

Ár 2013, fimmtudaginn 18. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 2/2013**:

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 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 21. desember 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 11. janúar 2013, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 1. febrúar 2013. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 6. febrúar 2013, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 12. febrúar 2013. Athugasemdir sóknaraðila voru sendar varnaraðila með tölvupósti nefndarinnar, dags. 25. mars 2013, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá varnaraðila með bréfi, dagsettu 9. apríl 2013.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 18. apríl 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 6. desember 2006 var tryggingarbréf nr. X, gefið út af A, maka sóknaraðila. Gerði hann 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 að samtaldri fjárhæð allt að CHF 89.544 og JPY 20.089.582 setti hann fasteignina B að veði á 4. veðrétti en óumdeilt er að hún er að fullu í eigu sóknaraðila. Sóknaraðili skrifaði undir sem maki skuldara og sem maki þinglýsts eiganda en A samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi. Samkvæmt upplýsingum frá varnaraðila stendur tryggingarbréfið til tryggingar lánasamningi, dags. 11. desember 2006.

Þann 11. desember 2006 var lánasamningur Y gerður milli A sem lántaka og FF sem lánveitanda. Gerðu aðilar með sér samning um lán í erlendum myntum að jafnvirði ISK 15.000.000 í CHF 30% og JPY 70%. Afhenti A FF tryggingarbréf nr. X til tryggingar skuldinni.

Þann 12. desember 2006 voru kr. 15.196.000 teknar út af reikningi sóknaraðila, Z og lagðar inn á reikning L. Greiðandi var tilgreindur A.

Þann 14. desember 2006 keypti A stofnfjárbréf L fyrir samtals kr. 734.854, 4.820.181, 205.024, 7.763.984 og 1.476.153. Samtals keypti hann því stofnfjárbréf L fyrir kr. 15.000.196.

Þann 15. desember 2006 var framangreint lán skv. lánasamningi, dags. 11. desember 2006, lagt inn á reikning sóknaraðila nr. Z, samtals fjárhæð kr. 14.690.000.

Þann 6. september 2012 gerði varnaraðili endurútreikning á láni nr. Y. Staða fyrir endurútreikning var kr. 62.020.289 og staða láns eftir endurútreikning var kr. 27.754.111.

Þann 27. september 2007 var veðskuldabréf í erlendum myntum með endurskoðunarheimild á vöxtum á 1 árs fresti, að fjárhæð kr. 2.000.000 í 50% CHF og 50% JPY, gefið út af A til FF. Fasteign sóknaraðila að B var sett að veði á 5. veðrétti til tryggingar láninu. Sóknaraðili skrifaði undir sem þinglýstur eigandi, ásamt A. Staðfestu þau að hafa kynnt sér efni skuldabréfsins og að þau gerðu sér grein fyrir í hverju ábyrgð þeirra sem veðleyfisgjafa væri fólgin og teldu hana samrýmast greiðslugetu sinni. Jafnframt hefðu þau kynnt sér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða einstaklinga frá 1. nóvember 2001.

Þann 27. september 2007 undirritaði A yfirlýsingu, fylgiskjal með láni í erlendri mynt. Lýsti hann því yfir að hann gerði sér grein fyrir því að lántaka með þessum hætti væri áhættusamari en lántaka í íslenskum krónum, eins og FF hefði kynnt honum sérstaklega. Um væri að ræða gengisáhættu sem lýsti sér m.a. í því að samkvæmt tölfræðilegu mati sem byggði á sögulegum sveiflum á áhættu lána með ofangreindum hætti, gæti höfuðstóll láns sem tekið væri í framangreindri mynt hækkað umtalsvert á lánstímanum. Jafnframt væri um að ræða vaxtaáhættu sem fælist m.a. í því að lánið væri með breytilegum vaxtagrunni, LIBOR/EURIBOR vöxtum. Vextir væru aðeins ákveðnir fyrir hvert vaxtatímabil í senn og gætu því breyst með vaxtaákvörðunum í heimaríki viðkomandi myntar auk þess sem sveiflur á alþjóðlegum gjaldeyrismörkuðum gætu haft áhrif til hækkunar.

Þann 4. október 2007 var lán A greitt út, samtals kr. 19.590.011. Sama dag lagði A lagði inn á reikning hjá K kr. 19.458.384 og reikning sóknaraðila kr. 131.627.

Þann 11. september 2012 sendi varnaraðili A tilkynningu um skilmálabreytingu, endurútreikningur erlends íbúðaláns samkvæmt ákvæðum laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, með síðari breytingum. Nýtt lánsnúmer var Þ. Með tilkynningunni staðfestist að lán A hefði verið endurútreiknað í samræmi við ákvæði laga nr. 151/2010 um breytingu á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Tekið var fram að lánið skyldi endurgreiðast með einni greiðslu þann 15. nóvember 2012.

Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa hafnað kröfu sinni 3. desember 2012.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 21. desember 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ógilt verði veðsetning skv. 2. veðrétti á húseign hennar að B skv. tryggingarbréfi, dags. 6. desember 2006. Jafnframt er þess krafist að ógilt verði veðsetning skv. 3. veðrétti á sömu húseign skv. veðskuldabréfi, útgefnu 27. september 2007. Krafist er aflýsingar á framangreindum tryggingarskjölum. Til vara er þess krafist að sóknaraðili verði óskuldbundinn af framangreindum skuldbindingum að því er varðar hlutdeild hjúskapareignar hennar í húsinu, þ.e. að hvort veðbréf um sig verði að hámarki talið ná til jafngildis hjúskapareignar A í

fasteigninni, þannig að veðsetningin takmarkist við 50% eignarhluta fasteignarinnar að teknu tilliti til áhvílandi veðskuldar á 1. veðrétti.

Sóknaraðili vísar til þeirrar óumdeildu staðreyndar að FF hafi ekki framkvæmt mat á greiðslugetu skuldarans, hvorki við móttöku tryggingarbréfsins né veðskuldabréfsins. Varnaraðili hafi því eðlilega ekki kynnt sóknaraðila slíkt mat áður en leitað hafi verið samþykkis hennar sem þinglýsts eiganda fyrir útgáfu veðskuldabréfs fyrir allt að 20 milljónum króna.

Sóknaraðili bendir á að lánasamningurinn og skuldabréfið hafi hvoru tveggja reynst fela í sér ólögmæta tengingu við gengi erlendra mynta og hafi varnaraðili endurreiknað lánin. Gengistengingin hafi aukið mjög á óvissu um greiðsluhæfi skuldara að lánunum og hert á mikilvægi þess að fram færi greiðslumat, skv. 3. gr. samkomulagsins. Telur sóknaraðili að líta beri til þessa við mat á skuldbindingargildi téðra samninga.

Að því er varðar tryggingarbréfið vísar sóknaraðili til þess að hún hafi ekki áritað það sem veðsali heldur einungis sem maki þinglýsts eiganda. Valdi það eitt út af fyrir sig ógildi meintrar skuldbindingar skv. grunnreglum kröfuréttarins um stofnun löggernings. Þótt tryggingarbréfinu hafi verið þinglýst án athugasemda felist ekki í því staðfesting á gildi veðsetningarinnar, slík að bindi þinglýstan eiganda. Mistök við þinglýsingu hafi enda engin áhrif á gildi eða ógildi veðsetningar.

Sóknaraðili mótmælir eindregið þeim fullyrðingum að hún hafi farið línuvillt þegar hún hafi undirritað tryggingarbréfið. Þessi fullyrðing sé allt í senn röng, óstaðfest og móðgandi þar sem þar sé gefið til kynna að sóknaraðili hafi ekki lesið textann sem hún hafi undirritað. Sóknaraðili hafi staðið í þeirri meiningu að hún væri að sínu leyti að samþykkja að kærði [sic] veðsetti eignarhluta hans í íbúðarhúsi fjölskyldunnar. Hún hafi ekki verið kvödd í bankann til að ganga frá undirrituninni og hvorki veðbókarvottorð né mat á greiðslugetu eiginmanns hennar hafi verið til staðar. Hafi bankinn þar brugðist öllum meginskyldum sínum í samskiptum við ætlaðan veðsala. Hafi bankinn ætlað að tryggja sér veð í húsinu öllu hafi hann hlotið að ganga eftir því að rétt væri þar um hnútana búið og að þinglýstur eigandi undirgengist þar umrædda skuldbindingu með skýrum og afdráttarlausum hætti.

Sóknaraðili andmælir ályktunum varnaraðila út frá tilvitnuðum ákvæðum hjúskaparlaga sem þýðingarlausum, þar sem hún hafi aldrei undirgengist veðsetninguna af sinni hálfu heldur einasta fallist á að maki hennar veðsetti eignarhlut sinn. Hún hafi ekki við það tækifæri gengið úr skugga um hvort maki væri þinglýstur eigandi að helmingshlut í húsinu heldur gengið út frá því að bankinn hafi gengið frá skjölum vegna lántöku eiginmannsins með réttum hætti. Hafi bankinn gert mistök í því efni fái hann ekki velt ábyrgð á þeim yfir á sóknaraðila.

Sóknaraðili hafnar því að lán skv. lánasamningi, dags. 11. desember 2006 hafi verið greitt inn á reikning sóknaraðila og þannig nýst henni. Bendir sóknaraðili á að fyrir liggi afrit af kaupakvittun FF á þeim erlendu myntum sem lánið skv. lánasamningnum hafi verið skráð í. Samkvæmt því sé það A sem sé seljandi myntanna sem hann hafi tekið að láni. Hvort hann hafi síðar látið þá fjármuni renna um reikning konu sinnar á leið þeirra til L sé málinu óviðkomandi og fái ekki upphafið þá staðreynd að tryggingarbréfið sé óútgefið af þinglýstum eiganda. Hljóti varnaraðili að bera hallann af því, enda skýrt að bankinn beri sérfræðiábyrgð á því að tryggja sér heimildir sem hann sækist eftir. Um ábyrgð banka í þessu efni vísist til fordæmis Hæstaréttar í máli nr. 442/2009. Þessi ágalli sé þeim mun meira afgerandi um gildisleysi tryggingarbréfsins að bankinn hafi einnig brugðist skyldu sinni til að gera greiðslumat á lántaka og að kynna sóknaraðila réttindi sín í því efni.

Sóknaraðili bendir á að varnaraðili hafi engin gögn lagt fram því til stuðnings að sóknaraðili hafi sjálf komið að nefndum færslum, sem sóknaraðili kannist raunar ekki við. Það skipti þó sem fyrr segi engum sköpum um ógildi veðskuldabréfsins, því lánið hafi verið tekið af A. Af færslukvittun, dags. 12. desember 2008, sjáist að greitt hafi verið út af reikningi sóknaraðila í FF kr. 15.196.000 til L. Af kvittunum fyrir kaupum A á hlut í L þann 14. desember 2008 sjáist að hann hafi þann dag verið skráður fyrir kaupum á hlutum í L fyrir samtals kr. 16.000.196 og sýnist sú upphæð hafa verið gjaldfærð af safnreikningi L, þeim sama og tekið hafi verið millifærslu af reikningi sóknaraðila tveimur dögum fyrr. Af þessu sjáist að lántaka í FF, sala á gjaldeyri skv. lánasamningi og kaup í L séu öll í nafni A. Ferð fjármunanna um reikning sóknaraðila sé því óútskýrð en breyti sem fyrr segi engu um ógildi umdeildrar veðsetningar. Hinu sé vert að vekja athygli á, að með fyrrgreindri útgreiðslu af reikningi sóknaraðila 12. desember 2008 sem framkvæmd hafi verið af starfsmanni FF hljóti reikningur sóknaraðila að hafa verið settur í stórfellda neikvæða stöðu án þess að hún hafi nokkru sinni leitað eftir slíkri þjónustu. Telur sóknaraðili augljóst að þar sem eiginmaður hennar hafi ekki haft reikning í bankanum hafi bankanum þótt þægilegt að nýta reikning hennar til að bera neikvæða stöðu svo greiða mætti út umrædda fjármuni til L og það þótt lán A hafi þá ekki verið afgreitt og hafi raunar ekki verið greitt út fyrr en þremur dögum síðar, hinn 15. desember. Allt þetta hafi gerst án aðkomu sóknaraðila og geri hana fráleitt að eiginlegum lántakanda eða njótanda lánsins.

Sóknaraðili bendir á að það að eiginmaður hennar hafi keypt hluti fyrir nokkru hærri fjárhæð en hafi svarað láninu skýrist trúlega af því að það sem hafi verið umfram hafi hann fjármagnað með öðrum hætti. Sóknaraðili hefði vænst þess að öðru jöfnu að þessi líkindi þyrfti ekki að skýra út fyrir bankanum.

Sóknaraðili mótmælir enn fremur fullyrðingum varnaraðila þess efnis að dómur Hæstaréttar í máli nr. 169/2012 hafi falið í sér fordæmi um það að þar sem eiginmaður hennar hafi fengið lán þá hafi falist í því fjárhagslegur ávinningur fyrir hana sem taka beri tillit til, til lækkunar á kröfu um niðurfellingu veðréttinda. Þessi rökleiðsla sé haldlaus með öllu, þegar af þeirri ástæðu að fyrrnefndur dómur hafi fallist á að fella bæri niður veðkröfu sem stofnað hafi verið til í blóra við kröfur um gerð greiðslumats skv. samkomulagi banka og sparisjóða frá 2001. Hins vegar hafi verið leitt í ljós að hluti af láninu hafi verið nýttur til að greiða upp skuld sem tryggð hafi verið með veði í sömu húseign veðsalans. Því hafi þótt eðlilegt að kærandi bæri áfram að óbreyttu ígildi þeirrar veðkröfu og hafi því veðkrafan sem stofnuð hafi verið í andstöðu við reglur um greiðslumat verið lækkuð sem svaraði til þess að eldri veðkrafan, sem greidd hafi verið upp, stæði óhöggðu eftir. Sé því engin samsvörun með málsatvikum í þessu máli og því sem sóknaraðili færi hér fram.

Sóknaraðili byggir á því að stofnháttur veðskuldabindinga sé formbundinn gerningur og ekki verði vikið frá formkröfum eða þær sveigðar svo að við undirritun á tiltekinni skuldbindingu verði gefið annað og víðtækara efni að hentugleikum veðhafa. Sóknaraðili mótmælir öllum hugleiðingum bankans um að nóg sé að nafn hennar hafi verið ritað einhvers staðar á tryggingarbréfið til þess að hún teljist hafa veðsett eign sína. Sóknaraðili minnir á að bankinn, FF, sem varnaraðili leiði meintan rétt sinn frá hafi haft yfirburðarstöðu við frágang umræddra láns- og veðskjala. Varnaraðili hafi annast alla skjalagerð í málinu. Hann hafi kosið að vanefna leiðbeiningarskyldur sínar við sóknaraðila og að tryggja ekki að sameiginlegur skilningur væri með honum og þinglýstum eiganda á því hvaða skuldbindingu sóknaraðili væri að undirgangast. Hann hljóti einn að axla ábyrgð á óvönduðum

vinnubrögðum sínum við téða lánveitingu og á því að gildi veðsamningsins hafi reynst annað og rýrara en hann hafi ætlað. Um ábyrgð lánastofnunar á óskýrleika í veðskjöllum sem frá honum stafi vísist til dóms Hæstaréttar í máli nr. 269/1996.

