

Ár 2013, föstudaginn 30. ágúst, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 34/2013**:

**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 11. apríl 2013, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 11. apríl 2013. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 18. apríl 2013, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 30. apríl 2013. Var bréfið sent sóknaraðilum, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. maí 2013, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 11. maí 2013. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 11. júlí 2013, var óskað eftir frekari skýringum frá sóknaraðilum. Frekari skýringar sóknaraðila bárust með bréfi, dagsettu 17. júlí 2013. Skýringar sóknaraðila voru sendar varnaraðila og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá varnaraðila, með bréfi, dagsettu 20. ágúst 2013.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 5. júlí og 30. ágúst 2013.

II.

Málsatvik.

Í máli þessu liggur fyrir fjárhagsyfirlit á A sem ber með sér að hafa verið breytt þann 6. desember 2005. Samkvæmt fjárhagsyfirlitinu voru hreinar tekjur fyrir og eftir lánveitingu kr. 345.000, greiðslubyrði lána var kr. 10.000 fyrir lánveitingu og kr. 110.000 eftir lánveitingu, annar fastur kostnaður var kr. 50.000 fyrir og eftir lánveitingu, framfærslukostnaður var kr. 155.766 fyrir lánveitingu og kr. 100.000 eftir lánveitingu. Afgangur á mánuði var kr. 129.234 fyrir lánveitingu og kr. 85.000 eftir lánveitingu. Breyting á mánuði var neikvæð um kr. 44.234 og kr. 430.808 á ári.

Þann 12. desember 2005 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 6.000.000, gefið út af A og B til FF. Fasteign sóknaraðila að C, var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar láninu. Sóknaraðilar staðfestu að hafa kynnt sér efni skuldabréfsins og að þau gerðu sér grein fyrir því í hverju ábyrgð þeirra sem veðleyfisgjafa væri fólgin og teldu hana samrýmast greiðslugetu þeirra. Jafnframt hefðu þau kynnt sér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða frá 1. nóvember 2001.

Þann 12. desember 2005 undirrituðu sóknaraðilar skjalið „Niðurstaða greiðslumats“. Óskuðu þau eftir að veita veð í fasteign sinni fyrir A fyrir skuldabréfi að fjárhæð kr. 6.000.000. Tiltekið var að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Þá kom fram að meira en helmingi lánsfjárhæðar yrði ekki varið til greiðslu á skuldum lántaka hjá sparisjóðnum. Þá var útdráttur úr 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skjalinu. Staðfestu sóknaraðilar að þau hefðu fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð.

Fyrir liggja greiðsluseðlar frá byrjun febrúar 2006 vegna nokkurra lána sóknaraðila, þ.e. vegna láns sóknaraðila A hjá FF nr. Y að fjárhæð kr. 5.900 og vegna láns sóknaraðila A hjá L nr. Z að fjárhæð kr. 95.776. Gjaldldagi umþrættis láns nr. X þann 1. febrúar 2006 var að fjárhæð kr. 63.083. Þá liggja fyrir greiðslukvittanir vegna láns sóknaraðila A við O, útgefið 15. nóvember 2005, frá 29. nóvember 2006 að fjárhæð kr. 19.630 og frá 14. desember 2006 að fjárhæð kr. 20.080. Gjaldldagi láns nr. Þ þann 1. desember 2005 var að fjárhæð kr. 14.102. Fyrir liggur að framangreint lán sóknaraðila hjá L hefur tvisvar sinnum verið fryst, þ.e. frá 1. febrúar 2009 til 1. mars 2010 og frá 1. september 2011 til 1. október 2012.

Fyrir liggur tölvupóstur, dags. 12. júlí 2013, þar sem starfsmaður O staðfestir að bílasamningur v. Æ var í greiðsluþjónustu hjá FF frá 14. nóvember 2006 til 14. október 2010. Samningurinn hafi verið gefinn út 14. október 2005 og telur starfsmaðurinn líkur á að samningurinn hafi verið skráður í sömu greiðsluþjónustu frá þeim tíma en því miður sé ekki hægt að staðfesta það sökum kerfisbreytinga á innheimtukerfum OO árið 2006. Samkvæmt upplýsingum frá sóknaraðila var afborgun af bílasamningnum kr. 30.247 á mánuði.

Fyrir liggur að skuldabréf nr. X var í skilum frá útgáfu þess til 2. maí 2012.

Þann 4. apríl 2012 sendi lögmaður sóknaraðila varnaraðila bréf þar sem farið var fram á niðurfellingu á framangreindri ábyrgðarskuldbindingu.

Þann 15. febrúar 2013 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst þar sem óskað var eftir því að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Varnaraðili kvað ábyrgðina gilda þann 18. febrúar 2013.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 11. apríl 2013.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að ábyrgðarskuldbinding ásamt veðsetningu fasteignar þeirra vegna láns nr. X sé ógild og að veðsetning á fasteigninni verði afmáð úr þinglýsingarbókum.

Sóknaraðilar vísa til þess að til veðsetningarinnar hafi ekki verið stofnað með lögmatum hætti. Vinnubrögð bankans hafi ekki verið í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Með þeirri háttsemi hafi bankinn brotið á neytendarétti sóknaraðila sem sé varinn í 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Sóknaraðilar vísa til þess að ekki sé um það deilt að bankinn hafi greiðslumetið lántakendur. Greiðslumatið sé hins vegar rangt og ekki byggt á þeim gögnum sem fyrir hafi legið. Sóknaraðilar benda á að við afhendingu fjárhagsyfirlits hafi orðið ljóst að bankinn hafi ranglega greiðslumetið lántakendur. Lántakendur hafi verið í greiðsluþjónustu hjá bankanum með öll sín fjármál og allar sínar skuldbindingar. Því sé óskiljanlegt hvers vegna bankinn hafi ekki tekið tillit til allra skuldbindinga sem tilheyrt hafi lántakendum.

Sóknaraðilar kveða lántakendur hafa tjáð þeim að FF hafi óskað eftir öllum gögnum varðandi fjárhag þeirra beggja. Lántakendur hafi verið með sitt hvort lánið, annað hjá OO og hitt hjá FFF. Sparisjóðnum hafi verið afhentar upplýsingar um stöðu lánanna og greiðslubyrði þeirra ásamt öðrum gögnum sem beðið hafi verið um varðandi greiðslumatið. Lántakendur hafi verið að leita eftir faglegu mati á því hver greiðslugeta þeirra til íbúðarkaupa væri og hafi treyst starfsfólki sparisjóðsins til að meta það, það hafi verið þeim efst í huga að taka ekki stærra skref en þau hafi ráðið við.

Sóknaraðilar vísa til þess að starfsmaður OOO hafi staðfest að samningur frá OO hafi verið í greiðsluþjónustu frá FF frá 14. nóvember 2006 til 14. október 2010. Ástæða þess að ekki sé hægt að fara aftar sé sú að það hafi verið gerð kerfisbreyting á innheimtukerfi FF á þessum tíma en viðkomandi starfsmaður OOO telji allar líkur á að láni hafi verið í greiðsluþjónustu frá 14. október 2005 þegar lánið hafi verið gefið út.

Benda sóknaraðilar á að afborgun af láni OOO hafi verið kr. 30.247 á mánuði og sé sú tala borin saman við útreiknaða greiðslubyrði fyrir lánveitingu sjáist að um ranga tölu í forsendum greiðslumatsins sé að ræða. Sóknaraðilar kveða lán hjá FFF ekki hafa verið í greiðsluþjónustu.

Sóknaraðilar benda á að greiðslubyrði lána sé sögð vera kr. 110.000 en sé tekið tillit til þeirra skuldbindinga sem tilheyrt hafi lántakendum á þessum tíma og bankinn hafi haft fulla vissu um þá hafi greiðslubyrðin verið kr. 209.082. Jafnframt megi benda á að greiðslubyrði lána fyrir lánveitingu sé röng þar sem bæði hafi verið til staðar bílalán og lán frá FFF. Einnig sé óskiljanleg framsetning á framfærslukostnaði. Hann sé sagður vera kr. 155.766 fyrir lánveitingu en kr. 100.000 eftir lánveitingu. Framfærslukostnaðurinn hafi verið reiknaður út af bankanum og bankinn hafi ekki leyfi til að lækka þessa tölu niður til þess að réttlæta það að lántakendur standist greiðslumat. Það sé erfitt að skilja að framfærslukostnaður lækki eftir lánveitingu og þetta sé óútskýrt. Bankanum hafi borið að halda sig við þann framfærslukostnað sem hann hafi reiknað út fyrir lánveitingu og sé honum bætt við greiðslubyrði lána þá sé greiðslugeta lántakenda neikvæð.

Sóknaraðilar benda á að varnaraðili vísi til þess að lán þetta sé í skilum. Kveða sóknaraðilar það hafa verið mjög erfitt fyrir lántakendur frá upphafi að greiða af skuldbindingum sínum en allt hafi verið lagt undir til að klára dæmið. Síðar hafi verið óskað eftir frystingu á lánum frá Íbúðalánasjóði og hafi allur sá frestur verið nýttur sem í boði hafi verið. Hafi allt verið gert til að halda umræddu láni í skilum. Útibúi bankans hafi verið gerð grein fyrir greiðsluerfiðleikum lántakenda. Að endingu hafi lántakendur tekið þá ákvörðun að selja íbúð sína og óska eftir frystingu á umræddu

láni og þannig sé það enn í dag. Sóknaraðilar benda á að ekkert samhengi sé milli þess að halda láni í skilum og að framkvæma greiðslumat rétt.

Sóknaraðilar telja að það hafi orðið forsendubrestur af hálfu bankans við gerð greiðslumats í upphafi. Bankinn hafi ekki gætt réttar sóknaraðila eins og honum hafi borið.

Sóknaraðilar byggja á því að þau hafi allt frá árinu 2010 reynt að afla upplýsinga um umrætt greiðslumat. Hafi þau framan af fengið þau svör að lögfræðingar bankans legðu bann við því að þau fengju greiðslumatið afhent. Það hafi loks fengist afhent fyrir milligöngu umboðsmanns viðskiptamanna hjá varnaraðila.

Telja sóknaraðilar að bankinn hafi sýnt þeim algjört sinnuleysi allan tímann og reynt að þagga málið í hel. Það sé engu líkara en að niðurstöðum greiðslumats hafi átt að haga þannig að þær kæmu jákvætt út fyrir lántakendur en allri áhættu og ábyrgð vegna lántökunnar varpað yfir á ábyrgðarmenn.

Sóknaraðilar vísa til þess að það hafi skipt þau meginmáli að þau gætu treyst því að greiðslumatið væri rétt unnið. Hvorki hafi ábyrgðaraðilum né lántökum verið kynntar tölulegar forsendur greiðslumatsins.

Sóknaraðilar kveðast sammála varnaraðila um að markmið samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé að lánveitingar séu í samræmi við greiðslugetu greiðanda. Í umræddu máli hafi ekki verið svo en bankinn hafi hagrætt greiðslumatinu þannig að lántakendur stæðust það. Bankinn leggi ekki fram nein töluleg gögn til stuðnings máli sínu er varði greiðslubyrði og framfærslukostnað heldur fari út í að gera formsatriði tortryggileg.

Vísa sóknaraðilar máli sínu til stuðnings til dóms Hæstaréttar í máli nr. 127/2013.

Sóknaraðilar hafna því að um tómlæti þeirra sé að ræða. Bankinn hafi sýnt þeim algjört tómlæti strax í byrjun og viðbrögð af hans hálfu hafi verið með þeim hætti að reyna hafi átt að tefja málið og draga úr sóknaraðilum kjarkinn til að leita réttar síns.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili telur að til að byrja með sé réttast að horfa til markmiðs samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Markmið þess sé að lánveitingar séu í samræmi við greiðslugetu greiðanda. Hafi umræddu skuldabréfi verið haldið í skilum frá útgáfu þess til 2. maí 2012 eða í sjö ár frá útgáfu þess. Sé til þess horft þá sé ljóst að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið rétt, þ.e. að greiðslugeta hafi verið til staðar til að standa undir skuldbindingu þeirri sem A og B gengust við með útgáfu skuldabréfs nr. X. Það hafi þau gert í 7 ár þrátt fyrir að t.d. vísitalan árið 2005 hafi verið töluvert lægri en hún hafi verið er bréfið hafi verið sett í frystingu. Skuldarar hafi átt eitt barn við lánveitinguna en hafi eignast annað barn árið 2009, þá hafi orðið töluverðar breytingar á fjárhagskerfi landsins þegar síga hafi tekið á árið 2008 sem hafi haft afdrifarík áhrif á íbúðalán landsmanna og fjárhag þeirra almennt. Þrátt fyrir það hafi skuldabréfið haldist í skilum.

Varnaraðili telur vert að geta framangreindu til stuðnings hvernig samkomulagið sé orðað, þ.e. notað sé orðið „Ráðstöfunarfé“ en ekki ráðstöfunartekjur. Ástæðan fyrir því að samkomulagið sé orðað svo vítt sé til að halda

Því opnu að greiðandi hafi aðgang að fé sem stafi ekki alltaf eingöngu frá tekjum hans heldur geti þarna komið til skoðunar ýmsir styrkir, bætur o.fl. til fallandi sem greiðandi geti nýtt sér til að halda skuldbindingum sínum í skilum.

Vísar varnaraðili til þess að þó vissulega sé kveðið á um það að greiðslumat skuli framkvæmt þá sé í raun eingöngu að finna viðmið sem lánveitendum sé sagt að fara eftir. Lýsingin á greiðslumati sé heldur opin og bjóði upp á mismunandi útfærslur á greiðslumati en ástæðan fyrir því sé líklega sú að gert sé ráð fyrir að aðstæður skuldara séu misjafnar og þurfi því að vera opið hvernig greiðslumat verði framkvæmt fyrir hvert tilfalli um sig. Framangreindu til stuðnings megi vísa til þess að enn þann dag í dag, frá undirritun fyrsta samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. janúar 1997, hafi ekki verið settar ítarlegar reglur um það hvernig framkvæma skuli greiðslumat þrátt fyrir að mælt sé fyrir um það t.d. í lögum nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn.

Vísar varnaraðili til þess hvað varðar greiðslumatið að greiðslumatið byggji á gögnum frá skuldara eða gögnum sem lánveitandi hafi aflað sér með aðstoð frá skuldara. Hvað varði rök um skuldbindingar lántaka í greiðsluþjónustu bendir varnaraðili á að þau byggji ekki á gögnum sem sýni nákvæmlega að framangreindar skuldbindingar hafi verið í greiðsluþjónustu hjá varnaraðila, heldur séu þarna í raun taldar upp upphæðir sem ekki byggji á neinum gögnum sem sýni að framangreindar upplýsingar hafi legið fyrir við lánveitinguna. Beri því að hafna kröfu sóknaraðila þar sem ekki hafi verið sýnt fram á að greiðslumatið sé háð slíkum annmörkum að það hafi gefið ranga mynd af greiðslugetu aðalskuldara.

Bendir varnaraðili á að sé horft á þau framfærsluviðmið sem miðað sé við í skjalinu „Fjárhagsyfirlit“, þ.e. að framfærslukostnaður fyrir hjón með eitt barn sé kr. 155.766 fyrir lánveitingu og eftir lánveitingu kr. 100.000. Framfærslukostnaður Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna frá árinu 2005 hafi verið kr. 84.600. Þannig að mismunurinn sé í minnsta lagi kr. 15.400. Greiðslugetan hefði því átt að vera jákvæð:

	Eftir lánveitingu	Miðað við framfærslu RFH	Miðað við kvörtun
Hreinar tekjur	345.000	345.000	345.000
Greiðslubyrði lána	110.000	110.000	209.082
Annar fastur kostnaður	50.000	50.000	
Framfærslukostnaður	100.000	84.600	84.000
Afgangur	85.000	100.400	51.318
Breyting á mán.	-44.234		
Breyting á ári	-530.808		

	Fyrir lánveitingu	Miðað við framfærslu RFH	Miðað við kvörtun
Hreinar tekjur	345.000	345.000	345.000
Greiðslubyrði lána	10.000	10.000	209.082
Annar fastur kostnaður	50.000	50.000	
Framfærslukostnaður	155.766	84.600	84.600

Afgangur	129.234	200.400	51.318
Breyting á mán.			
Breyting á ári			

Varnaraðili telur ljóst að miðað við þær forsendur sem miðað sé við í kvörtuninni þá hefði greiðslugetan ætíð verið jákvæð. Það sé hins vegar ítrekað að engin gögn hafi verið lögð fram sem sýni að afborgunin á hverjum mánuði hafi verið kr. 209.082 og að allar þær skuldbindingar hafi verið í greiðsluþjónustu hjá varnaraðila eða þá að skuldarar hafi lagt fram gögn sem hafi sýnt þessa upphæð þegar greiðslumatið hafi verið framkvæmt. Framangreint sé þó með öllu ósannað og séu því ofangreind dæmi eingöngu sett fram til að sýna að ef úrskurðarnefndin samþykki röksemdafærslu sóknaraðila þá breyti það því ekki að greiðslumatið hefði alltaf verið jákvætt og sýni greiðslusaga skuldabréfsins það. Hvað það varði að veðsalar hafi ekki skrifað á niðurstöðu greiðslumatsins þá vísar varnaraðili í yfirlýsingu þá sem veðsalar hafi skrifað undir á skuldabréfinu þar sem þau staðfesti að þau hafi kynnt sér bækling lánveitanda um sjálfskuldarábyrgðir og samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

Vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 343/2012 máli sínu til stuðnings. Telur hann rétt að taka fram að úrskurðarnefndin hafi hingað til eingöngu horft til þess að í dóminum hafi ein af ástæðunum sem haft hafi áhrif á niðurstöðu hans hafi verið sú að í vitnaleiðslum hafi komið fram að stefnandi hefði veitt veð í fasteigninni hvort sem hún hefði fengið að sjá niðurstöðu greiðslumatsins eða ekki. Hins vegar hafi verið fleiri atriði sem dómurinn hafi byggt á, t.d. það að greiðslumat hafi verið jákvætt, eins og í þessu máli, lánveiting hafi verið í samræmi við greiðslugetu aðalskuldara, eins og í þessu máli, upplýsingabæklingur um notkun sjálfskuldarábyrgða á skuldum einstaklinga hafi ekki verið kynntur veðsala en þrátt fyrir það hafi ekki verið talið að veðsetningin væri ógild, hins vegar sé það þannig máli þessu að sóknaraðilar hafi staðfest að þau hafi kynnt sér upplýsingabækling um sjálfskuldarábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þannig hafi það ekki eingöngu verið vitnaleiðslan sem hafi valdið því að veðsetningin hafi verið talin gild, fleiri atriði hafi spilað inn í sem til staðar séu í máli þessu.

Þá bendir varnaraðili á að sóknaraðilar hafi ritað undir skjalið „Niðurstæða greiðslumats“ og hafi staðfest vilja sinn til að veita veð í fasteign sinni til tryggingar láni lántaka. Þar með hafi skylda 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga verið uppfyllt.

Varnaraðili telur aðstæður í máli þessu ekki sambærilegar máli nr. 127/2013, en þar hafi ábyrgðarmaður ekki ritað undir niðurstöður greiðslumats.

Vísar varnaraðili til þess að telji sóknaraðilar að varnaraðili hafi byggt á röngum forsendum við gerð greiðslumatsins verði þeir að færa sönnur á það með fullnægjandi hætti. Varnaraðili hafi uppfyllt þær skyldur samkomulagsins sem á hann hafi verið lagðar, greiðslumat hafi verið framkvæmt í samræmi við 3. gr., veðsalar hafi staðfest að þeim hafi verið kynnt það, sbr. 3. mgr. 4. gr. auk þess sem þeir hafi fengið og kynnt sér upplýsingabækling bankans um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð eins og gert sé ráð fyrir í 4. gr. Tekið skuli fram að tiltölulegar fáar efnisreglur um greiðslumat hafi verið að finna í samkomulaginu og eftir því hafi lánveitendum verið unnt að móta eigin reglur þar að lútandi, þ.m.t. hvaða neysluviðmið hafi verið notuð o.s.frv. Af þeim sökum verði sá sem véfengi inntak greiðslumats eða forsendur að færa fyrir því gild rök á almennum grundvelli. Staðhæfingar skuldara sjálfs sem hafðar hafi verið uppi í tengslum við úrskurðarmál þetta um gerð greiðslumats beri að

skoða í því ljósi, að verði lánsveð talið gilt, geti hann átt von á endurkröfu lánsveðsala, leysi þeir til sín kröfu varnaraðila.

Þá vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 141/2012. Samkvæmt niðurstöðu dómsins hvíli ekki skylda á varnaraðila að geyma undirgögn sem notuð hafi verið við vinnslu greiðslumats þannig að þau verði aðgengileg sóknaraðila síðar.

Varnaraðili telur að um tómlæti sóknaraðila sé að ræða. Skuldabréfið hafi verið gefið út þann 12. desember 2005 en athugasemdir vegna framkvæmdar greiðslumats hafi ekki borist fyrr en í byrjun árs 2012 eða rétt rúmlega 6 árum eftir útgáfu skuldabréfsins. Vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 575/2012 máli sínu til stuðnings. Með vísan til fordæmis Hæstaréttar sé eðlilegt að kvörtun sóknaraðila verði hafnað sökum tómlætis.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að C, með skuldabréfi nr. X, útgefnu af A og B til FF.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga 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. FF bar að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu þegar leitað var eftir veði í eign þriðja manns til tryggingar skuld við sparisjóðinn, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

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 máli þessu liggur fyrir fjárhagsyfirlit á A sem ber með sér að hafa verið breytt þann 6. desember 2005. Afgangur á mánuði var tilgreindur 129.234 fyrir lánveitingu og kr. 85.000 eftir lánveitingu. Samkvæmt fjárhagsyfirlitinu var framfærslukostnaður kr. 155.766 fyrir lánveitingu og kr. 100.000 eftir lánveitingu. Þá var greiðslubyrði lána fyrir lánveitingu kr. 10.000 en kr. 110.000 eftir lánveitingu.

Varnaraðili hefur enga grein gert fyrir því á hvaða gögnum greiðslumatið var reist. Hann hefur heldur engum stöðum rennt undir réttmæti þess. Þótt ekki verði gerðar kröfur til þess að fjármálafyrirtæki varðveiti til lengri tíma gögn, sem liggja slíkum greiðslumötum til grundvallar, verður að ætlast til að það geti upplýst um á hvaða gögnum helst hafi verið byggt, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 127/2013. Virðist sú krafa sérstaklega nærtæk þegar fram lagt fjárhagsyfirlit er bæði mótsagnakennt og í ósamræmi við samtímagögn um fjárhag viðkomandi lántaka.

Sóknaraðilar hafa lagt fram greiðsluseðla og greiðslukvittanir vegna lána sem A hafði tekið í desember 2005. Samkvæmt þeim greiðsluseðlum var greiðslubyrði lána rúmlega 130.000 í desember 2005, en ekki kr. 10.000 svo sem gert var ráð fyrir í

fjárhagsyfirlitinu. Þá var greiðslubyrði af umþrættu láni rúmlega kr. 60.000, en ekki kr. 100.000, sbr. fjárhagsyfirlitið.

Varnaraðili hefur ennfremur ekki skýrt þann mun sem byggt var á að yrðir á framfærslukostnaði við lánveitinguna en hann lækkaði um kr. 55.766, eftir lánveitingu í forsendum greiðslumatsins.

Í ljósi alls framangreinds verður ekki ráðið að fullnægjandi greiðslumat hafi verið framkvæmt í umrætt sinn, enda er t.a.m. sú greiðslubyrði lána sem tilgreind er fyrir og eftir lánveitingu í engu samræmi við greiðslubyrði lánsins samkvæmt greiðsluseðli.

Með vísan til framangreinds og miðað við skyldur sem á varnaraðila sem fjármálafyrirtæki hvíldu þegar greiðslumatið var gert og það traust, sem sóknaraðilar máttu hafa til vinnubragða fyrirtækisins, verður fallist á að vegna framangreindra atvika og efnis loforðsins sé ósanngjarn af varnaraðila að bera fyrir sig samþykki sóknaraðila á því að veita veðleyfi fyrir skuldabréfinu, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 127/2013.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að dómur Hæstaréttar í máli nr. 343/2012 hafi fordæmisgildi í máli þessu, enda réðist niðurstaða umrædds máls einkum af því að í skýrslu stefnanda málsins fyrir dóminum kom fram að það hefði engu breytt þótt henni hefði verið kynnt efni umrædds greiðslumats áður en hún skrifaði undir skuldabréfið. Í máli því sem nú er um rætt liggur ekki fyrir hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir lántaka eftir að hafa kynnt sér mat á greiðslugetu hans að fengnum leiðbeiningum um að það stæði til boða. Virðist útilokað að draga þá ályktun af dómnum að hafi niðurstaða greiðslumats verið jákvæð, skipti ekki máli hvort hún hafi verið kynnt veðsala eða fyrrgreindar skyldur lánveitanda hunsaðar.

Ekki liggur fyrir hvenær sóknaraðilum varð fyrst ljóst að með réttu hefði átt að kynna þeim greiðslumat á skuldaranum með tryggilegum hætti og að þetta kynni að hafa áhrif á greiðsluskyldu þeirra. Í þessu ljósi telur nefndin sig ekki geta fallist á að sóknaraðilar hafi sýnt af sér tómlæti sem leiði til þess að sjálfskuldarábyrgð þeirra verði látin standa, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 4/2013, þar sem ekki var fallist á að um tómlæti væri að ræða þegar um níu ár liðu frá því gengist var í ábyrgð þar til gerðar voru athugasemdir við ábyrgðina.

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

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M og N, að C, með skuldabréfi nr. X, útgefnu af A og B til FF, er ógild.

Reykjavík, 30. ágúst 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson
Unnur Erla Jónsdóttir