

Ár 2012, mánudaginn 20. ágúst 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. 38/2012**:

**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 9. mars 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 4. mars 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. mars 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 13. apríl 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 20. apríl 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 20. ágúst 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 28. febrúar 2006 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 3.000.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteignin B, var sett að veði á 2. veðrétti til tryggingar skuldabréfinu. Sóknaraðili skrifaði undir sem samþykkt veðsetningunni sem þinglýstur eigandi og hún skrifaði einnig undir f.h. C. Sóknaraðili var eigandi 33% fasteignarinnar og C átti 67%.

Þann 28. febrúar 2006 var skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ dagsett. Þar kom fram að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Þá var tekið fram að ekki yrði meira en helmingi lánsupphæðar varið til greiðslu á skuldum lántaka hjá sparisjóðnum. Auk þess var útdráttur úr 3. mgr. 4. gr. samkomulags viðskiptaráðherra, Neytendasamtakanna, og samtaka banka, verðbréfafyrirtækja og sparisjóða um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Sóknaraðili staðfesti að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Í máli þessu liggur fyrir fjárhagsyfirlit sem ber með sér að hafa verið breytt þann 11. janúar 2008. Þar kom fram að hreinar tekjur fyrir lánveitingu væru kr.

300.000 og eftir lánveitingu væru kr. 400.000. Greiðslubyrði lána var kr. 63.000 fyrir lánveitingu en kr. 100.000 eftir lánveitingu. Framfærslukostnaður var kr. 180.000 og afgangur fyrir lánveitingu var kr. 57.000 en eftir lánveitingu kr. 120.000. Breyting á mánuði var kr. 63.000 og á ári kr. 756.000.

Þann 3. mars 2006 veitti C sóknaraðila fullt og ótakmarkað umboð til þess að undirrita veðskuldabréf hjá FF á nafni C að fjárhæð allt að kr. 3.000.000. Lán þetta yrði tryggt með 2. veðrétti í húseign hans að B.

Þann 23. janúar 2012 óskaði umboðsmaður skuldara fyrir hönd sóknaraðila eftir því að varnaraðili skoðaði ábyrgðaryfirlýsingu sóknaraðila og tæki rökstudda afstöðu til gildis hennar. Þann 6. febrúar 2012 svaraði varnaraðili og taldi ábyrgðina gilda.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 4. mars 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst lausnar undan ábyrgð á láni A. Sóknaraðili vísar til þess að ábyrgðarmönnum hafi ekki verið kynnt greiðslumat og að C hafi ekki skrifað undir niðurstöðu greiðslumats. Þá bendir sóknaraðili á að umboð sem hún hafði til að skrifa undir veðskuldabréf fyrir hönd C hafi ekki gilt til að skrifa undir niðurstöðu greiðslumats. Auk þess sé umboðið dagsett eftir að hún skrifi undir skjölin. Þá geti varnaraðili ekki sýnt fram á greiðslumatið sjálft og sóknaraðili muni ekki eftir að hafa séð það. Henni hafi bara verið bent á og krossað við þar sem hún hafi átt að skrifa undir.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara er þess krafist að veðsetning á eignarhluta sóknaraðila standi óskert á grundvelli ákvæða samkomulagsins en aflétt af eignarhluta C, þ.e. 67% af fasteigninni, á grundvelli ágalla umboðs. Varnaraðili byggir aðalkröfu sína á því að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið fylgt í hvívetna við veðtökuna. Greiðslumat hafi verið framkvæmt og niðurstaða þess staðfest af sóknaraðila. Niðurstöðublaðið sé undirritað af sóknaraðila og hljóti að teljast uppfylla skilyrði 4. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

### V.

#### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, með veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð kr. 3.000.000, útgefið af A til FF.

Skilja má kröfu sóknaraðila þannig að þess sé krafist að veðsetningu allrar fasteignarinnar að B verði aflétt. Sóknaraðili er eigandi 33% fasteignarinnar. Ekki verður séð að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fá veðsetningu 67% eignarhluta C fellda úr gildi og hún hefur ekki lagt fram umboð hans til málarekstursins, en krafa af þessu tagi verður að stafa frá ábyrgðarmanninum sjálfum til að komast að. Í ljósi þessa verður ekki hjá því komist að vísa þeim hluta kröfu sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni. Með vísan til þessarar niðurstöðu verður ekki

fjallað um röksemdir sóknaraðila um ágalla á umboði C til sóknaraðila í þessu máli en þær lúta að veðsetningu eignarhluta C.

Að fenginni þessari niðurstöðu verður fjallað um gildi veðsetningar eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að B, með veðskuldabréfi nr. X. Telja verður að sóknaraðili byggi kröfu sína á samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, er undirritað af Sambandi íslenskra sparisjóða, f.h. sparisjóða. FF var einn þessara sparisjóða og leiðir varnaraðili rétt sinn í máli þessu frá því félagi.

Umrætt samkomulag 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.

Í nýlegum dómi Hæstaréttar er byggt á því sjónarmiði að í framangreindu samkomulagi um notkun ábyrgða og skuldbindinga sé ekki kveðið á um skyldu lánveitanda til að kynna ábyrgðarmanni í öllum tilvikum gögn til grundvallar niðurstöðu greiðslumats eða að geyma undirgögn til stuðnings matinu svo þau mættu vera aðgengileg síðar. Virðist þar m.a. skipta máli hvort ábyrgðarmanni var bent á þann möguleika að kynna sér slík gögn. Í fyrri úrskurðum nefndarinnar hefur verið litið svo á að skylda til að kynna niðurstöðu greiðslumats nái til þess að kynna fyrir ábyrgðarmanni helstu atriði sem máli skipta við matið á fjárhag skuldara.

Með skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“ var sóknaraðila kynnt jákvæð niðurstaða greiðslumats, en sama orðalag og sama aðferð virðist hafa verið viðhöfð við að benda ábyrgðarmönnum á þann möguleika að kynna sér gögn til grundvallar niðurstöðunni og í umræddu Hæstaréttarmáli. Þá var tilgreint sérstaklega að jákvæð niðurstaða fæli ekki í sér tryggingu fyrir því að skuldari efndi skyldur sínar.

Í ljósi þessa verður ekki talið að forsendur séu til að ógilda ábyrgð sóknaraðila með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Ber því að hafna kröfu sóknaraðila.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, um ógildingu veðsetningar eignarhluta C í fasteigninni að B, er vísað frá.

Kröfu sóknaraðila á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 20. ágúst 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir