

Ár 2013, fimmtudaginn 28. febrúar, 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. 146/2012**:

**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 31. ágúst 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 31. ágúst 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 5. september 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 18. 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 4. nóvember 2012. Þann 9. janúar 2013 var óskað eftir frekari upplýsingum frá sóknaraðila og varnaraðila. Sóknaraðili svaraði samdægurs og varnaraðili þann 11. janúar 2013. Óskað var frekari upplýsinga frá varnaraðila 23. janúar 2013. Svar barst þann 25. janúar 2013. Voru athugasemdir varnaraðila sendar sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 25. janúar 2013, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila, dags. 15. febrúar 2013.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 28. febrúar 2013.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 28. apríl 2004 var skjalið „Lánsúmsókn“ dagsett. A, sonur sóknaraðila, var lántakandi að láni að fjárhæð kr. 1.250.000. Eftirfarandi kom fram á lánsúmsókninni: „Óskar eftir 1250þús. Til að greiða niður skuldir hjá okkur og annars staðar, FE-skrá tekin og þar sést ekkert, trúlega skuld vegna annars, A er nýkominn úr meðferð og er kominn í vinnu, foreldrar hans standa við bakið á honum og vilja skrifa upp á lánið - Stenst greiðslumat miðað við núv. Tekjur.“

Þann 28. apríl 2004 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 1.250.000, gefið út af A til FF Sparisjóðs Hafnarfjarðar. Sóknaraðili og B, tókust á hendur sjálfskuldarábyrgð in solidum á skuldabréfinu.

Þann 28. apríl 2004 var skjalið „Til ábyrgðarmanna fjárskuldbindinga X“ undirritað. Greiðandi að láni að fjárhæð kr. 1.250.000 var A og ábyrgðarmenn voru sóknaraðili og B. Tekið var fram að sjálfskuldarábyrgðarmenn staðfestu með

undirritun sinni að þeir hefðu fengið og kynnt sér bækling sparisjóðanna um sjálfskuldarábyrgðir.

Fyrir liggur skjalið „Niðurstaða greiðslumats“. Samkvæmt því óskuðu sóknaraðili og B eftir að gangast í ábyrgð fyrir A á skuldabréfi. Fram kom að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Tiltakið var að meira en helmingi lánsupphæðar yrði varið til greiðslu á skuldum lántaka hjá sparisjóðnum. Einnig var útdráttur út 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Tekið var fram að sóknaraðilar staðfestu með undirritun sinni að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Þann 20. október 2005 var kaupsamningur vegna íbúðar í C undirritaður. Kaupendur voru sóknaraðili og B að helmingshlut hvort. Seljandi var db. D. Kaupverð var 17.300.000. Þann 25. október 2005 var afsal vegna fasteignarinnar að C undirritað.

Þann 18. nóvember 2005 var skjalið „Lánsúmsókn m.veði íbúðarlán“ fyllt út. Þar kom fram að lántakandi að láni að fjárhæð kr. 4.000.000 væri A. Setja átti fasteignina að C að veði til tryggingar láninu. Eftirfarandi kom fram undir liðnum lánsbeiðni og til uppgreiðslu á: „Foreldrar hans voru að kaupa þessa íbúð son býr í íbúðinni [svo] og ætla að taka íbúðarlán á þessa eign. Það er ekkert áhvilandi.“

Þann 18. nóvember 2005 var skjalið „Stimpilgjaldanóta/uppgreiðsla“ dagsett. Þar kom fram að lántakandi væri A. Greiða skyldi upp lánið X, að fjárhæð kr. 1.124.369.

Þann 21. nóvember 2005 var skuldabréf, merkt íbúðalán nr. Y, að fjárhæð kr. 4.000.000, gefið út af A til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteign foreldra A, sóknaraðila og B, að C, var sett að veði á 1. veðrétti til tryggingar láninu.

Þann 24. nóvember 2005 var umrætt lán greitt út til A. Var láninu ráðstafað til greiðslu á láni nr. X að fjárhæð kr. 1.125.100, þ.á.m. til greiðslu á gjalddögum 1. nóvember 2005 og 1. desember 2005, og inn á reikning B að fjárhæð kr. 2.841.900.

Þann 17. júlí 2009 var kauptilboð sóknaraðila og B í fasteignina að E undirritað. Kaupverð í tölustöfum var kr. 40.900.000.

Þann 24. ágúst 2009 var yfirlýsing um veðsetningu og veðbandslausn vegna veðskjals nr. Y undirritað. A, skuldari, lýsti því yfir að með yfirlýsingu þessari og að fengnu samþykki FF óskaðist ofangreint veðskjal að fjárhæð kr. 4.000.000, upphaflega útgefið 21. nóvember 2005, flutt af fasteigninni C yfir á fasteignina E. Veðréttur FF í hinni nýju fasteign yrði 2. veðréttur með uppfærslurétti. Skrifaði A undir sem skuldari, G Laugaakur ehf. sem þinglýstur eigandi og sóknaraðili og B undir sem þinglýstir eigendur.

Samkvæmt gögnum málsins hefur B lagt kr. 1.013.000 inn á reikning A frá 20. apríl 2008.

Þann 27. apríl 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst fyrir hönd sóknaraðila þar sem óskað var eftir að umrædd ábyrgð yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Varnaraðili svaraði þann 30. apríl 2012 og kvað sóknaraðila ekki í ábyrgð fyrir láninu, en veðsali og útgefandi væri sá sami. Samdægurs ítrekaði umboðsmaður skuldara kröfuna með vísan til skuldabréfsins. Varnaraðili kvað ábyrgðina gilda þann 10. maí 2012.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 31. ágúst 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að bankinn endurgreiði lánsveðseiganda þá fjárhæð sem hann hafi greitt frá því skuldari hætti að geta greitt af láninu, alls kr. 898.161, auk vaxta. Þá krefst sóknaraðili þess að lánveitandi felli niður ábyrgðina.

Sóknaraðili kveður varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þar sem ekki hafi farið fram mat á greiðslugetu skuldara sem kynnt hafi verið ábyrgðarmönnum þegar lán nr. Y var gefið út, sbr. 3. og 4. gr. samkomulagsins. Sóknaraðili kveðst hafa haft fulla trú á því að lánveitandi færi eftir gildandi reglum um stofnun ábyrgðarskuldbindinga við afgreiðslu málsins. Með því að fara ekki eftir reglum hafi lánveitandi brotið á neytendarétti sóknaraðila, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Sóknaraðili hafnar því að umrætt lán hafi verið tekið til þess að kaupa fasteignina að C, enda hafi hún verið að fullu uppgreidd 20. október 2005, en lánið sem A hafi tekið hafi verið tekið 21. nóvember 2005. Sóknaraðili kveður A hafa beðið sig um lánsveð í eigninni að C því hann hafi ætlað að borga upp lán við bankann og fleira. Þar sem sóknaraðili hafi gerst ábyrgðarmaður fyrir eldri bróður A hafi hann ekki getað neitað honum. A hafi alfarið verið lántakandi umrædds láns, ráðstafað því sjálfur og um neyslulán hafi verið að ræða en ekki lán til fasteignakaupa. Bendir sóknaraðili á að A hafi ekki verið og sé ekki eigandi fasteignarinnar að C. Þá hafi foreldrar A allan tímann búið að C, meðan íbúðin hafi verið í þeirra eigu.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili bendir á að í lánsúmsókn komi fram að sóknaraðili og kona hans hafi keypt íbúðina fyrir son sinn einum mánuði áður til að búa í íbúðinni og því sé hann lántaki. Hann hafi því með réttu átt að vera eigandi að íbúðinni eða foreldrarnir sjálfir lántakar.

Varnaraðili vísar til þess að í dag sé veðið á fasteigninni að E sem sé í eigu sóknaraðila og konu hans. Ekki verði talið að skylda til greiðslumats hafi vaknað í skilningi laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn þar sem þau hafi verið að selja C og kaupa E og veðflutningur því framkvæmdur að þeirra beiðni. Í kaupsýningu sem fylgi kvörtun sóknaraðila komi fram að greiðslutilhögun útborgunar sé: „nettóandvirði íbúðar okkar að C“.

Varnaraðili fellst ekki á með sóknaraðila að sanngjarnt eða rétt sé að fella veðið úr gildi með vísan til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Sóknaraðili og kona hans hafi sjálf ákveðið að festa kaup á fasteigninni að C og láta syni sínum hana í té, gegn því að hann tæki lán og stæði sjálfur straum af afborgunum af því, og síðar selja fasteignina og nota nettóandvirðið, kr. 25.900.000, til þess að festa kaup á fasteigninni að E. Á einhverjum tímamarki verði að telja að rétt sé að fólk axli sjálft ábyrgð á ákvörðunum sínum og áhættutöku og verði ekki talið ósanngjarnt að það gildi í tilvikum sem þessum.

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að reglur samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga gildi ekki um ofangreind viðskipti. Í ljósi þess beri að hafna kröfum sóknaraðila um niðurfellingu veðsins.

V.

**Niðurstaða.**

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að E, með skuldabréfi nr. Y, útgefnu af A til FF og endurgreiðslu afborgana af skuldabréfinu.

Skilja má kröfu sóknaraðila þannig að þess sé krafist að veðsetningu allrar fasteignarinnar að E með skuldabréfi nr. Y verði aflétt. Sóknaraðili er eigandi helmings fasteignarinnar. Ekki verður séð að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fá veðsetningu 50% eignarhluta B fellda úr gildi og hann hefur ekki lagt fram umboð hennar 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.

Að fenginni þessari niðurstöðu verður vikið að veðsetningu eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að E, með skuldabréfi nr. Y.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 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 þeim sparisjóði. FF bar að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga 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.

Óumdeilt er að varnaraðili framkvæmdi ekki mat á greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfs nr. Y. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðili skylt að meta greiðslugetu A. Verður varnaraðili að bera hallann af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og þar með hver niðurstaða þess hefði orðið og hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður veitt leyfi til veðsetningar fasteignar sinnar til tryggingar skuldabréfi nr. Y eftir að hafa kynnt sér matið.

Við mat á því hvort víkja eigi veðsetningu fasteignar sóknaraðila til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga verður að líta til ráðstöfunar umrædds skuldabréfs. Skuldabréfinu var ráðstafað til að greiða upp lán nr. X, sem sóknaraðili var í sjálfskuldarábyrgð fyrir og lagt inn á reikning B. Ekki hefur verið sannað að foreldrar A hafi verið að kaupa íbúð fyrir hann, enda hafa þau alla tíð búið í íbúðinni, fyrst í C og síðar E.

Við útgáfu skuldabréfs nr. X var framkvæmt greiðslumat sem kynnt var sóknaraðila. Uppfyllti varnaraðili því skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Var sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila á skuldabréfi nr. X því gild þegar lánið var greitt upp með skuldabréfi nr. Y.

Í ljósi framangreinds verður ekki fallist á að víkja til hliðar veðsetningu fasteignar sóknaraðila að því leyti sem skuldabréfinu var varið til uppgreiðslu helmings skuldabréfs nr. X, að fjárhæð kr. 562.550, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr.

169/2012. Telja verður að rétt sé að ógilda veðsetningu fasteignar sóknaraðila að E, með skuldabréfi nr. Y, útgefnu af A til FF, að því er leyti sem veðsetningin á eignarhluta sóknaraðila er umfram kr. 562.550 miðað við 24. nóvember 2005.

Sóknaraðili krefst einnig endurgreiðslu að fjárhæð kr. 898.161 ofgreidds fjár, vegna þess sem hann hefur greitt af skuldabréfinu. Ekki liggja fyrir nein gögn um að sóknaraðili hafi greitt af umræddu skuldabréfi en B, hefur lagt kr. 1.013.000 inn á reikning A frá 20. apríl 2008. Eru því ekki forsendur til að fallast á kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Kröfu sóknaraðila er því hafnað.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetningu fasteignar sóknaraðila, M, að E, til tryggingar skuldabréfi nr. Y, útgefnu af A til FF, er vikið til hliðar að því leyti sem veðsetningin á eignarhluta sóknaraðila er umfram kr. 562.550 miðað við 24. nóvember 2005.

Kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu ofgreidds fjár er hafnað.

Reykjavík, 28. febrúar 2013.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir