðeins sé um að ræða stefnuyfirlýsingu um framkvæmd veitingu ábyrgða í tengslum við lánveitingar til einstaklinga..

Umrætt samkomulag tekur m.a. 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 engu að síður veitt, skal hann staðfesta það skriflega.

Í málinu liggur fyrir skjal sem ber heitið „Niðurstöður greiðslumats“. Á skjalinu kemur fram að niðurstaða greiðslumats bendi til að lántakandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar. Undirskrift sóknaraðila er dagsett þann 12. febrúar 2007 en útgáfudagur umrædds skuldabréfs var 7. febrúar 2007. Í 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga kemur fram að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina. Sóknaraðilar skrifuðu undir skuldabréf nr. X þann 7. febrúar 2007 og gengust þar með í ábyrgðina þann dag og skiptir í því samhengi ekki máli þótt krafa varnaraðila á hendur aðalskuldara hafi ekki stofnast fyrr en við útgreiðslu lánsins nokkrum dögum síðar. Ekki liggja fyrir gögn sem staðfesta að sóknaraðilum hafi verið gefinn kostur á að hætta við að gangast í sjálfskuldarábyrgð vegna umrædds skuldabréfs áður en þau skrifuðu undir skjalið „Niðurstöður greiðslumats“, sbr. úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 41/2012.

Í ljósi framangreinds og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga er fallist á kröfu sóknaraðila um niðurfellingu veðsetningar fasteignarinnar að B með veðsskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til FF.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M og N, að B með veðsskuldabréfi nr. X, útgefnu af A til FF er ógild.

Reykjavík, 20. ágúst 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir