

Ár 2011, föstudaginn 21. október, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, Geir Arnar Marelsson, Guðlaug B. Ólafsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 34/2011**:

**M og  
N  
gegn  
Fjármálafyrirtækinu F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 7. júní 2011 með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 31. maí 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. júní 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi varnaraðila dagsettu 13. júlí 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. júlí 2011 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá lögmanni sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 20. september, 7. og 21 október 2011.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 1. nóvember 2006 var veðskuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 4.560.000 gefið út af A, til gamla F. Varnaraðili tók síðar yfir skyldur gamla F. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu veðskuldabréfsins var fasteignin B, sett að veði á öðrum veðrétti. Undir veðskuldabréfið ritaði A sem útgefandi. Sóknaraðili M samþykkti sem þinglýstur eigandi (veðsali) og sóknaraðili N samþykkti sem maki þinglýsts eiganda (útgefanda/veðsala).

Þann 24. október 2006 var gefin út yfirlýsing sem sóknaraðilar rituðu undir. Var yfirlýsingin vottuð af tveimur vottum, C og D. Í yfirlýsingunni kom fram að sóknaraðilar gerðu sér grein fyrir þeirri áhættu sem í því væri fólgin að setja fasteign sína, B, að veði fyrir skuldum A, allt að kr. 4,6 millj. Tekið var fram að A væri að fara í skóla erlendis næsta árið og yrði ekki með tekjur á þeim tíma. Einnig kom fram í yfirlýsingunni að M og A hefðu setið fund með C útibússtjóra F á T þar sem hann gerði þeim feðgum grein fyrir þeirri ábyrgð sem M og N væru að gangast í. Að lokum

sagði að þó A stæðist ekki greiðslumat þá vildu undirrituð samt sem áður setja fasteign sína að veði fyrir væntanlegri lántöku A hjá F allt að kr. 4,6 millj.

Skuldari, A, lenti í vanskilum með greiðslur af láninu og hafa sóknaraðilar tekist á hendur afborganir vegna þess.

Þann 20. janúar 2011 setti lögmaður sóknaraðila sig í samband við varnaraðila og fór þess á leit að fá afrit af mati varnaraðila á greiðslugetu skuldara. Fékk lögmaður þau svör frá varnaraðila þann 25. janúar 2011 að yfirlýsingin væri greiðslumatið, þar sem skuldari var ekki með neinar tekjur og þar af leiðandi ekki greiðslugetu. Þann 16. mars 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að veðinu yrði aflétt af fasteign sóknaraðila að B. Lesa má út úr svari varnaraðila þann 6. apríl 2011 að kröfum sóknaraðila sé hafnað.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 7. júní 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að veðsetning á íbúð þeirra að B, til tryggingar láni A við F að fjárhæð upphaflega kr. 4.560.000, verði felld úr gildi. Þá krefjast sóknaraðilar þess að varnaraðili verði úrskurðaður til að greiða sóknaraðilum kr. 2.482.407 með hæstu óverðtryggðu skuldabréfavöxtum gamla F og nú F eins og þeir hafa verið á hverjum tíma á hverja afborgun skuldabréfsins frá greiðsludegi afborgana fram til 16. apríl 2011 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Þá er þess krafist að varnaraðili verði úrskurðaður til þess að greiða sóknaraðilum málskostnað sem tekur mið af máli þessu og þeim fjármunum sem um ræðir.

Kveðja sóknaraðilar varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar, samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, þar sem ekki fór fram mat á greiðslugetu greiðanda sem ábyrgðarmaður hafi verið kynnt áður en hann tókst á hendur ábyrgðina.

Þá er vísað til úrskurða úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 1/2008, 12/2012 og 14/2010.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að við undirritun veðskuldabréfsins hafi ekki legið fyrir sérstakt greiðslumat, þar sem ljóst hafi verið á tíma lántöku að lántaki hefði ekki greiðslugetu til að standa straum af greiðslubyrði lánsins. Bendir varnaraðili á yfirlýsinguna, dags. 24. október 2006, og kveður vilja sóknaraðila hafa staðið til þess að tryggja skuldir greiðanda að fjárhæð kr. 4,6 milljónir.

Kveður varnaraðili að tilgangur greiðslumats, sbr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé meðal annars sá að veðsali eða ábyrgðarmaður sé upplýstur um tilgang láns og geri sér ljósa áhættu sína af því að ganga í ábyrgðina. Ekki sé kveðið á um form eða efni greiðslumats. Þjóni þau gögn sem ábyrgðarmanni séu tiltæk hlutverki greiðslumats, séu ekki efni til að ógilda ábyrgð.

Þá vísar varnaraðili til þess að erfitt hefði verið að setja upp útgjaldahlið greiðslumats sökum þess að staðlaðar tölur í þeim efnum eigi einvörðungu við búsetu

hérlandis en greiðandi hafi verið á leið í nám erlendis. Vísar varnaraðili til þess að gera verið ráð fyrir því að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi ekki staðið til þess að gera ætti greiðslumöt til þess eins að fara eftir bókstafnum. Varnaraðili telur þvert á móti að sé ábyrgðarmönnum sýnilega ljóst að greiðslumat verði ekki sett upp á hefðbundinn hátt geti þeir ekki borið fyrir skort á slíku mati síðar meir.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að veðsetningu fasteignar sóknaraðila að B, til tryggingar veðskuldabréfi nr. X að fjárhæð kr. 4.560.000, útgefnu af A til F.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, 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. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Fjármálafyrirtæki er þó ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi 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 A, útgefanda skuldabréfs nr. X. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A. Sóknaraðilar rituðu hins vegar undir yfirlýsingu þann 24. október 2006, þ.e. rúmri viku áður en umrætt veðskuldabréf var gefið út, dags 1. nóvember 2006. Í yfirlýsingunni kemur m.a. fram að þótt skuldari standist ekki greiðslumat þá vilji sóknaraðilar samt sem áður setja fasteign sína að veði fyrir væntanlegri lántöku hjá F allt að kr. 4,6 milljónum. Auk þess er tekið fram að skuldari sé að fara í skóla erlendis næsta árið og verði ekki með tekjur á þeim tíma. Einnig kemur fram að sóknaraðilar geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem sé í því fólgin að setja fasteign sína að veði og að C, útibússtjóri F á T hafi gert þeim feðgum, M og A, grein fyrir þeirri ábyrgð sem sóknaraðilar væru að gangast í.

Í ljósi þess að gerð var sérstök, skrifleg og vottuð yfirlýsing í tilefni umræddrar lántöku þar sem tekið var fram að þótt skuldari stæðist ekki greiðslumat þá vildu sóknaraðilar samt sem áður setja fasteign sína að veði og að sóknaraðilar gerðu sér grein fyrir áhættunni sem fylgdi því, sem sóknaraðilar skrifuðu undir, viku áður en undirritun skuldabréfsins fór fram, þykir ekki hægt að fella umrædda veðsetningu úr gildi sbr. 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Með vísan til hinna sérstöku atvika sem uppi eru í umræddu máli verður ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila um að fella veðsetningu fasteignarinnar að B úr gildi.

Þegar af þeirri ástæðu að hafnað hefur verið að fella veðsetningu fasteignarinnar að B úr gildi, verður ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila um að varnaraðili verði úrskurðaður til að greiða sóknaraðilum kr. 2.482.407 með

hæstu óverðtryggðu skuldabréfavöxtum gamla F og nú F eins og þeir hafa verið á hverjum tíma á hverja afborgun skuldabréfsins frá greiðsludegi afborgana fram til 16. apríl 2011 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki hefur samkvæmt samþykktum um nefndina enga heimild til að ákvarða sóknaraðila málskostnað í málinu og verður kröfu sóknaraðila þar að lútandi því hafnað.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Öllum kröfum sóknaraðila, M og N, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 21. október 2011

---

Auður Inga Ingvarsdóttir

---

Geir Arnar Marelsson

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Jóhann Tómas Sigurðsson