

Ár 2012, föstudaginn 12. október 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. 108/2012**:

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 13. júní 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 12. júní 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. júní 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 9. júlí 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 9. júlí 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 23. júlí 2012.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 28. september og 12. október 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 5. júlí 2007 undirritaði sóknaraðili skjalið „Ábending vegna lánsveðs“. Þar var sóknaraðila bent á staðreyndir um veðsetningu fasteigna, m.a. að lán sparisjóðsins gætu verið til langs tíma eða allt að 30 ára. Veðsetning varaði því oft í langan tíma. Bent var á að sinni lántakandi ekki greiðsluáskorunum væri skv. heimild í skuldabréfinu og lögum þar að lútandi beðið um uppboð á hinn veðsettu eign. Þá kom fram að dæmin sönnuðu að það gæti leitt til mikilla vandræða fyrir eiganda hinnar veðsettu eignar og á honum gæti lent að greiða skuldina til að forða uppboði á eigninni. Komið hefði fyrir að eigandi eignar hefði ekki verið í stakk búinn til þess að greiða og eignin þá seld á uppboði. Þess vegna vildi sparisjóðurinn benda á þessi atriði og ítreka fyrir aðilum að kynna sér þau vel og að þeir þyrftu að bera mikið traust til þess aðila sem væri að fá veðið lánað. Með undirritun skjalsins gat eigandi veðs tryggt að hann fengi tilkynningar um vanskil.

Þann 9. júlí 2007 var skjalið „Yfirlýsing vegna láns með sjálfskuldarábyrgð og/eða lánsveði“ dagsett. Þar kom fram að A, væri lántakandi að skuldabréfi að

fjárhæð kr. 3.381.000. Tekið var fram að sóknaraðili yrði ábyrgðarmaður og setti hún upphafsstafi sína við valmöguleika um ósk um að falla frá greiðslumati. Tekið var fram að meira en helmingi lánsupphæðar yrði ekki varið til greiðslu á skuldum lántakanda eða annarra hjá sparisjóðnum. Þá var útdráttur úr 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Með undirritun sinni staðfesti sóknaraðili að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Þann 9. júlí 2007 var íbúðalán, verðtryggt veðskuldabréf, nr. X, að fjárhæð kr. 3.381.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteignin B, var sett að veði á 1. veðrétti til tryggingar skuldinni. Sóknaraðili samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi.

Þann 9. júlí 2007 var skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ undirritað, vegna láns að fjárhæð kr. 3.381.000. Þar kom fram að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Sérstakur kafli var á skjalinu sem bar yfirskriftina Greiðslumat. Þar kom eftirfarandi fram: „*Samkvæmt samkomulagi banka og sparisjóða, Félagsmálaráðuneytisins og Neytendasamtakanna um ábyrgðir á skuldum einstaklinga, eða vegna eigin ákvörðunar, hefur sparisjóðurinn metið getu ofangreinds lántaka til að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar. Greiðslumatið byggir á gögnum sem sparisjóðurinn 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. Sparisjóðurinn 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.*“ Tekið var fram að ekki yrði meira en helmingi varið til greiðslu á skuldum lántakanda hjá sparisjóðnum. Þá var útdráttur úr 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Sóknaraðili staðfesti með undirritun sinni að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Í málinu liggur fyrir ódagsett skjál með titlinum „Greiðslumat vegna lánsúmsóknar“. Nýtt lán er skráð að fjárhæð kr. 14.400.000. Í reit yfir skuldir er m.a. veðskuldabréf að fjárhæð kr. 3.381.000 eftir lánveitingu en ekkert fyrir lánveitingu. Einnig kemur fram að afgangur á mánuði fyrir lánveitingu hafi verið kr. 96.681 og eftir lánveitingu kr. 3.850. Útborguð laun skv. greiðslumatinu voru kr. 310.000 en á því er jafnframt að finna athugasemd þess efnis að skuldari, A, starfi sem sminka og laun séu sett inn miðað við reikninga sem hún hafi komið með og yfirlit af reikningum. Þá kemur fram að „heildartekjur heimilis“ á árinu 2006 hafi numið 1.480.040 kr.

Í málinu liggur einnig fyrir skjalið „Greiðslumat“ sem skráð hefur verið í kerfi FF þann 4. júlí 2007. Þar kemur fram að afgangur fyrir lánveitingu hafi verið kr. 125.848 og eftir lánveitingu kr. 3.850.

Samkvæmt skattframtali fyrir árið 2006, sem lagt hefur verið fram í málinu, var stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars kr. 1.885.427. Samkvæmt skattframtali fyrir árið 2007 var stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars kr. 3.789.847.

Þann 20. júlí 2007 var íbúðalán, verðtryggt skuldabréf, nr. Y að fjárhæð kr. 14.400.000, gefið út af A til FF.

Þann 26. mars 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst fyrir hönd sóknaraðila þar sem óskað var eftir því að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði

skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Sama dag kvað varnaraðili ábyrgðina gilda.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 12. júní 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess: „*Að ábyrgð er ógild/ólögleg*“. Sóknaraðili vísar til þess að allt bendi til þess að greiðslumat hafi ekki verið framkvæmt og þ.a.l. niðurstaða þess ekki kynnt ábyrgðarmanni. Brotið hafi verið á neytendarétti sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, vegna þess að sóknaraðili hafi treyst bankanum til að gera allt rétt og samkvæmt gildandi reglum.

Sóknaraðili vísar til þess að ekkert greiðslumat samþykkt af aðalskuldara liggi fyrir í gögnum málsins. Þá séu upplýsingar á skjalinu „Greiðslumat vegna lánsúmsóknar“ óskýrar. Engin dagsetning komi fram á skjalinu og lánsupphæð sem notuð sé til útreikninga bendi á allt aðra lánveitingu. Upplýsingar um tekjur endurspegli ekki raunstöðu aðalskuldara á hjálögðum skattskýrslum.

Bendir sóknaraðili á að í greiðslumati varnaraðila séu ráðstöfunartekjur sagðar kr. 310.000 á mánuði sem ætti að segja að skuldari, A, hafi haft kr. 3.720.000 í árslaun. Í skattskýrslu komi skýrt fram að árslaun séu um kr. 1.480.387 sem geri u.þ.b. kr. 123.000 á mánuði í laun eftir skatt. Samkvæmt þessu hafi greiðslumatið ekki verið rétt unnið. Telur sóknaraðili greiðslumatið ófagmannlega unnið og að starfsfólk viðkomandi stofnunar beri ábyrgðina á því en ekki lántakandi. Sóknaraðili kveðst hafa skrifað undir þar sem skuldari hafi átt að geta staðið við greiðslur en samkvæmt skattskýrslu hafi skuldari átt að fá neikvætt greiðslumat, miðað við tekjurnar kr. 123.000. Hvergi annars staðar komi fram gögn um annað. Starfsmaður varnaraðila hljóti að hafa gert innsláttarvillu við útfyllingu skjala þar sem þær stemmi ekki eða ekki sagt satt um tölur.

Bendir sóknaraðili auk þess á að hún hafi ekki séð umrætt greiðslumat. Þá hafi lántakandi hvergi staðfest greiðslumat og þar af leiðandi hafi varnaraðili ekki haft leyfi til að kynna það fyrir þriðja manni, ábyrgðarmanni. Skuldari hafi ekki fengið tækifæri til að yfirfara niðurstöðu greiðslumats og staðfesta að upplýsingar sem þar komi fram hafi verið réttar.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vekur sérstaka 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 eru 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 löggerninga. Varnaraðili vísar þessu til stuðnings til dóma Hæstaréttar í máli nr. 163/2005 og í máli nr. 141/2012, héraðsdóms Norðurlands vestra í máli nr. E-25/2011 og héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-4871/2011.

Varnaraðili hafnar kröfu sóknaraðila alfarið með vísan til þess að samkomulaginu hafi verið fylgt fullum fetum. Mat á greiðslugetu lántakanda hafi verið framkvæmt og jákvæð niðurstaða þess hafi verið kynnt sóknaraðila sem hafi staðfest það með undirritun sinni.

