

Ár 2014, föstudaginn 19. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 59/2014:**

**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 25. apríl 2014, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 23. apríl 2014. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 29. apríl 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 4. júní 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 5. júní 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 14. ágúst 2014.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 19. september 2014.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 9. október 2001 gaf félagið A ehf. út tryggingarbréf nr. X, til FF að höfuðstólsfjárhæð kr. 1.200.000. Tryggingarbréfið var tryggt með 3. veðrétti í fasteign sóknaraðila að B.

Með úrskurði héraðsdóms Vesturlands, dags. 23. ágúst 2010 var bú A ehf. tekið til gjaldþrotaskipta. Skiptum á þrotabúinu var lokið þann 19. apríl 2011. Varnaraðili lýsti kröfum í bú A að fjárhæð kr. 4.718.087.

Áður en skiptum á þrotabúinu var lokið leituðu sóknaraðili og C til varnaraðila og óskuðu eftir því að gerður yrði viðauki við tryggingarbréfið, þannig að tryggingarbréfið myndi eftirleiðis tryggja skuldir C við varnaraðila.

Þann 7. apríl 2011 var viðauki gerður við tryggingarbréfið þar sem það skyldi framvegis einungis standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu allra skulda og fjárskuldbindinga C við varnaraðila.

Í byrjun árs 2014 var lögmaður sóknaraðila í sambandi við varnaraðila vegna veðsetningar fasteignar hennar. Þann 26. febrúar 2014 kvað varnaraðili veðsetninguna gilda.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 23. apríl 2014.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að verða leyst undan ábyrgðum vegna tryggingarbréfs nr. X.

Sóknaraðili vísar til þess að ekki hafi verið staðið rétt að greiðslumati vegna ábyrgðar hennar, sbr. lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, sbr. einnig eldra samkomulag um ábyrgðarmenn. Telur hún að slíkir vankantar leysi hana undan ábyrgð vegna tryggingarbréfsins.

Sóknaraðili vísar til markmiðs laga nr. 32/2009, sbr. 1. gr. þeirra. Samkvæmt 2. gr. laganna sé með ábyrgðarmanni sé átt við einstaklinga sem gangist persónulega í ábyrgð eða veðsetji tilgreinda eign sína til tryggingar efnudum lántaka enda sé ábyrgðin ekki í þágu atvinnurekstrar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans. Þetta eigi við um sóknaraðila enda sé hún einn eigandi eignar sinnar og hafi aðalskuldari engin tengsl við hennar persónulega fjárhag eða fasteign hennar.

Sóknaraðili byggir á því að samkvæmt lögum nr. 32/2009 eigi lánveitandi að meta hæfi lántaka til að standa í skilum með lán þar sem ábyrgðarmaður gangist í ábyrgð til tryggingar efnudum lántaka. Greiðslumat skuli byggt á viðurkenndum viðmiðum. Staðreynd málsins sé sú að greiðslumat hafi aldrei verið framkvæmt og hafi aðalskuldari t.d. orðið gjaldþrota árið 2013 eða nærri tveimur árum eftir að ábyrgðarmaður hafi tekið á sig umrædda skuldbindingu en fjárhagsstaða aðalskuldara hafi þá þegar árið 2011 verið orðin slæm. Á sama tíma og lánveitandi eigi að framkvæma greiðslumat á skuldara þá eigi hann jafnframt að upplýsa ábyrgðarmann skriflega um þá áhættu sem ábyrgð sé samfara. Það hafi aldrei verið gert. Verði að telja það mjög ámælisvert að fjármálastofnun eins og varnaraðili hafi ekki gætt betur að þessu þar sem ný lög um ábyrgðarmenn höfðu tekið gildi.

Sóknaraðili bendir á að varnaraðili hafi vísað til þess að umrædd skuldbinding væri vegna eldri skuldbindinga en þá megi ljóst vera að það eigi ekki við í þessu máli þar sem ný skjöl hafi verið útbúin. Þá skuli haft í huga að þegar upphaflegu lánaskjölin hafi verið útbúin þá hafi verið í gildi samkomulag um sjálfskuldarábyrgðir.

Sóknaraðili bendir á að hún hafi upphaflega tekið á sig sjálfskuldarábyrgð vegna skuldbindinga sem hafi verið vegna reksturs skuldara. Í ljósi upphæðar lánsins sem numið hafi hærri fjárhæð en kr. 1.000.000 hafi varnaraðila borið samkvæmt meginreglu 2. mgr. 3. gr. samkomulagsins að greiðslumeta greiðanda nema undantekningarregla 3. mgr. 3. gr. ætti við. Fyrir liggir að túlka verði undantekningarregluna samkvæmt efni sínu á þá leið að viljayfirlýsing ábyrgðarmanns, sem giftur sé eða í óvígðri sambúð með lántaka, sé forsenda fyrir því að reglunni verði beitt, sbr. mál úrskurðarnefndarinnar nr. 19/2012. Varnaraðila hafi borið samkvæmt skýru ákvæði 3. gr. samkomulagsins að meta greiðslugetu skuldara.

Sóknaraðili bendir á að ekki liggir fyrir í málinu hvort sóknaraðili hefði samþykkt greiðslumat hefði það verið framkvæmt og gengist í ábyrgð fyrir greiðanda skuldabréfsins eftir að hafa kynnt sér matið. Einnig sé ljóst að ekki liggir fyrir skrifleg

staðfesting sóknaraðila á veitingu lánsins hefði niðurstaða greiðslumats bent til þess að greiðandi hafi ekki getað efnt skuldbindingar sínar.

Sóknaraðili vísar máli sínu til stuðnings til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 8/2012.

Sóknaraðili krefst þess með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga að varnaraðili víki til hliðar ábyrgð hennar, enda liggi fyrir að ósanngjarnt sé og andstætt góðri viðskiptavenju að bera samningsskilmálana fyrir sig.

Sóknaraðili mótmælir því að kröfur hennar séu óskýrar. Í kvörtun komi fram að kvartað sé yfir ábyrgð sem hún hafi tekið á sig vegna C. Í kvörtuninni sé farið bæði yfir eldra samkomulag um ábyrgðarmenn og lög sem gildi tóku árið 2009. Kvartað sé yfir því að ekki hafi verið framkvæmt greiðslumat þegar skipt hafi verið um útgefanda tryggingarbréfsins og að það sé ekki í samræmi við ákvæði laga nr. 32/2009. Kvörtunin sé skýr og skýlaus hvað þetta varði.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Til vara krefst varnaraðili þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar varnaraðili til þess að málatilbúnaður sóknaraðila sé svo vanreifaður og óljós að erfitt sé að taka til varna. Varnaraðili bendir á að í málatilbúnaði sóknaraðila sé ýmist rætt um sjálfskuldarábyrgð eða veðsetningu fasteignar sóknaraðila en samt sem áður lúti kröfugerð sóknaraðila að því að „verða leyst undan ábyrgðum vegna tryggingarbréfa nr. X“. Að mati varnaraðila fari málsástæður og kröfugerð sóknaraðila ekki saman enda sé fasteign sóknaraðila veðsett til tryggingar skuldum C en sóknaraðili virðist byggja á að hún sé í sjálfskuldarábyrgð fyrir hann. Því telur varnaraðili að málatilbúnaður sóknaraðila sé svo handahófskenndur og óljós að vísa verði málinu frá, sbr. e-lið 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki og 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Varnaraðili bendir jafnframt á að málatilbúnaður sóknaraðila byggi m.a. að stærstum hluta til á samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, en það hafi tekið gildi 1. nóvember 2001 á meðan hið umþrætta tryggingarbréf hafi verið gefið út 9. október 2001, þ.e. í gildistíð samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða, sem gildi hafi tekið 27. janúar 1998. Því hafi gilt aðrar reglur á því tímabili sem tryggingarbréfið hafi verið út á en sóknaraðili byggi á. Varnaraðili byggir á því að þetta komi óhjákvæmilega niður á öllum vörnum í málinu og sé andstætt meginreglum réttarfars um skýran og ljósan málatilbúnað. Telur varnaraðili að gera verið ríkar kröfur til málatilbúnaðar sóknaraðila enda njóti hún aðstoðar lögmanns.

Til stuðnings varakröfu varnaraðila vísar hann til þess að gildissvið samkomulagsins frá 1998 nái ekki til lánveitinga til lögaðila heldur hafi gildissvið samkomulagsins verið takmarkað við þau tilvik þegar einstaklingar hafi ábyrgst eða veðsett fasteign sína til tryggingar skuldum annarra einstaklinga, sbr. orðalag 2. og 4. mgr. 2. gr. samkomulagsins frá 1998, en þar komi skýrt fram að gildissviðið eigi einungis við um þau tilvik þegar skuldarinn sé einstaklingur. Varnaraðila hafi því verið óskýlt að meta greiðslugetu A ehf. áður en sóknaraðili hafi sett fasteign sína að veði til tryggingar skuldum félagsins. Afmörkun þessi á gildissviði samkomulagsins

frá 2001, hafi m.a. verið staðfest í málum nr. 27/2010 og 29/2011 fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki og dómi Hæstaréttar í máli nr. 322/2013. Ákvæði 1. og 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins frá 2001, sé efnislega sambærilegt 2. og 4. mgr. 2. gr. samkomulagsins frá 1998 og því telur varnaraðili óumdeilt að gildissvið þess nái ekki til þeirra tilvika þegar einstaklingar hafi veðsett fasteignir sínar til tryggingar skuldbindingum lögaðila.

Varnaraðili hafnar því að hafa brotið gegn ákvæðum samkomulagsins frá 1998 þegar sóknaraðili hafi sett fasteignina að B að veði til tryggingar skuldbindingum félagsins A ehf. enda hafi honum ekki verið skylt samkvæmt samkomulaginu frá 1998 að framkvæma mat á greiðslugetu A ehf. við útgáfu tryggingarbréfsins, sbr. 4. mgr. 2. gr. samkomulagsins frá 1998.

Varnaraðili telur að þar sem rétt hafi verið staðið að útgáfu tryggingarbréfsins og veðsetningu á fasteign sóknaraðila á árinu 2001, geti seinni útgefendabreytingar á tryggingarbréfinu ekki valdið því að veðréttur bankans verði ógiltur og það þrátt fyrir að lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn hafi tekið gildi þegar útgefendabreytingin hafi átt sér stað með viðaukanum við tryggingarbréfið, dags. 7. apríl 2011. Telur varnaraðili að sú krafa sóknaraðila fái ekki stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, enda hafi sóknaraðili veðsett fasteign sína til tryggingar skuldbindingum félags sem nú sé gjaldþrota og hefði bankinn ekki samþykkt skuldaraskiptin væri sóknaraðili nú í ábyrgð fyrir skuldum þess félags. Það hefði leitt til þess að varnaraðili hefði leitað fullnustu krafna sinna á hendur A ehf. í fasteign sóknaraðila þegar ljóst hefði verið hvort eitthvað fengist upp í kröfur hans við gjaldþrotaskiptin. Hefðu útgefendaskiptin ekki verið búin að eiga sér stað áður en skiptum á búi félagsins hafi lokið hefði bankinn því getað krafist sóknaraðila, sem veðsala, um greiðslu skuldanna á þeim tímapunkti og leitað fullnustu í hinni veðsettu fasteign. Útgefendabreytingin hafi m.a. verið framkvæmd í þeim tilgangi að þurfa ekki að ganga á fyrirbyggjandi tryggingar og í ljósi þess sé óumdeilt að útgefendabreytingin hafi verið sóknaraðila til hagsbóta. Því fái bankinn ekki séð að það teljist ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að hafa ekki framkvæmt greiðslumat á C þegar viðaukinn við tryggingarbréfið hafi verið útbúinn.

Varnaraðili vísar til dóms Hæstaréttar í máli nr. 322/2013 máli sínu til stuðnings. Varnaraðili telur málsatvik þessa máls vera efnislega þau sömu og í tilvitnuðum dómi Hæstaréttar og því sé ekkert komið fram í málinu sem gefi tilefni til þess að veðrétti bankans verði vikið til hliðar, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Við heildarmat á aðstæðum málsins sé nauðsynlegt að hafa í huga að viðaukinn og útgefendabreytingin hafi verið framkvæmd gagnert til þess að ekki þyrfti að ganga á fyrirbyggjandi tryggingar sóknaraðila við gjaldþrot A ehf. Því telji varnaraðili fráleitt að halda því fram að það sé andstætt góðri viðskiptavenju að halda veðsetningunni upp á sóknaraðila.

Þegar allt ofangreint er virt telur varnaraðili að hann hafi starfað í samræmi við heilbirgða og eðlilega viðskiptahætti á fjármálamarkaði. Þá mótmælir bankinn fullyrðingum sóknaraðila um að hann hafi farið gegn markmiðsákvæði 1. gr. samkomulagsins frá 2001 og 1. gr. laga nr. 32/2009, við veðsetningu fasteignar og sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila. Að öllu framangreindu virtu telur bankinn veðrétt sinn í fasteign sóknaraðila vera gildan og þ.a.l. krefst hann þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

V.

**Niðurstaða.**

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B, með tryggingarbréfi nr. X.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði vísað frá með vísan til e-liðar 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Krafa sóknaraðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að B með tryggingarbréfi nr. X. Enda þótt rökstuðningur sóknaraðila fyrir kröfunni hefði getað verið skýrari, þar sem t.a.m. er vísað til sjálfskuldarábyrgðar hennar en ekki veðsetningar fasteignar hennar, verður ekki fallist á að krafa sóknaraðila sé svo óljós að málinu verði vísað frá á grundvelli e-liðar 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, enda hefur varnaraðili miðað málatilbúnað sinn við framangreinda kröfugerð.

Við útgáfu tryggingarbréfs nr. X var í gildi samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða, dags. 27. janúar 1998. Samkvæmt 2. gr. samkomulagsins tók það m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings.

Útgefandi tryggingarbréfs nr. X var A ehf. Af orðalagi 2. gr. samkomulagsins er ljóst að því var einungis ætlað að ná til ábyrgða á skuldum einstaklinga. Tók það því ekki til ábyrgða á skuldum einkahlutafélaga, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 27/2010 varðandi túlkun á sambærilegu ákvæði í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001. Því á umrætt samkomulag ekki við um atvik máls þessa. Er það niðurstaða nefndarinnar að ekki sé annað fram komið en að upphafleg veðsetning sóknaraðila á fasteign sinni fyrir skuldum A ehf. hafi verið í fullu gildi þegar það félag var tekið til gjaldþrotaskipta, en ekki er deilt um í málinu að á því tímamarki hafi gild kröfuréttindi staðið á bak við umræddan veðrétt.

Sóknaraðili reisir kröfu sína einnig á því að varnaraðila hafi borið að meta greiðslugetu C í apríl 2011, þegar viðauki við tryggingarbréf var gerður og C varð útgefandi þess. Með vísan til dóms Hæstaréttar í máli nr. 322/2013 verður að fallast á að varnaraðila bar að meta greiðslugetu C við útgáfu viðaukans, enda eru lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, ekki bundin við þau tilvik að til veðsetningar sé stofnað í upphafi skuldarsambands. Í því fólst að varnaraðila var skylt að fylgja ákvæðum 4. og 5. gr. laga nr. 32/2009, þ.e. láta fara fram mat á greiðslugetu útgefanda tryggingarbréfsins og sinna þeim skyldum um upplýsingagjöf sem þar er mælt fyrir um. Óumdeilt er að þetta var ekki gert.

Þótt fallist sé á að það hafi verið á ábyrgð varnaraðila, að ekki var sinnt þeim skyldum sem lög nr. 32/2009 kveða á um við útgáfu viðaukans í apríl 2011 leiðir það ekki sjálfkrafa til ógildingar á loforði sóknaraðila um að veðsetningu fasteignar hennar. Í lögum nr. 32/2009 eru engar reglur sem mæla fyrir um ógildi samnings vegna annmarka af þeim toga sem uppi eru í máli þessu. Samningur aðila um veðsetningu fasteignar sóknaraðila verður ekki ógiltur í heild eða að hluta af þeim sökum einum að varnaraðili hafi við gerð hans brugðist skyldum sínum, skv. lögum nr. 32/2009, heldur verður að finna slíkri ógildingu stoð í reglum samningaréttar ef leysa á sóknaraðila undan skyldum sínum samkvæmt samningnum, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 213/2012.

Við beitingu 36. gr. laga nr. 7/1936 þarf að fullnægja þeim skilyrðum að ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera loforðið fyrir sig og skal við mat á því líta til efnis samnings, atvika við samningsgerð, stöðu aðila við hana og

atvika sem síðar komu til. Við mat á því hvort skilyrðum 36. gr. laga nr. 7/1936 sé fullnægt er einkum til þess að líta að við útgáfu viðaukans í apríl 2011 virðist ljóst að eign varnaraðila stóð til tryggingar gjaldföllnum skuldum upphaflega skuldarans samkvæmt hámarksfjárhæð sinni. Virðist raunar óumdeilt að staða sóknaraðila varð við breytinguna á veðtryggingabréfinu ekki lakari en verið hafði fyrir hana, enda blöstu gjaldþrotaskipti við fyrirtækinu A ehf., upphaflegum útgefanda tryggingarbréfsins.

Samkvæmt framansögðu hefur ekki verið sýnt fram á að skilyrði ógildingar á loforði sóknaraðila séu fyrir hendi. Verður því kröfu hennar um niðurfellingu veðsetningar fasteignar hennar að B hafnað, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 322/2013

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 19. september 2014.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Oddur Ólason