

Ár 2008, miðvikudaginn 23. apríl, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Gunnar Viðar og Hildigunnur Hafsteinsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 12/2007**:

**M**  
**og**  
**M**  
**gegn**  
**fjármálafyrirtækinu F.**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r:**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru **M**, og **M**, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar, og fjármálafyrirtækið **F**, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 24. október 2007 með kvörtun **K**, hdl., fyrir hönd sóknaraðila, dagsettri 19. sama mánaðar. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 30. október 2007, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 20. nóvember 2007. Bréfið var sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. nóvember 2007, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum. Þær bárust með bréfi lögmannsins, dagsettu 28. nóvember 2007. Með bréfi, dagsettu 7. janúar 2008, var óskað eftir frekari upplýsingum og gögnum frá málsaðilum. Bárust þau með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 16. janúar 2008, og bréfi varnaraðila, dagsettu 23. janúar 2008.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 21. desember 2007, 14. janúar, 12. mars, 27. mars og 23. apríl 2008.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Hinn 29. ágúst 2005 gaf bróðir sóknaraðila, **A**, út fjögur skuldabréf til varnaraðila, hvert að fjárhæð kr. 800.000 og voru bréfin öll tryggð með 8. veðrétti í fasteign **A**, að **J** í Reykjavík. Samkvæmt yfirliti varnaraðila, dagsettu 16. ágúst 2005, voru áhvílandi veðskuldir á eigninni þá kr. 22.609.209, en sölumat áætlað kr. 25.000.000, sbr. og verðmat **B**, héraðsdómslögmanns og löggilts fasteignasala, dagsett 19. ágúst 2005. Jafnframt veðtryggingu tókust nokkrir einstaklingar á hendur sjálfskuldarábyrgð in solidum á lánum samkvæmt skuldabréfunum. Gekkst sóknaraðili **M**, m.a. í ábyrgð

fyrir láni samkvæmt skuldabréfi nr. **8**, ásamt **C**, og eiginkonu **A**, **D**, Þá gekkst sóknaraðili **E**, í ábyrgð fyrir láni samkvæmt skuldabréfi nr. **7**, auk nefnds **C** og **D**.

Á 6. og 7. veðrétti fasteignar **A**, voru áhvílandi tryggingarbréf, sem varnaraðili var eigandi að, útgefin 16. desember 2004 og 5. júlí 2005, af **A**, **D**, og **G**. Var hið fyrra til tryggingar skuldum og öðrum skuldbindingum þeirra þriggja við varnaraðila, allt að (fjárhæð kr. 4.000.000, auk verðtryggingar og kostnaðar, en hið síðara allt að fjárhæð kr. 3.800.000, auk verðtryggingar og kostnaðar. Með tveimur skilyrtum veðleyfum, dagsettum 26. og 28. apríl 2006, samþykkti varnaraðili að **H**, væri heimilt að veðsetja umrædda fasteign fyrir veðskuldum frá **I**, fyrir allt að kr. 19.000.000, sem gengi framur veðrétti varnaraðila samkvæmt nefndum tryggingarbréfum og skuldabréfum á 6.-8. veðrétti. Voru leyfin háð því skilyrði að **I**, tæki að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir á 1., 2., 3. og 5. veðrétti og greiða mismun inn á vörslureikning tiltekins fasteignasala, sem myndi samkvæmt þinglýstri yfirlýsingu, dagsettri 21. nóvember 2005, ráðstafa mismuninum til að greiða niður skuldir **G**, **A**, og **D**, við varnaraðila. Umrædd greiðsla nam kr. 9.696.210 og var greidd varnaraðila 14. ágúst 2006. Voru kr. 8.289.335 notaðar hinn 17. ágúst 2006 til að greiða skuldir **G**, og **D**, við varnaraðila, en þær voru þá til lögfræðinnheimtu. Þar af runnu kr. 3.811.134 til greiðslu vanskilaskuldar á tékkareikningi **G**, en kr. 3.691.291 til greiðslu skuldabréfs nr. **1**, útgefnu 23. desember 2004, upphaflega að fjárhæð kr. 2.500.000, og kr. 786.910 til greiðslu skuldabréfs nr. **2**, útgefnu 23. desember 2004, upphaflega að fjárhæð kr. 500.000. Þá voru kr. 458.237 notaðar til að greiða upp skuldabréf nr. **3**, að fjárhæð kr. 500.000, útgefið af nefndum **A**, og kr. 856.854 til greiðslu á skuld **A**, á reikningi nr. **4**. Því sem eftir stóð, kr. 91.784, var varið til greiðslu skulda samkvæmt skuldabréfum, útgefnum 29. ágúst 2005, hverju að höfuðstóli kr. 800.000. Greiddust kr. 22.946 inn á hvert þeirra. Ráðstöfun greiðslna var því eins og hér segir:

<b>Greitt við sölu á J,</b>		<b>9.696.210,00 kr.</b>
Til greiðslu skuldar á tékkareikningi <b>G</b> . nr. <b>5</b>	-	3.811.134,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>G</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>1</b>	-	3.691.291,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>D</b> . skv. skuldabréfi nr. <b>2</b>	-	786.910,00 kr.
	<b>Samtals: -</b>	<b>8.289.335,00 kr.</b>
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	18.042,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.987,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.755,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.803,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.515,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.372,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.228,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.149,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	14.057,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	13.254,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>3</b>	-	311.075,00 kr.

	<b>Samtals:</b>	-	<b>458.237,00 kr.</b>
Til greiðslu skuldar á reikningi <b>A</b> nr. <b>4</b>		-	<b>856.854,00 kr.</b>
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>6</b>		-	22.946,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>7</b>		-	22.946,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>8</b>		-	22.946,00 kr.
Til greiðslu skuldar <b>A</b> , skv. skuldabréfi nr. <b>9</b>		-	22.946,00 kr.
	<b>Samtals:</b>	-	<b>91.784,00 kr.</b>
	<b>Eftirstöðvar:</b>		- kr.

Varnaraðili samþykkti hinn 23. ágúst 2006 að leysa fasteignina að **J**, úr veðböndum, en áðurnefnd veðskuldabréf voru þá tryggð með 4. veðrétti í eigninni. Vanskil urðu á greiðslu afborgana samkvæmt skuldabréfunum og fór svo að **C**, leysti til sín bréfin 9. maí 2007 gegn greiðslu á kr. 985.928 vegna hvers þeirra. Hinn 4. september 2007 greiddi hvor sóknaraðila **C**, kr. 354.203.

Með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 2. nóvember 2006, var því lýst yfir að sjálfskuldarábyrgð þeirra á umþrættum skuldabréfum væri niður fallin og var óskað staðfestingar varnaraðila á að hann myndi ekki gera frekari kröfur á hendur sóknaraðilum á grundvelli hennar. Með bréfi varnaraðila, dagsettu 8. desember 2006, var gerð grein fyrir þeim greiðslum, sem inntar höfðu verið af hendi til varnaraðila til greiðslu á skuldum samkvæmt tryggingarbréfum, sem upphaflega hvíldu á 6. og 7. veðrétti fasteignar **A**. Lögmaður sóknaraðila ítrekaði kröfur þeirra með bréfi til varnaraðila, dagsettu 17. janúar 2007.

Málið barst úrskurðarnefndinni með kvörtun, dagsettri 19. október 2007.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Í kvörtun sóknaraðila er kröfugerð sóknaraðila sett fram með eftirfarandi hætti: „Þess er krafist að úrskurðarnefndin fari yfir verklag [varnaraðila] í málinu og athugi hvort [varnaraðili] hafi ekki farið út fyrir heimildir sínar og gert mistök gagnvart [sóknaraðilum]. Verði talið að [varnaraðili] hafi ekki gætt óskráðra reglna um samskipti við ábyrgðarmenn og farið eftir reglum um samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. Nóvember (sic) 2001 verður að fallast á með [sóknaraðilum] að þau verði leyst undan sjálfskuldarábyrgð þeirra á lánum nr. 8 og 7.

Þá er þess krafist að [varnaraðili] greiði [sóknaraðilum] þá fjárhæð sem þau hafa þurft að greiða vegna þessa máls til framsalshafa skuldabréfsins. Er sú upphæð 708.406 ... Þá krefjast [sóknaraðilar] dráttarvaxta af þeirri kröfu frá 12. September (sic) sl. til greiðsludags [varnaraðili] (sic). Þá er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar sem [sóknaraðilar] hafa haft vegna málsins sem er 300.000 kr. Auk þess sem [sóknaraðilar] krefjast virðisaukaskatts af málskostnaði.”

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að varnaraðili hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar samkvæmt 5. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsetts 1. nóvember 2001. Þá séu og brostnar forsendur fyrir því að varnaraðili haldi

kröfu sinni upp á sóknaraðila eftir að skilyrt veðleyfi var gefið út og eign **A**, leyst úr veðböndum að þeim forspurðum. Sóknaraðilar telja að varnaraðili hefði átt að upplýsa þá frekar um áhvílandi tryggingarbréf á fasteign **A**, og hvaða skuldir þær tryggðu. Hafi slíkar upplýsingar ekki legið fyrir fyrr en eftir sölu eignarinnar.

Sóknaraðilar kveða varnaraðila hafa farið út fyrir heimildir sínar þegar veitt hafi verið skilyrt veðleyfi 23. mars (sic) 2006, en varnaraðili hafi ekki látið ábyrgðarmenn vita af veðleyfinu. Þá hafi varnaraðili heldur ekki gert þeim grein fyrir að hann væri að leysa eign **A**, úr veðböndum í ágúst 2006. Hafi varnaraðili með þessu aðgerðarleysi sínu bakað sóknaraðilum verulegt fjárhagstjón.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveður réttilega hafa verið staðið að ráðstöfun greiðslna við sölu fasteignarinnar að **J**, í Reykjavík. Hafi fjármunum fyrst verið ráðstafað til greiðslu skulda, sem tryggðar voru með 6. og 7. veðrétti í eigninni. Hafi þeir ekki dugað til greiðslu á þeim skuldabréfum og hafi því ekkert komið til greiðslu á þeim skuldabréfum, sem sóknaraðilar voru í ábyrgð fyrir og hvíldu upphaflega á 8. veðrétti.

Varnaraðili telur ábyrgð sóknaraðila ekki hafa fallið niður þrátt fyrir að samþykki þeirra hafi ekki verið aflað fyrir hinu skilyrta veðleyfi, dagsettu 26. apríl 2006, eða veðbandslausn, dagsettri 23. ágúst 2006. Kveður varnaraðili það í samræmi við almennar reglur kröfuréttar að ekki þurfi að afla samþykkis ábyrgðarmanna til slíkra ráðstafana. Hins vegar sé á eyðublöðum gert ráð fyrir undirskrift sjálfskuldarábyrgðarmanna, en það eigi eingöngu við um þau tilvik þar sem ábyrgð þeirra aukist við ráðstafanirnar. Varnaraðili vísar til þess að veðhafa sé í sjálfs vald sett hvort hann gengur að veði eða ábyrgðarmönnum þegar veðskuld er jafnframt tryggð með sjálfskuldarábyrgð. Hafi heldur ekki verið um það samið af hálfu aðila að varnaraðili skyldi fyrst ganga að veðinu. Hafi ábyrgð sóknaraðila því ekki verið aukin við veðleyfi varnaraðila eða veðbandslausn og hagsmunir þeirra því á engan hátt skertir.

Varnaraðili hafnar því að hann hafi gerst brotlegur við 5. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsetts 1. nóvember 2001, svo og að gerðir hans brjóti í bága við góðar viðskiptavenjur. Vísar varnaraðili m.a. til þess að sóknaraðilar hafi staðfest með undirritun sinni að þeir hafi kynnt sér upplýsingabækling bankans um sjálfskuldarábyrgðir. Þá bendir varnaraðili á að gert hafi verið greiðslumat á skuldara. Hann hafi ekki skilið inn neinum tekjuupplýsingum og hafi komið fram á lánsúmsókn að hann væri tekjulaus og án skulda. Hafi komið fram í greiðslumati að ráðstöfunartekjur væru engar, en greiðslubyrði af því láni sem sóknaraðilar gengu í ábyrgð fyrir kr. 923.700 á ári, framfærslukostnaðar og föst útgjöld kr. 1.603.200 á ári og ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána því neikvæðar um kr. 2.526.900 á ári. Hafi sóknaraðilar staðfest með undirritun sinni að hafa kynnt sér þessar upplýsingar.

## V. Niðurstaða.

Kröfugerð sóknaraðila þykir mega skilja svo að krafist sé kr. 708.406, auk dráttarvaxta frá 12. september 2007 til greiðsludags. Þá sé krafist kr. 300.000 í málskostnað auk virðisaukaskatts.

Ágreiningur í máli þessu er til kominn vegna sjálfskuldarábyrgðar sem sóknaraðilar gengust á hendur til tryggingar skilvísnum greiðslum á lánum samkvæmt sitt hvoru skuldabréfinu, gefnu út af bróður sóknaraðila, A, til varnaraðila 29. ágúst 2005, hvort að fjárhæð kr. 800.000. Ekki eru efni til annars en að líta svo á að réttilega hafi verið staðið að mati á greiðslugetu A, eða upplýsingagjöf til sóknaraðila áður en til skuldaábyrgðar var stofnað. Koma þá til skoðunar aðgerðir varnaraðila eftir að sóknaraðilar gengust í nefnda sjálfskuldarábyrgð.

Eins og fyrr er rakið, voru nefndar skuldir A, tryggðar með veði í fasteign hans, auk sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila. Með tveimur skilyrta veðleyfum, dagsettum 26. apríl 2006, heimilaði varnaraðili veðsetningu fasteignarinnar fyrir veðskuldum frá I, fyrir allt að kr. 19.000.000, sem gengi framar veðrétti varnaraðila samkvæmt tveimur tryggingarbréfum hans og skuldabréfum á 6.-8. veðrétti, þ. á m. þeim tveimur bréfum, sem sóknaraðilar höfðu gengist í sjálfskuldarábyrgð fyrir. Voru leyfin háð því skilyrði að I, tæki að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir á 1., 2., 3. og 5. veðrétti og mismuninum yrði ráðstafað til að greiða niður skuldir G, A, og eiginkonu hans við varnaraðila. Umrædd greiðsla nam kr. 9.696.210 og var greidd varnaraðila 14. ágúst 2006 og var ráðstafað með þeim hætti sem lýst er fyrr í úrskurði þessum.

Með veðbandslausnum, dagsettum 23. ágúst 2006, samþykkti varnaraðili að leysa fasteignina að J, undan veðböndum samkvæmt skuldabréfum þeim, sem sóknaraðilar höfðu gengið í sjálfskuldarábyrgð fyrir.

Samkvæmt 2. mgr. 5. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsetts 1. nóvember 2001, er fjármálafyrirtæki óheimilt að breyta skilmálum láns eða annarrar fjárhagslegrar skuldbindingar, sem tryggð er með skuldaábyrgð eða veði, nema með samþykki ábyrgðarmanns. Er í greininni tekið fram að með skilmálum í þessu sambandi sé átt við lánstíma, afborganir og tryggingar, ef aðrar tryggingar en skuldaábyrgð eða veð eru til staðar. Ágreiningslaust er að varnaraðili leitaði ekki samþykkis sóknaraðila áður en hann heimilaði að umrædd fasteign yrði leyst úr veðböndum 23. ágúst 2006, en telja verður samkvæmt framangreindu að varnaraðila hafi verið það skylt. Verður varnaraðili að bera ábyrgð á þeirri vanrækslu sinni.

Kemur þá næst til skoðunar hvort framangreind vanræksla hafi orðið sóknaraðilum til tjóns. Ljóst er að umrædd fasteign var ekki til tryggingar skuld samkvæmt nefndum skuldabréfum eftir að varnaraðili leysti hana úr veðböndum. Gátu ábyrgðarmenn því ekki leitað fullnustu í henni hefðu þeir greitt kröfur varnaraðila samkvæmt skuldabréfunum og fengið þau framseld til sín. Samkvæmt upplýsingum varnaraðila var notast við sama yfirlit um áhvílandi veðskuldir og verðmat nefndrar fasteignar við veðbandslausn 23. ágúst 2006 og legið höfðu fyrir ári áður, í ágúst 2005. Var eignin þá metin á kr. 25.000.000 milljónir króna, en áhvílandi veðskuldir voru kr. 22.609.209. Eru þá ekki talin með þau fjögur skuldabréf, alls að fjárhæð kr. 3.200.000, sem síðar var þinglýst á 8. veðrétt eignarinnar. Ekki liggja fyrir fullnægjandi upplýsingar um stöðu áhvílandi lána við veðbandslausnina. Verður varnaraðili að bera hallann af þeim

upplýsingaskorti. Eins og málið liggur nú fyrir nefndinni verður með hliðsjón af framanröktu við það að miða að sóknaraðilar hafi orðið fyrir tjóni, sem svari þeirri fjárhæð sem þau urðu að greiða vegna sjálfskuldarábyrgðar sinnar.

Kröfugerð sóknaraðila verður eins og áður segir skilin svo að þau krefjist kr. 708.406 úr hendi varnaraðila eins og um óskipta kröfu væri að ræða. Af gögnum málsins verður þó ráðið að hvor sóknaraðila hafi hinn 11. september 2007 greitt C, fyrir milligöngu lögmanns þeirra, kr. 354.203 vegna sjálfskuldarábyrgðar þeirra á sitthvoru skuldabréfinu. Þykir framangreindur annmarki á kröfugerð sóknaraðila ekki koma að sök og verður varnaraðila gert að greiða hvorum sóknaraðila um sig kr. 354.203.

Sóknaraðilar, sem njóta aðstoðar lögmanns, gera kröfu um dráttarvexti frá 12. september 2007 til greiðsludags. Ekki er tekið fram samkvæmt hverjum lögum eða lagagreinum krafist er vaxta eða hvers vaxtafótar. Þrátt fyrir þennan annmarka á kröfugerð sóknaraðila þykir mega úrskurða varnaraðila til að greiða vexti og dráttarvexti til sóknaraðila eins og greinir í úrskurðarorði.

Engin heimild er í samþykktum nefndarinnar til að úrskurða sóknaraðilum málskostnað og er þeirri kröfu því hafnað.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Varnaraðili, fjármálafyrirtækið F., greiði sóknaraðilum, M, og M, hvoru um sig kr. 354.203, auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38, 2001 frá 12. september 2007 til 23. apríl 2008, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 23. apríl 2008 til greiðsludags.

Reykjavík, 23. apríl 2008.

---

Guðjón Ólafur Jónsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Grétar Grétarsson

---

Gunnar Viðar

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir