

Ár 2015, föstudaginn 5. júní, 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. 17/2015:**

**M og K  
gegn  
F.**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M og K, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 5. mars 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. 4. mars 2015. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 6. mars 2015, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 22. apríl 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 27. mars 2015, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 28. apríl 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 5. júní 2015.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 18. maí 2006 óskaði A, eftir fasteignaláni hjá FF, nú varnaraðila. Tilgreindi hún að laun sín væru á bilinu kr. 250.000- 450.000. Í reitinn „*Athugasemdir umsækjanda*“ skrifaði hún eftirfarandi: „*Reiturinn ráðstöfunartekjur skrifaði þar 250 - 400 þar, en er með 285 þús. í laun fyrstu 3 mán. Í september hækka launin (veit ekki hvað það verður). Enginn skattur tekin[n] strax af launum þar sem [ég] var að klára skólann og því verða útborguð laun í sumar um 280 þús.*“ Þá kemur fram að lántaki var með rúmlega 200 þúsund í barnabætur á ári.

Í kjölfarið, dags. 6. júní 2006, framkvæmdi varnaraðili mat á greiðslugetu lántaka. Í greiðslumatinu voru ráðstöfunartekjur lántaka tilgreindar kr. 374.211 og gert ráð fyrir að þær væru það í hverjum mánuði að frádregnum hefðbundnum útgjöldum. Niðurstaða greiðslumatsins var jákvæð um kr. 31.842. Þá var sérstakur fyrirvari gerður við niðurstöðu greiðslumatsins og þær upplýsingar sem það byggði á, þar sem eftirfarandi kom fram: „*Framangreindar upplýsingar um skuldir og fjárhagsstöðu greiðanda eru að hluta til frá honum sjálfum. Að því leyti eru forsendur mats á greiðslugetu hans og niðurstöður/ályktanir dregnar af þeim upplýsingum á hans ábyrgð. Þær eru án ábyrgðar fyrir [FF]*“.

Undir greiðslumatið skrifuðu sóknaraðilar og lántaki. Þá kom fram í staðfestingu á greiðslumatinu að greiðandi hafi fengið afhent, kynnt sér og skilið matið á greiðslugetu og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig.

Þann 7. júní 2006 gaf lántaki út skuldabréf að fjárhæð kr. 3.500.000 og samþykktu sóknaraðilar veðsetningu á fasteign sinni með undirritun á skuldabréfið sem veðsalar.

Sóknaraðilar báru ágreining undir varnaraðila með bréfi dags. 3. febrúar 2015, en varnaraðili svaraði því ekki.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að úrskurðað verði ógilt veðleyfi í fasteign B, sem sóknaraðilar gáfu vegna umrædds skuldabréfs nr. X.

Sóknaraðilar telja að greiðslumatið sem varnaraðili hafi framkvæmt, hafi ekki verið í samræmi við fyrirliggjandi gögn og hafi að mati sóknaraðila verið óraunhæf lýsing á greiðslugetu skuldara. Þau telja einnig að upplýsingar á lánsúmsókn beri með sér að brúttótekjur skuldara hafi verið kr. 285.000 fyrstu mánuðina, sem meðfylgjandi launaseðlar hafi staðfest. Við mat á framtíðartekjum hafi svo þurft að gera ráð fyrir greiðslu staðgreiðslu skatta og telja því sóknaraðilar að tekjur skuldara hafi átt að áætlast samtals kr. 233.721. Í greiðslumati varnaraðila hafi á hinn bóginn verið gert ráð fyrir tekjum að fjárhæð kr. 374.211 og hafi munurinn því verið kr. 140.490. Sóknaraðilar telja muninn hafa verið verulegan og á skjön við gögn málsins. Leggja þurfi mat á það hvort gera hafi átt ráð fyrir þeirri launahækkun sem lántaki hafi lýst í lánsúmsókn sem hún hafi talið að hún ætti von á, en sóknaraðilar telja að það sé fjarskakennt að ætla að sú hækkun hafi átt að brúa umrætt bil.

Því hafi sóknaraðilar ekki fengið annað séð en að þær tekjur sem niðurstöður greiðslumatsins hafi borið með sér, hafi verið allt aðrar og mun hærri en hafi mátt gera ráð fyrir samkvæmt lánsúmsókn skuldara. Þá séu meðfylgjandi launaseðlar bein sönnun þess að áætlun varnaraðila hafi farið langt fram úr því sem raunin hafi orðið um ráðstöfunartekjur skuldara.

Niðurstöður greiðslumatsins beri með sér að skuldari hafi haft kr. 31.842 svigrúm til að ná endum saman m.v. ráðstöfunartekjur að fjárhæð kr. 374.211. Hefði hins vegar verið gert ráð fyrir kr. 233.721 í tekjum, væri greiðslugeta skuldara neikvæð um kr. 108.648. Sóknaraðilar telja að mistök varnaraðila séu stórvægileg og til þess fallin að hafa áhrif á ákvörðun þeirra um að hafa gengist í umrædda ábyrgð. Greiðslumatið hafi þannig fegrað stöðuna verulega.

Sóknaraðilar telja rétt að vísa til dóms héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2360/2013 og telja að um sambærilegt mál sé að ræða.

Til grundvallar kröfu sinni byggja sóknaraðilar á 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Því leggja sóknaraðilar sérstaka áherslu á að varnaraðili hafi útbúið greiðslumatið án atkomu ábyrgðarmanns. Mikill aðstöðumunur sé á málsaðilum en ábyrgðarmenn séu ekki sérfróðir um fjármálagæringa ólíkt varnaraðila sem sé stærsta fjármálastofnun landsins með alla þá lögfræði- og sérþekkingu sem því hafi fylgt. Að lokum hafi neikvæð niðurstaða greiðslumats augljóslega haft áhrif á ákvörðun ábyrgðarmanns um að gangast undir ábyrgðina svo ekki sé minnst á skyldu fjármálastofnunar, skv. 4. gr. samkomulagsins, að hafa fengið sérstaka undirritun ábyrgðarmann um að þau hafi viljað gangast í ábyrgð þrátt fyrir að niðurstaða greiðslumats hafi verið neikvæð.

Sóknaraðilar telja því að af öllu ofangreindu virtu eigi það að leiða til þess að veðsetning verði felld úr gildi í samræmi við kröfur sóknaraðila.

Í athugasemdum sóknaraðila við málsástæður varnaraðila áréttta sóknaraðilar að þau telji ekki að lántaki hafi veitt villandi upplýsingar um tekjur sínar. Þvert á móti hafi upplýsingarnar sem lántaki hafi veitt rímað vel við þá launaseðla sem hafi verið lagðir fram að mati sóknaraðila. Því séu þessi rök varnaraðila með öllu haldlaus.

Sóknaraðilar byggja á því að ef niðurstaða nefndarinnar verði sú að lántaki hafi veitt villandi upplýsingar, þá hafi það engu máli skipt gagnvart sóknaraðilum, því gerð greiðslumatsins hafi verið á ábyrgð varnaraðila en ekki sóknaraðila. Þá verði að gera þá kröfu til fjármálafyrirtækja að vandað sé til verka enda sé tilgangur þess að afla traustra upplýsinga fyrir þá sem gangast í ábyrgð fyrir lánnum skuldara. Verði greiðslumatið því að byggja á upplýsingum sem geri fólki kleift að meta raunverulega áhættu á því að gengið verði að ábyrgð þeirra. Þá telja sóknaraðilar að fjármálafyrirtæki geti ekki vísað til almenns fyrirvara um að upplýsingar sem það hefur aflað frá skuldara, séu á hans ábyrgð, hvað varðar atriði sem gera má kröfu um að fjármálafyrirtæki afli sjálf upplýsinga um eða krefji skuldara um staðfestingu á að séu réttar. Þessi túlkun sé í samræmi við héraðsdóms nr. E-2360/2013.

Sóknaraðilar telja að af svörum varnaraðila virðist sem hann geti með engu móti útskýrt hvernig niðurstaða greiðslumatsins hafi orðið á þann veg að tekjur lántaka hafi verið kr. 374.211 þegar uppgæfnar tekjur skv. lánsúmsókn hafi verið mun lægri. Telja verður að varnaraðili verði að bera hallann af þessu enda stríði niðurstaðan gegn framlögðum gögnum í málinu.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili telur sig hafa uppfyllt þær skyldur sem á honum hafi hvílt, þar sem hann hafi framkvæmt greiðslumat á lántaka í samræmi við fyrirmæli samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001.

Framangreindu til rökstuðnings bendir varnaraðili á að greiðslumatið hafi gert ráð fyrir þeim kostnaðarliðum sem hafi byggt á neyslukönnun Hagstofu Íslands, afborgunum á lánnum lántaka og ráðstöfunartekjum hans. Hluti þessara upplýsinga sé tilkominn frá lántaka sjálfum, þ.e. sem varði ráðstöfunartekjur hennar. Varnaraðili leggur áherslu á að ekki sé rétt að fella á hann ábyrgð á hugsanlegum röngum upplýsingum sem hafi stafað frá lántaka sjálfum. Í þessu sambandi hafi varnaraðili vakið sérstaka athygli á fyrirvara þeim sem sé að finna í greiðslumatinu. Í fyrirvaranum hafi komið skýrt fram að hluti þeirra upplýsinga sem greiðslumatið hafi byggt á séu tilkomnar frá lántaka sjálfum. Ábyrgð á þeim upplýsingum og niðurstöður/ályktanir sem hafi verið dregnar af þeim séu á ábyrgð lántaka og án ábyrgðar fyrir varnaraðila. Hafi ábyrgðarmönnum því verið í lófa lagið að afla frekari upplýsinga frá lántaka sjálfum hafi þeir talið þörf á slíku. Þá telur varnaraðili að sóknaraðilar hafi í raun verið hvattir til að gera slíkt, enda sé vakin sérstök athygli á því í greiðslumatinu að lántaki hafi lagt fram hluta þeirra gagna sem matið hafi byggt á. Þá hafi lántaki staðfest með undirritun sinni á greiðslumatið að hann hafi kynnt sér og skilið greiðslumatið og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Varnaraðili telur að þessi staðfesting verði ekki túlkun á annan veg en að lántaki hafi með þessu staðfest að upplýsingar þær sem greiðslumatið hafi byggt á, þar með talið ráðstöfunartekjur hans, hafi gefið rétta mynd af fjárhagsstöðu hans. Framkvæmd greiðslumatsins hafi því verið í samræmi við bestu vitund varnaraðila og sé mál þetta því ekki sambærileg atvikum í dómi Hæstaréttar Íslands í

máli nr. 376/2013, en þar hafi greiðslumat ekki verið framkvæmt í samræmi við þau gögn og upplýsingar sem lánveitandinn hafi fengið.

Varnaraðili vekur athygli á því að óhjákvæmilegt sé að mat á greiðslugetu lántaka byggji að einhverju leyti á upplýsingum sem tilkomnar séu frá honum sjálfum og þá sérstaklega upplýsingar um ráðstöfunartekjur hans. Hafi sóknaraðilum því borið að leita til lántaka og óska frekari upplýsinga um fjárhagsstöðu hans, enda hafi þeir fulla vitneskju um að greiðslumatið hafi m.a. verið byggt á upplýsingum frá lántaka sjálfum og hafi verið áætlað út frá neyslukönnun Hagstofu Íslands og hafi ekki endilega endurspeglad réttan neyslukostnað greiðanda.

Telur varnaraðili að í máli þessu hafi einnig verið rétt að líta til sjónarmiða sem rakin hafi verið í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 141/2012, sem hafi snúið að því að niðurstaða greiðslumats hafi ekki falið í sér tryggingu um að lántaki hafi geta staðið skil á afborgunum láns.

Að teknu tilliti til allra framangreindra atriða telur varnaraðili að ógildingarreglur 36. gr. samningalaga eigi ekki við og því sé ekki tilefni til að ógilda veðleyfi það sem sóknaraðilar veittu. Leggur varnaraðili í því sambandi áherslu á að greiðslumat hafi verið framkvæmt, niðurstaða þess hafi verið jákvæð, fyrirvari hafi verið settur við ábyrgð varnaraðila á þeim gögnum sem hafi ekki verið frá honum komin og lántaki hafi staðfest að greiðslumatið væri fullnægjandi fyrir sig. Því beri að hafna kröfu sóknaraðila.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að ógildingu veðleyfis sóknaraðila í fasteign B, vegna skuldabréfs nr. X, útgefið af A, til FF dags. 7. júní 2006.

Þegar sóknaraðilar veittu veðleyfi á fasteign sína fyrir umræddu skuldabréfi var í gildi samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, og ekki er umdeilt að varnaraðili sé aðili að samkomulaginu. Varnaraðila bar því að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu.

Samkomulagið tekur meðal annars 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 1.000.000 kr. Ljóst er að varnaraðili framkvæmdi greiðslumöt í umrædd skipti og uppfyllti þannig lágmarksskilyrði 3. gr. samkomulagsins að því leyti.

Í 4. gr. samkomulagsins er fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar er stofnað. Ákvæðið felur í sér að greiðslumat skuli gert á greiðanda og að ábyrgðarmanni gefist færi á að kynna sér matið.

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. Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Sóknaraðilar styðja kröfu sína um að veðsetningin verði felld úr gildi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Sóknaraðilar byggja á því að varnaraðili hafi borið ábyrgð á framkvæmd greiðslumatsins skv. 3. gr. umrædds samkomulags ásamt því að neikvæð niðurstaða greiðslumats hefði haft mikil áhrif á

ákvarðanatöku þeirra um að veita veðleyfi, þar sem varnaraðili hafi ekki óskað eftir sérstakri undirritun sóknaraðila í samræmi við 4. gr. samkomulagsins. Einnig sé aðstöðumunur á milli málsaðila mikill.

Sóknaraðilar undirrituðu greiðslumatið þess efnis að þau hefðu fengið það afhent, kynnt sér og skilið það og samþykkt sem fullnægjandi. Einnig voru fyrirvarar á greiðslumatinu þess efnis að „*Framangreindar upplýsingar um skuldir og fjárhagsstöðu greiðanda eru að hluta til frá honum sjálfum. Að því leyti eru forsendur mats á greiðslugetu hans og niðurstöður/ályktanir dregnar af þeim upplýsingum á hans ábyrgð. Þær eru því án ábyrgðar fyrir [FF]. Upplýsingar um áætlaðan framfærslukostnað, rekstur húsnæði og bifreiðar eru byggðar á neyslukönnun Hagstofu Íslands og þurfa ekki endilega að endurspeglar neyslukostnað greiðanda.*“

Fallast verður á það með varnaraðila að lánveitandi getur almennt ekki borið ábyrgð á röngum upplýsingum frá umsækjanda láns, sem varnaraðili hefur tekið við í grandleysi. Á þetta sérstaklega við þegar jafn skýrir fyrirvarar hafa verið gerðir að þessu leyti og hér greinir. Í þessu máli liggja hins vegar fyrir tekjuupplýsingar sem lántakinn veitti varnaraðila. Hefur varnaraðila ekki tekist að skýra af hverju hann lagði til grundvallar að mánaðarlegar tekjur lántakans næmu kr. 374.211, en þessi tala virðist ekki í samræmi við þær upplýsingar sem lántakinn veitti.

Í dómum Hæstaréttar hafa komið fram vísbendingar um hvaða kröfur megi gera til fjármálafyrirtækja um að þau skýri eldri greiðslumöt. Hefur rétturinn annars vegar kveðið upp úr um að ekki sé unnt að gera þá kröfu fyrirvaralaust að öll gögn að baki greiðslumati séu tiltæk mörgum árum síðar. Hins vegar hefur rétturinn byggt á því sjónarmiði að fjármálafyrirtæki verði að geta útskýrt á hvaða gögnum greiðslumat byggðist, a.m.k. í meginatriðum. Þegar augljóst ósamræmi er á milli þeirra upplýsinga sem umsækjandi lánsins veitti um tekjur sínar og þeirra tekna sem varnaraðili byggði greiðslumat á og þegar augljóst er að þetta ósamræmi olli því að niðurstaða greiðslumatsins varð jákvæð, verður að gera þá kröfu til varnaraðila að hann skýri hvernig á þessu standi. Verður varnaraðili því að bera hallann af því að ekki liggur fyrir af hverju neikvætt greiðslumat var ekki kynnt veðsölum og hallann af því hvaða áhrif það hefði haft. Verður hér lagt til grundvallar að það væri ósanngjarnt í skilningi 36. gr. samningalaganna að varnaraðili bæri fyrir sig veðsetninguna sem aflað var með þessum hætti.

Í ljósi framangreinds er fallist á kröfu sóknaraðila.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðleyfi sem sóknaraðilar, M og K, veittu varnaraðila, F, í fasteign B vegna skuldabréfs nr. X er ógilt.

Reykjavík, 5. júní 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason