

Ár 2015, föstudaginn 30. október, 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. 38/2015**:

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 21. maí 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 22. maí 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. 26. júní 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 30. júní 2015, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 1. september 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 9. og 30. október 2015.

II.

Málsatvik.

Þann 27. maí 2005 gerðust A og B skuldarar að skuldabréfi nr. X skv. skuldskeytingu þess efnis. Skuldabréfið hafði verið gefið út þann 18. apríl 2005 til FF. Til tryggingar greiðslu skuldabréfsins var kröfuhafa upphaflega veðsett fasteignin nr. 21.

Þann 27. október 2005 fór fram veðflutningur og veðbandalausn, þar sem framangreind fasteign var leyst úr veðböndum og fasteign sóknaraðila nr. 10 veðsett til tryggingar greiðslu skuldabréfsins. Sóknaraðili veitti samþykki sitt fyrir veðsetningu fasteignarinnar með undirritun á veðflutningsskjalið.

Í tengslum við veðflutning skuldabréfsins framkvæmdi FF greiðslumat á lántökum og var niðurstaða greiðslumatsins undirrituð af sóknaraðila og lántökum þann 29. október 2005, eða tveimur dögum eftir að veðflutningar áttu sér stað. Niðurstaða greiðslumatsins var jákvæð um 4.844 kr., en deilt er um hvort réttilega var staðið að gerð þess svo sem að neðan greinir.

Þann 31. desember 2013 var skuldabréfið áritað um framsal frá FF til F, varnaraðila í máli þessu.

Lántakendur hafa nýverið lokið samningi um greiðsluaðlögun og voru eftirstöðvar láns nr. X felldar niður gagnvart þeim en lánið hvílir enn á eign sóknaraðila.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að úrskurðað verði ógilt veðleyfi sóknaraðila vegna veðskuldabréfs nr. X, í íbúð sinni nr. 10.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili sem og forveri hans hafi verið bundnir af ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða frá 2001. Sóknaraðili telur að bankinn hafi sniðgengið skyldur sínar skv. samkomulaginu að eftirfarandi leyti: Í fyrsta lagi að útgáfa veðleyfis hafi átt sér stað áður en greiðslumat hafi verið framkvæmt og upplýsingarbæklingur afhentur. Í öðru lagi hafi greiðslumatið verið rangt í veigamiklum atriðum. Eigna- og skuldastaðan hafi verið röng í verulegum atriðum og ekki hafi verið tekið tillit til allra skulda við mat á greiðslubyrði. Uppgefnar ráðstöfunartekjur hafi ekki verið í samræmi við opinber gögn og ekki hafi verið gert ráð fyrir bifreið í greiðslumatinu.

Sóknaraðili bendir á að samkvæmt meðfylgjandi gögnum málsins sé ljóst að greiðslumat hafi verið undirritað tveim dögum eftir að umrætt veðleyfi hafi verið veitt af hálfu sóknaraðila. Í sama skjali hafi sóknaraðili staðfest að hann hafi kynnt sér upplýsingabækling FF um sjálfskuldarábyrgð.

Sóknaraðili vísar til þess að samkvæmt 4. gr. samkomulagsins um notkun ábyrgða skuli þessu tvennu aflokið, áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar sé stofnað. Sóknaraðili telur að þetta eitt og sér hefði haft veruleg áhrif um hvort hann hefði gengist undir umrædda ábyrgð eður ei. Við gerð greiðslumatsins hafi komið í ljós að greiðslugeta umfram skuldir væri einungis 4.844 kr. í hverjum mánuði. Hefði sóknaraðili vitað að fjárhagsstaða sonar síns væri svo tæp hefði hann að öllum líkindum ekki veitt umrædda ábyrgð. Þá hafi honum ekki verið tjáð af hálfu lánveitanda að hann gæti á þessum tímapunkti fallið frá umræddu veðleyfi.

Sóknaraðili telur að gögn málsins sýni að umrætt greiðslumat hafi verið haldið verulegum annmörkum: Beri þar fyrst að nefna að lántakendur hafi að lokinni sölunni á fyrri eign, átt tvær fasteignir. Þ.e. eina keypta 2002, og hinsvegar aðra keypta 8. ágúst 2005. Í umræddu greiðslumati virðist einungis hafa verið gert ráð fyrir einni eign.

Ofangreind staðreynd leiði til mikillar skekkju á skuldastöðu lántaka sé tekið mið af þeim fjárhæðum sem tilgreindar hafi verið í niðurstöðum greiðslumats. Þannig hafi skuldir í árslok 2005 skv. skattframtali 2006 verið tæpar 60 milljónir króna en eignastaða m.v. fasteignamat tæpar 32 milljónir. Það beri að hafa í huga að eignir séu fyrir mistök tvískráðar í framtali.

Sóknaraðili bendir á að sé þetta borið saman við þær fjárhæðir sem fram hafi komið í umræddu greiðslumati megi sjá að skuldir séu vantaldar um 40 milljónir króna og eignir um 12 milljónir króna. Sóknaraðili áætlar gróflega að greiðslubyrði af þessum 40 milljónum hafi verið um 300.000 kr. í hverjum mánuði. Sú nálgun sé ekki fjarri lagi með vísan í að greiðslubyrði vegna 20,6 milljóna króna hafi talist vera 157.342 kr. skv. greiðslumatinu. Sé umrædd nálgun höfð að leiðarljósi megi áætlast að greiðslugeta hafi í raun átt að vera neikvæð um 296.000 kr. Þá megi vera ljóst að bankanum hafi verið skylt að afla sérstaks samþykkis fyrir lánveitingunni í samræmi við 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Þá hafi sóknaraðili kannað hvort staðið hefði til að selja aðra eignina þegar umrætt greiðslumat hafi verið framkvæmt. Samkvæmt viðtali við lántaka hafi þau verið að kaupa og selja ýmsar eignir á þessum tíma í því skyni að nýta sér hækkun á fasteignaverði. Lántakendur hafi selt aðra 6 árum síðar eða í október 2006 en hina hafi lántakendur misst til veðhafa í kjölfar nauðungarsölu árið 2012.

Sóknaraðili bendir einnig á að samkvæmt skattframtali lántaka hafi brúttótekjur þeirra verið eftirfarandi: B 2.434.117 kr. og A 1.208.230 kr. Samkvæmt skattseðli hafi B greitt 579.763 í staðgreiðsluskatta af tekjum sínum og standi því eftir kr. 1.854.354. Þá hafi lántakar fengið barnabætur og vaxtabætur að samtölu 413.278 kr. Sóknaraðili

hafi ekki haft skattseðil A undir höndum en áætlað að hún hafi verið undir skattleysismörkum. Sameiginlegar tekjur þeirra áætlist því: $(1.854.354 + 1.208.230 + 413.278) / 12 = 289.655$. Tekjur sem skráðar hafi verið í greiðslumati hafi verið 325.917 kr.

Mismunurinn teljist vera 36.261 kr. og hefði leitt til þess að niðurstaða greiðslumatsins hefði verið neikvæð um 32.000 kr. Sóknaraðili ítrekar að neikvæð niðurstaða greiðslumatsins hefði leitt til þess að bankanum hefði verið skylt að afla sérstaks samþykkist fyrir lánveitingunni í samræmi við 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Sóknaraðili bendir jafnframt á að samkvæmt skattframtali lántakenda þá hafi þau rekið bifreið. Af niðurstöðum greiðslumats sé óljóst hvort gert hafi verið ráð fyrir rekstri bifreiðar í greiðslumatinu en mögulega kunni að vera að rekstur bifreiðar hafi verið innifalinn í áætluðum framfærslukostnaði skv. greiðslumatinu að fjárhæð 163.732. Sóknaraðili áætlað hinsvegar að svo sé ekki enda hafi ekkert verið skráð í reitinn „Bifreiðar“ skv. greiðslumatinu. Þá megi vera ljóst að rekstur bifreiðar myndi enn og aftur leiða til þess að greiðslumatið yrði neikvætt með þeim afleiðingum sem fyrir hafi verið nefndar.

Til grundvallar kröfu sinni fyrir nefndinni byggir sóknaraðili á 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Samkvæmt ákvæðinu megi víkja samningi til hliðar í heild eða hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt að andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við mat á þessu skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Sé horft til efnis samningsins vill sóknaraðili áréttu að hann hafi engan persónulegan ávinning haft af lántökunni annan en að sjá syni sínum og fjölskyldu hans farborða.

Sé horft til stöðu samningsaðila sé ljóst að sóknaraðili hafi enga sérþekkingu í fjármálum eða fjármálagerningum, ólíkt bankanum sem sé fjármálafyrirtæki með meðfylgjandi sérþekkingu.

Sé horft til atvika við samningsgerð sé ljóst af fyrri umfjöllun að bankinn hafi farið verulega á svig við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða. Sóknaraðili telur að ofangreind umfjöllun og þau gögn sem sóknaraðili hafi lagt fram sýni, svo ekki verði um villst, að veruleg skil hafi verið á raunveruleikanum og þeirri mynd af fjárhagsstöðu lántaka sem greiðslumatið hafi borið með sér. Eigi þetta allt í senn við um eigna- og skuldastöðu sem og tekjur og greiðslubyrði lána og þ.a.l. greiðslugetu. Hefði greiðslumatið verið rétt framkvæmt megi vera ljóst að lántakendur hefðu aldrei verið bær um að standa undir umræddu láni. Séu því með öllu brostnar forsendur sóknaraðila fyrir að gangast undir umrædda ábyrgð.

Sóknaraðili telur að allt ofangreint eigi að leiða til þess að veðleyfi skuli felld úr gildi.

Hvað varðar tilvísun varnaraðila til almenns fyrirvara í greiðslumati í svarbréfi bankans dags. 21. maí 2015 vísar sóknaraðili til niðurstöðu héraðsdóms nr. E-2360/2013. Í málinu hafi varnaraðili í málinu dregið fram sambærilega málsástæðu sem hafi verið hafnað með svohljóðandi rökstuðningi dómsins: „*Fjármálafyrirtæki geta ekki vísað til almenns fyrirvara um að upplýsingar sem þeir afla 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 að séu réttar. Í ljósi þess að tekjur skuldara eru einn mikilvægasti mælikvarðinn á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar verður að gera kröfu til fjármálafyrirtækja um að þau afli staðfestingu á því að þær upplýsingar séu réttar, eftir því sem tók eru á.*“

Í málinu hafi veðleyfi stefnanda verið fellt úr gildi og hafi sú niðurstaða verið staðfest með Hæstaréttardómi nr. 655/2014. Sóknaraðili telur málið nokkuð sambærilegt því sem hér sé til úrskurðar.

Hvað varði málsástæðum varnaraðila um að skattframtal hafi ekki legið fyrir við gerð greiðslumats í máli þessu bendir sóknaraðili á að varnaraðili hefði hæglega getað farið fram á að lántaki staðfesti tekjuupplýsingar sínar með gögnunum, þá t.d. útskrift á staðgreiðsluskrá fyrir þann tíma sem liðinn hefði verið af árinu.

Sóknaraðili bendir á að hann sé ekki lengur í sérstökum samskiptum við A. Hann hafi reynt að hafa samband við hana til að þrýsta á veitingu heimilda til afhendingu gagna sem tengist henni fyrir nefndinni en án árangurs. Ekki hafi bætt úr skák að varnaraðili hafi ekki viljað upplýsa sóknaraðila um hvaða netfang beiðni varnaraðila hafi verið send á. Sóknaraðili geti því ekki verið ábyrgur fyrir að fá samþykki þriðja aðila til framlagningar þeirra gagna sem varnaraðili vilji byggja á. Telja verði því að varnaraðili sjálfur verði að bera hallann af þeim skorti gagna sem hann sjálfur telji sig ekki geta lagt fram.

Varðandi rangar upplýsingar um skuldir og fjárhagsstöðu byggir sóknaraðili á að það hafi verið á ábyrgð fyrirrennara varnaraðila að afla upplýsingar um skuldastöðu lántaka hjá öðrum fjármálastofnunum. Sú staðreynd að það hafi verið með öllu horft fram hjá því að lántakendur ættu tvær fasteignir við gerð greiðslumatsins hafi augljóslega haft veigamikil áhrif á niðurstöðuna.

Sóknaraðili hafi fengið upplýsingar um greiðslubyrði lána sem hvíldu á annarri eigninni og hafi greiðslubyrðin verið samtals 60.786 kr. Sóknaraðili telur augljóst af þeim upplýsingum að niðurstaða greiðslumatsins hafi með réttu átt að vera neikvæð.

Þá vekir það athygli sóknaraðila að varnaraðili hafi kvaðst hafa undir höndum leigusamning sem lántakar hafi lagt fram til stuðnings tekjum. Varnaraðili verði að bera hallann af því að telja sig ekki geta lagt þetta fram en sóknaraðili fari samhlíða að velta fyrir sér hvort umræddur leigusamningur hafi tengst fyrri eða seinni skráðu eign. Nú sé það svo að hafi leigusamningurinn tengst seinni eign, megi vera ljóst að fyrirrennari varnaraðila hafi mátt vita að lántakar ættu fleiri en eina eign. Hafi leigusamningurinn tengst fyrri eign hefði mátt ætla að bankinn myndi ganga frekar úr skugga hvar lántakar héldu sjálfir heimili fyrst að fasteign þeirra á fyrri eign væri í útleigu. Við þá eftirgrensulan hefði hin síðari fasteign sjálfkrafa komið í ljós.

Þá hafnar sóknaraðili skýringum varnaraðila á því hvernig tekjur skv. greiðslumati hafi verið tilkomnar enda hafi varnaraðili ekki getað lagt fram öll gögn til stuðnings fullyrðingum sínum.

Hvað varðar eignarstöðu lántaka skv. skattframtali bendir sóknaraðili á að gagnið sé ekki vitlaust að öðru leyti en því að eignirnar hafi verið tvítaldar.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir kröfu sína um höfnun á að rétt hafi verið staðið að framkvæmd greiðslumatsins og því sé ekki ástæða til að ógilda veðleyfi það, sem sóknaraðili hafi veitt.

Varnaraðili fer fram á að kröfu sóknaraðila verði hafnað á grundvelli þess að rétt hafi verið staðið að framkvæmd greiðslumatsins.

Hvað varði útgáfu veðleyfisins áður en undirritun greiðslumatsins hafi farið fram, telur varnaraðili það ekki eiga að hafa áhrif á gildi veðleyfisins í ljósi þess að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið jákvæð. Ekki sé að sjá að forsendur sóknaraðila til útgáfu veðleyfisins hefðu getað breyst á þessum tíma og þá hafi sóknaraðili ekki sýnt

fram á hvernig hið jákvæða greiðslumat og afhending upplýsingabæklings einum degi fyrir undirritun veðleyfisins, hefði breytt ákvarðanatöku hans. Geti varnaraðili því ekki fallist á það með sóknaraðila að ógilda eigi veðleyfi af þeim sökum, sbr. einnig dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 343/2012.

Hvað varði framkvæmd greiðslumatsins vísar varnaraðili til þess að hann beri ekki ábyrgð á mögulega röngum upplýsingum sem stöfuðu frá lántökum. Í þessu sambandi bendir varnaraðili á að fyrirvara sé að finna í skjalinu „*niðurstöður greiðslumats*“ þar sem vakin sé athygli á því að upplýsingar um skuldir og fjárhagstöðu greiðenda sé að hluta til frá þeim sjálfum og niðurstöður, sem af þeim séu dregnar, séu án ábyrgðar lánveitanda. Jafnframt lýsi lántakar því yfir með undirritun á sama skjal að þær upplýsingar sem það byggir á séu réttar og gefnar eftir þeirra bestu vitund. Varnaraðili telur að með framangreindum fyrirvara og upplýsingum hafi sóknaraðili í raun verið hvattur til að afla frekari upplýsinga frá lántakendum, enda hafi verið vakin sérstök athygli á því í greiðslumatinu að lántaki hafi lagt fram hluta þeirra gagna sem matið byggir á.

Sá hluti greiðslumatsins sem snúi að upplýsingum um eigna- og skuldastöðu lántaka séu tilkomnar frá þeim sjálfum og hafi m.a. verið stuðst við gögn frá öðrum fjármálafyrirtækjum. Jafnframt hafi verið stuðst við skattframtal lántaka árið 2005 vegna tekjuársins 2004, sem varnaraðili telur sér ekki heimilt að leggja fram með vísan til 58. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Telur varnaraðili því að framkvæmd greiðslumatsins, hvað þann lið varði, hafi verið rétt. Þá gerir varnaraðili einnig athugasemd við að stuðst verði við opinber gögn sem augljóslega séu ekki rétt, sbr. eigna- og skuldastöðu skattframtals sem sóknaraðili lagði fram. Varnaraðili fái ekki séð að mögulegt sé að færa rök fyrir því að styðjast við skjal sem augljóslega sé rangt, jafnvel þó það sé tilkomið í samskiptum við opinbera aðila, í stað skjals sem ekki liggir fyrir að sé rangt.

Þá mótmælir varnaraðili útreikningi sóknaraðila á afborgunum skulda enda eigi sá útreikningur ekki við nein rök að styðjast og byggir ekki á neinum gögnum. Með útreikningi sínum hafi sóknaraðili komist að þeirri niðurstöðu að greiðslugeta lántaka hafi verið neikvæð um 296.000 kr. Augljóst sé að ef svo væri, þá hefðu lántakar farið í vanskil með afborganir af láni sínu við fyrstu afborganir.

Varnaraðili vekur einnig athygli að ekki sé hægt að draga neinar ályktanir um ráðstöfunartekjur lántaka, á þeim tíma sem veðleyfi hafi verið veitt, af skattframtali sem hafi að geyma upplýsingar um tekjur á heilu ári. Sé þannig t.d. ljóst að lántaki B hafi hlotið 392.368 kr. í mánaðarlaun fyrir júlímánuð 2005. Ef ekki sé tekið tillit til frádráttar launa vegna fyrirframgreiðslu þeirra, hefðu útborguð laun hans verið 222.339 kr. Þá sé einnig gert ráð fyrir leigutekjum að fjárhæð 80.000 kr. og 50.000 kr. vegna útleigu fasteigna lántaka og byggir þær leigutekjur á leigusamningum sem lagðir hafi verið fram af lántökum. Að teknu tilliti til framangreinds telur varnaraðili að líta verði á sem svo, að ráðstöfunartekjur lántaka hafi verið rétt tilgreindar í niðurstöðum greiðslumatsins. Hafi svo ekki verið, verði ábyrgð á því ekki felld á varnaraðila.

Þá telur varnaraðili að það hefði ekki haft áhrif á vilja sóknaraðila að gangast í ábyrgð þó niðurstaða greiðslumatsins hefði verið neikvæð. Því til rökstuðnings vísar varnaraðili til þess að áætluð greiðslugeta lántaka að teknu tilliti til skulda hafi eingöngu verið jákvæð um 4.844 kr. Hefði hugsanleg neikvæð niðurstaða greiðslumatsins haft áhrif á vilja sóknaraðila til að gangast í umrædda ábyrgð hefði honum verið í lófa lagið að afla frekari upplýsinga frá lántökum um fjárhagsstöðu þeirra eða óska eftir því að fá að kynna sér þau gögn sem greiðslumatið hafi byggt á, enda ljóst að greiðslumatið hafi eingöngu falið í sér áætlun um greiðslugetu lántaka. Telur varnaraðili því að sóknaraðili þurfi að sýna fram á að neikvæð niðurstaða hefði haft áhrif á vilja hans til að veita

umrætt veðleyfi. Þessu til frekari rökstuðnings bendir varnaraðili á ummæli í kvörtun sóknaraðila um að með veðleyfinu hafi hann verið að „sjá syni sínum og fjölskyldu hans farborða“.

Þá fullyrðir varnaraðili að gert hafi verið ráð fyrir rekstri bifreiðar í liðnum „áætl. framfærslukostnaður“. Varnaraðili telur sé ekki heimilt að leggja fram sundurliðunarblað á útreikningi greiðslumatsins, þar sem lántaki A hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir slíku og sé þar m.a. að finna upplýsingar sem snúi eingöngu að henni. Skorar varnaraðili því á sóknaraðila að afla samþykkis frá A fyrir framlagningu gagnanna.

Í ljósi alls framangreinds telur varnaraðili að ekki sé hægt að fallast á kröfu sóknaraðila um að veðleyfi sóknaraðila verði úrskurðað ógilt. Varnaraðili telur engin rök vera fyrir beitingu 36. gr. smnl. og vísar í því sambandi sérstaklega til þess að greiðslumatið hafi m.a. byggt á gögnum sem lögð hafi verið fram af hálfu lántaka og á þeirra ábyrgð, auk þess sem sóknaraðili hafi haft fullt tilefni til að óska frekari gagna um framkvæmd greiðslumatsins við kynningu kröfuhafa á því fyrir undirritun, m.a. vegna neikvæðrar eignastöðu og þess hve lítil greiðslugeta hafi verið umfram greiðslubyrði skv. niðurstöðum greiðslumatsins. Því geti ekki talist ósanngjarnt að varnaraðili haldi umræddri ábyrgð upp á sóknaraðila. Þá telur varnaraðili ljóst af framangreindri umfjöllun að greiðslumatið hafi gefið sem réttasta mynd af raunverulegri fjárhagsstöðu lántaka.

Með vísan til alls framangreinds fer varnaraðili fram á að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar sóknaraðila að nr. 10, með veðskuldabréfi nr. X útgefnu af forvera varnaraðila FF.

Þann 15. október 2015 barst úrskurðarnefndinni tölvupóstur frá varnaraðila þess efnis að bankinn falli frá málsástæðum sínum er varða sérreglur sem gilda um viðskiptabréf. Verður því ekki tekin afstaða þeirra.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga er undirritað af Samtökum banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna. FF, sem tók veð í eign sóknaraðila, var eitt þessara aðildarfélaga og leiðir varnaraðili rétt sinn frá því félagi í máli þessu.

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 nemi meira en 1.000.000 kr.

Sóknaraðili krefst þess í fyrsta lagi að umrætt veðleyfi hans verði úrskurðað ógilt á grundvelli þess að greiðslumatið hafi verið undirritað tveimur dögum eftir að veðleyfið var veitt af hans hálfu. Í sama skjali staðfesti sóknaraðili að hafa kynnt sér upplýsingabækling FF um sjálfskuldarábyrgð. Í 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins segir að sóknaraðili hafi samþykkt greiðslumatið eða að tryggt skuli hafa verið að hann gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins áður en hann veitti veðleyfið. Þá segir jafnframt í 4. gr. að dreifa skuli upplýsingabæklingi um skuldaábyrgðir og veðsetningar með skjölum sem afhent séu ábyrgðarmönnum til undirritunar og með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðsluna.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina. Verður varnaraðili að bera hallann af því að það hafi ekki verið gert. Ljóst má vera að með því að kynna sóknaraðila ekki niðurstöðu greiðslumatsins né upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar fyrr en eftir að umrætt veðleyfi var veitt, hafi ekki verið tryggt að hann væri að fullu upplýstur um það hvað í því fælist að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings.

Sóknaraðili gerir einnig athugasemdir við þær upplýsingar sem fram koma í greiðslumatinu og telur þar rangt farið með tekjur og eignir lántakenda og leggur fram því til stuðnings skattframtal skuldara árið 2006. Líta verður til þess að tiltölulega lítill munur er á tekjum skuldara í skattframtalinu 2006 og umræddu greiðslumati. Verður ekki fallist á að upplýsingar um tekjur í greiðslumatinu séu rangar, enda verður að líta til þess að umrætt skattframtal frá árinu 2006 lá ekki fyrir við gerð greiðslumatsins. Hinsvegar er fallist á það með sóknaraðila að hann hafi nægilega sýnt fram á að ekki hafi verið farið rétt með eigna- og skuldastöðu lántaka í greiðslumatinu. Þegar litið er til þess að varnaraðili kveður forvera sinn hafa byggt tekjur lántakanna m.a. á leigutekjum samkvæmt leigusamningum sem lagðir hafi verið fram af lántökum, virðist einsýnt að forveri varnaraðila, FF, hefur ekki sýnt lágmarksviðleitni til að athuga hvaða eignir lántakarnir ættu og hvaða skuldir hvíldu á þeim. Virðast fyrirleggjandi gögn afdráttarlaus um að kastað hafi verið til höndum við gerð greiðslumatsins í október 2005 og hefði greiðslumatið með réttu átt að hafa verið neikvætt. Verður hér einnig að líta til þess að sóknaraðili fékk greiðslumatið í hendur eftir að umrætt veðleyfi var veitt og hafði hann því litla möguleika á því að óska eftir frekari gögnum til stuðnings greiðslumatinu og ekkert er fram komið um að honum hafi verið gefinn kostur á að afturkalla samþykki sitt fyrir veðsetningunni.

Í ljósi framangreinds er fallist á með sóknaraðila að veðsetning fasteignar hans nr. 6, sé ógild með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignar sóknaraðila, M, að nr. 10, til tryggingar á skuldabréfi nr. X, til FF, forvera varnaraðila, er ógild.

Reykjavík, 30. október 2015

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson
Oddur Ólason.