

Ár 2015, föstudaginn 18. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Jón Magnússon, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 45/2015**:

**M**  
**gegn**  
**F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 18. júní 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 18. júní 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. 17. júlí 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 21. júlí 2015, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 28. júlí 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 18. september 2015.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili og eiginmaður hennar áttu húseign nr. 41, í óskiptri sameign og jöfnum hlutföllum samkvæmt veðbókarvottorði.

Þann 23. júní 2005, gaf eiginmaður sóknaraðila út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 8.000.000 til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum hans við FF (forvera F) sem tryggt var með veði í fasteigninni að nr. 41. Varnaraðili er í dag rétthafi samkvæmt framangreindu tryggingarbréfi. Undir bréfið ritaði lántaki í reitinn „*undirskrift skuldara*“ og sóknaraðili í reitinn „*undirskrift maka skuldara*“.

Þann 4. febrúar 2008, gaf eiginmaður sóknaraðila út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 5.100.000 til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum hans við FF, sem tryggt var með veði í fasteigninni nr. 41. Undir bréfið ritaði skuldari í reitinn „*undirskrift útgefanda*“ og sóknaraðili í reitinn „*samþykki maka útgefanda*“.

Þann 3. apríl 2008, gaf eiginmaður sóknaraðila út veðskuldabréf í upphafsmyntinni JPY að jafnvirði fjárhæð kr. 16.000.000. Til tryggingar greiðslu veðskuldabréfsins var sett að veði „.....nr. 41 öll eignin“. Skuldari skrifaði undir í reitinn „*undirskrift skuldara*“ og „*samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi*“. Sóknaraðili skrifaði undir í reitinn „*undirskrift maka skuldara*“ og „*samþ. maka þinglýsts eiganda*“.

Þau hjónin lentu í fjárhagserfiðleikum og var umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun, sbr. lög um greiðsluaðlögun einstaklinga nr. 10/2010, samþykkt með

ákvörðun dags. 4. nóvember 2011. Þann 28. ágúst 2012, tók umboðsmaður skuldara ákvörðun um niðurfellingu á sameiginlegri heimild þeirra til greiðsluaðlögunar á grundvelli sömu laga. Þessa ákvörðun kærðu sóknaraðilar til kærufndar greiðsluaðlögunarmála. Í kærinni kom m.a. fram athugasemd við að eignarhlutur sóknaraðila væri talinn veðsettur FF.

Áður en kærufndin hafði lokið umfjöllun sinni um kærana ákváðu sóknaraðilar að selja húseignina nr. 41 og losa þannig um skuldir á eigninni.

Þann 4. apríl 2014 var undirritaður kaupsamningur um eignina og var söluverði eignarinnar, 54.000.000 kr. ráðstafað inn á veðskuldir, en dugði ekki til uppgreiðslu áhvílandi lána. sbr. heimild umboðsmanns skuldara frá 3. apríl 2014.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Kröfur sóknaraðila eru þessar:

„1. Að úrskurðað verði að tryggingabréf nr. X, upphaflega að fjárhæð kr. 8.000.000, í eigu F, sem var tryggt með veði í húseigninni nr. 41, (8. veðrétti) hafi einungis hvílt á eignarhluta eiginmanns míns .....í fasteigninni (50%).

2. Að úrskurðað verði að tryggingabréf nr. Y, upphaflega að fjárhæð kr. 5.100.000 í eigu FF, sem var tryggt með veði í húseigninni nr. 41, (7. veðrétti) hafi einungis hvílt á eignarhluta eiginmanns í fasteigninni (50%).

3. Að úrskurðað verði að veðskuldabréf nr. Z, upphaflega að fjárhæð kr. 16.000.000, í eigu F, sem var tryggt með veði í húseigninni nr.41, (8. veðrétti), hafi einungis hvílt á eignarhluta eiginmanns í fasteigninni (50%).

4. Að úrskurðað verði að ábyrgð mín á skuldum tryggðum með tryggingarbréfum og skuldabréfi samkvæmt 1. - 3. tl. sé ógild þar sem greiðslumat hafi ekki farið fram á skuldara/skuldurum við útgáfu bréfanna.

5. Að úrskurðað verði að F beri að endurgreiða mér andvirði eignarhluta míns í húseigninni nr. 41, sem bankinn notaði til greiðslu skulda á grundvelli tryggingabréfa og skuldabréfs samkvæmt 1. - 3. tl. eða greiði mér skaðabætur sem jafngildi andvirðinu. Fjárhæðin beri dráttarvexti frá þeim degi er bankinn móttók greiðslu andvirðisins.“

Sóknaraðili vísar til þess að nefndin hafi áður fengið ofangreinda kröfugerð sóknaraðila til meðferðar, sbr. mál nr. 111/2014. Sé þess óskað að tekið verði tillit til þeirra gagna sem sóknaraðilar hafi lagt fram í því máli við úrlausn máls þessa. Í niðurstöðu nefndarinnar í fyrrgreindu máli hafi kröfum sóknaraðila verið vísað frá á þeim grundvelli að hvorki sóknaraðili né eiginmaður hennar hafi borið upp þá fyrirspurn við varnaraðila að hann endurgreiði sóknaraðila það fé sem varnaraðili hafi fengið greitt sem veðhafi í eignarhluta sóknaraðila í húseigninni nr. 41. Þá hafi þar einnig komið fram að varnaraðili hafi ekki fengið tækifæri til að tjá afstöðu sína til viðurkenningarkröfu þess efnis að veðréttindi varnaraðila samkvæmt tveimur tryggingarbréfum og einu skuldabréfi hafi ekki náð til eignarhluta sóknaraðila.

Í ljósi þessarar niðurstöðu hafi verið ákveðið að senda varnaraðila bréf og óska eftir afstöðu varnaraðila til ofangreindra atriða. Svar varnaraðila hafi borist dags. 24. apríl 2015 og hafi sjónarmiðum sóknaraðila og maka verið hafnað af varnaraðila. Hafi þetta raunar legið ljóst fyrir að mati þeirra við meðferð málsins. Svar varnaraðila hafi leitt í ljós að ágreiningur sé til staðar og skilyrðum 5. gr. samþykktu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki sé því fullnægt.

Eins og fram hafi komið í málsskjölum í máli nr. 111/2014 hafi sóknaraðili samkvæmt veðbókavottorði átt helmingshlut í húseigninni nr. 41 á móti, eiginmanni sínum.

Árið 2005 hafi eiginmaðurinn gefið út tryggingarbréf til FF en sóknaraðili hafi ritað undir bréfið sem maki skuldara. Hins vegar hafi sóknaraðili ekki ritað nafn sitt í reiti á bréfinu sem hafi borið yfirheitið „*VEÐHEIMILD*“ og í reit, þar sem eftirfarandi texti hafi verið forskráður: „*Samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi.*“

Sama máli gegni um tryggingarbréf að fjárhæð kr. 5.100.000, sem eiginmaður hafi gefið út til FF árið 2007 en þar hafi sóknaraðili skrifað undir sem maki útgefanda bréfsins. Í reit á bréfinu þar sem eftirfarandi texti hafi verið forskráður: „*Samþykki þingl. eiganda*“ hafi sóknaraðili ekki ritað nafn sitt.

Árið 2006, hafi eiginmaður tekið lán hjá FF, sem nú sé í eigu varnaraðila. Um hafi verið að ræða veðskuldabréf í erlendri mynt að jafnvirði kr. 16 milljóna íslenskra króna. Hafi eiginmaður áritað skuldabréfið sem skuldari en sóknaraðili sem maki skuldara. Jafnframt hafi Stefán skrifað nafn sitt í annan reit á bréfinu þar sem hann hafi samþykkt veðsetningu eignarinnar sem þinglýstur eigandi. Í næsta reit þar fyrir neðan hafi sóknaraðili ritað nafn sitt og hafi samþykkt veðsetninguna sem maki þinglýsts eiganda. Á milli þessara tvenns konar áritana hafi staðið forskráð á skuldabréfið orðið „*VEÐHEIMILD:*“ og hafi augljóslega verið gert ráð fyrir að séu þinglýstir eigendur eignarinnar fleiri eða aðrir en skuldari staðfesti hlutaðeigandi að þeir veiti heimild til að eignin eða tilgreindur eignarhluti þeirra sé veðsettur til tryggingar láninu. Þessi reitur bréfsins hafi verið óútfylltur. Þá sé lína neðst á skuldabréfinu, þar sem forskráð sé „*Staðfesting veðsala*“ óútfyllt.

Með vísan til alls framangreinds telur sóknaraðili að það sé ljóst að einungis eignarhlutur eiginmanns hafi verið veðsettur samkvæmt tryggingarbréfunum tveimur og skuldabréfinu. Hvergi hafi komið fram að eignarhlutur sóknaraðila hafi verið veðsettur. Sóknaraðili vísað til þeirra skýringa l. mgr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 (hjskl.), sem fram hafi komið í athugasemdum við greinina í lagafrumvarpi. Samkvæmt þeim athugasemdum sé ljóst að samþykki á grundvelli 60. gr. hjskl. hafi ekki falið í sér að sá, sem slíkt samþykki hafi veitt, verði sjálfkrafa aðili að samningi og beri ábyrgð á efdum hans. Af þessari ástæðu séu stöðluð form bæði tryggingarbréfanna og skuldabréfsins þannig úr garði gerð að sérstakir aðskildir reitir hafi verið útbúnir fyrir samþykki maka skuldara og samþykki þinglýst eiganda/veðheimild. Sóknaraðili hafi ritað nafn sitt í fyrnefndu reitina sem maki skuldara en hafi aldrei veitt samþykki sitt um veðsetningu á eignarhluta sínum í húseigninni að nr. 41. Af framangreindu leiðir einnig að túlkun varnaraðila á 1. mgr. 60. gr. hjskl. fái ekki staðist. Þá vill sóknaraðili minna á að samkvæmt 58. gr. laganna hafi maki ráðstöfunarrétt yfir eign sinni.

Þótt ekki hafi komið fram í reit á bréfunum, þar sem hin veðsetta eign hafi verið tilgreind, að einungis væri um að ræða 50% eignarinnar fái það því ekki breytt framangreindu. Sú staðhæfing varnaraðila að „*almennt megi leið[a] af því, að þegar tilgreint er að tiltekin fasteign sé veðsett, þá taki veðsetningin til allrar fasteignarinnar*“ sé einfaldlega röng enda verði skriflegt samþykki allra eiganda að vera til staðar til að öll eignin sé tekin að veði. Hafa ber í huga að öll bréfin vísa til þess að skuldarinn eiginmaður hafi sett eignina að veði, sbr. t.d. orðalagið með bréfi varnaraðila „... *set ég hér með Sparisjóðnum að veði ásamt fylgifé...*“ sem vísi til eiginmanns, en ekki til sóknaraðila á nokkurn hátt.

Einnig verði að hafa í huga að eiginmaður hafi verið óheimilt að lögum að setja alla eignina að veði þar sem hann hafi verið eigandi að helmingseignarhlut en ekki allri eigninni, sbr. m.a. þá meginreglu þinglýsingarlaga nr. 39/1978 „*að sá einn geti ráðstafað eign með löggerningi sem til þess hefur þinglýsta heimild eða samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur, sbr. 24. gr. og 25. gr. laganna*“ svo vísað sé til dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013. Samkvæmt undirritun sóknaraðila á öll bréfin hafi sóknaraðili einungis samþykkt að eiginmaður hafi mátt veðsetja sinn eignarhluta. Það

misræmi sem þarna hafi komið fram á bréfunum beri að túlka varnaraðila í óhag. Sóknaraðili hafi einungis ritað nafn sitt í þann reit sem hafi verið ætlaður fyrir samþykki maka skuldara. Sú staðreynd hljóti augljóslega að veða þyngra en það sem varnaraðili hafi skráð um veðandlagið. Sóknaraðili vísar einnig til þess að hún sé hjúkrunarfræðingur að mennt og sé því ekki sérfróð um fjármál. Varnaraðili sé hins vegar sérfróður á fjármálasviði og beri sem slíkur sérfræðiábyrgð á gerð og meðferð umræddra skjala sem hann hafi yfirtekið fyrirvarlaust. Með vísan til alla þessa vísar sóknaraðili því afdráttarlaust á bug að hún hafi með undirskrift sinni á bréfin veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu á eignarhluta sínum eins og segir í bréfi varnaraðila.

Í þessu sambandi beri að hafa í huga að FF hafi verið fjármálafyrirtæki með sérfræðinga innan sinna vébanda, bæði á sviði viðskipta og lögfræði. Bréfin séu á stöðluðu formi upphaflega samin af FF og hafi fyrirvaralaus viðtaka bréfanna hjá varnaraðila óhjákvæmilega leitt til þess að varnaraðili beri fulla ábyrgð á öllum frágangi þeirra. Ljóst sé samkvæmt framangreindu að mikill aðstöðumunur sé með þessum tveimur fjármálafyrirtækjum og sóknaraðila og maka. Fyrirtækjunum hafi borið að veita lántakendum fullnægjandi leiðbeiningar um rétta undirritun bréfanna, hefði ætlunin verið að tryggja veð í allri húseign þeirra nr. 41. Þeir gallar sem séu á bréfunum að þessu leyti séu alfarið á ábyrgð viðkomandi fjármálafyrirtækis.

Enn fremur hafi legið fyrir að við útgáfu bréfanna hafi ekki farið fram greiðslumat á maka sóknaraðila þótt slíkt hafi verið skylt og óundanþæg regla samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 sem hafi gilt þegar útgáfan hafi farið fram. Af þeim sökum sé gerð sjálfstæð krafa um að mál sóknaraðila verði einnig tekið til meðferðar á þeim grundvelli.

Þá sé rétt til stuðnings framangreinds að vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013, en þar sé fjallað um sambærilegt mál og sóknaraðila hvað varði veðsetningu sameiginlegrar húseignar. Sóknaraðili telur að þessi dómur sýni hvernig beri að leysa úr framangreindum kröfum sóknaraðila. Varnaraðili hafi bent á dóm Hæstaréttar í máli nr. 162/2009 en sóknaraðili vísar í því sambandi til þess að það beri að hafa í huga að dómur Hæstaréttar í máli nr. 345/2013 sé yngri og sýni því skýrar hvað rétturinn telji nú rétta dómaframkvæmd.

Jafnframt verði að líta til þess að Hæstiréttur hafi margoft í dómum sínum um gengistryggingu skuldabréfa og annarra fjármálagerninga tekið fram að það sé texti bréfsins/lánsammansins sem beri að leggja til grundvallar við mat á þeim skuldbindingum sem í viðkomandi bréfi/samningi hafi falist. Þessi aðferð Hæstaréttar hafi gefið skýrt til kynna að sama hljóti að gilda um undirritanir, þ.e. í þeim felist ekki annað en forskráður texti við hlutaðeigandi reit hafi gert ráð fyrir. Í þessu sambandi sé vísað til dóms Hæstaréttar í máli nr. 391/2013.

Þá hafnar sóknaraðili því alfarið að sér hafi verið ljóst að veðsetning samkvæmt tryggingarbréfunum og skuldabréfunum hafi tekið til allrar eignarinnar.

Varðandi kröfulið 4, þá krefjist varnaraðili frávísunar á þessum kröfulið á grundvelli 5. gr. samþykktu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Vegna þessa hafi sóknaraðili sent varnaraðila bréf þar sem hann hafi óskað eftir afstöðu varnaraðila til ógildingar ábyrgða samkvæmt veðskjölunum þremur. Þar hafi sóknaraðili óskað eftir því að nefndin myndi bíða með endalega afgreiðslu málsins þar til afstaða varnaraðila liggja fyrir.

Í umfjöllun varnaraðila um fimmta kröfulið kvörtunar sóknaraðila sé byggt á því að fallist úrskurðarnefndin á „*einhverja af kröfum sóknaraðila í liðum 1-4*“ skuli fimmta kröfuliðnum engu að síður hafnað og hafi varnaraðili byggt á „*meginreglu kröfuréttar um fyrirvaralausar greiðslur*.“ Sóknaraðili hafnar röksemdarfærslu varnaraðila og telur að hún fái ekki staðist að lögum. Hafa ber í huga að sóknaraðili hafi

hvorki verið skuldari né ábyrgðarmaður á þeim veðkröfum sem varnaraðili vísi til. Í málatilbúnaði varnaraðila í máli þessu sé því nú haldið fram að ætlunin hafi verið að taka veð í allri húseigninni. Sé málatilbúnaður varnaraðila tekinn trúanlegur þá sé ljóst að varnaraðili og FF hafi gert alvarleg mistök við frágang veðbréfanna þriggja og hafi aðeins látið veðskuldbindinguna ná til eignarhluta eiginmanns. Þessir aðilar hafi annast frágang og umsýslu þessara bréfa sem sérfróðir aðilar á sviði fjármála og verði því að telja að um sé að ræða alvarlega vanrækslu af þeirra hálfu. Þá verði einnig að líta á það sem vanrækslu að við meðferð þessar bréfa hjá lögfræðideild varnaraðila að menn hafi ekki séð að bréfin þyrftu lagfæringar að þessu leyti hafi ætlunin verið að tryggja að öll húseignin væri til tryggingar skuldum eiginmanns við varnaraðila.

Af þessu leiðir að varnaraðili geti nú ekki borið fyrir sig við greiðslu á söluandvirði húseignarinnar til varnaraðila að hann hafi mátt reikna með og gengið út frá því að um væri að ræða endanlega greiðslu. Góð trú eða grandleysi geta hvorki einstaklingar né lögaðilar, og alls ekki sérfróður aðili líkt og varnaraðili, borið fyrir sig þegar eigin vanræksla hafi leitt til þess að staða mála sé önnur en viðkomandi segist hafa ætlað. Varnaraðili hafi vitað eða mátti vita að hann hafi ekki átt rétt til greiðslu af söluandvirðis eignarhluta sóknaraðila í húseigninni nr. 41. Honum hafi m.ö.o. mátt vera ljóst að til þess gæti komið að sóknaraðili myndi krefjast endurgreiðslu. Þá byggist greiðsla fasteignasölunnar á söluandvirðinu til varnaraðila á röngum upplýsingum frá varnaraðila sjálfum, þ.e. að hann ætti veð í allri húseigninni. Varnaraðili eigi því sjálfur sök á því að greiðsla söluandvirðis eignarhluta sóknaraðila hafi runnið til hans. Honum beri því að skila þessu fé til sóknaraðila. Sóknaraðili vísar til dóms Hæstaréttar í máli nr. 32/2007 þar sem segir: „Í íslenskum rétti gildir meginregla um að þeir sem fá fyrir mistök greidda peninga sem þeir eiga ekki rétt til skuli endurgreiða þá.“ Þessi orð í dómi Hæstaréttar eigi við um réttmæti endurheimtukröfu sóknaraðila gagnvart varnaraðila. Þá beri að hafa í huga að sóknaraðila hafi heldur ekki verið ljóst hvernig varnaraðili myndi haga raðstöfun móttækis fjár. Engar kvittanir eða tilkynningar hafi borist frá varnaraðila um það fyrr en kvittanir hafi borist dags. 21. ágúst 2014 eða nærri hálfu ári eftir að hann hafði móttekið greiðslur vegna sölu húseignarinnar. Þá fyrst hafi sóknaraðila verið ljóst að varnaraðili hafi litið svo á að hann ætti veð í allri húseigninni og hafi því sóknaraðili farið að skoða réttarstöðu sína. Hér beri að hafa í huga að sóknaraðili sé ekki lögfróð og hafi samskipti við varnaraðila verið í höndum eiginmanns sem sé heldur ekki löglærður. Bæði af þeirri ástæðu og skuldastöðu þeirra hjóna hafi augljóslega verið mikið ójafnræði með þeim og varnaraðila. Sala eignarinnar hafi verið í höndum fasteignasölu, sem hafi ráðstafað söluandvirðinu til varnaraðila byggt á þeirri kröfugerð sem varnaraðili hafði uppi og með aðkomu Umboðsmanns skuldara, sem sóknaraðili hyggur að hafi aldrei skoðað frágang bréfanna þriggja.

Í viðbótarathugasemd sóknaraðila til nefndarinnar dags. 28. ágúst 2015, vísar sóknaraðili til þess að vegna kröfu varnaraðila um frávísun á 4. kröfulið hafi sóknaraðili óskað eftir afstöðu varnaraðila til kröfuliðarins. Svar varnaraðila hafi borist dags. 12. ágúst sl. Sóknaraðili vísar til þess að svar varnaraðila hafi verið á þá leið að meðan málið væri hjá nefndinni þá myndi varnaraðili bíða með að taka efnislega afstöðu til kröfuliðarins, eða þar til úrskurður nefndarinnar myndi liggja fyrir.

Sóknaraðili hafi þegar mótmælt afstöðu varnaraðila og óskað eftir því við umboðsmann viðskiptavina hjá varnaraðila að varnaraðili endurskoði afstöðu sína enda sé hún í andstöðu við þær samskiptareglur sem reglur FME nr. 670/2013 kveði á um, sbr. einkum 9. og 10. gr. reglnanna. Sóknaraðili telur að þetta verklag gangi í berhöggi við þá skyldu varnaraðila að hann skuli í samskiptum við viðskiptamenn sína tryggja að fyrirspurnir, kvartanir og önnur sambærileg erindi fái skjóta, skilvirka og sanngjarna afgreiðslu. Með afgreiðslu varnaraðila á erindinu hafi varnaraðili reynt að flækja fyrir á

grundvelli formreglna í stað þess að tryggja að erindi sóknaraðila myndi fá skjóta, skilvirka og sanngjarna afreiðslu sem myndi tryggja að úrskurðarnefndin gæti tekið efnislega afstöðu til umrædds kröfuliðar.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila í tl. 1. - 3. og 5. verði hafnað. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila í tl. 4. verði vísað frá.

Sóknaraðili vísi til þess að hún hafi ekki undirritað skjölin sem veðsali heldur aðeins sem maki skuldara. Fyrir liggi að sóknaraðili og maki hafi átt eignina nr. 41, í óskiptri sameign. Í meginmáli veðskuldabréfsins sé skýrt tekið fram og feitletrað að veðsett sé eignin „.....nr. 41, öll eignin“ og fastanúmer eignarinnar hafi verið tilgreint. Það sama eigi við um meginmál tryggingabréfanna, að því undanskildu að þar sé búið að taka út setningarliðinn „öll eignin“. Hvergi sé tekið fram að eingöngu eignarhluti skuldara hafi verið settur að veði. Varnaraðili telur að almennt megi leiða af því, að þegar tilgreint sé að tiltekin fasteign sé veðsett, þá taki veðsetningin til allrar fasteignarinnar. Hafi þurft sérstaklega að taka fram ef aðeins hluti hennar væri veðsettur. Verði því að telja að sóknaraðila hafi verið ljóst, að framangreind veðskjöl hafi tekið til allrar fasteignarinnar nr. 41, en ekki eingöngu eignarhlutar skuldara. Í þessu tilliti megi benda á dóm Hæstaréttar í máli nr. 162/2009, en þar hafi málsatvik hvað þetta varðar verið sambærileg og í máli þessu. Telur varnaraðili því að sóknaraðili hafi með undirskrift sinni á framangreind skjöl veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu á eignarhluta sínum og að það hafi þurft að gera fyrirvara ef til hafi staðið að undanskilja eignarhluta sóknaraðila.

Þá bendir varnaraðili á að sóknaraðili hafi ekki gert athugasemdir við það að fasteignin væri veðsett í heild fyrr en með kvörtun í máli nr. 111/2014, eftir að sala eignarinnar hafði farið fram. Telur varnaraðili af því ljóst að sóknaraðili hafi einnig talið sig hafa veðsett eignarhlut sinn í fasteigninni og það hafi verið ætlun sóknaraðila með undirritun á veðskjölin.

Jafnframt telur varnaraðili rétt að líta til þess að í 1. mgr. 60. gr. hjskl. sé áskilið skriflegt samþykki þess maka sem ekki eigi eignina ef ætlunin sé að afhenda hana, leigja, byggja eða veðsetja, sbr. athugasemdir við ákvæði í frumvarpi að lögunum. Í þessu máli liggi ljóst fyrir að sóknaraðili hafi átt eignina á móti maka sínum. Telur varnaraðili að þegar svo háttað, sé rétt að líta á sem svo að ekki sé þörf á samþykki maka skv. 1. mgr. 60. gr. hjskl. heldur sé þörf á samþykki beggja veðsala. Þar sem ljóst sé að tilgangur 60. gr. hjskl. sé að gæta öryggis maka sem ekki séu þinglýstir eigendur verði ekki talið að sóknaraðili hafi eingöngu veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu á eignarhluta skuldara. Framangreindu ákvæði sé ekki ætlað að gera þinglýstum eigendum eignar mögulegt að firra sig ábyrgð á veðsetningu sinna eignarhluta.

Verði ekki fallist á að hafna kröfu sóknaraðila með vísan til framangreindra sjónarmiða, telur varnaraðili rétt að hafna kröfum sóknaraðila með vísan til tómlætis, enda gerði sóknaraðili engar athugasemdir við að eignarhluti sóknaraðila væri endurtekið veðsettur og söluandvirði fasteignarinnar ráðstafað til samræmis við það fyrr en með kvörtun til úrskurðarnefndarinnar.

Þá sé jafnframt vísað til sjónarmiða í umfjöllun um kröfulið 5 með kvörtun sóknaraðila.

Varnaraðili byggir kröfu sína um frávísun á 4. tl. kvörtunarinnar á 5. gr. samþykktar nefndarinnar. Samkvæmt 5. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, sé það skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið

með sátt innan fjögurra vikna frá því að viðskiptamaður hafi lagt málið fyrir fjármálafyrirtæki. Markmið reglunnar sé að sporna við því að mál séu borin undir nefndina án þess að fyrir liggi að ágreiningur sé um sakarefnið.

Krafa sóknaraðila um ógildingu ábyrgða skv. veðskjölunum þremur með vísan til þess að ekki hafi verið framkvæmt greiðslumat á skuldara við útgáfu skjalanna hafi fyrst komið fyrir sjónir varnaraðila með kvörtun sóknaraðila í máli þessu. Ekki hafi verið vikið að þessari málsástæðu í kvörtun sóknaraðila í máli nr. 111/2014. Hafi varnaraðili því ekki tekið þessa kröfu sóknaraðila til meðferðar áður.

Verði fallist á einhverja af kröfum sóknaraðila í tl. 1-4, krefst varnaraðili þess að 5. kröfuflið í kvörtun sóknaraðila verði hafnað og byggir þar á meginreglu kröfuréttar um fyrirvaralausar greiðslur. Byggir varnaraðili á því að fyrirvaralausar greiðslur sóknaraðila og skuldara af veðkröfum bankans hafi leitt til þess að varnaraðili hafi reiknað og gengið út frá því, að greiðslan hafi verið endanleg og hagað sínum athöfnum í samræmi við það. Telur varnaraðili það leiða til þeirrar niðurstöðu að endurkröfuréttur sóknaraðila sé ekki fyrir hendi. Við mat á því hvort endurkröfuréttur sé fyrir hendi hafi dómstólar lagt mikið upp úr því hvort greitt hafi verið með eða án fyrirvara. Í því sambandi bendir varnaraðili á dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 255/1992, en þar var deilt um endurkröfu hjóna á hendur fjármálafyrirtæki. Þau höfðu m.a. gefið út víxil til fjármálafyrirtækisins og greiddu víxilin. Fóru hjónin síðar fram á endurgreiðslu víxilsins, en Hæstiréttur féllst ekki á það þar sem greiðslan hafði verið innt af hendi án fyrirvara af hálfu hjónanna.

Varnaraðili byggir jafnframt á að hann hafi verið í góðri trú um gildi veðsetningarinnar þegar hann hafi mótttekið greiðslu í kjölfar sölu fasteignarinnar vegna gjaldfallinna skulda skuldara, enda hafi honum á þeim tíma ekki verið kunnugt um eða ljóst um atvik að baki veðsetningunni sem hafi geta leitt til þess að hún væri ógild eða ógildanleg. Á þeim tíma hafi sóknaraðila verið í lófa lagið að gera fyrirvara við greiðslur sínar. Varnaraðili byggir því á, að á þeim tíma þegar hann hafi mótttekið hinar fyrirvaralausar greiðslur, hafi honum hvorki verið ljóst né mátt vera ljóst að sóknaraðili hafi talið sig eiga endurkröfu á hendur honum. Telur varnaraðili því að hafna beri þessari kröfu sóknaraðila.

Þá telur varnaraðili rétt að hafna kröfu sóknaraðila um greiðslu dráttarvaxta, enda hafi varnaraðili ávallt verið í góðri trú um að hann hefði rétt á að taka við hluta söluandvirðis fasteignarinnar og hafi jafnframt ekki komið að ráðstöfun söluandvirðisins sjálfur.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur í fyrsta lagi að því hvort eingöngu eignarhlutur maka sóknaraðila, hafi verið veðsettur samkvæmt tveimur tryggingarbréfum og veðskuldabréfi, eða hvort eignarhlutur sóknaraðila hafi einnig verið veðsettur.

Verður fyrst vikið að veðsetningu fasteignarinnar nr. 41 með tryggingarbréfi nr. X, útgefið 23. júní 2005, að fjárhæð kr. 8.000.000. Sóknaraðili skrifaði undir sem maki skuldara á umrætt tryggingarbréf til forvera varnaraðila árið 2005, en ritaði ekki nafn sitt í reiti á bréfinu sem bar yfirheitið „*VEÐHEIMILD*“ eða í reit þar sem eftirfarandi texti hafi verið forskráður: „*Samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi.*“ Við mat á því hvort fyrir liggi nægilega skýr heimild sóknaraðila til veðsetningar á eign sinni telur nefndin rétt að líta mjög til þeirrar forsagnar sem finna má í dómi Hæstaréttar í máli 345/2013. Í þeim dómi varð niðurstaðan önnur en í eldri dómum, þ.á m. í máli Hæstaréttar í máli 162/2009, sem varnaraðili vísar til. Í samræmi við þennan yngri dóm verður ekki talið að nafnárítanir sóknaraðila á tryggingabréf þetta beri nægilega

skýrlega með sér slíka heimild. Þá er ekki unnt að fallast á að aðrar og síðari athafnir sóknaraðila veiti svo skýra vísbendingu um þá ætlan sóknaraðila að veðsetja eign sína að í því ljósi megi byggja þau veðréttindi á áritun hennar á bréfið. Loks er til þess að líta að veðbréfið var útbúið af lánveitandanum og var það fyrst og fremst á hans ábyrgð að tryggja sér þau veðréttindi sem hann taldi nauðsynleg og stoðar varnaraðila því ekki að bollaleggja um hvaða kröfur hjúskaparlög gerðu í reynd um áritanir maka þegar um var að ræða óskipta sameign. Fær þessi niðurstaða afdráttarlausan stuðning af þeim skilningi löggjafans sem birtist í 1. mgr. 60. gr. (hjskl.) nr. 31/1993 og skýringum með því ákvæði í frumvarpi til þeirra laga, svohljóðandi: „*Hafa ber í huga að hugsanlegt er að hjónin séu sameigendur fasteignar eða fasteignaréttinda. Þarf þá atbeini þeirra beggja beinlínis til að koma þannig að bæði verði samningsaðilar ef ráðstafa á eigninni. Það hjóna, er samþykkir löggerning skv. 60. gr., verður hins vegar ekki aðili hans og ber ekki ábyrgð á efnd hans.*“

Verður þessu næst vikið að tryggingarbréfi nr. Y, útgefnu 4. febrúar 2008, að fjárhæð kr. 5.100.000. Sóknaraðili áritaði bréfið um „Samþykki maka útgefanda“ en ritaði ekki í reit á bréfinu þar sem eftirfarandi texti hafi verið forskráður: „*Samþykki þingl. eiganda*“. Með sömu röksemdum og varða bréf nr. X verður að hafna því að veðréttindi hafi stofnast í þinglesnum eignarhlut sóknaraðila með útgáfu þessa veðbréfs.