Sóknaraðili byggir kröfu sína um ógildi veðsetningar húseignar hennar skv. veðskuldabréfi frá 27. september 2007 á því að henni hafi á engu stigi verið kynnt niðurstaða greiðslumats á greiðsluhæfi A svo sem skylt hafi verið skv. ákvæðum 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, en FF hafi átt aðild að því samkomulagi. Sóknaraðili hafi aldrei verið kölluð í bankann, hvorki til undirritunar né til að gera henni grein fyrir þeirri áhættu sem hún væri að baka sér með áritun á umrædd veðskjöl. Hafi sóknaraðili enda staðið í þeirri trú að samþykki hennar við lántökum eiginmanns hennar vegna kaupa á hlutum í L og FF lyti einungis að ráðstöfun á hans hluta sameiginlegra eigna þeirra hjóna. Eigi þetta við um hvoru tveggja verðbréfanna á 2. og 3. veðrétti fasteignarinnar.

Sóknaraðili kveður bankann hafa brugðist meginskyldu sinni til að veita sér sem ábyrgðargjafa ráðgjöf um áhættu samfara veðsetningunni og það í ljósi upplýsinga sem greiðslumatið hefði leitt fram um takmarkaða greiðslugetu A af eigin aflafé. Bankanum hafi verið kunnugt um að lán skv. skuldabréfinu hygðist A nýta til kaupa á hlutum í FF sem bæði þá og síðar hafi hlotið að skoðast sem áhættusöm fjárfesting, einkanlega fyrir þann sem lítið hafi þekkt til starfsemi slíkra stofnana. Hafi það gert skyldu bankans til að tryggja að sóknaraðili hafi haft allar nauðsynlegar upplýsingar tiltækar til að meta forsendur þess að samþykkja ábyrgð með veði í íbúðarhúsi þeirra hjóna sem sóknaraðili hafi ein verið skráð eigandi að. Þetta ráðslag bankans hafi falið í sér brýnt brot á þeim reglum sem bankinn hafi undirgengist til að takmarka áhættu ábyrgðarmanna af veitingu ógrundaðrar ábyrgðar. Beri því að víkja samningum til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 þar sem það sé í senn ósanngjarnt og í andstöðu við góða viðskiptavenju að halda sóknaraðila bundnum við samninginn eins og tilurð hans hafi verið háttað. Telur sóknaraðili enda að sú staðreynd, að láninu skyldi ráðstafað til kaupa á hlutum í bankanum sjálfum hafi í senn átt að fella á bankann auknar varúðarskyldur í samskiptum sínum við ábyrgðarmann og hins vegar verið hvati að því að láta lánveitinguna ganga fram til að stuðla að enn frekari viðskiptum með hluti FF og hækkun þeirra á markaði. Liggi enda fyrir að stjórnendur félagsins hafi lagt haustið 2007 mjög upp með að auka eftirspurn eftir hlutum í bankanum til þess að hækka verðgildi þeirra á markaði, sbr. fjölda dómsmála sem þar að lúti, sbr. dómar Hæstaréttar í málum nr. 117/2011 og 119/2011.

Sóknaraðili vísar til þess að hún hafni því að dómur héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-760/2012 hafi fordæmisgildi í málinu. Í hinum staðlaða texta í máli þessu sé engin sambærileg yfirlýsing og í máli nr. E-760/2012, þar sem ábyrgðargjafinn leysi bankann undan því að meta greiðslugetu greiðanda. Sé það þó skýrlega tilskilið í 1. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Engri skriflegri ósk um að ábyrgðarmaður óski ekki eftir greiðslumati sé til að dreifa í máli þessu. Séu málsatvik því gerólík dómi héraðsdóms.

Sóknaraðili áréttar að hún hafi á engu stigi hitt fulltrúa FF og kannast ekki við að leiðbeiningabæklingur sá sem vísað sé til í hinum staðlaða texta hafi fylgt veðskuldabréfinu sem hún hafi áritað. Telur sóknaraðili að ef henni hefði verið kynnt hvaða áhætta væri samfara lántöku til kaupa á hlutabréfum í FF haustið 2008 [sic] og að væntingar um að arður af hlutunum gæti staðið undir greiðslum af láninu væru miklum vafa undirorpnar, þá hefði hún ekki fallist á að veðsetja íbúðarhús fjölskyldunnar fyrir þeim kaupum. Sóknaraðili telur raunar að FF hafi staðið að

Þessari lánveitingu með afar ámælisverðum hætti, þar sem bankinn muni ekki hafa kynnt lántaka að hann hafi ítrekað lánað fyrir kaupum á hlutum í bankanum án annarra veða en þeirra sem falist hafi í hlutunum sjálfum. Hafi bankinn hér brugðist leiðbeiningarskyldum þeim sem á honum hafi hvílt og hagnýtt sér yfirburðarstöðu í samskiptum við sóknaraðila og eiginmann hennar. Sé því ósanngjarnt og í andstöðu við góða viðskiptahætti að hann fái borið fyrir sig veðsamning þann sem þannig hafi verið komið á.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara er þess krafist að veðsetningarnar sem um ræðir í málinu verði ekki felldar niður umfram eignarhluta maka skuldara í eigninni eða 50% að teknu tilliti til áhvílandi veðskuldar á 1. veðrétti.

Varðandi tryggingarbréfið vísar varnaraðili til þess að hvergi komi fram í lánsamningnum að markmiðið með láninu sé að fjárfesta í stofnfjárbréfum, í raun sé hvergi fjallað um það hver sé ástæðan fyrir lántökunni og hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á að bankinn hafi vitað að markmiðið með lántökunni hafi verið að fjárfesta í stofnfjárbréfum. Þar að auki þurfi einnig að leggja áherslu á þá staðreynd að sóknaraðili og maki hennar séu með sameiginlegan fjárhag.

Varnaraðili vísar til þess að í gildi hafi verið samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Líkt og fram hafi komið í kvörtun sóknaraðila þá hafi sóknaraðili og lántaki verið gift og með sameiginlegan fjárhag er tryggingin hafi verið veitt og teljist því lántaki og sóknaraðili makar í skilningi samkomulagsins. Sóknaraðili hafi byggt á því að tryggingarbréfið hafi aldrei verið gefið út þar sem veðsali hafi farið línuvillt er hún hafi ritað undir tryggingarbréfið og þar sem hún hafi ritað undir sem maki þinglýsts eiganda sé tryggingarbréfið óútgefið. Varnaraðili mótmælir þeirri fullyrðingu sóknaraðila enda sé sú nálgun fráleit. Þar sem framangreindum rökum sé teft fram af sóknaraðila sé þó réttast að reifa stuttlega ástæður fyrir því að framangreind veðsetning sé ekki ógild.

Varnaraðili vísar framangreindu til stuðnings til 61. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 og telur varnaraðili miðað við lýsingu sóknaraðila að útgáfa tryggingarbréfsins falli undir það ákvæði. Með útgáfu tryggingarbréfsins hafi verið gerður samningur milli veðhafans og veðsalans þess efnis að veðhafi hefði heimild til að ganga að fasteigninni að B sökum skulda lántaka. Af framangreindu sé því eðlilegt að vísa í 65. gr. hjúskaparlaga. Samkvæmt lýsingu sóknaraðila hafi samþykki veðsala aldrei legið fyrir við útgáfu tryggingarbréfsins. Þeirri fullyrðingu mótmælir varnaraðili sem rangri enda riti veðsalinn undir bréfið í tvígang, einu sinni sem maki skuldara og síðan undir liðnum veðheimild en þar hafi einhverra hluta vegna undirritunum verið snúið við, þar sem lántaki skrifi í dálkinn þar sem gert hafi verið ráð fyrir veðsalanum og veðsalinn skrifi undir sem maki þinglýsts veðsala. Ljóst sé að lántaki og sóknaraðili hafi farið línuvillt en það eitt og sér valdi því ekki að um ógildan löggerning sé að ræða, enda um augljós mistök að ræða. Þeir aðilar sem skrifa eigi undir skjalið skrifi undir það og sé því fullyrðingu sóknaraðila þess efnis að um skort á undirskrift veðsala sé að ræða, mótmælt harðlega. Auk þess vísar varnaraðili til þess að skv. stimplum á tryggingarbréfinu þá hafi bréfinu verið þinglýst 13. desember 2006 og sé því sá frestur sem veittur sé til að reyna að fá slíkan samning

felldan úr gildi liðinn skv. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 31/1993. Afstaða varnaraðila sé þó ítrekuð þ.e. að það sé enginn skortur á undirskrift veðsala.

Varnaraðili bendir á að í meginmáli tryggingarbréfsins komi skýrt fram að verið sé að setja að veði heildareignina að B. Samkvæmt efni tryggingarbréfsins hafi veðréttindum verið ætlað að ná til allrar eignarinnar en ekki til eignarhluta maka sóknaraðila eins og haldið sé fram, enda sé sóknaraðili ein þinglýstur eigandi eignarinnar og ekki um neinn eignarhluta maka hennar að ræða. Jafnframt verði andmæli sóknaraðila ekki skilin með öðrum hætti en að sóknaraðili lýsi því sérstaklega yfir að hafa lesið texta tryggingarbréfsins, sbr. orðalagið: „*Þessi fullyrðing er allt í senn röng, óstaðfest og móðgandi þar sem gefið er til kynna að kærandi hafi ekki lesið textann sem hún undirritaði*“. Verði því að telja að sóknaraðili hafi verið ljóst, eða mátt vera ljóst, að með undirritun sinni hafi hún verið að samþykka veðsetningu eignarinnar í heild sinni, þó svo hún hafi ritað undir í reitinn samþykki maka þinglýsts eiganda en ekki sem þinglýstur eigandi. Telur varnaraðili því ljóst að sóknaraðili hafi gefið gilt loforð um veðsetninguna og því beri ekki að fallast á að veðsetningin teljist ógild á þessum forsendum. Framangreindu til stuðnings vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 162/2009.

Varnaraðili bendir á að þann 12. desember 2006 hafi sóknaraðili verið veittur yfirdráttur á reikningi nr. Z og hafi hún nýtt þá heimild til að leggja upphæðina inn á reikning nr. Æ sem hafi verið safnreikningur í eigu L. Þann 12. desember hafi verið greiddar kr. 15.196.000 af reikningi nr. Z sem hafi verið í eigu sóknaraðila inn á reikning nr. Æ. Lánsupphæðin hafi verið greidd út þann 15. desember 2006 af reikningi nr. Ö sem hafi verið í eigu FF og lagt inn á reikning nr. Z.

