

Ár 2011, föstudaginn 7. október, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Áslaug Árnadóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Jóhann Tómas Sigurðsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 49/2011**:

**M**  
**gegn**  
**Fjármálafyrirtækinu F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M, f.h. dánarbús R, hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 29. júlí 2011 með ódagsettri kvörtun lögmanns sóknaraðila. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. júlí 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu þann 25. ágúst 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. ágúst 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu 7. september 2011.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 7. október 2011.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 7. júní 2005 var skuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 5.150.000 gefið út af A og B til F. Til tryggingar skilvísri greiðslu skuldarinnar var fasteignin C sett að veði. Fasteignin var í eigu R, heitinnar. Sóknaraðili fer með málið fyrir hönd dánarbús R. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skuldbindingar samkvæmt skuldabréfinu.

Þann 7. júní 2005 var skjalið „Niðurstöður fasteignalánamats“ undirritað af hálfu lántaka, B og maka hennar, A. Niðurstaða fasteignalánamatsins var jákvæð en þar voru tilgreindar tekjur og útgjöld, eignir og skuldir, hversu mikið var greitt við fasteignakaupin og hvað tiltækt væri til fasteignakaupa. Ábyrgðarmaður, R, undirritaði fasteignalánamatið ekki. Sama dag, þ.e. þann 7. júní 2005, var skjalið „Forsendur fasteignalánamats“ undirritað af hálfu B og maka hennar A. Ábyrgðarmaður undirritaði skjalið ekki. Hins vegar kom fram að lántaki staðfesti að framangreindar upplýsingar væru réttar og heimilaði að þær yrðu veittar ábyrgðarmönnum.

Lögmaður sóknaraðila krafðist þess með bréfi dagsettu 13. maí 2011 að veðið á fasteigninni að C yrði afmáð. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila með bréfi dagsettu 27. maí 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun mótttekinni 29. júlí 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að sjálfskuldarábyrgð R á skuldabréfi sem A og B gáfu út þann 7. júní 2005 verði úrskurðuð ógild.

Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001, þar sem ekki var unnið greiðslumat sem kynnt hafi verið veðsala, R.

Sóknaraðili bendir á að veðsali hafi verið 75 ára þegar skrifað var undir veðsetninguna en í samkomulagi um notkun sjálfskuldarábyrgða frá 27. janúar 1998 komi fram í 8. tl. að miða beri við að aldur ábyrgðarmanna sé yfirleitt ekki hærri en 70 ár. Aldurshámarkið hafi þó ekki verið tekið inn í nýja samkomulagið frá 1. nóvember 2001. Engu að síður verði að telja að þegar lánastofnun gangi frá ábyrgðarskuldbindingum við háaldrað fólk verði að taka sérstakt tillit til þess að öllum ákvæðum sem draga eigi úr vægi ábyrgðarskuldbindinga sé fylgt svo tryggt sé að viðkomandi geri sér fulla grein fyrir skuldbindingunni. Vísar sóknaraðili til þess að það hafi ekki verið gert í umræddu máli.

Vísar sóknaraðili til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 163/2005 máli sínu til stuðnings. Þá bendir sóknaraðili á að ógilda eigi umrædda veðsetningu með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili telur að skuldbinding sóknaraðila feli í sér bindandi loforð og samning um að eign sóknaraðila standi til tryggingar á skuldum skuldara komi til greiðslufalls á láni nr. X. Sönnunarbyrðin fyrir því hvort loforð kæranda sé ógilt eða að ólögmaett sé að bera það fyrir sig af hálfu bankans hvíli á sóknaraðila.

Varnaraðili vísar til þess að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé samantekt verklagsreglna. Því hafi það hvorki lagagildi né feli það í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu kæranda. Varnaraðili bendir á að meta þurfi allar aðstæður við lánveitinguna, samning aðila og önnur atriði sem varpað geti ljósi á það hvort ógilda beri lánsveð kæranda í samræmi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Varnaraðili vísar til þess að gert hafi verið greiðslumat, sem var jákvætt.

Varnaraðili telur að skortur á greiðslumati nægi ekki eitt og sér til að víkja skuldbindingu einstaklings til hliðar. Til þess þurfi að koma heildarmat á aðstæðum aðila og fleiri þættir. Vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 116/2010. Við matið þurfi að líta til þess hvort veðsali hafi gert sér grein fyrir því hvers konar skuldbindingu hann var að taka á sig en sóknaraðili hafi ekki borið fyrir sig að hann hafi ekki áttað sig á því hvers konar ábyrgð hann var að taka á sig. Þá hafi sóknaraðili ekki borið fyrir sig að hann hafi ekki áttað sig á gildi gerningsins og þeim áhrifum sem það hefði fyrir hann ef skuldari greiddi ekki af skuldbindingum sínum.

Varnaraðili telur óhugsandi að kynning til handa kæranda á greiðslumati hefði einhverju breytt um afstöðu hans við veitingu á lánsveði. Þá vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 153/2005.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar á fasteigninni að C. Sóknaraðili krefst þess að veðsetningin verði úrskurðuð ógild en varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, tekur m.a. 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 liggja 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.

Skjalið „niðurstöður fasteignalánamats“, dagsett 7. júní 2005 liggur fyrir í málinu. Það verður að telja fullnægjandi greiðslumat, enda koma þar fram tekjur og útgjöld, eignir og skuldir, hvað greitt sé við fasteignakaup og hvað tiltækt sé til fasteignakaupa. Skjalið er undirritað af lántaka og maka hennar. Hvorki liggur hins vegar fyrir undirskrift sjálfskuldarábyrgðaraðila á skjalinu né liggja fyrir upplýsingar um að sjálfskuldarábyrgðaraðili hafi kynnt sér niðurstöður þess.

Af framangreindu má ráða að mat á greiðslugetu B, lántaka var framkvæmt af varnaraðila. Hins vegar liggur ekki fyrir að uppfyllt séu skilyrði 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga um að tryggt hafi verið að sóknaraðili gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins áður en hún veitti veðleyfið. Þá liggja ekki fyrir gögn um að bankinn hafi gætt að ákvæðum 4. gr. samkomulagsins þar sem kveðið er á um að dreifa skuli upplýsingabæklingi um skuldaábyrgðir og veðsetningar með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar, enda liggur ekki fyrir staðfesting sóknaraðila á því að hún hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir.

Verður varnaraðili að bera allan halla af því að hvorki liggja fyrir að sóknaraðili hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir né að sóknaraðili hafi verið gefinn kostur á að kynna sér matið áður en hún veitti veðleyfið. Varnaraðili verður einnig að bera hallann af því að ekki liggja fyrir hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir lántakanda eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, nr. 3/2011.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli nr. 116/2010 hafi fordæmisgildi í máli því sem nú er um rætt. Í dómnum segir í ábyrgðaryfirlýsingu að skuldari hafi ekki staðist greiðslumat og megi því ráða af orðalagi ábyrgðaryfirlýsingarinnar að áfrýjandi hefði undirgengist ábyrgðina þótt skuldari hefði ekki staðist sérstakt greiðslumat. Sú aðstaða á ekki við í máli þessu.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að víkja beri veðsetningunni á fasteigninni að C til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Veði því sem R veitti í fasteign sinni að C með undirritun á skuldabréf nr. X útgæfna af A og B til F skal aflétt.

Reykjavík, 7. október 2011.

---

Áslaug Árnadóttir

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Oddur Ólason