

Ár 2013, föstudaginn 8. febrúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Elísabet Júlíusdóttir og Guðlaug B. Ólafsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 125/2012:**

**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 17. júlí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 17. júlí 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 17. júlí 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 15. október 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 24. október 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 5. nóvember 2012. Óskað var eftir frekari upplýsingum frá varnaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 11. janúar 2013. Svör bárust frá varnaraðila samdægurs.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 18. desember 2012 og 1. og 8. febrúar 2013.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 9. nóvember 2006 var prentað skjal þar sem fram kom að A óski eftir erlendu láni að fjárhæð kr. 15.000.000 til 30 ára í þremur myntum, með veði í B, eign móður hans. Þá kom fram að A væri að byggja hús í C og ætlaði að flytja lánið seinna.

Þann 13. nóvember 2006 var tryggingarbréf nr. X gefið út. Með því gerði A, kunnugt að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem hann nú eða síðar, á hvaða tíma sem væri kynni að skulda eða ábyrgjast FF að samtaldri fjárhæð allt að kr. 15.000.000 væri fasteign sóknaraðila að B sett að veði á 5. veðrétti. Sóknaraðili samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF samkvæmt tryggingarbréfinu.

Þann 13. nóvember 2006 var skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ undirritað. Þar kom fram að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Ekki kom fram hvort meira en helmingi lánsfjar yrði varið til greiðslu á skuldum lántaka hjá sparisjóðnum.

Útdráttur var úr 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga á skjalinu. Með undirritun sinni á skjalið staðfesti sóknaraðili að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Fyrir liggur fjárhagsyfirlit, útprentun úr tölvukerfi FF, með greiðslumati A sem ber með sér að hafa verið breytt þann 13. nóvember 2006. Þar kom fram að hreinar tekjur voru kr. 150.000 fyrir og eftir lánveitingu, greiðslubyrði lána var kr. 65.000 fyrir og eftir lánveitingu, annar fastur kostnaður var enginn, framfærslukostnaður var kr. 75.000 fyrir og eftir lánveitingu og afgangur á mánuði var kr. 10.000. Engin breyting var á mánuði eða ári.

Fyrir liggur skjal sem ber yfirskriftina „Staða lána í mynt“ hjá A. Viðmiðunardagur var 31. desember 2006. Á skjalinu eru fjögur lán hjá F, útgefin 28. júní 2006. Eftirstöðvar lánanna voru eftirfarandi: kr. 10.463.180, kr. 61.174, kr. 5.581.153 og kr. 37.712.

Þann 23. nóvember 2006 var lánsamningur milli A sem lántaka og FF sem lánveitanda gerður um lán að fjárhæð allt að EUR 33.000, JPY 9.800.000 og CHF 105.000. Fram kom að lántaki skuldbatt sig til að endurgreiða skuldina að fullu ásamt áföllnum vöxtum á 30 árum, þannig að 1/120 hluti af upphaflegum höfuðstól yrði greiddur á hverjum gjalddaga, í fyrsta sinn þann 20. febrúar 2007 og síðan með jöfnum afborgunum á þriggja mánaða fresti, þ.e. þann 20.05, 20.08, 20.11 og 20.02 ár hvert út lánstímann. Eftirstöðvar lánsins, þ.e. 102/120 hlutar upphaflegs höfuðstóls áttu að gjaldfalla hinn 20. ágúst 2011 en heimilt var að framlengja lánið 5 sinnum til allt að 5 ára í senn, með sama endurgreiðslufyrirkomulagi, hefðu forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins ekki raskast að mati láveitanda. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldarinnar afhenti lántaki lánveitanda tryggingarbréf nr. X.

Lánsamningurinn var endurreiknaður þann 3. nóvember 2011. Endurútreiknaður höfuðstóll lánsins var kr. 24.039.278.

Þann 10. maí 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst þar sem óskað var eftir því að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða yrði tekin til gildis hennar. Varnaraðili kvað ábyrgðina gilda þann 5. júní 2012.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 17. júlí 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að lánsveð skv. tryggingarbréfi nr. X verði felld úr gildi. Til vara er þess krafist að lánsveðið verði flutt yfir á C, eins og gert var ráð fyrir í upphafi skv. skjali, dags. 9. nóvember 2006.

Sóknaraðili vísar til þess að stofnað hafi verið til lánsveðs með ólögætum hætti. Við stofnun lánsveðsins hafi ekki verið farið eftir 3. og 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Bendir sóknaraðili á að greiðslubyrði lána í greiðslumati sé sú sama fyrir og eftir lánveitingu, kr. 65.000, og ekki í neinu samræmi við stöðu lántakanda á þeim tíma skv. skjalinu „Staða lána í mynt“. Þar að auki hafi sóknaraðila ekki verið gefinn kostur á að kynna sér nokkrar forsendur matsins eða það hvað efnislega hafi falist í ábyrgðaryfirlýsingunni. Sé þetta í andstöðu við 3. og 4. gr. framangreinds samkomulags. Þá hafi lánveitandi verið í yfirburðarstöðu gagnvart sóknaraðila enda með mikla sérfræðipækkingu en sóknaraðili sé öldruð kona sem ekki hafi fengið við lánveitingar umfram það sem nauðsynlegt hafi verið vegna síns

persónulega heimilishalds. Vísar sóknaraðili til 30. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga máli sínu til stuðnings.

Sóknaraðili fær ekki séð að það skýri á nokkurn hátt hvers vegna varnaraðili telur greiðslumat í samræmi við þær reglur sem giltu að fyrirkomulag endurgreiðslu af lánsamningi sem gerður hafi verið í tengslum við útgáfu hins umdeilda tryggingarbréfs útskýri „ef til vill“ að greiðslubyrði lána sé óbreytt fyrir og eftir lánveitingu. Virðist varnaraðili halda fram að óljóst sé hvort 40.000 kr. afborgun láns hafi verið forsenda í umræddu greiðslumati og að það útskýri mögulega hvers vegna niðurstöður greiðslumats séu þær sömu fyrir og eftir lánveitingu. Fáist ekki betur séð en unnt sé að eyða þeirri óvissu með einföldum hætti, þ.e. ef tekið hefði verið tillit til þeirrar greiðslu sé matið rangt, enda hefði greiðslugetan átt að lækka sem nemi þeirri fjárhæð en ef á hinn bóginn ekki hafi verið tekið tillit til þeirrar greiðslu hafi matið verið framkvæmt á rangan hátt. Allt að einu sé matið ekki í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og því í ósamræmi við réttindi málskotsaðila.

Varðandi lánveitingu frá F þann 28. júní 2006 virðist varnaraðili byggja á því að óvissa sé fyrir hendi um hvort gert hafi verið ráð fyrir greiðslum af ofangreindu láni við gerð hins umrædda greiðslumats. Varla fáist séð að röksemdin sé til stuðnings málstað bankans, enda hljóti óvissa um svo veigamikla forsendu fyrir matinu að teljast í beinni andstöðu við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga en greiðslubyrði af svo háu láni sé í öllu falli lykilforsenda í greiðslumati einstaklings. Ljóst sé að ef greiðslumatið taki ekki að nokkru mið af skuldbindingum skuldara eða ef veruleg óvissa sé um hvort svo sé, gefi matið augljóslega ranga mynd af fjárhag hans.

Sóknaraðili bendir á að við gerð greiðslumats hafi einungis verið horft á veðhlutfall fasteignar bak við lánsveðið (60,40%) en ekki greiðslugetu skuldara. Þá hafi aðalskuldari ekki verið beðinn um neinar upplýsingar varðandi stöðu sína.

Vísar sóknaraðili til þess að varakrafa komi til vegna upphaflegra ætlana aðalskuldara að flytja veðið á hús lántaka í C.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili bendir á að lántaki hafi gefið út skuldabréf í erlendri mynt að jafnvirði kr. 15.297.220 þann 22. nóvember 2006, eftir að tryggingarbréfið hafi verið gefið út og stóð tryggingarbréfið til tryggingar láninu sbr. 7. gr. lánsamningsins. Endurgreiðslu lánsins skyldi háttað þannig að 1/120 hluta skyldi greiða á þriggja mánaða fresti með 30 ára greiðsluferli en eftirstöðvar lánsins, 102/120 hlutar skyldu gjaldfalla að fimm árum liðnum. Framlengja hafi mátt lánið fimm sinnum til allt að fimm ára í senn, með sama endurgreiðslufyrirkomulagi. Þetta þýði að í upphafi hafi verið gert ráð fyrir um 40.000 kr. greiðslubyrði á mánuði. Þetta útskýri ef til vill að greiðslubyrði lána í greiðslumati þann 13. janúar 2006 sé óbreytt fyrir og eftir „lánveitingu“.

Bendir varnaraðili á að lánið hafi farið inn á reikning lántaka númer Y í sparisjóðnum og nýst við byggingu húss í Mosfellsbæ. Í beiðni til að veita lánið í sparisjóðnum segi að A hafi verið að byggja hús í C og „ætli að flytja lánið seinna“. Það hafi hins vegar ekki verið gert eins og sjá megi af kvörtun sóknaraðila. A hafi tekið lán í F nr. Z, en ekki sé vitað hvort það hafi komið inn í greiðslumatið. Ekki sé

gerð tilraun til að rökstyðja þá fullyrðingu sóknaraðila að greiðslumatið hafi gefið ranga mynd af fjárhag lántaka og því ekki unnt að fallast á þær röksemdir.

Varnaraðili bendir á að varakrafa sóknaraðila sé sú að veðið verði flutt yfir á C þar sem það hafi verið ráðgert í upphafi. Ekki hafi verið gerð tilraun til að rökstyðja þá kröfu eða skýra frá þeim áætlunum neitt frekar og því alls óljóst við hvað sé átt. Engin slík loforð hafi verið gefin af hálfu sparisjóðsins og alltaf sé á valdi veðhafa að hafna eða fallast á veðflutning að beiðni lántaka en slík beiðni hafi ekki verið borin fram að því er vitað sé. Þá sé lántaki sjálfur ekki aðili að þessari kvörtun og ekki á færi sóknaraðila að bera fram kröfu sem þessa.

Byggir bankinn kröfu sína á því að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið fylgt í hvívetna. Í ljósi framangreinds sé farið fram á að kröfum sóknaraðila um ógildingun veðs í fasteigninni B verði hafnað.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila, með tryggingarbréfi nr. X, útgefnu af A. Af málatilbúnaði aðila verður ráðið að sakarefni málsins lúti að því hvort tryggingarbréfið standi til tryggingar lánasamningi A, dags. 23. nóvember 2006. Ekki verður því tekin afstaða til gildi veðsetningarinnar að öðru leyti en því hvort umræddur lánssamningur sé tryggður með tryggingarbréfi nr. X.

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 í máli þessu rétt sinn 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 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 sóknaraðila kynnt jákvæð niðurstaða greiðslumats. Fyrir liggur fjárhagsyfirlit á A, útgefanda tryggingarbréfs nr. X, þar sem afgangur á mánuði var tilgreindur kr. 10.000. Ber fjárhagsyfirlitið með sér að hafa verið breytt þann 13. nóvember 2006. Umræddur lánssamningur var gefinn út þann 23. nóvember 2006. Samkvæmt þessu greiðslumati var greiðslubyrði lána fyrir og eftir lánveitingu sú sama. Ekki virðist hafa staðið til að greiða upp eldri skuldir með láninu, sem tekið var vegna byggingaframkvæmda. Eins og varnaraðili bendir á var greiðslubyrði á mánuði af láni útgefnu 23. nóvember 2011, sem tryggingarbréfið stendur til tryggingar á, kr. 40.000. Ekki er ljóst af skjalinu hvort tekið var tillit til þeirrar auknu greiðslubyrði í greiðslumati varnaraðila, en A var einnig útgefandi láns nr. Z. Verður greiðslumatið að teljast gallað að þessu leyti, hafi það átt að meta getu skuldarans til að standa við þær skuldbindingar sem veðsetningin tryggði. Virðist nærtækast að álykta að einungis hafi verið tekið tillit til greiðslubyrði lána fyrir útgáfu tryggingarbréfsins og fær það raunar stoð í málatilbúnaði varnaraðila. Þannig hafi

niðurstaða greiðslumats með réttu verið neikvæð um kr. 30.000, að teknu tilliti til lánasamnings, dags. 23. nóvember 2006. Þessu til samræmis hefði átt að kynna sóknaraðila neikvæða niðurstöðu greiðslumats með skjalinu „Niðurstaða greiðslumats“, dags. 13. nóvember 2006. Verður að líta svo á, að það væri í brýnni andstöðu við skyldur lánveitanda samkvæmt umræddu samkomulagi að vinna greiðslumat við útgáfu veðtryggingabréfs án nokkurs tillits til greiðslubyrði af þeim lánum, sem tryggingabréfið stendur til fullnustu á.

Í ljósi framangreinds og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, er trygging með tryggingarbréfi nr. X á lánsamningi milli A sem lántaka og FF sem lánveitanda (nú varnaraðila), dags. 23. nóvember 2006, ógild.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Trygging með tryggingarbréfi nr. X á lánsamningi, dags. 23. nóvember 2006, milli A og FF, er ógild.

Reykjavík, 8. febrúar 2013.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

### **Sérálit Elísabetar Júlíusdóttur**

Í málinu liggur fyrir að sóknaraðili ritaði, sem þinglýstur eigandi hinnar veðsettu fasteignar, undir tryggingarbréf nr. X, þann 13. nóvember 2006. Þann sama dag ritaði sóknaraðili undir skjal með yfirskriftinni „Niðurstaða greiðslumats“. Á því skjali kemur m.a. fram að jákvæð niðurstaða greiðslumats feli ekki í sér tryggingu fyrir því að skuldari efni skyldur sínar. Á skjalinu segir einnig að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í

ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Af gögnum málsins að dæma var við greiðslumat gengið út frá því að greiðslubyrði lána yrði sú sama fyrir og eftir „lánveitingu“, enda var þennan dag sem greiðslumatið var framkvæmt, 13. nóvember 2006, verið að útbúa umrætt tryggingarbréf, en ekki lánaskjöl. Ekki verður fallist á niðurstöðu meirihluta nefndarinnar um að varnaraðila hafi borið að taka tillit til endurgreiðslu lánsins, sbr. lánssamninginn dags. 23. nóvember 2006. Tryggingarbréf er í eðli sínu veðbréf, sem er jafnframt ekki skuldabréf, og veitir veðtryggingu fyrir skuld eða skuldum sem þegar stofnað hefur verið til eða sem síðar kann að verða stofnað til. Þannig er tryggingarbréf ekki heimildarskjal um stofnun tiltekinnar skuldar, líkt og skuldabréf, heldur er það veðbréf sem vísar til annarra skulda sem það tryggir, í þessu tilviki allsherjarveð. Það er óumdeilt að þegar greiðslumatið var framkvæmt hafði umþrætt lánveiting ekki átt sér stað. Því verður það ekki virt varnaraðila til vanrækslu að hafa ekki tekið tillit til endurgreiðslu lánsins við framkvæmd greiðslumatsins.

Þá var sóknaraðila, sem fyrir segir, bent á þann möguleika að kynna sér niðurstöðu greiðslumats að fengnu samþykki lántaka. Fyrir liggur að varnaraðili hafði látið fara fram greiðslumat með hliðsjón af þeim upplýsingum sem lágu fyrir á þeim tíma sem matið var framkvæmt. Sóknaraðila var kynnt jákvæð niðurstaða greiðslumats, sem og að slík niðurstaða fæli ekki í sér tryggingu fyrir því að lántaki gæti efnt skyldur sínar. Verður því ekki fallist á það með meirihluta nefndarinnar að framkvæmd við útgáfu umrædds tryggingarbréfs hafi farið í bága við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, né heldur að tryggingin skv. skjalinu geti talist ógild í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar frá 17. apríl 2012 í máli nr. 141/2012.

Reykjavík, 20. febrúar 2013.

---

Elísabet Júlíusdóttir