

Ár 2012, föstudaginn 8. júní er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 19/2012**:

**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 24. janúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 24. janúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 2. febrúar 2012, 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. mars 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. mars 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu 13. mars 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 8. júní 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 20. maí 2005 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 4.500.000 gefið út af A til varnaraðila. Fasteignin B, var sett að veði á 2. veðrétti til tryggingar skuldinni. Fasteignin var í eigu sóknaraðila.

Þann 20. maí 2005 var skjalið lánsúmsókn fylgiskjal með skuldabréfi X dagsett. Þar kom fram að umsækjandi væri A og maki hans væri sóknaraðili. Upphæð var kr. 4.500.000 og ráðstöfun þess var til að greiða upp yfirdrátt á reikningi Y og skuldabréf nr. Z. Á eyðublaði fyrir lánsúmsóknina var gert ráð fyrir greiðslumati en kafla þess efnis var ekki fylltur út og stendur tölustafurinn 0 við öll gildi um tekjur, eignir og annað það sem máli skiptir við greiðslumat. Þá kom fram að fasteignin B yrði sett að veði á 2. veðrétti.

Í kafla á lánsúmsókninni sem ber yfirskriftina Undirskriftir ábyrgðarmanna/veðsala og umsækjanda er eftirfarandi texti:

*„Ef skuldaábyrgð eða veð er sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu einstaklings, ber fjármálafyrirtæki samkvæmt „Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga“ (dags. 1. nóv 2001) að meta greiðslugetu greiðanda, nema ábyrgðarmaður óski skriflega eftir því að það verði ekki gert. Samkvæmt*

*samkomulaginu er þó ávallt skylt að meta greiðslugetu skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000,-. Þó er hjónum eða fólki í óvígðri sambúð heimilt að leysa fjármálafyrirtæki undan skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Undirritaðir hafa kynnt sér upplýsingabækling bankans um sjálfskuldarábyrgðir.*

Neðan við umræddan texta er gert ráð fyrir að hakað sé við það hvort að ráðgert sé að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán greiðanda hjá bankanum og að ábyrgðarmanni hafi verið kynntar þær ráðagerðir. Þá eru reitir um að ekki sé óskað eftir greiðslumati eða að greiðslumat hafi verið framkvæmt og hvort að niðurstöður þess bendi til að greiðandi geti efnt skuldbindingar sínar eða ekki. Á umræddri lánsúmsókn hefur ekki verið hakað við neinn af þessum reitum. Sóknaraðili skrifaði undir umrædda lánsúmsókn sem ábyrgðarmaður/veðsali.

Þann 29. nóvember 2011 hafði lögmaður sóknaraðila samband við varnaraðila og krafðist þess að varnaraðili aflétti umræddu veðskuldabréfi af eignarhluta sóknaraðila innan mánaðar frá dagsetningu bréfsins. Varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila þann 19. desember 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 24. janúar 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning fasteignar hans að B, til tryggingar á skuldum þriðja aðila samkvæmt skuldabréfi nr. X, verði metin ógild og að varnaraðila verði gert að afmá veðskuldabréfið af fasteigninni.

Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þar sem ekki var framkvæmt greiðslumat við útgáfu skuldabréfsins eða honum afhent til undirritunar yfirlýsing um að hann óskaði ekki eftir að greiðslumat væri gert, sbr. 3. gr. samkomulagsins, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Bendir sóknaraðili á að hann hafi aldrei undanskilið, hvorki munnlega né skriflega, varnaraðila frá skyldu sinni til að gera greiðslumat. Því séu engin skilyrði til þess að undanþáguákvæði 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins eigi við.

Þá vísar sóknaraðili til þess að A sé einn tilgreindur sem umsækjandi láns og jafnframt eini útgefandi veðskuldabréfsins. Sóknaraðili vísar til þess að henni sé ekki kunnugt um hvernig láninu hafi verið ráðstafað, enda lagt inn á reikning hjá A. Sóknaraðili hefur aflað sér þeirra upplýsinga frá A að fénu hafi að mestu verið varið til að greiða gjöld og skuldir fyrir C ehf., félag sem A sé í forsvari fyrir. Meðal annars hafi verið greiddur niður yfirdráttur fyrirtækisins í F. Hafnar sóknaraðili því að fénu hafi verið varið til að fjármagna sameiginlegan fjárhag hennar og þáverandi maka hennar, A.

Vísar sóknaraðili máli sínu til stuðnings til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 3/2011, 4/2011, 6/2011, 14/2011, 16/2011 og 66/2011.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að á lánsúmsókn komi fram að sóknaraðili hafi einnig verið sett sem umsækjandi 2 á láninu en kerfi bankans hafi ekki leyft meðgreiðendur að lánnum. Skilningur starfsmanna útíbúsins hafi verið sá á tíma lántöku að verið væri að fjármagna

sameiginlegan fjárhag þeirra hjóna. Því sé afstaða varnaraðila sú að ábyrgð sóknaraðila sé gild með vísan til síðari málsliðar 2. mgr. 3. gr. [sic] samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga um undanþáguheimild frá gerð greiðslumats vegna ábyrgðar hjóna á skuldum hvors annars. Bendir varnaraðili á að horfa þurfi á atvik máls í heild í stað þess að einblína á að ekki sé hakað í viðeigandi reit á lánsúmsókn um afþökkun greiðslumats. Varnaraðili telur að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið fylgt í hvítetna við lánveitingar til sóknaraðila.

Varnaraðili bendir á að andvirði lánsins hafi verið kr. 4.340.650, og hafi skuldabréf nr. Z að fjárhæð kr. 442.225, verið greitt upp og mismunurinn, kr. 3.898.395, hafi verið lagður inn á reikning nr. Y.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B með skuldabréfi nr. X, útgefnu af A, maka sóknaraðila, til varnaraðila.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna. F var eitt þessara félaga og leiðir varnaraðili rétt sinn frá því félagi. Verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess.

Umrætt samkomulag tekur m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið 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. Þá segir í lokamálslið 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins að hjónum eða fólki í óvígðri sambúð sé heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars.

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 engu að síður veitt, skal hann staðfesta það skriflega.

Óumdeilt er að varnaraðili mat ekki greiðslugetu A, en fasteign sóknaraðila var sett til tryggingar skuldum hans. Verður varnaraðili að bera hallann af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með sönnunarbyrðina um hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir A eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans.

Telja verður að framkvæma hafi þurft greiðslumat þrátt fyrir að um hjón hafi verið að ræða enda segir í 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins að fjármálafyrirtæki sé skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemi meira en kr. 1.000.000. Undantekningu er að finna frá þessari meginreglu í lokamálslið 3. mgr. 3. gr. um að hjónum eða fólki í óvígðri sambúð er heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars. Túlka verður undantekningarregluna samkvæmt efni sínu á þá leið að viljayfirlýsing ábyrgðarmanns, sem giftur er eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt. Slík viljayfirlýsing liggur ekki fyrir í þessu tilviki.

Við mat á því hvort víkja eigi veðsetningunni til hliðar verður að líta til þess að varnaraðili heldur því fram að lánveitandi hafi veitt þær upplýsingar við lánveitingu að láni því sem fasteign sóknaraðila stóð til tryggingar hafi verið varið til að fjármagna sameiginlegan fjárhag þeirra hjóna, enda sé sóknaraðili sett sem umsækjandi 2 á láninu. Varnaraðili bendir á að andvirði lánsins hafi verið varið til greiðslu skuldabréfs nr. Z að fjárhæð kr. 442.225 og að mismunurinn hafi verið lagður inn á reikning Y. Varnaraðili hefur ekki getað lagt fram skuldabréf nr. Z, þar sem gögn þar að lútandi finnast ekki í kerfum bankans. Þá verður ekki ráðið af lánsúmsókninni, eða öðrum gögnum málsins að sóknaraðili hafi verið tilgreindur sem umsækjandi 2, enda kom þar einungis fram að sóknaraðili væri maki umsækjanda. Í ljósi þessa telst varnaraðili ekki hafa sannað að láninu hafi verið varið til að fjármagna sameiginlegan fjárhag sóknaraðila og A.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að B, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerna.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, að B, með veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð kr. 4.500.000, gefið út af A, er vikið til hliðar.

Reykjavík, 8. júní 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir