

Ár 2014, föstudaginn 17. október, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Elísabet Júlíusdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 88/2014:**

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 28. júlí 2014, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 25. júlí 2014. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. júlí 2014, 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. september 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 2. september 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 16. september 2014.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 17. október 2014.

II.

Málsatvik.

Þann 25. janúar 2006 óskaði A eftir láni að fjárhæð kr. 12.790.000 til að greiða upp áhvílandi lán og eftirstöðvar á tékkareikningi, sbr. „Lánsúmsókn. Fylgiskjal með skuldabréfi X“. Fasteign A að B var sett að veði til tryggingar skuldinni. Á skjalinu er greiðslumat þar sem eignir og skuldir hafa verið fylltar út með kr. 0. Ráðstöfunartekjur heimilisins voru tilgreindar kr. 0 árlega og mánaðarlega og sú var einnig greiðslubyrði af öðrum lánum. Greiðslubyrði af nýju láni og greiðslubyrði samtals var kr. 57.534 mánaðarlega og kr. 690.413 árlega. Áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld voru kr. 82.200 mánaðarlega og kr. 986.400 árlega. Ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána voru neikvæðar um kr. 139.734 mánaðarlega og kr. 1.676.813 árlega.

Þann 26. janúar 2006 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 12.790.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteign A að B, var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar skuldinni.

Þann 12. febrúar 2010 samþykkti varnaraðili að veðréttur samkvæmt skuldabréfi nr. X yrði fluttur af fasteigninni að B, yfir á fasteignina C.

Þann 14. janúar 2008 óskaði A eftir láni að fjárhæð kr. 1.750.000, sbr. „Lánsumsókn. Fylgiskjal með skuldabréfi nr. Z“. Fasteign A að B var sett að veði til tryggingar láninu. Gert var ráð fyrir greiðslumati en reitir þess efnis hafa verið fylltir út með kr. 0.

Þann 14. janúar 2008 var veðskuldabréf nr. Z, að fjárhæð kr. 1.750.000, gefið út af A til FFF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FFF skv. skuldabréfinu. Fasteign A að B var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar skuldinni.

Þann 2. febrúar 2010 var skjalið „Veðflutningur. Veðsetning/veðbandslausn. Veðskuldabréf“ undirritað. Varnaraðili samþykkti samkvæmt beiðni að veðréttur skv. skuldabréfi nr. Z yrði fluttur af fasteigninni B yfir á fasteignina C.

Þann 12. febrúar 2010 var kaupsamningur um fasteignina að C undirritaður. Kaupendur voru sóknaraðili að 23% og A að 77%. Kaupverð fasteignarinnar var kr. 23.600.000 en kr. 5.200.000 greiddust með peningum við kaupsamning, kr. 17.900.000 greiddust með peningum samhliða veðflutningi við kaupsamning og kr. 500.000 greiddust við afsal mánuði eftir afhendingu með peningum.

Þann 12. desember 2010 greiddi sóknaraðili kr. 5.331.760 inn á reikning fasteignasölunnar D.

Þann 19. desember 2013 var umsókn A um greiðsluaðlögun samþykkt.

Fyrir liggur að lögheimili sóknaraðila er að E.

Þann 4. júlí 2014 óskaði sóknaraðili eftir því að veðsetning eignarhluta hennar að C yrði felld niður. Varnaraðili svaraði og kvað ekkert óeðlilegt við framkvæmd veðflutnings vegna kaupa á C.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 25. júlí 2014.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ógilt verði veðsetning á 23% eignarhluta hennar í fasteigninni að C til tryggingar veðskuldabréfum nr. X og Y.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi ekki farið að lögum við veðsetningu á 23% eignarhluta hennar í fasteigninni að C. Hún hafi ekki samþykkt veðsetningu á eignarhlut sínum í C.

Sóknaraðili bendir á að lítið sem ekkert í umræddum veðskuldabréfum eða í öðrum gögnum sem bankinn hafi útbúið í tengslum við veðflutning bréfanna yfir á C gefi til kynna að sóknaraðili hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta síns. Byggir sóknaraðili á því að samþykki hennar á veðflutningi veðlána nr. Z og X megi ekki líta á sem hún hafi heimilað að eignarhluti hennar yrði einnig settur að veði til tryggingar efnda lánanna. Í þessu samhengi bendir sóknaraðili á að skýringarreglur samningaréttarins, og þá einkum svonefnd andskýringarregla, leiði til þess að jafnan skuli skýra óljósa og tvíræða samningsskilmála þeim í óhag sem einhliða hafi samið skilmála eða ráðið efni þeirra til lykta. Það sé óumdeilt í málinu að öll skjalagerð í tengslum við veðsetningu C og veitingu lána nr. Z og X hafi einvörðungu verið á hendi varnaraðila. Því hafi bankanum verið í lófa lagið að haga skjalagerð sinni með

þeim hætti að réttindi bankans á hendur sóknaraðila væru skýr. Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili verði að bera hallann af þessum óskýrleika.

Sóknaraðili bendir á að framangreindu til frekari stuðnings megi vísa til ótal dóma Hæstaréttar um þær ríku kröfur sem rétturinn geri til þess að lánastofnanir tryggji sér skýrar og ótvíræðar sannanir fyrir tilvist veðréttinda, umfangi þeirra og heimildum að öðru leyti. Í dæmaskyni megi vísa til nýlegs dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013 en af þeim dómi megi sjá þær ströngu kröfur sem rétturinn geri til fjármálastofnana í þessum efnum.

Sóknaraðili mótmælir því að ummæli héraðsdómara í máli sem síðar hafi verið staðfest í Hæstarétti, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 162/2009 hafi fordæmisgildi í málinu. Mun fremur eigi að líta til nýlegs dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013 og úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 41/2013.

Telji nefndin þrátt fyrir framangreint að sóknaraðili hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta síns þá byggir sóknaraðili á því að ógilda beri veðsetninguna þar sem varnaraðili hafi ekki farið að gildandi lögum og reglum þegar til veðsetningarinnar hafi verið stofnað. Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi ekki staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, frá 1. nóvember 2001, og ákvæðum laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Því séu fyrir hendi forsendur samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggjafninga til að ógilda veðsetningu á eignarhluta sóknaraðila að C.

Sóknaraðili mótmælir staðhæfingum varnaraðila um að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga eigi ekki við um ágreining aðila. Með lögum nr. 32/2009 hafi umrætt samkomulag ekki verið fellt úr gildi. Markmið setningar laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn hafi verið að setja almenn lög sem gilt hafi um öll fjármálafyrirtæki á markaði en gildissvið samkomulagsins hafi einungis náð til samningsaðila. Þessu til viðbótar bendir sóknaraðili á að samkomulagið hafi fyrir langt löngu öðlast viðurkenningu sem almennar leikreglur á lánamarkaði. Því byggir sóknaraðili á því að varnaraðila hafi borið að fylgja fyrirmælum samkomulagsins að því leyti sem þau hafi ekki samrýmst gildandi lögum. Sú ríka laga- og dómaframkvæmd um túlkun ákvæða samkomulagsins gildi því jöfnun höndum um túlkun ákvæða laga nr. 32/2009, enda sé ljóst að það hafi ekki verið markmið löggjafans með setningu laganna að rýra rétt ábyrgðarmanna frá því sem fyrir hafi verið.

Sóknaraðili mótmælir því að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið fellt niður með auglýsingu frá Neytendasamtökunum. Samkomulagið sé enn í fullu gildi og sé það t.a.m. sérstaklega tilgreint á heimasíðu atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins. Samkomulagið hafi verið undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna. Varnaraðili hafi verið einn af aðilum þessara samtaka og hafi því borið að fullnægja þeim skyldum sem á bankanum hafi hvílt samkvæmt samkomulaginu þegar ætluð veðsetning á eignarhlut sóknaraðila hafi átt sér stað.

Sóknaraðili vísar til þess að lög nr. 32/2009 eigi við um ágreining aðila enda telji varnaraðili að sóknaraðili hafi veðsett eignarhluta sinn í Njálsgötu 5 til tryggingar skuldbindingum aðalskuldara. Um þetta atriði sé skýrt kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009. Sóknaraðili mótmælir staðhæfingum varnaraðila um að lög nr. 32/2009 taki ekki til ábyrgða sóknaraðila þar sem þær hafi verið veittar í þágu fjárhagslegs ávinnings hennar. Bankinn hafi rökstutt þetta með þeim hætti að ef til veðflutningsins hefði ekki komið þá hefði sóknaraðili ekki getað eignast eignarhlut

sinn. Þessu mótmælir sóknaraðili enda sé staðhæfing bankans með öllu ósönnuð og efnislega röng. Sóknaraðili hafi greitt fyrir sinn eignarhlut með peningum og á eigin ábyrgð.

Sóknaraðili vísar til þess að undantekningarákvæði 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009 eigi ekki við í málinu. Sóknaraðili hafi sjálf engan ávinning haft af kaupnum í skilningi ákvæðisins. Kaup sóknaraðila á 23% eignarhlut í C hafi einungis verið gerð til að hjálpa aðalskuldara við að festa kaup á fasteigninni. Í þessu samhengi bendi sóknaraðili á að hún sé ekki sjálf búsett að C. Vísar sóknaraðili til nefndarálits viðskiptanefndar um undantekningarákvæði 2. mgr. 2. gr. laganna. Þar sem sóknaraðili búi ekki að C megi ekki líta á eignarhlut hennar sem „eigin íbúðarhúsnæði“. Allan vafa í þessum efnum beri að skýra sóknaraðila í vil, enda leggi nefndin sérstaka áherslu á að undanþágur beri að skýra þröngt.

Sóknaraðili bendir á að varnaraðila hafi verið fullkunnugt um hvernig skiptingu kaupverðs á milli sóknaraðila og aðalskuldara hafi verið háttað. Sóknaraðili hafi greitt kr. 5.331.760 vegna kaupanna eða um 23% af kaupverði eignarinnar.

Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi stórlega vanefnt skyldur sínar samkvæmt lögum nr. 32/2009. Sóknaraðili rökstyður það með eftirfarandi hætti. Í fyrsta lagi hafi varnaraðili ekki framkvæmt greiðslumat á aðalskuldara í samræmi við fyrirmæli 1. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009 þegar eignarhlutur sóknaraðila hafi verið veðsettur til tryggingar veðlánnum nr. Z og X. Verði þó að telja að full ástæða hafi verið til þess þar sem fyrirbyggjandi greiðslumat bankans á aðalskuldara hafi leitt í ljós að greiðslugeta hennar hafi verið neikvæð um kr. 139.734. Þess skuli sérstaklega getið að sóknaraðili hafi ekki verið upplýst um niðurstöðu þessa greiðslumats. Í öðru lagi hafi varnaraðili ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni gagnvart sóknaraðila samkvæmt 2. og 3. mgr. 4. gr. og 5. gr. laga nr. 32/2009. Af gögnum málsins megi með engu móti greina að bankinn hafi gert tilraun til þess að upplýsa sóknaraðila um að hún væri í reynd að gangast undir ábyrgð fyrir dóttur sína. Í þriðja lagi hafi varnaraðili ekki gengið frá skriflegum ábyrgðarsamningi eins og honum hafi borið skylda til samkvæmt 6. gr. laga nr. 32/2009. Í ákvæðinu sé skýrt kveðið á um það gildisskilyrði að ábyrgðarsamningur skuli vera skriflegur.

Sóknaraðili byggir á því að næst komi til skoðunar hvort misbrestur varnaraðila að framangreindu leyti leiði til þess að víkja eigi ábyrgðinni til hliðar samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936.

Sóknaraðili vísar til þess hvað varðar efni samningsins að enginn sérstakur skriflegur ábyrgðarsamningur hafi verið gerður í tengslum við veðsetningu eignarhluta sóknaraðila. Af þeim sökum hafi sóknaraðila ekki verið veittar nauðsynlegar upplýsingar í samræmi við 2. kafla laga nr. 32/2009, einkum 1. mgr. 5. gr. laganna. Þessir starfshættir varnaraðila varði við lög og séu bersýnilega ósanngjarnir í garð sóknaraðila.

Sóknaraðili telur að um stöðu samningsaðila þurfi ekki að fjölyrða. Varnaraðili hafi haft yfirburðarstöðu gagnvart sóknaraðila og sé með sérþekkingu sem sóknaraðili hafi ekki haft. Sóknaraðili sé þjóðfræðingur og þýðandi og hafi ekki sérþekkingu á lögfræðilegri skjalagerð. Þá hafi hún ekki notið aðstoðar sérfræðinga við samningsgerðina. Þá hafi hin lögfræðilega skjalagerð alfarið verið á höndum varnaraðila og hafi sóknaraðili ekki komið að skjalagerðinni. Með vísan til þessa sé ljóst að mikill aðstöðumunur hafi verið á milli sóknaraðila og varnaraðila.

Sóknaraðili vekur sérstaka athygli á því hvernig atvikum við samningsgerðina hafi verið háttað. Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi leynt mikilvægum upplýsingum um greiðslugetu aðalskuldara. Í málinu liggi fyrir að varnaraðili hafi

greiðslumetið aðalskuldara og niðurstaða matsins hafi verið sú að greiðslugeta aðalskuldara hafi verið neikvæð um kr. 139.734. Sóknaraðili fullyrði að hún hefði ekki gengist undir ábyrgð fyrir aðalskuldara hefði hún verið upplýst um niðurstöðu greiðslumatsins.

Sóknaraðili bendir á að þau atvik sem síðar hafi komið til leiði til þess að bersýnilega sé ósanngjarnt að varnaraðili haldi veðsetningunni til streitu gagnvart sóknaraðila. Aðalskuldari hafi fengið samþykka umsókn um greiðsluaðlögun en það þýði að hún sé um fyrirsjáanlega framtíð ófær um að standa í skilum með fjárskuldbindingar sínar, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili hafnar málatilbúnaði sóknaraðila varðandi það að með undirritun hennar á veðflutningsskjölin hafi hún einungis verið að samþykkja veðsetningu á 77% eignarhluta aðalskuldara í eigninni, en ekki 23% eignarhluta sóknaraðila sjálfs. Varnaraðili bendir á að samþykki sóknaraðila við veðflutningi skuldabréfanna byggji á undirritun sóknaraðila en á grundvelli þeirra hafi skuldabréfunum verið þinglýst á alla eignina. Varnaraðili byggir á því að skjölin séu að öllu leyti skýr um að samkvæmt efni þeirra séu þinglýstir eigendur og kaupsamningshafar að samþykkja veðsetningu eignarinnar til tryggingar skuldabréfanna.

Varnaraðili vísar til þess að í skjölunum sjálfum komi eftirfarandi fram: „samkvæmt beiðni samþykkir F hér með að veðréttur skv. framangreindu veðskuldabréfi verði fluttur af fasteigninni B yfir á fasteignina að C“. Varnaraðili telur þetta orðalag skýrt um að verið sé að veðsetja eignina en ekki einungis afmarkaðan hluta hennar. Hafi ætlunin verið að undanskilja einhvern hluta eignarinnar hefði enda þurft að tilgreina það sérstaklega, öfugt við það sem sóknaraðili haldi fram. Vísi varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 162/2009.

Varnaraðili telur að ekki verði framhjá því litið í þessu samhengi að samþykki sóknaraðila hefði alls ekki verið nauðsynlegt hefði aðalskuldari eingöngu verið að veðsetja sinn eignarhluta. Samþykki sóknaraðila hafi því eingöngu getað snúið að veðsetningu eignarhluta sóknaraðila en ekki vegna eignarhluta annarra eigenda.

Varnaraðili telur af framansögðu að sóknaraðila hafi ekki getað dulist að um hafi verið að ræða veðsetningu á heildareigninni. Af nefndum dómi Hæstaréttar telur varnaraðili ljóst að sóknaraðila hafi verið ljóst, eða a.m.k. átt að vera ljóst að um hafi verið að ræða veðsetningu heildareignarinnar og sóknaraðili hafi með undirritun á veðflutningsskjölin gefið gilt loforð um veðsetningu á sínum eignarhluta í eigninni. Telur varnaraðili einsýnt að nefndin geti því ekki fallist á kröfu sóknaraðila á grundvelli þessara sjónarmiða.

Varnaraðili bendir á að í kvörtun sóknaraðila sé vísað til þess að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga eigi við um ágreining aðila og því mótmælt að samkomulagið hafi verið fellt úr gildi með lögum nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Varnaraðili ítrekar að samkomulagið geti ekki átt við um ágreining aðila þar sem það hafi fallið úr gildi þegar fyrrnefnd lög hafi tekið gildi. Sé það t.a.m. óumdeilt meðal aðila samkomulagsins og megi um það vísa til umfjöllunar Neytendasamtakanna, sem hafi verið sá aðili samkomulagsins sem átt hafi aðild fyrir hönd neytenda. Um það hafi verið fjallað í frétt á vef Neytendasamtakanna frá 17.

janúar 2011, þar sem sérstaklega sé vísað til þess að samkomulagið hafi fallið úr gildi með gildistöku laganna.

Varnaraðili telur að þar sem veðflutningurinn hafi átt sér stað eftir gildistöku laganna verði því til þess að líta hvort lög nr. 32/2009 eigi við um ágreining aðila. Í 2. gr. laganna sé farið yfir gildissvið þeirra og þar fjallað um hvaða ábyrgðarskuldbindingar falli undir lögin. Í 2. mgr. 2. gr. laganna séu sérstaklega undanþegnar lögnum ábyrgðir sem séu í þágu atvinnurekstrar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans. Eins og vísað hafi verið til í samskiptum aðila telji varnaraðili að með vísan til þessa ákvæðis falli veðsetning eignarinnar utan gildissviðs ábyrgðarmannalaga og varnaraðila hafi ekki verið skylt á grundvelli laganna að framkvæma greiðslumat á aðalskuldara skuldabréfanna.

Varnaraðili telur að samþykki sóknaraðila fyrir veðsetningu eignarinnar hafi verið í þágu fjárhagslegs ávinnings sóknaraðila í skilningi 2. mgr. 2. gr. laganna. Við mat á því hvort um fjárhagslegan ávinning hafi verið að ræða í skilningi ákvæðisins sé nærtækast að líta til lögskýringargagna með ákvæðinu.

Varnaraðili bendir á að í frumvarpi því sem varð síðar að lögum nr. 32/2009 hafi gildissviðið verið afmarkað á þann hátt að frá lögnum hafi eingöngu átt að undanskilja ábyrgðir sem hafi verið í þágu eigin atvinnurekstrar ábyrgðarmanns. Eftir umfjöllun viðskiptanefndar hafi hins vegar verið gerð sú breyting á frumvarpinu að gildissviðið hafi verið afmarkað enn frekar og samkvæmt breytingartillögu hafi því verið bætt við að frumvarpið að ábyrgðir í þágu fjárhagslegs ávinnings ábyrgðarmanns yrðu jafnframt undanskildar lögnum. Hafi frumvarpið orðið að lögum með breytingum viðskiptanefndar. Í nefndaráliti viðskiptanefndar hafi verið tekin dæmi um að tilefni væri til þess að undanskilja frá lögnum tilvik þegar ábyrgðarmaður gangist í ábyrgð í eigin þágu og þar sé t.a.m. átt við þegar gengist sé í ábyrgð fyrir lánveitingu sem ráðstafað sé til kaupa á húsnæði í hans eigu.

Varnaraðili vísar til þess að af kaupsamningi eignarinnar verði ekki séð að með neinum hætti hafi sérstaklega verið sundurliðað að tiltekinn hluti kaupverðsins væri sérstök greiðsla fyrir annan hvorn eignarhluta kaupenda. Kaupverð eignarinnar í heild sé tilgreint í samningnum og því næst vísað til þess að greiðsla kaupverðs fyrir fasteignina sé í fyrsta lagi peningagreiðsla við kaupsamning, því næst greiðsla samhliða veðflutningi þeirra lána sem hér um ræði og loks lokagreiðsla við útgáfu afsals. Þar sé með engu sundurgreint að annar kaupanda greiði með öðrum hætti en hinn. Í kaupsamningnum sé hinn umdeildi veðflutningur skuldabréfanna tilgreindur sem hluti af greiðslu kaupverðs eignarinnar sem sóknaraðili hafi síðan eignast í kjölfarið og í beinum tengslum við veðflutninginn. Hafi varnaraðili því ekki haft ástæðu til þess að ætla annað en að veðflutningurinn hafi verið beinn þáttur í sameiginlegum kaupum sóknaraðila og aðalskuldara skuldabréfanna á eigninni. Veðsetning eignarinnar hafi enda verið afleiðing þess að varnaraðili hafi einfaldlega samþykkt beiðni kaupenda á veðflutningi skuldabréfanna.

Varnaraðili telur af framansögðu ljóst að umrædd veðsetning falli utan gildissviðs laga nr. 32/2009 þar sem samþykki sóknaraðila fyrir veðsetningu eignarinnar hafi ljóslega verið í þágu fjárhagslegs ávinnings hennar í skilningi 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009, sbr. fyrrnefnd lögskýringargögn. Verði enda ekki annað ráðið en að um nákvæmlega sambærilega stöðu sé að ræða og tekin sé sem dæmi í fyrrnefndu nefndaráliti viðskiptanefndar Alþingis. Falli hin umdeilda veðsetning því utan gildissviðs laga nr. 32/2009 og eigi ákvæði laganna um greiðslumatsskyldu ekki við um samþykki sóknaraðila fyrir veðflutningunum á veðflutningsskjölunum, né önnur ákvæði laganna sem sóknaraðili vísi til í kvörtun sinni.

Varnaraðili telur af framansögðu að þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfum sóknaraðila.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili byggji á því að víkja beri veðrétti varnaraðila í eignarhlut hennar til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggjörninga.

Varnaraðili telur að lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn eigi ekki við um hina umþrættu veðsetningu og þegar af þeirri ástæðu geti flest þau sjónarmið sem sóknaraðili vísi til í tengslum við beitingu á 36. gr. laga nr. 7/1936 ekki átt við.

Varnaraðili vísar til þess hvað varðar athugasemdir sóknaraðila um efni samningsins að veðflutningarnir teljist fullgildir og skýrir samningar um veðsetningu eignarinnar og skuldbindandi af hálfu sóknaraðila.

Varnaraðili hafnar jafnframt fullyrðingum sóknaraðila um að varnaraðili hafi sérstaklega leynt upplýsingum fyrir sóknaraðila. Sé öllum slíkum málatilbúnaði mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Sóknaraðili vísi til þess að varnaraðili hafi metið greiðslugetu aðalskuldara með þeirri niðurstöðu að greiðslugeta greiðanda hafi verið neikvæð um kr. 139.734. Ætla verði að sóknaraðili byggji þessa ályktun á lánsúmsókn, dags. 25. janúar 2006. Eins og bersýnilega megi sjá á skjalinu sé þar ekki um eiginlegt greiðslumat að ræða, enda séu þar engar forsendur um tekjur greiðanda né greiðslubyrði annarra lána. Þær upplýsingar sem sóknaraðili haldi fram að varnaraðili hafi leynt fyrir sér hafi því enga þýðingu og gefi ekki mynd af fjárhagsstöðu greiðanda. Greitt hafi verið skilvíslega af lánunum frá lántöku og allt fram á síðari hluta ársins 2010 og hafi varnaraðili ekki haft reynslu af öðru þegar veðflutningurinn hafi átt sér stað en að aðalskuldari hefði fulla greiðslugetu vegna lánanna.

Vegna tilvísunar sóknaraðila til atvika sem síðar komu til vísar varnaraðili til þess að sú staðreynd að aðalskuldari hafi fengið samþykktu greiðsluáðlögun geti ekki ein og sér leitt til þess að ósanngjarnt teljist fyrir varnaraðila að bera fyrir sig veðsetninguna í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Í því samhengi verði ekki fram hjá því litið að markmið og tilgangur veðsetningarinnar hafi verið að veðrétturinn og tryggingarréttindin yrðu til staðar kæmi til þess að aðalskuldari stæði ekki við greiðsluskyldu sína. Sú staða hafi því ekki getað verið ófyrirséð við samþykki sóknaraðila við veðsetningunni og séu skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 ekki uppfyllt.

Varnaraðili telur að af framansögðu verði ekki séð að sóknaraðili hafi sýnt fram á að skilyrði séu fyrir því að víkja megi veðsetningu í eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni Njálsgötu 5 til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Beri því að hafna öllum kröfum sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar 23% eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að C, með veðskuldabréfum nr. X og Z, útgefnum af A til FF annars vegar og FFF hins vegar.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar aðallega á því að hún hafi ekki samþykkt veðsetningu 23% eignarhluta síns í fasteigninni að C og vísar því til stuðnings til dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013 og úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 41/2013.

Skuldabréf nr. X og Z voru flutt yfir á fasteignina að C, af B, með veðflutningi, dags. 2. og 12. febrúar 2010. Samkvæmt efni skjalanna virðist ljóst að

um heildareign sóknaraðila og A að C sé að ræða, enda er eignarhluti sóknaraðila ekki undanskildur sérstaklega. Sóknaraðili skrifar undir veðflutninginn sem samþykkt sem kaupsamningshafi 23%. Af efni skjalsins og undirritun sóknaraðila verður ekki annað ráðið en að hún hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta síns með undirritun umræddra veðflutninga. Verður því ekki fallist á með sóknaraðila að hún hafi ekki samþykkt veðsetningu 23% eignarhluta síns í fasteigninni að C.

Ekki verður fallist á vísan sóknaraðila til dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013 og úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 41/2013, enda var í umræddum málum um maka skuldara að ræða sem undirritaði veðsetningarskjöl sem maki þinglýsts eigenda, sbr. 60. gr. og 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Í máli þessu undirritaði sóknaraðili sem samþykkt veðsetningu sem kaupsamningshafi 23%.

Verði ekki fallist á framangreindar röksemdir sóknaraðila byggir hún á því að ekki hafi verið farið að lögum nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn og samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga við stofnun veðsetningarinnar.

Lög nr. 32/2009 gilda um lánveitingar stofnana og fyrirtækja þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efndum lántaka, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna er með ábyrgðarmanni átt við einstakling sem gengst persónulega í ábyrgð eða veðsetur tilgreinda eign sína til tryggingar efndum lántaka enda sé ábyrgðin ekki í þágu atvinnurekstrar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans.

Síðasti málslíður 2. mgr. 2. gr. laganna um veðsetningu eignar í þágu ábyrgðarmanns kom inn í lögin við meðferð viðskiptanefndar. Í nefndaráltiti viðskiptanefndar er nefnt sem dæmi um þá aðstöðu þegar ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð fyrir lánveitingu sem síðan er ráðstafað til kaupa á hans eigin íbúðarhúsnæði. Einnig er sérstaklega tiltekið að umrædda undanþágu beri að skýra þröngt.

Við mat á því hvort umrætt undanþágúákvæði 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009 eigi við í máli þessu ber í fyrsta lagi að líta til þess að A var frá öndverðu ein skuldari umræddra bréfa og eini eigandi veðandlagsins að B samkvæmt efni þeirra. Voru varla efni til þess fyrir varnaraðila að líta fyrirfram svo á að veðflutningur umræddra bréfa væri vegna hagsmuna annarra en hennar sjálfrar eða að fé sem fengist greitt við sölu þeirrar eignar við veðflutninginn tilheyrði öðrum en henni sjálfri.

Í öðru lagi liggur fyrir í málinu að sóknaraðili greiddi kr. 5.331.760, eða tæp 23% kaupverðsins, inn á reikning fasteignasölunnar D daginn sem kaupsamningurinn var undirritaður, en í kaupsamningi um fasteign sóknaraðila og A að C kemur fram að við kaupsamning verði greitt með peningum kr. 5.200.000, þá verði greitt með peningum samhliða veðflutningi við kaupsamning kr. 17.900.000 og kr. 500.000 verði greitt við afsal mánuði eftir afhendingu með peningum.

Með vísan til alls framangreinds verður ekki talið að veðsetning eignarhluta hennar til tryggingar efndum A, hafi verið í þágu fjárhagslegs ávinnings hennar. Lög nr. 32/2009 gilda því um veðsetningu eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að C.

Samkvæmt 4. gr. laga nr. 32/2009 skal lánveitandi meta hæfi lántaka til að standa í skilum með lán þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efndum lántaka. Í 6. gr. laganna kemur fram að ábyrgðarsamningur skuli vera skriflegur. Í honum skuli getið þeirra upplýsinga sem nefndar séu í 5. gr. laganna. Í 5. gr. kemur fram að fyrir gerð ábyrgðarsamnings skuli lánveitandi upplýsa ábyrgðarmann skriflega um þá áhættu sem ábyrgð sé samfara. Þá eru talin upp atriði sem m.a. skuli veita upplýsingar um.

Ekki liggja fyrir gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu A, útgefanda veðskuldabréfa nr. X og Z, við veðflutninga, dags. 2. og 12. febrúar 2010. Samkvæmt

4. gr. laga nr. 32/2009 var varnaraðila skylt að meta hæfi lántaka til að standa í skilum með lán. Verður varnaraðili að bera hallann af því að greiðslumat fór ekki fram og þar með hver niðurstaða þess hefði orðið og hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður tekist á hendur veðsetningu eignarhluta síns í fasteigninni að C eftir að hafa kynnt sér matið.

Við mat á því hvort víkja beri veðsetningu 23% eignarhluta sóknaraðila til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, er til þess að líta að samkvæmt lögum nr. 32/2009 ber lánveitendum að fullnægja ákveðnum upplýsingaskyldum þegar lán er veitt með veði í eign ábyrgðarmanns til tryggingar efndum lántaka, enda sé ábyrgðin ekki í þágu atvinnurekstrar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans. Þessum meginreglum er ætlað að tryggja að ekki sé farið offari gegn neytendum í því að velta ábyrgðum af lánveitingum af fjármálafyrirtækjum á ábyrgðarmenn. Varnaraðili kaus að virða þessar skyldur samkvæmt lögum nr. 32/2009 að vettugi, við umrædda veðflutninga. Skerti varnaraðili því mjög möguleika sóknaraðila á því að gera sér grein fyrir áhættunni sem hún tókst á hendur með því að heimila veðsetningu eignarhluta síns til tryggingar efndum lántaka.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að ósanngjarnt væri að varnaraðili gæti byggt rétt á umræddu veðleyfi, sem fengið var án þess að hann stæði við lögbundnar skyldur sínar um hvernig afla skal slíks veðleyfis. Telst því rétt að ógilda veðsetningu 23% eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að C, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning 23% eignarhluta sóknaraðila, M, í fasteigninni að C, með veðskuldabréfum nr. X og Z, útgefnunum af A, er ógild.

Reykjavík, 17. október 2014.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsso

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Elisabet Júlíusdóttir