

Ár 2015, fimmtudaginn 30. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Guðlaug B. Ólafsdóttir og Lilja Jensen.

Fyrir er tekið **mál nr. 98/2014**:

M
gegn
F.

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 30. september 2014, með kvörtun sóknaraðila, dags. 25. september 2014. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 2. október 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 6. nóvember 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 17. nóvember 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 28. nóvember 2014.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar dags. 27. mars og 30. apríl 2015.

II.

Málsatvik.

Þann 31. janúar 2002 gaf A út tryggingarbréf X (nú Y) til FF. Samkvæmt því sem fram kemur í gögnum málsins hafa sóknaraðili og A verið í sambúð síðan árið 1998. Tryggingarbréfið var að höfuðstólsfjárhæð USD 85.000 og tryggt með 1. veðrétti í fasteigninni að B. Í texta tryggingarbréfsins sagði: „*Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem ég og/eða [sóknaraðili], nú eða síðar, á hvaða tíma sem er, kunnum að skulda eða ábyrgjast...*“. A undirritaði tryggingarbréfið sem skuldari þess og sóknaraðili skrifaði nafn sitt á línu þar sem sagði: „*undirskrift maka skuldara*“. Undir þeim dálki var annar dálkur sem bar heitið „*VEÐHEIMILD*“, þar skrifaði A undir sem samþykkur veðsetningu sem þinglýstur eigandi og sóknaraðili á línu þar sem segir „*Samþ. maka þinglýsts eiganda*“.

A gaf út tryggingarbréf nr. Z til FF þann 20. febrúar 2004. Tryggingarbréfið var að höfuðstólsfjárhæð EUR 183.000 og tryggt með 6. veðrétti í fasteigninni að B 21. Í texta tryggingarbréfsins sagði: „*Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem ég og/eða [sóknaraðili], nú eða síðar, á hvaða tíma sem er, kunnum að skulda eða ábyrgjast...*“. A undirritaði tryggingarbréfið sem skuldari þess og sóknaraðili skrifaði á línu þar sem segir „*undirskrift maka skuldara*“.

Þann 21. september 2005 gaf A úr tryggingarbréf nr. Þ (nú Æ). Tryggingarbréfið var að höfuðstólsfjárhæð JPY 3.612.000 og var tryggt með 3. veðrétti í fasteigninni að B 21, 113 Reykjavík. A undirritaði tryggingarbréfið sem

skuldari þess og samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi og sóknaraðili skrifaði á línu þar sem sagði: „*samþykki maka þinglýsts eiganda*“. Sóknaraðili skrifaði einnig undir línu þar sem sagði: „*samþykki maka skuldara*“

Þann 13. nóvember 2006 gaf A út tryggingarbréf nr. Ö til FF „*Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem ég hér eftir neðangreindur skuldari, nú eða síðar, á hvaða tíma sem er, kann/kunnum að skulda eða ábyrgjast [FF]*“. Tryggingarbréfið var að höfuðstólsfjárhæð JPY 7.000.000 og tryggt með 4. veðrétti í fasteigninni að B 21. A undirritaði tryggingarbréfið sem útgefandi og samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi og sóknaraðili skrifaði undir línu þar sem sagði: „*samþykki maka útgefanda*“. Sóknaraðili skrifaði einnig undir línu þar sem sagði „*Samþykki maka þingl eiganda*“

Loks gaf A út veðskuldabréf nr. R (nú nr. S) þann 8. janúar 2008. Veðskuldabréfið var að höfuðstólsfjárhæð kr. 3.500.000, - og tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni að B 21. A undirritaði veðskuldabréfið sem skuldari og sóknaraðili skrifaði undir línu þar sem sagði: „*samþykki maka skuldara*“. Ekkert var ritað í reiti þar sem gert var ráð fyrir sérstöku samþykki þinglesins eiganda og eftir atvikum maka hans.

Sóknaraðili fór þess á leit við varnaraðila með bréfi dagsettu 12. febrúar 2014 að varnaraðili tæki afstöðu til þess hvort hann teldi veðsetninguna ná til allrar eignarinnar að B 21 eða einungis eignarhluta A. Með bréfi varnaraðila dags. 16. september 2014 var kröfu sóknaraðila hafnað og áréttað að öll tryggingar- og skuldabréfin hvíldu áfram á allri eigninni að B 21. Áður hafði sóknaraðili borið sama erindi undir fyrri eiganda veðbréfanna, C, en C hafði hafnað því.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess aðallega að veðsetningar á 50% eignarhluta hennar í fasteigninni B 21, 113 Reykjavík, teljist ógildar samkvæmt eftirfarandi tryggingarskjölum:

1. Samkvæmt tryggingarbréfi nr. X, dagsettu 31. janúar 2002, að fjárhæð USD 85.000 útgefnu af A til FF.
2. Samkvæmt tryggingarbréfi nr. Z, dagsettu 20. febrúar 2004, að fjárhæð EUR 183.000, útgefnu af A til handa FF.
3. Tryggingarbréf að fjárhæð JPY 3.612.000 gefið út hinn 21. september 2005 af A með 3. veðrétti í B 21, Reykjavík.
4. Samkvæmt tryggingarbréfi nr. Ö, dagsettu 13. nóvember 2006, að fjárhæð JPY 7.000.000, útgefnu af A til handa FF.
5. Samkvæmt veðskuldabréfi nr. R, dagsettu 8. janúar 2008, að fjárhæð 3.500.000 kr., útgefnu af A til handa FF.

Sóknaraðili krefst ógildingar á þeim grundvelli að ófrávíkjanleg skilyrði laga um þinglýsingar hafi ekki verið uppfyllt, en einnig á grundvelli þess að skilyrði um upplýsingaskyldu fjármálafyrirtækja samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 4. nóvember 2001 hafi ekki verið uppfyllt.

Sóknaraðili telur að við fyrrgreindar veðsetningar á eigninni að B 21, 113 Reykjavík, sem er að 50% hluta í eigu A og 50% hluta í eigu sóknaraðila, hafi FF (síðan C og nú varnaraðila) einungis öðlast veðrétt í eignarhluta A í eigninni þar sem ekki hafi verið uppfyllt meginregla þinglýsingalaga nr. 39/1978 um að sá einn geti ráðstafað eign með löggerningi sem til þess hafi þinglýsta heimild eða samþykki þess

er slíkrar heimildar nýtur, sbr. 24. og 25. gr. laganna. Með öðrum orðum telur sóknaraðili að ritun hennar á viðkomandi tryggingar- og veðskuldaskjöl hafi borið með sér að hún hafi eingöngu átt sem maki skuldara að samþykkja veðsetningu eignarinnar hvað eignarhluta A varðar, sbr. 60. og 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Samþykki sóknaraðila hafi hinsvegar skort fyrir veðsetningu hennar eignarhluta. Að mati sóknaraðila á framangreint við um öll fyrrgreind veðbréf, líkt og endurspeglit í undirritun þeirra sem og undirritun skilmálabreytinga vegna þeirra.

Sóknaraðili mótmælir þeirri málsástæðu varnaraðila að ákvæði hjúskaparlaga nr. 31/1993 hafi ekki þýðingu við úrlausn málsins. Sú lögvilla eða misskilningur sem starfsmenn forvera varnaraðila hafa búið yfir vegna hjúskaparstöðu sóknaraðila og skuldara, eða misskilningur þeirra með tilgang þess að afla undirritunar samþýlings á framangreind skjöl, geti með engum hætti gengið framar ákvæðum og efni tryggingar- og skuldabréfa í heild sinni né heldur orðið þess valdandi að undirritun sóknaraðila, í góðri trú, þess efnis að hún væri að samþykkja veðsetningu skuldara á sínum eignarhluta (þ.e. eignarhluta skuldara), valdi veðsetning á hennar eignarhluta í fasteigninni.

Sóknaraðili telur að önnur gögn þessa máls styðji enn fremur að FF, síðan C og nú varnaraðili hafi einungis öðlast veðrétt í eignarhluta A í eigninni þar sem FF, síðan C og nú varnaraðili hafi hvorki greiðslumetið A né uppfyllt önnur ákvæði samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001, gagnvart sóknaraðila áður en gengið var frá veðsetningu skulda- og tryggingarskjala á fasteignina að B 21. Ekkert annað í síðari samskiptum aðila, sem eitthvað vægi hafði við mat á slíkri veðsetningu í ljósi málavaxta, bendi til annars en að veðsetningin hafi eingöngu tekið til eignarhluta A í fyrrnefndri fasteign.

Telur sóknaraðili að það beri að nefna í þessu samhengi að í tryggingarbréfum Ö og veðskuldabréfi R hafi verið sérstakur reitur þar sem þinglýstur eigandi gat skrifað undir. Þeir reitir séu auðir, en hæglega hefði verið hægt að óska eftir því að sóknaraðili skrifaði undir þá reiti og þannig gengið eftir því að varnaraðili eða forveri, fengi veð í hennar eignarhluta einnig. Sú staðreynd að það var ekki gert sýni svo ekki verði um villst að einungis hafi verið um veðsetningu á eignarhluta skuldara að ræða.

Í fyrsta lagi bendir sóknaraðili á að ekkert bendi til þess, eins og tryggingarskjöl er liggja til grundvallar veðsetningunum voru útfærð, að veðsetningarnar hafi átt að ná til annars hluta fasteignarinnar en hluta A. Skjölin hafi verið undirrituð af A og staðfesti hann veðsetninguna ýmist sem skuldari og/eða sem þinglýstur eigandi. Sóknaraðili hafi hvergi staðfest veðsetningu þeirrar fasteignar sem um ræðir með undirritun á þar til gerða staði þar sem stóð „*samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi*“. Slíkt samþykki fyrir veðsetningu eignarhluta sóknaraðila hefði hinsvegar verið nauðsynlegt skilyrði samkvæmt þeirri meginreglu þinglýsingarlaga nr. 39/1978 að sá einn geti ráðstafað eign með löggerningi sem til þess hafi þinglýsta heimild eða samþykki þess er slíkrar heimildar njóti, sbr. 24. gr. og 25. gr. laganna. Á hinn bóginn sé það þannig að í öllum veðskjölum segi að fullnægt hafi verið „*skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr., 1. nr. 31/1993 um heimild til veðsetningar án samþykkist maka*“. Nafn sóknaraðila hafi síðan verið ritað í þar til gerða reiti þar sem annars vegar hafi staðið „*undirskrift maka skuldara*“ og/eða í sumum tilvikum „*samþ. maka þinglýst eiganda*“. Með öðrum orðum telur sóknaraðili að ritun hennar á framangreind tryggingar- og veðskuldaskjöl hafi borið með sér að hún hafi átt sem maki skuldara að samþykkja veðsetningu eignarinnar hvað eignarhluta A varðaði, sbr. þá meginreglu sem tiltekin er í 60. gr. og 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, enda þótt sambúðarform A og sóknaraðila hafi ekki fallið undir þá reglu.

Framangreindri málsástæðu til stuðnings vísar sóknaraðili til nýlegs dóms Hæstaréttar Íslands nr. 345/2013. Sóknaraðili leggur áherslu á að í framangreindu máli hafi Hæstiréttur snúið við niðurstöðu héraðsdóms með skýrri tilvísun til framangreindrar meginreglu þinglýsingarlaga sem um er getið í 24. og 25. gr. þinglýsingarlaga. Sé rétt að vekja athygli á því að enda þótt að það hafi verið að finna tilvísun til orðsins „*heildareignin*“ í einu tryggingarbréfanna er liggja fyrir í máli þessu, þá verði að skoða það í ljósi framangreinds rökstuðnings Hæstaréttar, enda geti að mati Hæstaréttar Íslands slíkt orð eitt og sér í haus skjals aldrei gengið framar skýrri kröfu laga um skilyrði veðsetningar á fasteign.

Í öðru lagi bendir sóknaraðili að önnur gögn málsins veiti ekki heldur vísbendingu um að raunin hafi verið önnur en sú að A væri eingöngu að veðsetja sinn eignarhluta, þvert á móti, sbr. neðangreinda staflíði, a. til d.

- a) Aldrei hafi verið framkvæmt greiðslumat á A, sem hefði verið skilyrði ef meiningin væri sú að sóknaraðili væri jafnframt að veita veð í sínum eignarhluta í fasteigninni, sbr. 3. og 4. gr., sbr. og niðurlag 1. mgr. 2. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 4. nóvember 2001. Rétt sé að taka fram að samkomulag um notkun ábyrgða vegna skulda einstaklinga gerir ráð fyrir því að skuldari sé greiðslumetinn þótt maki veiti ábyrgð eða veð í eigin eign, sbr. 3. mgr. 3. gr. Það réttlæti ekki brot á skýrum ákvæðum samkomulagsins að sóknaraðili og A hafi verið í sambúð frá árinu 1998, enda hafi ekki verið gengið eftir því að sóknaraðili undanskildi FF frá skyldu til greiðslumats, líkt og heimild sé fyrir í samkomulaginu, ef ætlunin hafi verið að láta veðréttinn einnig ná til hennar eignarhluta.
- b) Ennfremur bendir sóknaraðili á að önnur ákvæði samkomulagsins um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns/veðsala áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað hafi heldur ekki uppfyllt, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Þannig hafa sóknaraðili ekki fengið afhentan upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar líkt og gerð er krafa um í 1. mgr. 4. gr. samkomulagsins og hún hafi því ekki verið upplýst um það sem þar kom fram.
- c) Sóknaraðili bendir einnig á að við útgáfu A á þeim skuldabréfum sem féllu samkvæmt orðalagi tryggingarskjala nr. 3 og 4 undir þær veðsetningar sem þau tryggingarbréf útlistuðu, hafi ekki verið óskað eftir undirritun hennar til staðfestingar því að umræddar skuldir væru tryggðar með eignarhluta hennar í fasteigninni. Slíkt hefði hinsvegar verið eðlilegt og í samræmi við góða og heilbrigða viðskiptahætti, með vísan til þeirra meginreglna sem fram koma í samkomulaginu um notkun ábyrgða vegna skulda einstaklinga, ef meiningin væri að þau féllu undir veðrétt sem tæki til eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni.
- d) Loks bendir sóknaraðili á að undirritanir undir allar þrjár skilmálabreytingar á lánaskjölunum sem og öll afgreiðsla þeirrar skjalagerðar beri jafnframt með sér að einungis hafi verið tekið veð í eignarhluta A en ekki eignarhluta sóknaraðila. Að öðrum kosti hefði sóknaraðili sem veðsali vegna eigin hluta fasteignarinnar fengið tilkynningar um skilmálabreytingar á veðtryggðum skuldum og þá hefði undirritun hennar á skilmálabreytingar þeim til staðfestingar/samþykkis jafnframt verið skilyrði samkvæmt 2. mgr. 5. gr. fyrrnefndra reglna samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Hvort tveggja

hafi skort, tilkynningar um fyrirhugaðar skilmálabreytingar og að hún hefði verið beðin um eða verið fengin til að skrifa undir slíkar tilkynningar sem veðsali.

Sóknaraðili segir svo frá að snemma á árinu 2011 hafi henni að farið að berast tilkynningar þar sem hún var tilgreind sem ábyrgðarmaður, en þær tilkynningar virtust allar hafa verið sendar eftir að farið var í endurútreikning á öllum lánum í erlendri mynt tryggðum með veði í fasteign í kjölfar setningar breytingarlaga nr. 151/2010. Mótmælum við því að sóknaraðili væri ábyrgðarmaður hafi verið komið á framfæri við þjónustufulltrúa varnaraðila. Segja megi að sóknaraðila (sem og A) hafi fyrst verið greint frá því á árinu 2011 að varnaraðili liti svo á að sóknaraðili væri veðsali í máli þessu. Hafi það verið með greiðsluáskorun dags. 6. október 2011. Í framhaldi af því hafi sóknaraðili mótmælt þessari afstöðu og hafi verið sett fram fyrirspurn af hálfu Ragnars Þ. Jónassonar hrl. hinn 30. desember 2011 um álit starfsmanna C á umfangi veðréttarins. Svar hafi borist frá starfsmanni C hinn 18. janúar 2012 um að talið væri að veðsetningin næði til allrar eignarinnar eins og sagði í tölvupóstinum. Þeirri afstöðu hafi verið mótmælt.

Ekki hafi náðst nein lending í þessum viðræðum A og C. Í kjölfarið hafi sóknaraðila borist fjölmargar tilkynningar þar sem henni var tilkynnt að hún væri ábyrgðarmaður/veðsali vegna skulda sem komnar væru í vanskil.

Í svari C með tölvupósti dagsettum 6. september sl. þar sem því var aftur hafnað að veðrétturinn taki eingöngu til eignarhluta A, hafi verið vísað til dóms Hæstaréttar Íslands nr. 162/2009, en í svarinu segi: „*Með vísan til dóms Hæstaréttar nr. 162/2009 verður ekki séð af trygginga- og veðskuldabréfunum að veðsetningin eigi eingöngu að ná til eignarhluta [A]*“.. Sóknaraðili telur framangreindan dóm ekki eiga við sem fordæmi í máli þessu af ýmsum ástæðum. Sem dæmi nefni hún að í því máli hafi héraðsdómur lagt mest upp úr því að í umræddu skuldaskjali væri vísað til eignarinnar í heild sinni. Slík tilvísun eigi bara við í einu skuldaskjalanna í þessu máli. Með dómi nr. 345/2013, sbr. framangreind orðrétt tilvísun, hafi því síðan verið svarað svo til að slík tilgreining gæti ekki gengið framur formreglum laga um þinglýsingar. Í öðru lagi liggi líka fyrir að ekki hafi reynt á ákvæði samkomulags um notkun ábyrgða vegna skulda einstaklinga í málinu enda um að ræða meint veð í fasteign til tryggingar á skuld fyrirtækis, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Af framangreindum tveimur ástæðum eingöngu leiði að beinlínis verði, að mati sóknaraðila, að virða framangreindan dóm að vettugi við mat á því hvernig beri að leysa úr ágreiningi þessum.

Sóknaraðili bendir á að þau lán sem hér um ræðir námu samtals u.þ.b. 32 milljónum króna þegar fjárhæðir hvers og eins láns hafi verið lagðar saman miðað við þá daga sem þau voru greidd út. Hvert og eitt lán hafi því ekki numið hárrí fjárhæð á þeim tíma og að þær hafi rúmast, hver um sig og að samtölu, vel innan eignarhluta A í eigninni. Það kunni að skýra af hverju gengið hafi verið þannig frá framangreindum lánveitingum að þær tækju eingöngu til eignarhluta skuldara sjálfs. Þá megi efast um að kerfi FF á sínum tíma hafi boðið upp á að hægt væri að skrá veðsetningu að hluta inni viðkomandi skjalaform og því hafi því verið sleppt með vísan til framangreindra sjónarmiða, það er að veðrétturinn hafi hvort eð er augljóslega bara náð til eignarhluta A.

Sóknaraðili áréttar að það hafi margítrekað verið afstaða dómstóla undanfarin áratug, með vísan til 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 sem og 30. og 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, að fella skuli brott ábyrgð eða veðtryggingu, hafi ákvæðum samkomulagsins ekki verið fylgt eftir, þótt efast

megi um að finna megi mál þar sem ákvæðum samkomulagsins séu virt jafn mikið að vettugi og hér ræðir, það er að segja ef það á annað borð var einfaldlega ekki vilji lánveitanda frá upphafi að láta veðin eingöngu ná til 50% eignarhluta A í eigninni.

Vísar sóknaraðili auk laga um þinglýsingar nr. 39/1978 og samkomulags um notkun ábyrgða vegna skulda einstaklinga frá 2001, til laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn eftir því sem við á, ákvæða 30. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningagerð, umboð og ógilda löggerninga, 6. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán, 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og 9. gr. laga nr. 575/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Þá vísar hún til tilskipunar ráðs Evrópubandalagsins um óréttmæta skilmála í neytendasamningum frá 3. apríl 1993.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir aðallega á því að efni undirskriftarlínanna á ofangreindum tryggingar- og veðskuldabréfum bendi afdráttarlaust til þess að sóknaraðili hafi ætlað sér að veðsetja alla fasteignina til tryggingar þeim skuldum sem hvíla að baki skjölunum. Í því samhengi verði að skoða lögskipti sóknaraðila og forvera varnaraðila í heild sinni og virða efni skulda- og tryggingarskjalanna framfar formi þeirra. Þá byggir varnaraðili jafnframt á því að ákvæði hjúskaparlaga nr. 31/1993 hafi ekki þýðingu fyrir úrlausn málsins. Þá telur varnaraðili sig ekki hafa vanrækt skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sem tók gildi 1. nóvember 2001.

a) Tryggingarbréf nr. Y (áður X) og Z

Varnaraðili bendir á að tryggingarbréf nr. Y hafi verið fyrsta tryggingarbréfið sem gefið var út af A og sóknaraðila til FF og varði þau lögskipti sem deilt er um í máli þessu. Að mati varnaraðila sé efni þess alveg skýrt hvað varðar áætlun og vilja sóknaraðila til þess að setja sinn eignarhluta í fasteigninni B 21 að veði til tryggingar þeim skuldbindingum sem tryggingarbréfinu var ætlað að tryggja.

Af efni tryggingarbréfsins hafi í fyrsta lagi mátt ráða að það sé allsherjarveð sem standi til tryggingar skuldum beggja aðila, þ.e. A og sóknaraðila, enda segi í texta þess: „*til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu sem ég og/eða [sóknaraðili]...*“. Undir bréfið skrifaði sóknaraðili, bæði á línu sem sagði „*undirskrift maka skuldara,*“ og línu þar sem sagði „*samb. maka þinglýsts eigenda*“. Þegar efni tryggingarbréfsins sé virt í heild, það er að það standi til tryggingar bæði skuldum A og sóknaraðila, auk þess sem sóknaraðili hafi skrifað undir samþykki veðsetningar á tveimur stöðum í tryggingarbréfinu telur varnaraðila óumdeilt að veðréttur samkvæmt tryggingarbréfinu nái til allrar eignarinnar en takmarkist ekki við eignarhlut A.

Þá bendir varnaraðili á að efni tryggingarbréfs nr. Z sé eins og tryggingarbréfs Y, að því undanskildu að sóknaraðili hafi einungis einu sinni skrifað undir það. Að öðru leyti sé texti þess sambærilegur og í tryggingarbréfi nr. Y, þ.e. um er að ræða allsherjarveð og það stendur til tryggingar skuldum og skuldbindingum sóknaraðila og A. Af efni tryggingarbréfsins leiði að veðréttur varnaraðila í B 21 eigi að ná til allrar fasteignarinnar en ekki takmarkast við 50% eignarhlut A.

Þegar efni og framsetning tryggingarbréfa nr. Y og Z sé virt í heild verði að telja að önnur túlkun og fylling á efni tryggingarbréfanna, en sú að eignarhlutur sóknaraðila sé einnig veðsettur til tryggingar undirliggjandi skuldum, myndi skjóta skökku við.

Þá byggir varnaraðili jafnframt á því að sérgreining veðandlagsins á tryggingarbréfum nr. Y og Z sé afar skýr, en það segi til dæmis á tryggingarbréfi nr. Z að veðið sé B 21, Reykjavík, heildareignin. Með hliðsjón af framangreindu verði að telja að gera hefði mátt þá lágmarkskröfu til sóknaraðila að hún gerði skýran fyrirvara við undirritanir sínar á tryggingarbréfunum ef hún ætlaði eingöngu að samþykkja veðsetningu eignarinnar sem maki A. Með hliðsjón af framangreindu telur varnaraðili hafið yfir vafa að sóknaraðili hafi með undirritunum sínum á tryggingarbréfin samþykkt veðsetningu eignarhluta síns í B 21, 113 Reykjavík, sbr. 24. og 25. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Um gildi fyrirvaralausrar undirritunar í þessu samhengi vísast m.a. til dóms Hæstaréttar 17. desember 2009 í máli nr. 162/2009.

Þá mótmælir varnaraðili málsástæðum sóknaraðila um að veðsetning hafi verið samþykkt líkt og að um hjúskaparmaka, sbr. 60. og 64. gr. hjl, væri að ræða, enda segi skýrum stöfum á tryggingarbréfi nr. Ö: „*Fullnægt er skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr. l. nr. 31/1993 um heimild til veðsetningar án samþykkis maka.*” Vandséð sé hvaða tilgangi undirritun sóknaraðila á tryggingarbréfin sem hjúskaparmaka hefði þjónað, enda liggi fyrir að aðilarnir voru ekki í hjúskap og því engin þörf á að afla slíks samþykkis.

Hvað varðar málsástæður sóknaraðila sem lúta að skyldu til greiðslumats og vanefnda á þeim byggir varnaraðili á því að við útgáfu tryggingarbréfa nr. Y og Z hafi varnaraðili verið óskyldur að framkvæma mat á greiðslugetu A áður en leyfi til veðsetningar var veitt. Byggir varnaraðili á því að tryggingarbréfið hafi staðið til tryggingar skuldbindingum sóknaraðila og A við varnaraðila og þar af leiðandi hafi veðsetning fasteignar, þar með talið eignarhluta sóknaraðila verið henni til hagsbóta. Af þessum sökum hafnar varnaraðili því að honum hafi borið að framkvæma greiðslumat á A við útgáfu tryggingarbréfanna og afhenda sóknaraðila bækling um ábyrgðir og lánsveð. Varnaraðili fái því ekki séð að uppi séu aðstæður sem gefi tilefni til að ógilda veðsetninguna, sbr. 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936.

b) Tryggingarbréf nr. Æ (áður Þ) og Ö.

Hvað varðar tryggingarbréf nr. Æ og Ö og útgáfu þeirra þá vísar varnaraðili til þess að efni þeirra sé ólíkt tryggingarbréfum nr. Y og Z á þann hátt að þau standi einungis til tryggingar á skuldum og skuldbindingum A við varnaraðila og forvera hans.

Sóknaraðili hafi á hinn bóginn ritað tvisvar undir bæði tryggingarbréf nr. Æ og Ö á þar til gerðar línu þar sem sagði „*samþykki maka útgefanda*“ og aðra línu þar sem sagði „*samþykki maka þinglýst eiganda*“.

Varnaraðili bendir á að í báðum tryggingarbréfum hafi verið skýr fyrirvari fyrir ofan þá dálka sem sóknaraðili undirritaði, en þar sagði: „*Ég undirritaður hef kynnt mér efni tryggingarbréfsins og geri mér grein fyrir í hverju ábyrgð mín er fólgin og tel hana samrýmast greiðslugetu minni. Jafnframt hef ég kynnt mér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001.*” Þá hafi staðið með stórum stöfum fyrir ofan reitina „VEDHEIMILD“. Óljóst sé hvaða tilgangi slík yfirlýsing undir reiti með slíku heiti hafi átt að þjóna ef það væri ekki til að þess að tryggja samþykki veðsala fyrir veðsetningunni. Því telur varnaraðili að vilji og tilgangur sóknaraðila til að veðsetja sinn eignarhlut í fasteigninni hafi verið skýr og afdráttarlaus.

Varnaraðili byggir á að með undirritun á þar til gerðar línur undir þessum skýra fyrirvara sé hafið yfir vafa að sóknaraðili hafi ritað undir tryggingarbréfin sem veðsali. Öllum málsástæðum sóknaraðila um að veðsetning hafi verið samþykkt líkt

og að um hjúskaparmaka, sbr. 60. og 64. gr. hjl. væri að ræða er mótmælt, enda segir skýrum stöfum á tryggingarbréfi nr. Ö: „*Fullnægt er skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr. l. nr. 31/1993 um heimild til veðsetningar án samþykkis maka.*“ Vandséð sé hvaða tilgangi undirritun sóknaraðila á tryggingarbréfin sem hjúskaparmaka hefði þjónað, enda liggi fyrir að aðilarnir voru ekki í hjúskap og því engin þörf á að afla slíks samþykkis. Því telur varnaraðili þá málsástæðu sóknaraðila haldlausa.

Varnaraðili mótmælir jafnframt þeim málsástæðum sóknaraðila að varnaraðili hafi vanrækt skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Byggi sóknaraðili á því að ekki hafi verið framkvæmt mat á greiðslugetu sóknaraðila og þá hafi sóknaraðili ekki fengið afhentan upplýsingabækling um ábyrgðir og lánsveð. Þeim fullyrðingum er harðlega mótmælt, enda hafi sóknaraðili undirritað mjög skýrar yfirlýsingar á tryggingarbréfum þess efnis að hún hefði kynnt sér upplýsingabækling um ábyrgð og efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Í bæklingnum hafi komið fram að varnaraðila hafi borið að greiðslumeta skuldara og kynna ábyrgðarmanni eða veðsala niðurstöðu slíks mats. Varnaraðili bendir á að við afhendingu bæklingssins hafi það verið undir sóknaraðila komið að óska þess að sjá greiðslumat sem hefði verið framkvæmt á A. Verði sóknaraðili að bera hallann af því að hafa ekki óskað þess að fá kynningu á niðurstöðum þess. Vísar varnaraðili til dóma Hæstaréttar í málum 575/2012 og 749/2013 í þessu samhengi, en í málum réttarins hafi komið skýrt fram að ábyrgðarmenn eða veðsalar sem hafa fengið upplýsingabækling um ábyrgðir og lánsveð verði að bera hallann af því að óska ekki eftir að kynna sér niðurstöður greiðslumats. Telur varnaraðili framangreind fordæmi eigi við fullu fetum í máli þessu og sóknaraðili verði að bera hallann af því að hafa ekki óskað eftir að fá að kynna sér niðurstöður greiðslumats líkt og kom fram í upplýsingabæklingnum að henni hafi verið heimilt að gera. Jafnframt telur varnaraðili ekkert fram komið í málinu sem bendi til þess að slík kynning hefði haft nokkur áhrif á þá ákvörðun sóknaraðila að veita veðleyfið og mótmælir því að nokkrar aðstæður séu uppi í málinu til að ógilda veðsetningu eignarhluta sóknaraðila skv. tryggingarbréfum nr. Æ og Ö.

c) Skuldabréf S (áður R)

Skuldabréf S hafi verið gefið út af A þann 8. janúar 2008 og sóknaraðili ritað undir skuldabréfið á línu þar sem sagði: „*samþykki maka skuldara*“. Ljóst sé að mati varnaraðila að sóknaraðili undirritaði skuldabréfið ekki á þar til gerða reiti undir hinum skýra fyrirvara þar sem fram kom að viðkomandi hafði móttekið og kynnt sér bækling um ábyrgðir og efni gildandi samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þó fallast megi á með sóknaraðila að frágangur skuldabréfsins hefði getað verið vandaðri þá telur varnaraðili það ekki hafa slík áhrif að veðsetning eignarhluta sóknaraðila sé ógild. Byggir varnaraðili í fyrsta lagi á því sem áður hefur komið fram, að þrátt fyrir að sóknaraðili hafi undirritað á línu þar sem segir „*Samþykki maka skuldara*“ þá hafi aðilar ekki á neinum tímapunkti verið í hjúskap og því með öllu óþarft að sækja samþykki sóknaraðila sem hjúskaparmaka, sbr. 60. og 64. gr. hjl. Því verði undirritun sóknaraðila ekki túlkuð á annan veg en hún hafi verið að samþykkja veðsetningu síns eignarhluta samkvæmt skuldabréfinu.

Þá telur varnaraðili það jafnframt ekki koma að sök þótt skuldabréfið beri ekki með sér að sóknaraðili hafi ekki fengið afhentan upplýsingabækling um ábyrgðir þar sem hún hafi áður veitt leyfi til veðsetningar á fasteign sinni samkvæmt áðurnefndum tryggingarbréfum. Því telur varnaraðili að líta megi svo á að sóknaraðili hafi undanþegið A greiðslumati við útgáfu tryggingarbréfs, sbr. 3. mgr. 3. gr.

samkomulagsins frá 2001. Vísar varnaraðili einnig til dóms Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 760/2013 í þessu samhengi.

d) Dómur Hæstaréttar nr. 345/2013

Varnaraðili hafnar því að þetta mál hafi fordæmisgildi við úrlausn þessa máls enda fjölmargt ólíkt með aðstæðum aðila.

Í forsendum réttarins segi: „*Nafnritun sóknaraðila á skuldabréfið kom þrátt fyrir það ekki fram í þar til gerðum reit um samþykki þinglýst eiganda heldur einungis í reitum fyrir samþykki maka skuldara og maka þinglýsts eiganda. Samkvæmt þessu ber nafnritun sóknaraðila á veðskuldabréfið ekki með sér að hún hafi samþykkt veðsetningu síns eignarhluta og önnur gögn málsins veita heldur ekki vísbendingu um að sú hafi verið ætlunin.*“

Varnaraðili byggir á, líkt og aðstæður í þessu máli gefi eindregið til kynna, að öll gögn og staðreyndir málsins bendi til þess að ætlun sóknaraðila hafi verið að veita veðrétt í eignarhluta sínum í fasteigninni. Vísar hann í því samhengi meðal annars sérstaklega til þess að tryggingarbréf nr. Y og Z standi til tryggingar skuldum sóknaraðila og hafi sóknaraðili ítrekað og athugasemdalaust ritað undir tryggingarbréfin. Þegar og af þeirri ástæðu telur varnaraðili að fordæmi Hæstaréttar eigi ekki við í þessu máli.

Varnaraðili bendir jafnframt á að í dómi Hæstaréttar nr. 345/2013 hafi aðilar, veðsalinn og makinn, verið í hjúskap og því hafi rétturinn litið svo á að makinn hefði einungis samþykkt veðsetninguna sem maki, sbr. 60. og 64. gr. hjl. Í þessu máli liggi hinsvegar fyrir að sóknaraðili og A voru ekki í hjúskap og varnaraðila því óþarft að sækja slíkt samþykki. Ónákvæmni í undirritunarlinu varnaraðila í þessu máli geti ekki haft sömu réttaráhrif og í dómi nr. 345/2013 enda hafi aðilar ekki verið í hjúskap. Því hafni varnaraðili að dómur Hæstaréttar í máli 345/2013 hafi nokkuð fordæmisgildi í máli þessu.

e) Aðrar málsástæður sóknaraðila

Varnaraðili mótmælir því að skilmálabreytingar á skuldabréfum útgefnum af A einum og án beins veðs í B 21, sem ekki voru samþykktar af sóknaraðila, hafi nokkurt gildi í þessu máli. Þar sem skuldabréfin hafi ekki verið tryggð með beinu veði í B hafi varnaraðila ekki á neinum tímapunkti verið skylt að kynna sóknaraðila um þær skilmálabreytingar.

Loks mótmælir varnaraðili öllum vangaveltum sóknaraðila um að skuldir A við forvera varnaraðila hafi verið vel tryggðar og rúmast innan hans eignarhluta þegar lánin voru veitt og að slíkt gefi til kynna að veðrétturinn hafi eingöngu átt að ná til eignarhluta A. Bendir varnaraðili á að það sé meginregla í allri útlánastarfsemi að útlán séu vel tryggð og þá þurfi einnig að hafa í huga að umrædd skulda- og tryggingarskjöl voru í erlendum myntum og því var hætt við að óvæntar gengissveiflur gætu haft mikil áhrif á tryggingarþekjuna.

Varnaraðili bendir á að forveri sinn og upphaflegur kröfuhafi skjalanna hafi átt fjölmörg stöðluð skjöl í förum sínum, meðal annars tryggingarskjöl líkt og þau sem deilt er um í þessu máli. Tilvísun til 60. og 64. gr. hjúskaparlaga á skjölunum breyti engu um það að sóknaraðila var ekki skylt að undirrita skjölin sem hjúskaparmaki, heldur var óskað undirritunar sóknaraðila á skjölin sem veðsala.

Af öllu ofangreindu virtu krefst varnaraðili að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

VI.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar í 50% hluta fasteignar sóknaraðila. Verður að skilja kröfu sóknaraðila svo að krafist sé viðurkenningar á því að veðsetningarnar nái ekki til hennar eignarhluta í fasteigninni. Varðandi hvert veðbréf þarf bæði að skoða hvort fallast beri á þá málásástæðu sóknaraðila að veðsetningin hafi frá öndverðu ekki náð til eignarhluta hennar, en að því frágengnu, hvort meint vanhöld lánveitandans á skuldbindingum sínum samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, leiði til þess að veðrétturinn verði ógiltur. Samkomulag þetta var undirritað af Sambandi íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða. Upphaflegur rétthafi hinna umdeildu veðbréfa var einn þessara sparisjóða og leiðir varnaraðila í máli þessu rétt sinn frá því félagi. Lánveitanda 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 169/2012. Umrætt samkomulag tekur meðal annars til þess þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 2. gr. samkomulagsins.

Verður fyrst tekin afstaða til gildis tryggingarbréfa nr. Y (áður X) og Z.

Við mat á því hvort fyrir liggi nægilega skýr heimild sóknaraðila til veðsetningar á eign sinni telur nefndin rétt að líta mjög til þeirrar forsagnar sem finna má í dómi Hæstaréttar í máli 345/2013. Í samræmi við þann dóm verður talið að nafnritanir sóknaraðila á tryggingabréf þessi beri ekki skýrlega með sér slíka heimild. Þarf þá að meta hvort önnur gögn veiti vísbendingu um að sú hafi verið ætlunin. Verður ekki litið fram hjá því að formið sem bréfin eru rituð á gerir aðeins ráð fyrir að um sé að ræða einn skuldara/útgefanda og aðeins einn veðsala. Þrátt fyrir þetta tryggja umrædd veðtryggingabréf allar skuldir bæði sóknaraðila og A og eignin sem sett er að veði er sameiginleg eign þeirra beggja, en óumdeilt er að þau voru og eru í sambúð. Skiptir í þessu samhengi ekki máli hvernig síðari lánaviðskiptum hvors um sig var í framhaldinu háttað, enda útilokað að það hafi legið fyrir við útgáfu tryggingabréfsins. Hlaut sóknaraðili að gera ráð fyrir því að tryggingarbréf í hennar eigin húsi fyrir hennar eigin skuldum næði einnig til hennar eignarhluta í húsinu, nema annað kæmi skýrlega fram.

Með því að litið er svo á að þessi tryggingabréf hafi verið gefin út til hagsbóta fyrir þau bæði sameiginlega er útilokað að varnaraðila verði gert að sæta ógildingu á veðrétti sínum í eignarhluta sóknaraðila á þeim grundvelli að ekki hafi verið gætt að þeim ákvæðum fyrrgreinds samkomulags sem vörðuðu skyldu til greiðslumats við veðsetningu fyrir skuldum annars einstaklings.

Að öllu þessu athuguðu verður kröfum sóknaraðila um ógildingu veðsetningar á 50% eignarhluta hennar samkvæmt tryggingarbréfi nr. X, og tryggingarbréfi nr. Z, hafnað.

Verður þessu næst vikið að tryggingarbréfum nr. Æ (áður Þ) og Ö.

Eins og rakið er í atvikalýsingu bera nafnritanir sóknaraðila á tryggingabréf þessi ekki skýrlega með sér heimild til veðsetningar á eignarhlut hennar. Bréf þessi voru eingöngu til tryggingar á skuldum A við FF. Þótt sú málásástæða varnaraðila sé út af fyrir sig réttmæt að ekki var nein lögbundin þörf til þess að afla undirskriftar sóknaraðila á bréf þessi ef hún ætlaði alls ekki að veðsetja sinn eignarhlut, þá verður að líta til þess að það var lánveitandinn sem var einráður um form bréfanna og má ætla að mat hans hafi ráðið því að sóknaraðili var fengin til að skrifa undir bréfin. Skiptir þá ekki miklu, hvort það var vegna þess að starfsmenn lánveitandans töldu

ranglega að þannig fengist veðréttur í allri eigninni eða að það væri skylt vegna stöðu sóknaraðila sem sambýliskonu. Telur nefndin að meta verði þessi bréf samkvæmt efni sínu og að ekki sé unnt að reisa veðrétt í eign sóknaraðila, samkvæmt þeim, eingöngu á því að sóknaraðili telst áður hafa veðsett eignarhlutann fyrir eigin skuldum með nokkuð óvönduðum veðskjölum. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila um að veðrétturinn samkvæmt þessum bréfum nái ekki til hennar eignarhluta.

Þá skal áréttað að veðréttindi þannig fengin væru einnig ógildanleg samkvæmt 36. gr. samningalaga þar sem ekkert greiðslumat virðist hafa verið gert við umrædda lánveitingu og FF þannig hunsað með öllu skyldur sínar samkvæmt 3. og 4. gr. áðurnefnds samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga til að gera og kynna greiðslumat á skuldara. Í 3. gr. er kveðið á um skyldu til að gera greiðslumat þegar veð er sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu í þágu annars einstaklings. Í 4. gr. áðurnefnds samkomulags segir m.a. að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina. Er óumdeilt að ekkert greiðslumat var framkvæmt og verður varnaraðili að bera hallann af því og þar með hallann af því að ekkert liggur fyrir um hver niðurstaða greiðslumats hefði orðið eða hvort sóknaraðili hefði viljað veðsetja eign sína að fengnu greiðslumati. Eru tilvísanir varnaraðila til dóma Hæstaréttar í málum nr. 575/2012 og 749/2013 í þessu samhengi haldlaugar, enda hafði greiðslumat verið gert í báðum þessum málum.

Verður þá að lokum vikið að skuldabréfi nr. S (áður R). Með vísan til framangreindra röksemda varðandi veðtryggingabréf nr. Æ og Ö verður fallist á kröfur sóknaraðila varðandi veðskuldabréf þetta. Hvorki liggur skýrlega fyrir að sóknaraðili hafi veitt veðréttindi í eign sinni fyrir þessu bréfi með undirritun sinni á það, né hefur nokkuð verið fært fram um að lánveitandinn hafi gert minnsta reka að því að efna skuldbindingar sínar gagnvart sóknaraðila sem veðsala við útgáfu bréfsins. Var umrædd veðsetning í eignarhluta sóknaraðila því ógild.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, um að veðsetning á 50% eignarhluta hennar í fasteigninni að B 21, 113 Reykjavík samkvæmt veðtryggingarbréfi nr. Y (áður nr. X) og veðtryggingarbréfi nr. Z verði ógilt, er hafnað.

Veðsetning á fasteigninni að B 21, 113 Reykjavík samkvæmt veðtryggingarbréfi nr. Æ (áður nr. Þ), veðtryggingarbréfi nr. Ö og veðskuldabréfi nr. S (áður nr. R), nær ekki til 50% eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni.

Reykjavík, 20. mars 2015

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Guðlaug B. Ólafsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Lilja Jensen