

Ár 2011, föstudaginn 1. júlí, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Elísabet Júlíusdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 14/2011**:

**M**  
**gegn**  
**Fjármálafyrirtækinu 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 18. mars 2011 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 16. mars 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. mars 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 18. apríl 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 18. apríl 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með bréfi dagsettu 30 apríl 2011, sem mótttekið var þann 2. maí 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 13. og 27. maí, 24. júní og 1. júlí 2011.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 24. febrúar 2006 undirritaði sambýlismaður sóknaraðila, A, lánsamning vegna kaupa á fasteigninni B. Lánveitandi var F. Var A á þeim tíma starfsmaður bankans.

Fasteignin skiptist á milli M og A í jöfnum hlutföllum á kaupdegi. Sóknaraðili og maki hennar lögðu fram 1/3 hluta þess fjár sem greitt var fyrir fasteignina en afgangurinn var fjármagnaður með láninu. Sóknaraðili kveðst hafa lagt fram 2/3 hluta þess fjár sem lagt var fram í heildina til kaupa fasteignarinnar, þ.e. í kringum 22,22%.

Samkvæmt grein 10.1 í lánsamningnum var gefið út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 30.000.000 til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuld samkvæmt samningnum. Bréfið skyldi tryggt með 5. veðrétti í eigninni B, á eftir fjórum veðréttum, sem skyldi öllum hafa verið aflýst fyrir 1. maí 2006.

Tryggingarbréf, nr. X, að fjárhæð kr. 30.000.000 var svo gefið út á nafni sóknaraðila og maka hennar þann 22. febrúar 2006. Var þetta allsherjarveð sem sett var til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum sem maki eða sóknaraðili standi í við varnaraðila, á hvaða tíma sem er. Fasteignin B var sett að veði. Undir tryggingarbréfið rita bæði sóknaraðili og maki hennar.

Maki sóknaraðila undirritaði beiðni um útborgun á láninu, þann 24. febrúar 2006, sem fór fram 2. mars 2006. Í framhaldinu var lánið borgað út með nánar

tilgreindum hætti, meðal annars til uppgreiðslu á þremur skuldabréfum sem hvíldu á 2.-4. veðrétti á B. Í gögnum málsins kemur fram að skilmálum lánsins var breytt sex sinnum. Þessar skilmálabreytingar undirritaði maki sóknaraðila einn.

Greiðslumat, dagsett 20. febrúar 2006, var útbúið vegna lánsamnings maka sóknaraðila og að sögn sóknaraðila voru henni ekki kynntar niðurstöður þess.

Þann 19. júlí 2006 gaf maki sóknaraðila út veðskuldabréf nr. Y, með veði í fasteign hans og sóknaraðila. Að sögn sóknaraðila var andvirði lánsins ráðstafað til að gera upp yfirdráttarskuld á reikningi maka sóknaraðila. Ekkert greiðslumat var framkvæmt vegna útgáfu þessa veðskuldabréfs. Sóknaraðili ritaði undir bréfið sem maki þinglýst eiganda en ekki sem þinglýstur eigandi.

Með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá R var öllum eignum gamla F ráðstafað til FF, nú F. Í 2. tölulið ákvörðunarinnar kemur fram að FF taki einnig við öllum tryggingaréttindum gamla F, þar með talið veðréttindum. Hefur varnaraðili því tekið við réttindum samkvæmt hinu umdeilda tryggingabréfi og veðskuldabréfi af gamla F.

Sóknaraðili sendi varnaraðila bréf, dags. 10. febrúar 2011, þar sem krafist var niðurfellingar veðtryggingar. Varnaraðili svaraði bréfi sóknaraðila skriflega með bréfi, dags. 18. febrúar 2011, þar sem beiðni sóknaraðila var hafnað.

Málinu var skotið til úrskurðarnefndarinnar með kvörtun móttækinni þann 18. mars 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ábyrgðir hennar, annars vegar í formi tryggingarbréfs að fjárhæð kr. 30.000.000 og hins vegar veðskuldabréfs að fjárhæð kr. 2.000.000 sem hvíla á 1. og 2. veðrétti á eignarhluta hennar í fasteigninni B, verði felldar niður og að umræddum veðbréfum verði aflýst af eignarhluta hennar í hinni umræddu eign.

Sóknaraðili kveðst telja að hún sé óbundin af umræddum ábyrgðarskuldbindingum þar sem annars vegar var ekki útbúið greiðslumat sem gaf til kynna að greiðslugeta lántakans væri ekki nægjanleg til að standa undir greiðslubyrði lánsins og að varnaraðili gaf sóknaraðila ekki kost á að kynna sér það mat varnaraðila og hins vegar, varðandi skuldabréfið, að hafa ekki framkvæmt greiðslumat þegar bankanum bar skýlaus skylda til þess. Sóknaraðili vill meina að með þessari háttsemi hafi varnaraðili ekki uppfyllt þær skyldur sem hann gekkst undir sem aðili að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili tekur undir með sóknaraðila að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið í fullu gildi þegar veðsetningarnar áttu sér stað. Varnaraðili ber hins vegar fyrir sig dóm Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 þar sem því var hafnað að ógilda ábyrgðaryfirlýsingu þótt ekki lægi fyrir sérstakt mat á greiðslugetu skuldara. Varnaraðili bendir á að í því máli sem nú er til úrlausnar liggi fyrir greiðslumat vegna lánsamningsins og tryggingarbréfsins, þótt það hafi ekki verið kynnt sóknaraðila sérstaklega. Ekkert greiðslumat liggi þó fyrir varðandi lánið á 2. veðrétti eignarinnar. Varnaraðili telur að þrátt fyrir þessa annmarka sé veðsetning á eignarhlut sóknaraðila í B réttmæt.

Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðili og lántaki séu í hjúskap og hafi gagnkvæma framfærsluskyldu. Þá megi ætla að lántakan hafi haft í för með sér fjárhagslegan ávinning fyrir sóknaraðila skv. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Ber varnaraðili því við að verði fallist á kröfu sóknaraðila um að aflétta veðunum væri um óréttmæta auðgun að ræða til handa sóknaraðila.

Varnaraðili vísar ennfremur til þess að í 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga komi fram að hjónum eða fólki í óvígðri sambúð sé heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Einnig vísar varnaraðili til þess að maki sóknaraðila hafi verið lögmaður á fyrirtækjasviði varnaraðila þegar lánin voru tekin og því megi álykta að honum hafi verið allar reglur sem lutu að lánveitingunum ljósar og hefði því átt að upplýsa sóknaraðila um það sem þær snerti.

## V.

### Niðurstaða.

Í máli þessu er deilt um ábyrgðir sem hvíla á eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að B. Sóknaraðili krefst þess að ábyrgðir hennar, annars vegar í formi tryggingarbréfs að fjárhæð kr. 30.000.000 og hins vegar veðskuldabréfs að fjárhæð kr. 2.000.000 sem hvíla á 1. og 2. veðrétti á eignarhluta hennar í fasteigninni verði felldar niður og að umræddum veðbréfum verði aflýst af hennar eignarhluta í fasteigninni. Byggir sóknaraðili varðandi tryggingarbréfið á því að ekki komi fram réttar upplýsingar í greiðslumati, sem henni var þar að auki ekki kynnt. Varðandi veðskuldabréfið byggir sóknaraðili á því að ekkert greiðslumat hafi verið gert.

Varnaraðili heldur fram að lántakan sem tryggð var með veði í fasteign sóknaraðila og maka hennar samkvæmt tryggingarbréfi nr. X, að fjárhæð kr. 30.000.000, hafi falið í sér fjárhagslegan ávinning fyrir sóknaraðila, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Vísar hann til þessa til að rökstyðja að reglur um framkvæmd greiðslumats eigi ekki við sé ábyrgðin í þágu fjárhagslegs ávinnings ábyrgðarmanns.

Ákvæði 2. kafla laga nr. 32/2009 um stofnun, efni og form ábyrgðarsamninga gilda ekki um gerninga þá sem um er deilt í málinu, sbr. 12. gr. laganna, að undanskilinni 2. mgr. 6. gr. Í 2. kafla er meðal annars fjallað um framkvæmd greiðslumats. Í 2. mgr. 2. gr. er fjallað um gildissvið laganna, en þar sem ákvæði þau sem tengjast álítaefni því sem til úrlausnar er gilda ekki í máli þessu, verður 2. mgr. 2. gr. ekki beitt afturvirktilt til að draga úr vægi ákvæða sem fjalla um framkvæmd greiðslumats, sem ekki gilda um atvik máls þessa. Um framkvæmd greiðslumats gildir því enn samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001.

Í texta tryggingarbréfs þess sem um er deilt og sóknaraðili og maki sóknaraðila eru útgefundur að og skrifa bæði undir, kemur fram að það sé gefið út „*til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim, sem við, nú eða síðar, á hvaða tíma sem er, stöndum í við F hvort sem það eru víxilskuldir okkar, víxilábyrgðir, skuldir skv. innlendum eða erlendum lánasamningum, yfirdráttur á tékkareikningi eða hvers konar aðrar skuldir við bankann, þar með taldar ábyrgðir, er bankinn hefur tekist eða kann að takast á hendur okkar vegna, að samtaldri fjárhæð allt að kr. 30.000.000,- verðtryggðum skv. vísitölu neysluverðs, nú 249,7 stig.*“ Í texta tryggingarbréfsins kemur því hvergi fram að það sé einungis sett til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuld samkvæmt lánssamningi maka sóknaraðila, dags. 24. febrúar 2006, enda er það samkvæmt orðanna hljóðan gefið út til tryggingar skuldum þeirra beggja. Þar sem tryggingarbréfið ber ekki með sér að einstaklingur gefi með því leyfi til að

veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 1. mgr. 2. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, fellur umrætt tryggingarbréf utan gildissviðs þess. Í ljósi framangreinds er kröfum sóknaraðila vegna tryggingarbréfsins hafnað.

Varnaraðili heldur því fram að lántakan sem fram fór með veðskuldabréfi nr. Y, hafi haft í för með sér fjárhagslegan ávinning fyrir sóknaraðila, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Eins og áður er rakið gilda lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn ekki um lántöku þessa. Því gildir samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001 í þessu máli.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga 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. Markmið samkomulagsins er meðal annars að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga eins og fram kemur í 1. gr. þess. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að greiðslumeta 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. Þó er hjónum eða fólki í óvígðri sambúð heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Skv. 3. mgr. 4. gr. 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.

Óumdeilt er að varnaraðili framkvæmdi ekki mat á greiðslugetu skuldara vegna veðskuldabréfs nr. Y, sem var að fjárhæð kr. 2.000.000. Sóknaraðili gat því ekki kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins áður en veðskuldabréfið var gefið út, meðal annars með veði í eignarhluta hennar í B. Að sögn sóknaraðila var andvirðið notað til að greiða upp yfirdráttarskuld á reikningi maka sóknaraðila. Skýrlega kemur fram í 3. mgr. 3. gr. að fjármálafyrirtæki sé ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns nemur meira en kr. 1.000.000. Ein undantekning er þó frá þessari reglu, varðandi hjón eða fólk í óskráðri sambúð sem geta heimilað það að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi fyrst og fremst verið að tryggja að ábyrgðamanni væri fjárhagsstaða skuldarans ljós og því skipti í raun ekki máli hvort skuldari stæðist greiðslumat eða ekki. Markmið samkomulagsins, sbr. 1. gr. þess, er að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga. Því verður að túlka þá undantekningu, frá meginreglunni um að greiðslumeta beri skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns nemur meira en kr. 1.000.000, á þá leið, að sannanleg staðfesting ábyrgðarmanns, sem giftur er eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að undantekningunni verði beitt. Slík sannanleg staðfesting liggur ekki fyrir í þessu tilviki. Sóknaraðili skrifaði auk þess ekki undir veðskuldabréf nr. Y, sem þinglýstur eigandi og þar með veðsali, heldur einungis sem maki þinglýsts eiganda og samþykkti þar með ekki veðsetningu eignarhluta síns í fasteigninni B, fyrir skuld samkvæmt veðskuldabréfinu.

Í ljósi framangreinds verður að telja rétt að ógilda ábyrgð sóknaraðila vegna umrædds veðskuldabréfs og skal hún felld niður af helmingshluta hennar í fasteigninni, B.

Verður ekki fallist á með varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 hafi fordæmisgildi í máli því sem nú er um rætt. Í dóminum segir í ábyrgðaryfirlýsingu að skuldari hafi ekki staðist greiðslumat og megi því ráða af orðalagi ábyrgðaryfirlýsingarinnar að áfrýjandi hefði undirgengist ábyrgðina þótt skuldarinn hefði ekki staðist sérstakt greiðslumat. Sú aðstaða á ekki við í máli því sem nú er um rætt enda staðfesti sóknaraðili ekki að hann hefði gengist í ábyrgðina þrátt fyrir að skuldarinn myndi ekki standast sérstakt greiðslumat.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum vegna um ógildingu ábyrgðar M á tryggingarbréfi, nr. X, útgefnu af gamla F síðar F til M og A er hafnað.

Ábyrgð M á veðskuldabréfi, nr. Y, útgefnu af gamla F síðar F til A er ógild og skal felld niður af helmingshluta hennar í fasteigninni, B.

Reykjavík, 1. júlí 2011

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

### SÉRÁLIT

Sóknaraðili skrifaði ekki undir veðskuldabréf nr. Y sem þinglýstur eigandi og þar með veðsali, heldur einungis sem maki þinglýsts eiganda og samþykkti hann þar með ekki veðsetningu eignarhluta síns í fasteigninni B, fyrir skuld samkvæmt veðskuldabréfinu. Skuli skuldinni af þeirri ástæðu einni aflétt af eignarhlut sóknaraðila í framangreindri fasteign. Ekki er um ábyrgðaryfirlýsingu að ræða í skilningi Samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og kemur því ekki til skoðunar hvort skilyrði samkomulagsins um greiðslumat séu uppfyllt. Að því er varðar rökstuðning og niðurstöðu meirihluta nefndarinnar varðandi tryggingabréf nr. X er undirrituð sammála.

---

Elísabet Júlíusdóttir