

Ár 2012, föstudaginn 3. febrúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 80/2011**:

**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 21. október 2011, með kvörtun lögmans sóknaraðila dagsettri 18. október 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. október 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 21. nóvember 2011. Var bréfið sem lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. nóvember 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu 6. janúar 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 3. febrúar 2011.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 2. janúar 2005 var íbúðalán nr. X, að fjárhæð kr. 15.000.000, gefið út af C og sóknaraðila til varnaraðila. Fasteignin D, var sett að veði á 3. veðrétti. Í 12. gr skuldabréfsins kemur fram að til staðfestu séu nöfn útgefanda, þinglýsts eiganda og maka þinglýsts eiganda, undirrituð í votta viðurvist. Gert er ráð fyrir undirritun útgefanda A og B og rita sóknaraðili og C þar. Þá er gert ráð fyrir að þinglýstur eigandi riti undir, ef annar en útgefandi. Enginn hefur ritað þar undir.

Þann 28. desember 2004 voru niðurstöður greiðslumats dagsettar. Gert er ráð fyrir undirritun ábyrgðarmanna, greiðanda og starfsmanns varnaraðila. Enginn hefur undirritað niðurstöðurnar.

Þann 3. október 2005 var tryggingarbréf nr. Y, að fjárhæð kr. 8.000.000, gefið út af C til varnaraðila. Fasteignin D, var sett að veði á 2. veðrétti. Sóknaraðili skrifaði undir sem samþykkt veðsetningunni sem veðsali.

Þann 28. janúar 2009 var viðauki við tryggingarbréf nr. Y gerður. Sú breyting var gerð á efni tryggingarbréfsins að í stað þess að tryggja einungis skaðlausar greiðslur á öllum skuldum og fjárskuldbindingum C skyldi það framvegis einnig vera til tryggingar greiðslum á skuldum og fjárskuldbindingum E.

Þann 1. mars 2011 hafði lögmaður sóknaraðila samband við varnaraðila og óskaði eftir upplýsingum um það hvort greiðslumat hefði verið framkvæmt á C vegna veðsetninganna. Þann 19. apríl 2011 svaraði varnaraðili og kvað afléttingu veðanna vera hafnað.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 18. október 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ógiltar verði veðsetningar varnaraðila í fasteigninni D, og að þeim verði aflétt af fasteigninni og afmáðar úr þinglýsingarbókum, skv. skuldabréfi á 1. veðrétti, útg. 2. janúar 2005, upphaflega að fjárhæð kr. 15.000.000 og tryggingarbréfi á 3. veðrétti, útg. 3. október 2005 að fjárhæð kr. 8.000.000.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þar sem varnaraðili mat ekki greiðslugetu C, skuldara, sbr. 3. gr. samkomulagsins. Ekki liggi fyrir heimild sóknaraðila um undanþágu frá mati á greiðslugetu. Ekki liggi heldur fyrir að sóknaraðili hafi verið upplýstur um stöðu sína með þeim hætti sem mælt sé fyrir um í 4. gr. samkomulagsins.

Sóknaraðili hafnar því að hafa verið skuldari að skuldabréfi nr. X. Sóknaraðili hafi samþykkt veðsetninguna sem þinglýstur eigandi. Varnaraðili geti ekki haldið því fram að sóknaraðili hafi ritað undir skuldabréfið sem skuldari enda myndi varnaraðili þá um leið vera að staðfesta að aldrei hafi verið ritað undir umrætt bréf til samþykkis veðsetningu D, eins og almennt sé áskilið varðandi samþykki veðsetningar og sérstaklega áskilið í skilmálum skuldabréfsins, sbr. 12. lið skilmálanna. Þá sé C einn tilgreindur sem skuldari á greiðsluseðlum.

Þá mótmælir sóknaraðili því að lánið hafi verið notað til fasteignakaupa, það hafi verið notað til að greiða upp lán C við R. Sóknaraðili mótmælir því að hafa þekkt til fjárfestinga og fjármála C.

Sóknaraðili bendir á að víkja beri veðsetningunum til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili hafnar því að hafa ekki farið að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Mat á greiðslugetu C hafi farið fram þann 28. desember 2004. Lánið hafi verið veitt í samræmi við greiðslugetu greiðanda.

Varnaraðili bendir á að hvergi í samkomulaginu sé kveðið á um beina 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 sérstaklega, líkt og krafan um að greiðandi þurfi að samþykkja greiðslumat. Bendir varnaraðili á að greiðslumatið hafi verið framkvæmt fimm dögum áður en sóknaraðili undirritaði skuldabréfið og því sé ljóst að sóknaraðili gat kynnt sér niðurstöður þess áður en hún gekkst í ábyrgðina.

Vegna tryggingarbréfs nr. Y hafnar varnaraðili því að sóknaraðili geti borið fyrir sig skort á vitneskju um fjármál og greiðslugetu maka síns og að ógilda beri ábyrgð hennar af þeim sökum. Varnaraðili vísar til meginreglu hjúskaparlaga nr.

31/1993 um sameiginlegan fjárhag hjóna, sem og til reglu 2. mgr. 3. gr. hjúskaparlaga. Ljóst sé að ákvæði hjúskaparlaga njóti æðri stöðu sem réttarheimild en ákvæði samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

Varnaraðili vísar að því er varðar ábyrgð sóknaraðila á skuldum og fjárskuldbindingum E, samkvæmt viðauka við tryggingarbréf nr. Y, til 1. másl. 2. mgr. 2. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 403/2009 og í máli nr. 669/2010. Þá vísar varnaraðili til úrskurða úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 21/2004, 16/2010 og 27/2010.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að D, samkvæmt skuldabréfi nr. X og tryggingarbréfi nr. Y.

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 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.

Skuldabréf nr. X var gefið út af C og sóknaraðila. Skrifa þau undir sem útgefendur. Á skuldabréfinu var einnig valmöguleiki um undirskrift þinglýsts eiganda, ef hann væri annar en útgefandi. Þar var ekki skrifað undir, enda sóknaraðili útgefandi skuldabréfsins og eigandi veðsettu fasteignarinnar að D. Þar sem sóknaraðili var útgefandi skuldabréfs nr. X verður ekki talið að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga gildi um umrædda veðsetningu, enda kemur fram í 2. gr. samkomulagsins að það gildi þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Ber því að hafna kröfu sóknaraðila varðandi skuldabréf nr. X.

Tryggingarbréf nr. Y var gefið út af C. Fasteign sóknaraðila að D var sett til tryggingar greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum C við varnaraðila. Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga gildir því um útgáfu umrædds tryggingarbréfs.

Ekki liggja fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu C, útgefanda tryggingarbréfs nr. Y. Verður því að miða við að greiðslumat hafi ekki farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu C. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram. og þar með hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir C, eftir að hafa kynnt sér matið.

Ekki verður fallist á að með varnaraðila að ekki hafi þurft að framkvæma mat á greiðslugetu C vegna 2. mgr. 3. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, enda kemur fram í 4. gr. sömu laga að hvort hjóna ræður yfir eign sinni og svarar til skulda sinna. Þá kemur fram í 2. másl. 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum

einstaklinga að hjónum eða fólki í óvígðri sambúð sé heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Sóknaraðili undanskildi varnaraðila ekki frá skyldu til greiðslumats og því var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu C, sbr. 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins.

Þrátt fyrir að gerður hafi verið viðauki við tryggingarbréfið þann 28. janúar 2009 þar sem kom fram að það skyldi framvegis einnig vera til tryggingar skuldbindingum E, breytir það ekki því að varnaraðila bar í upphafi að meta greiðslugetu skuldara, eins og áður er rakið. Enda liggja ekki fyrir gögn sem staðfesta að sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að hætta við að heimila veðsetningu fasteignarinnar að D, þegar viðaukinn var gerður.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að D vegna tryggingarbréfs nr. Y, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, um ógildingu veðsetningar fasteignarinnar að D með skuldabréfi nr. Y er hafnað.

Veðsetning fasteignarinnar að D, með tryggingarbréfi nr. Y, er ógild.

Reykjavík, 3. febrúar 2012.

---

Áslaug Árnadóttir

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir