

Ár 2012, föstudaginn 6. janúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Áslaug Árnadóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Guðlaug Brynja Ólafsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 69/2011**:

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

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 30. september 2011 með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 28. september 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. október 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 4. nóvember 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar dagsettu 8. nóvember 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu þann 14. nóvember 2011.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 6. janúar 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 12. júní 2007 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 4.700.000 gefið út af A og B til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur samkvæmt skuldabréfinu. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu var fasteignin að C, sett að veði á 3. veðrétti. D samþykkti veðsetninguna sem veðsali og sóknaraðili sem veðsali og maki veðsala.

Þann 8. júní 2007 eru niðurstöður greiðslumats dagsettar. Í niðurstöðunum kom fram að áætluð greiðslugeta með skuldum væri kr. 10.281 en nettóeignastaða væri kr. -5.200.304. Gert var ráð fyrir að greiðendur, eigendur veðs og starfsmaður undirrituðu niðurstöður greiðslumats. Greiðendur og eigendur veðs undirrituðu hins vegar ekki niðurstöður greiðslumats.

Þann 19. maí 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að veðsetning á fasteign sóknaraðila yrði felld niður. Þann 12. ágúst 2011 var beiðni sóknaraðila ítekuð. Þann 30. ágúst 2011 var kröfu sóknaraðila hafnað.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 28. september 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst niðurfellingar veðsetningar á fasteigninni að C, til tryggingar á veðskuldabréfi nr. X. Sóknaraðili kveður að ekki hafi verið farið að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001 þegar fasteignin var veðsett. Vísar sóknaraðili sérstaklega til 3. og 4. gr. samkomulagsins.

Kveður sóknaraðili að aðstæður við undirritun hafi verið með þeim hætti að annar skuldara hafi komið með skuldabréfið heim til hennar til undirritunar. Með því hafi ekki fylgt neinar nánari skýringar á því hvaða skyldur fælust í ábyrgðinni. Þá hafi sóknaraðili ekki vitað að gert hafi verið greiðslumat og fékk þar af leiðandi ekki að kynna sér niðurstöðu þess.

Sóknaraðili vísar til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001, 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa og almennra reglna kröfu- og samningaréttar um rangar forsendur máli sínu til stuðnings.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að greiðslumat hafi verið framkvæmt þann 8. júní 2007 eða fjórum dögum áður en sóknaraðili undirritaði veðskuldabréf nr. X til staðfestingar á samþykki veðsetningar fasteignarinnar að C. Framkvæmd greiðslumatsins hafi því að öllu leyti verið í samræmi við fyrirmæli ákvæðis 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Af niðurstöðum greiðslumatsins hafi verið ljóst að ekki væri ástæða til annars en að ætla að skuldarar gætu efnt skuldbindingar sínar samkvæmt veðskuldabréfinu, þar sem greiðslumatið var jákvætt. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að upplýsingar þær sem fram komi í greiðslumatinu hafi verið rangar né að sóknaraðili hefði haft sérstaka ástæðu til að hafna því að ábyrgjast hina fjárhagslegu skuldbindingu.

Varnaraðili bendir á að hvergi sé í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga kveðið á um skyldu fjármálafyrirtækis til að kynna niðurstöður greiðslumats sérstaklega fyrir ábyrgðarmanni áður en hann gengst í ábyrgðina né að undirskrift ábyrgðarmanns á greiðslumatið sé nauðsynleg. Hefði slíkt verið ætlunin hefði það verið tekið fram.

Þá vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi með veðsetningunni gengist undir skuldbindingu sem falli ekki niður nema lagaheimild standi til þess. Umrætt samkomulag sé ekki slík lagaheimild og hvergi sé þar mælt fyrir um réttaráhrif þess ef samkomulaginu sé ekki framfylgt. Varnaraðili bendir á dóma Hæstaréttar í málum nr. 16/2007 og 116/2010 máli sínu til stuðnings.

### V.

#### Niðurstaða.

Í málinu er deilt um gildi veðleyfis sem sóknaraðili veitti með 3. veðrétti í fasteign sinni að C, sbr. veðskuldabréf nr. X útgefnu hjá FF þann 12. júní 2007 af A og B, upphaflega að fjárhæð kr. 4.700.000.

Óumdeilt er að sóknaraðili ritaði nafn sitt á skuldabréfið til staðfestingar því að hún væri samþykk veðsetningunni sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Hins vegar er deilt um það hvort að farið hafi verið eftir ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, við afgreiðslu málsins.

Umrætt samkomulag tekur m.a. til þess þegar einstaklingur gefur 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 sá sem veitir veðið 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.

Í 4. gr. er kveðið á um það að fjármálafyrirtæki beri að gefa út upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar og með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna skal ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. 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.

Í málinu liggur fyrir að sóknaraðili ritaði á skuldabréfið þann 12. júní 2007 til staðfestingar því að hún væri samþykk veðsetningurinni sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Varnaraðili heldur því fram að þegar ritað var undir skuldabréfið hafi verið búið að framkvæma greiðslumat og liggur fyrir skjal dagsett 8. júní 2007 sem ber heitið niðurstöður greiðslumats. Skjalið er hins vegar ekki undirritað af greiðandum eða eigendum veðs, einungis starfsmanni bankans.

Af framangreindu má ráða að mat á greiðslugetu skuldara hafi verið framkvæmt af bankanum. Hins vegar liggur ekki fyrir að uppfyllt séu skilyrði 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins um að greiðandi hafi samþykkt greiðslumatið eða að tryggt hafi verið að sóknaraðili gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins áður en hún veitti veðleyfi. 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 sjálfskuldarábyrgðir og veðsetningar með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar og með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna, 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 sannanir á því að sóknaraðili hafi haft tækifæri til að kynna sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir né að skuldari hafi samþykkt greiðslumatið og að ekki hafi verið sýnt fram á að sóknaraðila 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 að sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir skuldara eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans. Því verður að telja að fyrir hendi séu forsendur til að víkja til hliðar veði því sem sóknaraðili veitti í fasteign sinni á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 3/2011.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veði því sem sóknaraðili, M, veitti í fasteign sinni að C á 3. veðrétti með undirritun á skuldabréf nr. X, útgefnu af A og B, til FF skal aflétt.

Reykjavík, 6. janúar 2012.

---

Áslaug Árnadóttir

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir