

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. 64/2014:**

**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 13. maí 2014, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 8. 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 16. júní 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 18. júní 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá sóknaraðila.

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

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 7. apríl 2000 var veðskuldabréf að fjárhæð kr. 3.000.000, gefið út af A til B. Fasteignin að C var sett að veði til tryggingar skuldinni. D skrifaði undir sem þinglýstur eigandi og MM sem maki þinglýsts eiganda.

Þann 25. október 2004 var skuldabréfið framselt FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu.

Þann 26. október var móttakið til þinglýsingar skjalið „Veðflutningur“, dags. 20. október 2004. Samþykkti handhafi framangreinds skuldabréfs, FF, að skuldin yrði framvegis tryggð með 3. veðrétti í fasteigninni að E. Samhliða veðflutningnum var veðskuldinni aflétt af C.

Þann 31. júlí 2012 sendi umboðsmaður skuldara varnaraðila tölvupóst fyrir hönd MM þar sem óskað var eftir því að umrædd ábyrgðaryfirlýsing yrði skoðuð og rökstudd afstaða tekin til gildis hennar. Varnaraðili svaraði þann 13. ágúst 2012 og kvaðst ekki fá í kerfunum að MM væri ábyrgðarmaður að skuldabréfinu.

Þann 11. mars 2014 staðfesti sýslumaðurinn í Hafnarfirði að erfingjum MM hefði verið veitt leyfi til einkaskipta á dánarbúinu.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 8. maí 2014.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að viðurkennt verði að veð bankans á fasteigninni að E sé ógilt.

Sóknaraðili vísar til þess að ekkert greiðslumat hafi farið fram þegar fasteignin að C hafi verið sett að veði til tryggingar skuldabréfinu. Ekkert greiðslumat hafi heldur farið fram við veðflutning yfir á fasteignina að E.

Sóknaraðili byggir á því að þegar veðflutningurinn hafi átt sér stað á árinu 2004 hafi varnaraðili verið orðinn eigandi skuldabréfsins og að bankanum hafi borið að fara eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins hafi bankanum borið að meta greiðslugetu skuldarans við veðflutninginn. Í 2. gr. samkomulagsins sé tekið fram að það eigi við þegar einstaklingur setji fasteign sína til tryggingar skuld annars einstaklings. Að mati sóknaraðila eigi ákvæðið jafnt við veðflutninginn eins og um veðsetninguna í upphafi, árið 2000.

Sóknaraðili kveður ekki unnt að fallast á þá afstöðu bankans að þar sem MM og D hafi veitt B veð vegna skuldabréfsins á árinu 2000 sé um gilda ábyrgð að ræða. Þegar veðflutningurinn hafi átt sér stað á árinu 2004 hafi bankinn verið eigandi skuldabréfsins og hafi borið að fara eftir umræddu samkomulagi um að greiðslumat yrði að eiga sér stað. Það segi skýrum orðum í 3. gr. samkomulagsins að sé veð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu beri að meta greiðslugetu greiðanda. Það sé hvergi hægt að túlka nokkurt ákvæði í samkomulaginu þannig að einungis þegar um nýja lántöku sé að ræða skuli greiðslumeta skuldara. Þvert á móti verði ekki hjá því komist að túlka ákvæði samkomulagsins þannig að fjármálafyrirtæki beri alltaf að tryggja að greiðslumat fari fram áður en veð sé veitt.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að ljóst sé að staðið hafi verið rétt að upphaflegri lánveitingu. Þar sem lífeyrissjóður hafi verið upphaflegur lánveitandi og lífeyrissjóðir hafi ekki verið aðilar að samkomulagi um notkun sjálfskuldarábyrgða frá 27. janúar 1998, hafi ekki þurft að framkvæma greiðslumat á skuldara við lánveitinguna. Það sé því mat bankans að veðsetning fasteignar MM hafi verið gild.

Varnaraðili bendir á að lánveiting og veðsetningin vegna hennar hafi farið fram hinn 7. apríl 2000. Lögskipti þau sem um sé deilt í máli þessu miðist við framangreint tímamark. Á þeim tíma sem MM hafi veitt heimild til veðsetningar eignar sinnar til tryggingar umræddri skuld hafi ekki hvílt skylda á lífeyrissjóðnum, hvorki að lögum né samkvæmt samkomulagi, til að greiðslumeta útgefanda veðskuldabréfsins.

Varnaraðili vísar til þess að bankinn hafi eignast veðskuldabréfið hinn 25. október 2004 fyrir framsal. Um sé að ræða viðskiptabréf og um það gildi viðskiptabréfareglur. Varnaraðili bendir í því sambandi á að enda þótt talið yrði að það hefði verið í samræmi við vönduð vinnubrögð framseljanda að framkvæma greiðslumat á skuldara væri um veika mótbáru að ræða sem glatast hefði við

framsalið. Þá bendir varnaraðili á að framsalið hafi hvorki falið í sér nýja lánveitingu eða breytingu á fjárhagslegri skuldbindingu né nýja eða breytta ábyrgðarskuldbindingu og hafi staða sóknaraðila á engan hátt orðið lakari en fyrir framsalið. Því sé ljóst að varnaraðili hafi ekkert tilefni haft til að meta greiðslugetu skuldara á þeim tímapunkti. Það sé því mat varnaraðila að ekki hafi stofnast skylda af hálfu bankans til að láta fara fram mat á greiðslugetu skuldara samkvæmt 3. gr. samkomulagsins, við kröfuhafaskiptin og sinna þeim skyldum um upplýsingagjöf til sóknaraðila sem mælt sé fyrir um í 4. gr. samkomulagsins.

Varnaraðili hafnar því enn fremur að stofnast hafi skylda bankans til að framkvæma greiðslumat við veðflutninginn sem gerður hafi verið hinn 26. október 2014. Um hafi verið að ræða veðflutning sem farið hafi fram að ósk skuldara og MM á milli fasteigna í eigu MM. Veðflutningurinn hafi ekki falið í sér nýja ábyrgðarskuldbindingu enda hafi engin breyting orðið á þeirri fjárhagslegu skuldbindingu sem MM hafi veitt tryggingu fyrir með veðsetningu á eign sinni. Veðflutningurinn hafi því hvorki breytt eðli fjárskuldbindingarinnar né aukið þá skuldbindingu sem veðið hafi staðið til tryggingar á, heldur hafi einungis falið í sér að fasteignin að E hafi verið sett til tryggingar efndum veðskuldabréfsins í stað fasteignarinnar að C. Varnaraðili telur því einsýnt að hann hafi hvorki haft ástæðu né hafi hann borið skyldu til að framkvæma greiðslumat við veðflutninginn. Varnaraðili vísar framangreindu til stuðnings til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 80/2013.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að veðsetningu fasteignar sóknaraðila að E, með skuldabréfi útgefnu af A til B, dags. 7. apríl 2000.

Umrætt skuldabréf var gefið út þann 7. apríl 2000. Þá var í gildi samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða, dags. 27. janúar 1998. Skuldabréfið var gefið út til B en lífeyrissjóðir stóðu ekki að umræddu samkomulagi. Var B því ekki skylt að fylgja ákvæðum þess og þar með meta greiðslugetu A, útgefanda skuldabréfsins, og kynna veðsölum.

Við framsal skuldabréfsins til varnaraðila þann 25. október 2004 stóð fasteign MM og D að C þá þegar til tryggingar skuldabréfinu. Var varnaraðila sem nýjum kröfuhafa því ekki skylt að framkvæma mat á greiðslugetu útgefanda skuldabréfsins, A, enda varð ekki breyting á kröfu þeirri sem sóknaraðili ábyrgðist með fasteign sinni.

Sóknaraðili byggir á því að varnaraðila hafi borið að meta greiðslugetu A við veðflutninginn, dags. þinglýsingar 26. október 2004, þegar veð til tryggingar umræddu skuldabréfi var flutt af C yfir á E. Ekki verður fallist á þetta, enda ekkert tilefni til að meta greiðslugetu skuldara þótt veð sé flutt af einni eign á aðra, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 80/2013.

Í ljósi alls framangreinds verður ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila.

**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