Kveður varnaraðili að ekki verði litið fram hjá því í máli þessu að sóknaraðili og lántaki séu gift og með sameiginlegan fjárhag. Þar að auki greiði lántakinn maka sínum, sóknaraðila, lánsféð sem síðan greiði þá upphæð til L. Sóknaraðili fullyrðir að sá peningur sem hún hafi lagt inn á safnreikning L hafi síðan verið nýttur til kaupa á hlutabréfum í nafni maka síns. Varnaraðili fær ekki séð að sóknaraðili hafi lagt fram haldbærar sannanir fyrir framangreindu, enda hafi sóknaraðili lagt inn kr. 15.196.000 en maki hennar hafi keypt fyrir kr. 16.000.196. Horfa þurfi til þess að upphæðirnar séu misháar og féð sem lagt hafi verið inn á reikning nr. Æ hafi farið inn á söfnunarreikning L og hafi ekki sérstaklega verið eyrnamerkur sóknaraðila eða lántaka. Þar að auki hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á að varnaraðili hafi átt frumkvæði að ráðstöfun lánsins, það sé með öllu ósannað að varnaraðili hafi með öllu séð um ráðstöfun lánsins vegna hentugleika fyrir bankann, enda sé heldur sérstakt að nú fyrst séu lagðar fram fullyrðingar þess efnis að sóknaraðili hafi í raun ekki komið nálægt þessari ráðstöfun lánsins. Mótmælir varnaraðili þessum fullyrðingum sem röngum og ógrundvölluðum.

Varnaraðila þykir ljóst að sóknaraðili hafi hagnast á lántökunni. Hvað hún hafi kosið að gera við féð sem lagt hafi verið inn á reikning hennar komi málinu ekki við. Hún hafi fengið fénu ráðstafað og hún hafi síðan ráðstafað því inn á söfnunarreikning L. Telji úrskurðarnefndin þrátt fyrir að fjárhæðinni hafi verið ráðstafað inn á reikning sóknaraðila að maki hennar hafi í raun átt peninginn þá verði ekki litið fram hjá því að sóknaraðili og maki hennar séu með sameiginlegan fjárhag og sé það mat varnaraðila að ofangreint sanni það auk þess sem sóknaraðili viðurkenni það sjálf í kvörtun sinni. Af þessum sökum verði að telja að sóknaraðili hafi óneitanlega hagnast á lánveitingunni. Af framangreindu rituðu sé vísað til dóms Hæstaréttar í máli nr. 169/2012, þar sem talið hafi verið sýnt fram á að veðsalar hefðu hagnast á lánveitingu

til þriðja aðila og tekið hafi verið tillit til þess þegar dómur hafi fallið um gildi veðsetningarinnar.

Varnaraðili bendir á með hliðsjón af dómi Hæstaréttar í máli nr. 169/2012 og dómi héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-1562/2012 að þrátt fyrir skort eða annmarka á greiðslumati í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001, verði við sanngirnismat á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 að taka tillit til þess hluta lánsins sem ráðstafað hafi verið til veðsala. Í þessu tilviki sé þar um að ræða alla lánsfjárhæðina. Varnaraðili telur þar engu máli skipta þó það lán sóknaraðila sem greitt hafi verið upp með lánsamningnum hafi verið tekið til þess að greiða fyrir hluta af kaupum maka hennar á tilteknum verðbréfum, enda sé það eingöngu til frekari stuðnings á því að sóknaraðili og maki hennar hafi sameiginlegan fjárhag og sóknaraðila hafi því átt að vera greiðslugeta maka hennar ljós. Telur varnaraðili að því beri að hafna kröfu sóknaraðila.

Varnaraðili kveður að af gögnum bankans verði ekki ráðið að greiðslumat hafi verið framkvæmt fyrir útgáfu tryggingarbréfsins. Eins og fram hafi komið í málinu hafi tryggingarbréfið verið gefið út áður en lánveiting skv. lánsamningnum hafi átt sér stað. Eðli máls samkvæmt sé ómögulegt að framkvæma greiðslumat eingöngu vegna útgáfu tryggingarbréfs, þar sem slík bréf feli ekki í sér skuldbindingu um greiðslu og sé því engin greiðslubyrði af slíkum veðbréfum sem hægt sé að meta. Verði því ekki séð að ákvæði 3. gr. samkomulagsins um viðmið vegna greiðslumats geti því átt við í slíku tilviki. Sé þar eingöngu fjallað um það hvernig meta skuli getu aðalskuldara til greiðslu á þeirri skuldbindingu sem ábyrgðarmaður ábyrgist eða lánsveð tryggi. Telur varnaraðili því ekki unnt að fallast á að sú staðreynd að FF hafi ekki framkvæmt mat á greiðslugetu skuldarans við móttöku tryggingarbréfsins leiði til ógildingar þess líkt og haldið sé fram í andmælum sóknaraðila.

Varðandi veðskuldabréfið vísar varnaraðili til þess að það að veðsali staðfesti að hún hafi kynnt sér efnislegt innihald samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, ásamt því að hafa kynnt sér efni bæklinga sparisjóðsins um sjálfskuldarábyrgðir geri það að verkum að hún staðfesti að hún sé upplýst um réttindi sín og skyldur vegna veðsetningarinnar. Verandi upplýst um réttindi sín skv. samkomulaginu hefði henni átt að vera ljóst að hún gæti krafið bankann um greiðslumat. Það hafi hún ekki gert og hafi verið ljóst af veðskuldabréfinu og fylgigögnum þess að ekkert slíkt mat hafi farið fram. Sóknaraðili hafi samþykkt þann háttinn með undirritun sinni líkt og ábyrgðarmaður hafi gert í dómi héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-760/2012. Varnaraðili er ósammála sóknaraðila hvað varðar það að sá dómur eigi ekki við um þetta tiltekna mál. Í dóminum sé ljóst vegna þess að ábyrgðarmaðurinn hafi verið upplýstur um þá hluti sem að hún hafi átt rétt á (krefjast greiðslumats eða ekki) þá hafi það eitt og sér verið talið fullnægja upplýsingaskyldu lánveitandans skv. samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Það komi skýrt fram bæði í samkomulaginu og bæklingi sparisjóðsins um sjálfskuldarábyrgðir hvaða réttindi ábyrgðarmaður og veðsali hafi í tengslum við tryggingarveitingu fyrir skuldbindingum annarra, þannig að staðan sé sú sama, hvort sem að hún lesi upplýsingarnar á skjalinu sjálfu eða fylgiskjali í formi bæklinga þá breyti það ekki því að hún staðfesti að hún væri vel upplýst um réttindi sín og skyldur vegna veðsetningarinnar. Það geti ekki talist vera á ábyrgð lánveitanda ef að veðsalinn staðfesti að hún hafi kynnt sér framangreindar upplýsingar þegar hún hafi í raun og veru ekki gert það, þá hefði ekkert verið því til fyrirstöðu að kalla eftir þeim upplýsingum sem sóknaraðili haldi fram núna að hún hafi í raun ekki kynnt sér þrátt fyrir að hún hafi staðfest að hún hafi kynnt sér þær þegar lánveitingin hafi átt sér stað.

Varnaraðili mótmælir þeirri kröfu sem fram komi í kvörtun sóknaraðila að varnaraðili hafi átt að kynna veðsala og lántaka sérstaklega þá áhættu sem hafi fylgt því að kaupa stofnfjárbréf í FF. Það sé ljóst að öllum hlutabréfakaupum fylgi einhver áhætta. Á þeim tíma er stofnfjárbréfaútbodin hafi verið í gangi hafi ekki verið gefið að þau myndu öll hrynja í verði og að kaupendur myndu tapa á kaupunum. Þær aðdróttanir sem hafðar séu frammi af sóknaraðila séu með öllu órökstuddar og ósannaðar, þrátt fyrir að sóknaraðili vísi í einhverja dóma sem snúi að saknæmri háttsemi einstakra aðila innan sparisjóðsins á þeim tíma þá sé ekki eðlilegt að heimfæra gjörðir þeirra aðila yfir alla starfsmenn bankans og mála upp þá mynd sem sóknaraðili máli af stofnfjárbréfasölunni. Á þeim tíma er það söluferli hafi farið fram hafi aðstæður ekki gefið til kynna að gengi bréfanna myndi þróast eins og þau hafi síðan gert.

Hvað varðar tilvísun sóknaraðila til dóms Hæstaréttar í máli nr. 442/2009 mótmælir varnaraðili því að aðstæður séu eins og í því máli. Í dóminum hafi verið um að ræða flókinn gjaldmiðla- og viðskiptasamning. Í þessu máli sé hins vegar um að ræða einfalt veðskuldabréf og tryggingarbréf með skýrum og auðlesnum texta. Þar að auki sé ferlið ekki flókið að baki lánveitingu sem þessari. Lán sé veitt gegn því að lántaki reiði fram tryggingu, flóknara sé það ekki. Ljóst sé af umfjöllun að framan að tryggingarbréfið hafi sannarlega verið gefið út þann 6. desember 2006 þannig að FF hafi haft sannanlega tryggingu fyrir láni nr. Y enda hafi sóknaraðili aldrei fengið heimild að rúmlega kr. 15.000.000 nema hún hefði lagt fram tryggingu fyrir slíkri upphæð sem hún hafi gert með því að veðsetja fasteign sína þann 6. desember 2006.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, skv. tryggingarbréfi nr. X og veðskuldabréfi, dags. 27. september 2007.

Í upphafi verður fjallað um veðsetningu fasteignar sóknaraðila skv. tryggingarbréfi nr. X, útgefnu af A.

Sóknaraðili vísar máli sínu til stuðnings til þess að hún hafi ekki skrifað undir sem veðsali heldur einungis sem maki þinglýsts eiganda. Sóknaraðili átti fasteignina að B, 100% eignarhlut. Í meginmáli tryggingarbréfsins er feitletrað að veðsett sé eignin B. Verður þessi löggerningur ekki skilinn öðruvísi en að veðréttinum hafi verið ætlað að ná til allrar eignarinnar. Talið verður að þetta hafi sóknaraðila mátt vera ljóst, enda var hún eini eigandi fasteignarinnar og hefur hún engum mótmælum hreyft við veðsetningunni í rúm sex ár. Verður litið svo á að með undirskrift sinni undir tryggingarbréfið hafi sóknaraðili samþykkt veðsetninguna fyrir sitt leyti. Með undirskrift sinni gaf sóknaraðili gilt loforð um veðsetninguna, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 162/2009 og úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 76/2012.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga er undirritað af Sambandi íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða. FF var einn þessara sparisjóða og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá þeim sparisjóði. FF bar að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu þegar leitað var eftir veði í eign þriðja manns til tryggingar skuld við sparisjóðinn, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

Umrætt samkomulag 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. X var gefið út á svipuðum tíma og lánasamningur, dags. 11. desember 2006, og stendur tryggingarbréfið nú eingöngu til tryggingar umræddum lánasamningi. Óumdeilt er að varnaraðili mat ekki greiðslugetu A, útgefanda tryggingarbréfs nr. X, við útgáfu lánasamningsins. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hver niðurstaða þess hefði orðið og hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér matið.

Ekki er unnt að fallast á það með varnaraðila að þar sem um tryggingabréf hafi verið að ræða, hafi verið ómögulegt að greiðslumeta lántaka við útgáfu þess. FF var sem fyrr segir bundinn við þær skuldbindingar sem hann hafði gefið í títtnefndu samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Getur varnaraðili ekki borið það fyrir sig að FF hafi hagað lánveitingum sínum þannig að honum hafi verið ókleift að standa við þessar skuldbindingar.

Telja verður að framkvæma hafi þurft greiðslumat þrátt fyrir að um hjón hafi verið að ræða. Undantekningarákvæði 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins er varðar hjón og fólk í óvígðri sambúð verður að túlka samkvæmt efni sínu á þá leið að viljayfirlýsing ábyrgðarmanns, sem giftur er eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt, sbr. t.d. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 33/2012. Slík viljayfirlýsing liggur ekki fyrir í þessu tilviki.

Við mat á því hvort víkja beri veðsetningu fasteignar sóknaraðila til hliðar, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, verður að líta til þess að varnaraðili heldur því fram að veðsetningin hafi verið í þágu sóknaraðila, enda hafi lánið verið lagt inn á hennar reikning og hún hafi ráðstafað því inn á reikning L.

Af viðskiptakvittun frá FF, dags. 12. desember 2006, verður ráðið að sóknaraðili lagði kr. 15.196.000 inn á reikning L en greiðandi var tiltekinn A. Tveimur dögum síðar, 14. desember 2006, keypti A stofnfjárbréf í L fyrir kr. 15.000.196, sbr. kvittanir þess efnis frá L. Lán skv. lánasamningi, dags. 11. desember 2006, að fjárhæð kr. 14.690.000, var greitt inn á reikning sóknaraðila þann 15. desember 2006.

Af framangreindu er ljóst að lán skv. lánasamningi, dags. 11. desember 2006, var lagt inn á reikning sóknaraðila eftir að A, lántaki hafði ráðstafað því til kaupa á stofnfjárbréfum í L, enda var A tilgreindur greiðandi á viðskiptakvittun FF. Fjármálastofnanir geta almennt ekki gert ráð fyrir því án tillits til aðstæðna, að lán sé í þágu þess sem á þann reikning sem lán er lagt inn á. Varnaraðili hefur í ljósi framangreinds ekki sannað að lánið hafi verið í þágu sóknaraðila.

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

Verður því næst vikið að veðsetningu fasteignar sóknaraðila skv. veðskuldabréfi, dags. 27. september 2007.

Óumdeilt er að varnaraðili mat ekki greiðslugetu A, útgefanda veðskuldabréfs, dags. 27. september 2007. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hver niðurstaða þess hefði orðið og hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér matið.

Telja verður að framkvæma hafi þurft greiðslumat þrátt fyrir að um hjón hafi verið að ræða. Undantekningarákvæði 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins er varðar hjón og fólk í óvígðri sambúð verður að túlka samkvæmt efni sínu á þá leið að viljayfirlýsing ábyrgðarmanns, sem giftur er eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt, sbr. t.d. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 33/2012. Slík viljayfirlýsing liggur ekki fyrir í þessu tilviki.

Ekki verður fallist á að dómur héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-760/2012 hafi fordæmisgildi í máli þessu. Í því máli undirritaði sjálfskuldarábyrgðaraðili sjálfskuldarábyrgð þar sem yfirlýsing var rituð á sjálfskuldarábyrgð sem túlka mátti á þann veg að greiðslumat hefði ekki farið fram, en þar voru lántakandi og sjálfskuldarábyrgðaraðili í sambúð. Engin slík yfirlýsing liggur fyrir í máli þessu og verður staðlaður texti á skuldabréfinu um að sóknaraðili hafi kynnt sér efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og upplýsingabækling um sjálfskuldarábyrgðir ekki túlkaður svo að sóknaraðili hafi fallið frá greiðslumati í umrætt sinn.

Í ljósi framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að B, 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 B, með tryggingarbréfi nr. X, útgefnu af A er ógild.

Veðsetning fasteignar sóknaraðila að B með veðskuldabréfi, dags. 27. september 2007, útgefnu af A til FF, er ógild.

Reykjavík, 18. apríl 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson
Guðlaug B. Ólafsdóttir