Vísar varnaraðili til þess að mat á greiðslugetu lántakanda hafi sannarlega verið framkvæmt vegna umdeildrar skuldbindingar og vísar varnaraðili því til stuðnings til skjalanna „Greiðslumat vegna lánsúmsóknar“ og „Greiðslumat“. Hið seinna beri með sér að hafa verið gert þann 4. júlí 2007 og hafi að geyma sömu upplýsingar um greiðslugetu eftir lánveitinguna og skjalið „Greiðslumat vegna lánsúmsóknar“. Sýni það fram á að bæði skjölin hafi verið unnin vegna lánveitinga til fasteignakaupa lántakanda.

Varnaraðili bendir á að samkvæmt greiðslumatinu hafi verið tekið tillit til greiðslubyrði allra lána sóknaraðila, þ.á.m. nýrra lána nr. 120244 og 120245, og hafi niðurstaðan verið jákvæð um kr. 3.850. Staðfesti það að greiðslumatið hafi verið gert vegna láns nr. 120244 sem mál þetta varði.

Varnaraðili mótmælir þeirri staðhæfingu sóknaraðila að tekjur skv. greiðslumatinu endurspegli ekki raunstöðu með vísan til skattframtala vegna árána 2006 og 2007. Samkvæmt framtali vegna tekna árið 2006 hafi tekjur verið samtals kr. 1.480.040. Séu þær tekjur í samræmi við upplýsingar í greiðslumatinu um heildartekjur heimilis árið 2006. Við framkvæmd greiðslumatsins hafi eðli máls samkvæmt ekki verið tekið mið af skattframtali vegna tekna lántakanda árið 2007 enda hafi greiðslumatið verið framkvæmt í júlí 2007. Við framkvæmd greiðslumats sé almennt litið til síðustu þriggja launaseðla lántakanda. Þar sem lántakandi í máli þessu hafi verið verktaki hafi tekjur heimilisins verið miðaðar við þá reikninga og yfirlit sem lántakandi hafi látið varnaraðila í té, líkt og fram komi í athugasemdum við greiðslumatið. Hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á að þær tekjur sem hafðar hafi verið til viðmiðunar hafi verið rangar m.v. júlí 2007. Hverju sem því líði beri varnaraðili ekki ábyrgð á greiðslumatinu hafi lántakandi veitt rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um fjárhag sinn og vísar varnaraðili til yfirlýsingar þess efnis á skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ sem sóknaraðila hafi verið kynnt og hún ritað undir. Telji sóknaraðili að lántakandi hafi gefið rangar upplýsingar um fjárhag sinn verði hún að beina kröfum sínum vegna þess að lántakandanum sjálfum sem beri ábyrgð á upplýsingagjöfni.

Varnaraðili telur jafnframt að krafa sóknaraðila sé niður fallin fyrir tómlæti í ljósi þess að hún hafi ekki haft uppi mótmæli um réttmæti veðsetningarinnar fyrr en nú, fimm árum eftir að til skuldbindingarinnar stofnaðist, sbr. dómur héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 4871/2011.

Varnaraðili hafnar því að samkomulagið geri áskilnað um að lántakandi þurfi að staðfesta greiðslumatið sérstaklega. Í 3. mgr. 4. gr. sé aðeins gerð krafa um að lántakandi samþykki að ábyrgðarmanni verði kynnt niðurstaða greiðslumatsins en hvergi sé gerð krafa um að lántakandi sjálfur þurfi að samþykkja greiðslumatið sjálft enda sé það byggt á upplýsingum sem hann sjálfur láti í té.

Loks bendir varnaraðili á að sóknaraðili ein taki ábyrgð á eigin undirskrift og geti ekki komist undan ábyrgð á þeim grundvelli að henni hafi verið bent á að skrifa undir á tilteknum stöðum.

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 Sambandi íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða. FF var einn þessara sparisjóða og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá því félagi. Ekkert er fram komið um að Samband íslenskra sparisjóða hafi skort umboð til þessarar ráðstöfunar og verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess en þeim skilningi hafnað að aðeins sé um að ræða stefnuyfirlýsingu um framkvæmd veitingu ábyrgða í tengslum við lánveitingar til einstaklinga.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga 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.

Í máli þessu liggur fyrir skjalið „Greiðslumat vegna lánsúmsóknar“ þar sem afgangur á mánuði fyrir lánveitingu var kr. 96.681 og eftir lánveitingu kr. 3.850. Einnig liggur fyrir skjalið „Greiðslumat“ sem skráð hefur verið í kerfi FF þann 4. júlí 2007. Samkvæmt því var afgangur fyrir lánveitingu kr. 125.848 og eftir lánveitingu kr. 3.850. Enginn skrifar undir umrædd greiðslumöt. Umrædd greiðslumöt bera með sér að hafa verið unnin í tengslum við lánveitingar varnaraðila til A, dags. 9. og 20. júlí 2007, enda eru eftirstöðvar umrædds láns á skjalinu „Greiðslumat vegna lánsúmsóknar“ engar fyrir lánveitingu en kr. 3.381.000 eftir lánveitingu. Þá var skjalið „Greiðslumat“ skráð þann 4. júlí 2007. Ljóst er að varnaraðili framkvæmdi greiðslumat í umrætt sinn og uppfyllti þannig skilyrði 3. gr. að því leyti.

Í 4. gr. samkomulagsins er fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar er stofnað. Í ákvæðinu er í fyrsta lagi kveðið á um það að fjármálafyrirtækjum beri að gefa út upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar og með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna skal ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir.

Í 2. mgr. 4. gr. samkomulagsins ræðir um hvernig ábyrgðarmaður skal með undirritun sinni staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklingsins og staðfesta sérstaklega ef það á við að honum sé kunnugt um að ráðstafa eigi meira en helmingi lánsfjárhæðar til uppgreiðslu eldri lána.

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. Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Í dómi Hæstaréttar í máli nr. 141/2012 er byggt á þeim skilningi að skylda lánveitanda til að kynna ábyrgðarmanni niðurstöðu greiðslumats nái ekki fortakslaust til þess að kynna honum gögn til grundvallar niðurstöðunni og virðist þar m.a. skipta máli hvort ábyrgðarmanni var bent á þann möguleika að kynna sér slík gögn. Í dómnum er jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að sú skylda hvíldi ekki á umræddum banka að geyma undirgögn til stuðnings matinu svo þau mættu vera aðgengileg síðar.

Í máli þessu liggja fyrir allitarlegar upplýsingar um hvernig varnaraðili mat greiðslugetu skuldarans. Virðist einsýnt, að varnaraðili hefur byggt útreikninga sína á reikningum sem skuldari hafði gefið út um útselda vinnu sína á árinu 2007. Reikningar fyrir útselda vinnu gefa yfirleitt ekki fyrirvaralaust rétta mynd af raunverulegum tekjum skuldarans af þessari útseldu vinnu. Í þessu tilviki sýndu þessir reikningar auk þess tekjur sem voru um 2,5 sinnum hærri en heildartekjur skuldarans á árinu 2006. Þrátt fyrir þetta lagði varnaraðili þá til grundvallar mati sínu á getu skuldarans til að greiða. Enda þótt útreikningar varnaraðila sýndu að miðað við þessar glannalegu forsendur væri skuldarinn á mörkum þess að geta staðið undir afborgunum, lét varnaraðili við það sitja að kynna sóknaraðila að „Niðurstaða greiðslumats bendir til þess að lántakandi geti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu“.

Samkomulagið um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga gerir ekki ríkar kröfur til þess hvernig greiðslumat skuli framkvæmt. Það sem hér hefur verið rakið útilokar þó í raun þá ályktun að varnaraðili hafi verið í góðri trú þegar hann kynnti sóknaraðila þessa niðurstöðu. Staðlaður fyrirvari þess efnis að „Sparisjóðurinn ber ekki ábyrgð á greiðslumatinu ef lántakandi hafi veitt rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um fjárhag sinn“ fá ekki haggð þessu.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda ábyrgð sóknaraðila á skuldabréfi 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 fasteignar sóknaraðila, M, að B með skuldabréfi nr. X, útgefnu af A til FF, er ógild.

Reykjavík, 12. október 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir