

Ár 2011, föstudaginn 17. febrúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 92/2011**:

**M og  
N  
gegn  
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 9. nóvember 2011, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 4. nóvember 2011. Með bréfi nefndarinnar 10. nóvember 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 5. desember 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. desember 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 15. desember 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10. og 17. febrúar 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 4. maí 2007 var lánssamningur milli A, sem lántaka og F, sem lánveitanda gerður. Lánið var að fjárhæð kr. 13.750.000. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldarinnar hafði lántaki afhent lánveitanda tryggingarbréf nr. X að fjárhæð kr. 15.812.000.

Þann 4. maí 2007 var tryggingarbréf nr. X, að fjárhæð kr. 15.812.500, gefið út af A til F. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem sóknaraðili, nú eða síðar, á hvaða tíma sem væri kynni að skulda F var fasteignin B, sett að veði á 1. veðrétti. F hefur nú sameinast varnaraðila.

Þann 4. maí 2007 var skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ dagsett. Á skjalinu kom fram að C, væri lántaki að skuldabréfi að fjárhæð kr. 15.812.500. Ábyrðin var í formi tryggingarbréfs. Þar kom einnig fram: „*Samkvæmt samkomulagi banka og sparisjóða, Félagsmálaráðuneytisins og Neytendasamtakanna um ábyrgðir á skuldum einstaklinga, eða vegna eigin ákvörðunar, hefur sparisjóðurinn metið getu ofangreinds lántaka til að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar. Greiðslumatið byggir á gögnum sem sparisjóðurinn hefur aflað sér eða lántakandi hefur látið í té.*

*Niðurstaða greiðslumats er byggð á upplýsingum um framfærslukostnað og önnur föst útgjöld, meðaltekjur heimilisins og greiðslubyrði lána. Framfærslukostnaður og önnur föst útgjöld miðast að lágmarki við fjárhæðir sem gefnar eru út af Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Sparisjóðurinn ber ekki ábyrgð á greiðslumatinu ef lántaki hefur veitt rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um fjárhag sinn. Jákvæð niðurstaða greiðslumats felur ekki í sér tryggingu fyrir því að skuldari efni skyldur sínar.“* Þá kom fram að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Auk þess var 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga tekin upp. Þá kom fram að veðsali staðfesti með undirritun sinni að hann hefði fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð. Undir skjalið rituðu sóknaraðilar.

Þann 12. október 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að honum yrði látið í té afrit allra gagna sem lágu til grundvallar lánveitingunni til A og sýndu að sparisjóðurinn hefði staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Ef engum slíkum gögnum væri til að dreifa krafðist lögmaður sóknaraðila þess að tryggingarbréfi nr. X, yrði aflýst af fasteign sóknaraðila að B. Þann 2. nóvember hafnaði varnaraðili kröfu lögmanns sóknaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 4. nóvember 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að varnaraðila verði gert skylt að aflýsa úr fasteignabók sýslumannsembættisins í Reykjavík, tryggingarbréfi nr. X, af fasteign sóknaraðila B.

Sóknaraðilar telja að varnaraðila sé skylt að aflýsa tryggingarbréfinu sbr. úrskurði nefndarinnar í málum nr. 3/2011, 4/2011, 6/2011, 7/2011, 10/2011, 11/2011 og 18/2011. Sóknaraðilar vísa til þess að við útgáfu tryggingarbréfsins hafi varnaraðili ekki greiðslumetið útgefandann A, sem varnaraðila var þó skylt skv. 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins. Ekki hafi því verið því tryggt að sóknaraðilum gæfist kostur á að kynna sér greiðslumat skv. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Þá liggja ekki fyrir að sóknaraðilar hafi engu að síður óskað eftir að A yrðu lánaðir fjármunir enda hafi þau ekki staðfest slíka ósk skriflega, sem sé fortakslaust gildisskilyrði. Sóknaraðilar vísa til þess að framlagt skjal um niðurstöður greiðslumats beri ekki með sér ósk sóknaraðila um að gangast í ábyrgð fyrir A, enda sé þar enga tilvísun til skulda hans að finna.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili hafnar því að A hafi ekki verið greiðslumetinn. Varnaraðili bendir á að rétt sé að það gagn sem hafi niðurstöðu greiðslumatsins að geyma sé haldið þeim galla að þar sé að finna augljósa ritvillu, þess efnis að greiðslumatið sé vegna C. Hins vegar liggja þá fyrir að sóknaraðilar hafi aldrei gengist í ábyrgð fyrir hann hjá bankanum. Varnaraðili vísar jafnframt til undirstöðuraka 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga framangreindu til stuðnings. Jafnframt verði að telja að hafi sóknaraðilum verið villan ljós þegar skrifað var undir þá hafi þau átt að leiðrétta hana

við undirskrift ella hafi þau valdið bankanum tjóni með sviksamlegum hætti. Hins vegar liggi fyrir að varnaraðili hafi í engu reynt að blekkja sóknaraðila heldur fremur hitt, að upplýsa þá um stöðu aðalskuldara á þeim tíma sem lántakan fór fram.

Þá vísar varnaraðili til dagsetninga lánessamningsins, tryggingarbréfs nr. X og loks skjalsins um niðurstöðu greiðslumats sem styðji þá fullyrðingu bankans að um sé að ræða greiðslumat sem sannanlega var gert á skuldara. Hið sama gildi um fjárhæðir þess sem eru á skjalinu niðurstaða greiðslumats, fjárhæð tryggingarbréfs X og ákvæði um tryggingar í 5. gr. lánessamningsins.

Bendir varnaraðili á að þá komi skýrlega fram á skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ að greiðslumatið bendi til þess að aðalskuldari komi ekki til með að geta staðið við skuldbindingar sínar. Verði að telja að sóknaraðilum hafi mátt vera ljóst að aðalskuldari gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar enda hafi hann verið tekju- og eignalaus námsmaður á lántökudegi.

Telur varnaraðili að sóknaraðilar hafi með skýrum hætti sýnt vilja sinn til að gangast í ábyrgð fyrir aðalskuldara með því að lána honum veð í fasteign sinni og það þrátt fyrir að þeim hafi a.m.k. mátt vera ljóst að aðalskuldari gæti ekki staðist greiðslumat. Komi þessi vilji skýrt fram í undirritun þeirra á skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ sem og á tryggingarbréf X.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, skv. tryggingarbréfi nr. X, útgefnu af A til varnaraðila. Sóknaraðilar krefjast þess að varnaraðila verði gert skylt að aflýsa úr fasteignabók sýslumannsembættisins í Reykjavík, tryggingarbréfi nr. X, af fasteign sóknaraðila B. 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 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.

Á skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ var lántaki tilgreindur C. Lántaki tryggingarbréfs nr. X var hins vegar A. Af skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ verður því ekki ráðið að útgefandi tryggingarbréfs nr. X hafi verið greiðslumetinn og verður að telja að varnaraðili hafi hvorki fært nægilega sönnur á að A hafi verið greiðslumetinn, né að sóknaraðilar hafi fallist á að veðsetja eignina að teknu tilliti til niðurstaðna greiðslumats vegna hans. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu A, útgefanda tryggingarbréfs nr. X. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram.

Í ljósi alls framangreinds ber að ógilda veðsetningu fasteignarinnar að B, samkvæmt tryggingarbréfi nr. X, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Veðsetning fasteignarinnar að B, samkvæmt tryggingarbréfi nr. X, útgefnu af A til varnaraðila, F, er ógild.

Reykjavík, 17. febrúar 2012

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Jóhann Tómas Sigurðsson