

Ár 2014, föstudaginn 12. desember, 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. 62/2014**:

**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 6. maí 2014, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 5. maí 2014. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 13. maí 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 23. júlí 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. ágúst 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 12. september 2014. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. október 2014, var óskað frekari gagna frá sóknaraðila. Gögnin bárust með bréfi sóknaraðila, dagsettu 27. október 2014.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 3. október og 12. desember 2014.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 18. apríl 2005 var skjalið „Lánsúmsókn. Fylgiskjal með skuldabréfi nr. X” undirritað af sóknaraðila og maka hennar, A. Umsækjandi um lán að fjárhæð kr. 4.670.000 var B. Ráðstafa átti láninu til lækkunar á heimild og til uppgreiðslu á skuldabréfi Y. Tiltekið var að fasteign A yrði sett að veði á 5. veðrétti. Greiðslumat var á skjalinu. Ekki var fyllt inn í þann hluta greiðslumatsins er sneri að eignum og skuldum. Ráðstöfunartekjur voru mánaðarlega og árlega kr. 0 sem og greiðslubyrði af öðrum lánnum. Greiðslubyrði af nýju láni var mánaðarlega kr. 30.204 og árlega kr. 362.453 og sú var einnig greiðslubyrði samtals. Áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld voru kr. 83.600 mánaðarlega og kr. 1.003.200 árlega. Ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána voru mánaðarlega neikvæðar um kr. 113.804 og neikvæðar um kr. 1.365.653 árlega.

Á lánsúmsókninni var eftirfarandi texti: „Undirrituðum hefur verið kynntur réttur ábyrgðarmanna/veðsala til að óska eftir mati á greiðslugetu umsækjanda. Ávallt er skylt að meta greiðslugetu umsækjanda þegar um einstakling er að ræða og ábyrgð ábyrgðarmanns/veðsala á fjárhagslegum skuldbindingum viðkomandi einstaklings nemur meira en kr. 1.000.000,- Þó er hjónum eða fólki í óvígðri sambúð heimilt að leysa fjármálafyrirtæki undan skyldu til greiðslumats vegna ábyrgðar á

*skuldum hvors annars - Við hyggjumst gangast í sjálfskuldarábyrgð/lána veð til tryggingar láni sem kann að verða veitt á grundvelli umsóknar þessarar og greiðslumats. Við höfum kynnt okkur fræðslubækling um sjálfskuldarábyrgðir.*“ Gert var ráð fyrir að hakað væri við hvort óskað væri eftir greiðslumati eða ekki, hvort ráðgert væri að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán greiðanda (skuldara) hjá bankanum og að undirrituðum hefðu verið kynntar þær ráðagerðir og hvort niðurstaða greiðslumats benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður/veðsali ábyrgðist að gangast í ábyrgðina/lána veð engu að síður. Ekki hefur verið hakað við neinn þessara valmöguleika.

Þann 18. apríl 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 4.670.000, gefið út af B til FF. Fasteign A var sett að veði á 5. veðrétti til tryggingar skuldinni. A skrifaði undir sem þinglýstur eigandi og sóknaraðili sem maki þinglýsts eiganda.

Fyrir liggur þinglýsingarvottorð frá apríl 2005 þar sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar er tilgreindur A, maki sóknaraðila.

Fyrir liggur skattframtal B og C.

Þann 23. júní 2006 var umrætt skuldabréf framselt til F.

Þann 15. janúar 2010 lést A, upphaflegur veðsali, og sóknaraðili fékk búsetuleyfi í hinni veðsettu fasteign.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 5. maí 2014.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Eftirfarandi kemur fram undir liðnum kröfur á kvörtunareyðublaði sóknaraðila til nefndarinnar: *„Þess er farið á leit að skuldabréf nr. X að fjárhæð 4.67.000 kr. útgefið af FF nú sparisjóður á F. Ég er ábyrgðarmaður á þessu láni það hvílir á eign minni. Sonur minn B og kona hans C tóku lánið á sínum tíma. Þau eru búin að vera í greiðsluáðlögun og í stóran tíma á meðan báðum við stöðugt um að fá að sjá skuldabréfið. Og það er ekki fyrr enn nú sem ég það.“*

Sóknaraðili kveðst líta svo á að það vanti fullklárað greiðslumat með fylgiskjöllum lánsins. Hafi hún og maður hennar, sem fallinn sé frá, aldrei skrifað undir fullklárað greiðslumat.

Sóknaraðili vísar til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001, máli sínu til stuðnings, sbr. 3. gr. og 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Þá vísar hún til markmiðs þess, sbr. 1. gr. samkomulagsins.

Sóknaraðili bendir á að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum sé niðurstaða greiðslumats neikvæð og um verulega fjárhæð sé að ræða. Hafi ábyrgðarmenn ekki staðfest að þau hafi óskað eftir að lánið yrði veitt þó að niðurstaða greiðslumats bendi á að aðalskuldari geti ekki staðið við skuldbindingar vegna þess að greiðslumatið hafi aldrei verið almennilega kynnt. Hafi þau bæði verið komin vel yfir sjötugt þegar þau hafi skrifað undir skuldabréfið og maður hennar verið orðinn mjög hrumur.

Sóknaraðili byggir á því að greiðslumatið sé ekki fullklárað þar sem engar upplýsingar séu um ráðstöfunartekjur fjölskyldunnar og greiðslubyrði eldri skuldbindinga liggja ekki fyrir. Vísar sóknaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 569/2013.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir á því að hann hafi með engu móti vanefnt þær skyldur sem á honum hafi hvílt svo réttlætt geti að veðábyrgð sóknaraðila verði felld úr gildi. Líkt og áður komi fram hafi varnaraðili ekki verið upphaflegur lánveitandi en hafi yfirtekið skyldur sem lánveitandi árið 2006.

Varnaraðili kveður greiðslumat í samræmi við samkomulag frá 2001. Varnaraðili mótmælir því sem röngu að fella eigi úr gildi ábyrgðarskuldbindingu þar sem mat á greiðslugetu skuldara hafi ekki farið fram. Hið rétta sé, líkt og ljóst sé af gögnum málsins, að greiðslumat hafi farið fram á skuldara og hafi niðurstaða þess verið kynnt sóknaraðila. Staðfesti sóknaraðili þetta m.a. í kvörtun sinni þar sem sérstaklega sé tekið fram að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum hafi niðurstaða greiðslumats verið neikvæð. Ljóst sé að þessi skjöl hafi verið undirrituð af sóknaraðila, í aðdraganda lánveitingar til skuldara 18. apríl 2005, enda hafi það verið forsenda þess að lánið skyldi veitt, að sóknaraðili veitti ábyrgð með veði í eign sinni.

Varnaraðili vísar til þess að á lánsúmsókn komi fram að greiðslumat hafi farið fram. Komi þar fram hvert matsverð eignarinnar hafi verið og greiðslubyrði vegna hennar. Niðurstaða greiðslumats hafi verið neikvæð um kr. 113.804 á mánuði. Komi þetta skýrt fram á því skjali sem sóknaraðili hafi undirritað ásamt eiginmanni sínum, sem einnig sé eigandi þeirrar fasteignar sem sett hafi verið til tryggingar láni skuldara.

Varnaraðili bendir á að neðarlega á lánsúmsókninni sé gert ráð fyrir undirskrift ábyrgðarmanna/veðsala. Líkt og komi fram á skjalinu hafi sóknaraðili og A undirritað það sem veðsalar. Komi þar fram að þau hyggist gangast í sjálfskuldarábyrgð/lána veð til tryggingar láni sem kunnir að verða veitt á grundvelli úmsóknarinnar og greiðslumats. Loks taki sóknaraðili fram að hann staðfesti að hafa fengið og kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð. Að lokum undirriti skuldari skjalið þar sem hann sérstaklega veiti ábyrgðarmönnum/veðsala heimild til að kynna sér niðurstöðu greiðslumats.

Varnaraðili vísar til þess að svo virðist sem ládst hafi að haka við viðeigandi reit við undirskrift veðsala á lánsúmsókninni. Aðilar hafi undirritað skjalið þar sem skýrt komi fram að niðurstaða greiðslumats hafi verið neikvæð. Að hak vanti í viðeigandi reit sé aðeins formlegur annmarki sem geti ekki leitt til ógildingar á skjalinu eða veðábyrgðar sóknaraðila.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili undirriti umrætt skjal án fyrirvara eða athugasemda. Skuldbindingargildi skjalsins gagnvart sóknaraðila breytist vitaskuld ekki þótt ládst hafi að haka við valmöguleika vegna undirskriftar veðsala. Augljóst sé af tilgangi skjalsins, efni þess og samhengi að það hafi verið gert áður en endanlega hafi verið gengið frá lánveitingunni til skuldara og sé ætlað til tryggingar lánveitingu til skuldara enda undirriti veðsalar einnig umrætt skuldabréf sem veðsalar.

Varnaraðili vísar til þess að stofnað hafi verið til skuldarinnar hinn 18. apríl 2005 og á þeim tíma hafi gilt samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001. Af lánsúmsókninni megi ráða að sóknaraðila hafi verið kynnt þýðing þess að gangast í sjálfskuldarábyrgð fyrir láninu. Með vísan til þessa sé ljóst að uppfylltar hafi verið kröfur ákvæðis 4. gr. samkomulagsins er lúti að upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar sé stofnað.

Varnaraðili vísar til þess að í 4. gr. samkomulagsins komi enn fremur fram að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgð, enda liggja fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Niðurlag lánsúmsóknarinnar lúti að greiðslumati. Þar hafi ábyrgðarmenn verið inntir eftir því hvort þeir óskuðu eftir því að greiðslugeta aðalskuldara yrði metin. Samkvæmt skjalinu hafi því hvorki verið hafnað né hafi verið óskað eftir því að greiðslugeta

aðalskuldara yrði metin. Þar sem ábyrgð ábyrgðarmanna á skuldum Harðar Harðarsonar hafi numið hærri fjárhæð en kr. 1.000.000 þá hafi engu að síður farið fram greiðslumat hjá aðalskuldara, sbr. 3. gr. samkomulagsins.

Varnaraðili byggir á því að sóknaraðili hafi af fúsum og frjálsum vilja lánað veð til tryggingar umrædds skuldabréfs og að engin skilyrði séu til þess að ógilda það veð. Varnaraðili byggir á meginreglu samningaréttarins um að samninga skuli halda, pacta sunt servanda, og að sóknaraðili sé þar með bundinn af þeim samningi sem hann hafi gert við varnaraðila að þessu leyti, enda hafi varnaraðili uppfyllt allar skyldur sem á honum hafi hvílt.

Varnaraðili byggir á eftirfarandi málsástæðu hafni úrskurðarnefndin ofangreindum málsástæðum og telji einhverja hluta vegna að varnaraðili hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu. Jafnvel þótt talið verði að varnaraðili hafi ekki uppfyllt þær skyldur sem á honum hafi hvílt samkvæmt samkomulaginu byggir varnaraðili á því að sóknaraðili hafi af fúsum og frjálsum vilja lánað veð, fullkomlega meðvitaður um þýðingu þess, m.a. með undirritun sinni á bæði lánsúmsókn og veðskuldabréfið sjálft, og sé því bundinn af þeirri ákvörðun sinni í samræmi við meginreglur samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga.

Varnaraðili bendir á að samkomulagið hafi hvorki stöðu reglugerðar né settra laga. Um samkomulag sé að ræða sem tilgreindir aðilar hafi staðið að. Varnaraðili byggir á því að ekki sé unnt að víkja frá fyrrgreindri meginreglu samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga með vísan til umrædds ólögfasts samkomulags.

## V.

### Niðurstaða.

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

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001, er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna. FF var eitt þessara aðildarféлага og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá því félagi. FF bar að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu, 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 meta greiðslugetu 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.

Í máli þessu liggur fyrir skjalið „Lánsúmsókn. fylgiskjal með skuldabréfi X“. Var þar gert ráð fyrir greiðslumati og var niðurstaða þess neikvæð um kr. 113.804 mánaðarlega. Í greiðslumatinu var ekki gert ráð fyrir ráðstöfunartekjum fjölskyldu eða greiðslubyrði af öðrum lánum, þrátt fyrir að lánið yrði nýtt til lækkunar á heimild. Þannig virðist ekki hafa verið gert ráð fyrir eftirstöðvum þeirrar skuldar í

greiðslumatinu. Einungis virðist því hafa verið tekið tillit til greiðslubyrði af nýju láni og framfærslukostnaði í greiðslumatinu.

Þegar umrætt skjal er metið heildstætt er útilokað að líta svo á að í því felist nokkur raunhæf tilraun til að meta hvort lántakinn sé í stakk búinn til að standa við skuldbindingar sínar. Með því að hvorki var upplýst um tekjur, eignir né aðrar skuldir, var útilokað að leggja skjalið til grundvallar nokkurri ályktun um þetta efni. Var enda óútfylltur sá hluti skjalsins sem veðsalar undirrituðu, þar sem einmitt er gert ráð fyrir að merkt sé við hvort niðurstaða greiðslumatsins bendi til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar, hvort ráðgert sé að verja meira en helmingi lánsins til endurgreiðslu annarra lána og hvort óskað sé eftir greiðslumati. Verður því lagt til grundvallar að forveri sóknaraðila hafi hvorki staðið við þá skuldbindingu sína að greiðslumeta lántakann, né að kynna veðsölum niðurstöðu slíks mats, en til þess bar honum skylda skv. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 569/2013.

FF hafði skuldbundið sig til að lána ekki út peninga til einstaklinga gegn veðsetningum og ábyrgðum 3. manns nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Þessum meginreglum var ætlað að tryggja að ekki væri farið offari gegn neytendum í því að velja ábyrgðum af lánveitingum af fjármálafyrirtækjum á ábyrgðarmenn og veðsala. Við lánveitinguna virti bankinn þessar skuldbindingar sínar að vettugi. Við matið á því hvort telja megi sanngjarnt að byggja á veðréttinum við þessar aðstæður virðist einsýnt að vanhöld lánveitandans á því að standa við þessar skuldbindingar vegi þyngra en fyrirvaralaus áritun veðsalanna. Liggur ekkert afdráttarlaust fyrir um hvort lántaki hefði yfir höfuð staðist greiðslumat hefði lánveitandinn hirt um að framkvæma það. Enda þótt veðsalar hafi skrifað undir skuldabréfið eftir að hafa fengið í hendur skjal sem augljóslega geymdi ekki raunhæft mat á greiðslugetu lántakans, en lýsti tekjum hans ranglega sem 0 kr., verður það ekki lagt að jöfnu við vilja þeirra til að veðsetja eign sína í þágu skuldara sem réttilega hefði fengið neikvætt greiðslumat.

Í ljósi framangreinds verður umrædd veðsetning felld úr gildi.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning á fasteign sóknaraðila, M, fyrir skuldabréfi varnaraðila, F, nr. X, að fjárhæð kr. 4.670.000, gefið út af B til FF er felld úr gildi.

Reykjavík, 12. desember 2014

\_\_\_\_\_  
Haukur Guðmundsson

\_\_\_\_\_  
Geir Arnar Marelsson

\_\_\_\_\_  
Jóhann Tómas Sigurðsson

\_\_\_\_\_  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

\_\_\_\_\_  
Oddur Ólason