Þriðja veðskjalið sem deilt er um er veðskuldabréf nr. Z, útgefið 3. apríl 2008, að fjárhæð kr. 16.000.000, en sóknaraðili undirritaði bréfið fyrst sem maki skuldara. Jafnframt skrifaði eiginmaður nafn sitt í annan reit á bréfinu þar sem hann samþykkti veðsetningu eignarinnar sem þinglýstur eigandi. Í næsta reit þar fyrir neðan ritaði sóknaraðili nafn sitt og samþykkti veðsetninguna sem maki þinglýsts eiganda. Á milli þessara tvenns konar áritana stóð forskráð á skuldabréfið orðið „*VEÐHEIMILD*:“ Það skilur á milli þessa veðskuldabréfs og tryggingabréfanna tveggja sem fjallað er um að ofan, að veðandlagið er skýrlega tilgreint í bréfinu sjálfu sem „*.....nr. 41, öll eignin*“. Þegar dómur Hæstaréttar í máli 345/2013 er virtur í þessu samhengi, er til þess að líta að í forsendum dómsins er talið að þótt umrætt veðbréf hafi borið með sér að öll eignin væri veðsett, hefði áfrýjandinn í málinu ekki samþykkt veðsetninguna í sínum eignarhluta með því að undirrita skýra heimild sína til hennar. Verður samkvæmt þessu ekki talið að tilgreiningin á veðandlaginu geti ráðið úrslitum. Telst veðsetning sóknaraðila því ekki heldur vera fyrir hendi að þessu leyti.

Það leiðir af þessari niðurstöðu um umfang veðréttindanna að hvorki þarf að taka afstöðu til þeirrar málsástæðu sóknaraðila að ekki hafi verið gætt að því að greiðslumeta eiginmann hennar og kynna henni matið, né til þeirrar frávisunarkröfu varnaraðila sem lýtur að þessum hluta málsins og 5. gr. samþykktu nefndarinnar. Skal þó áréttað að veðréttindi sem FF kynni að hafa aflað sér í eignarhluta sóknaraðila án þess að hirða um skyldur sínar samkvæmt 3. og 4. gr. áðurnefnds samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga til að gera og kynna greiðslumat á skuldara væru að öðru jöfnu ógildanleg samkvæmt 36. gr. smnl. Í 3. gr. er kveðið á um skyldu til að gera greiðslumat þegar veð er sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu í þágu annars einstaklings. Í 4. gr. áðurnefnds samkomulags segir m.a. að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina.

Síðasti hluti ágreiningsmáls þessa lýtur að þeirri kröfu sóknaraðila að varnaraðili endurgreiði henni andvirði eignarhluta síns í húseigninni nr. 41 ásamt dráttarvöxtum. Hefur varnaraðili teflt fram röksemdum sínum fyrir því að réttur til endurgreiðslu sé ekki fyrir hendi, hvað sem líður umfangi upphaflegrar veðsetningar.

Við mat á áhrifum þess að sóknaraðili gerði ekki athugasemdir fyrr en eftir að andvirði fasteignarinnar hafði verið ráðstafað fyrirvaralaust til varnaraðila, er



óhjákvæmilegt að líta til þeirrar stöðu sem hún var í gagnvart eiginmanni sínum og varnaraðila. Þau hjónin freistuðu þess að ná samningum við kröfuhafa á grundvelli laga um greiðsluaðlögun. Það ferli dróst mjög, án þess að sýnt hafi verið fram á að í því efni hafi verið við sóknaraðila að sakast. Ráðstöfun fasteignarinnar var metin sem eini raunhæfi kostur þeirra til að bregðast við greiðsluvanda sínum. Eiginmaður sóknaraðila, umsjónarmaður greiðsluaðlögunar, fasteignasali og varnaraðili höfðu hönd í bagga við söluna og virðist einsýnt að kröfur sóknaraðila um úthlutun verulegs hluta söluvirðisins hefðu sett söluna í uppnám. Þá verður ekki fram hjá því litið að upphaflegum kröfuhafa mátti frá upphafi vera ljóst að ekki var réttilega staðið að stofnun veðréttinda í eign sóknaraðila, en framsal krafanna ásamt veðréttindunum til sóknaraðila færir honum ekki betri rétt en FF átti. Með vísan til alls þessa og þeirrar faglegu yfirburðarstöðu sem varnaraðili hefur verið í gagnvart varnaraðila við innheimtu kröfu sinnar, verður ekki fallist á að tómlæti hennar eða fyrirvaralaus ráðstöfun á söluvirði eignarinnar til varnaraðila hafi firrt hana rétti til að krefjast endurgreiðslu á andvirði eignarhluta síns.

Því er ekki haldið fram af hálfu varnaraðila að aðrar veðskuldir hafi hvílt á eignarhlut sóknaraðila eða að önnur betri réttindi hamli því að fallist verði á greiðslukröfu hennar vegna þess fjár sem tekið var upp í fyrrgreindar veðskuldir. Þá hefur varnaraðili hvorki byggt á því að lánveitingar á grundvelli þessarar veðsetningar hafi verið sóknaraðila til hagsbóta, né lagt fram nokkur gögn um ráðstöfun lána.

Ber krafa sóknaraðila dráttarvexti samkvæmt 3. mgr. 5. gr. vaxtalaga. Í erindi til nefndarinnar 27. nóvember 2014 var ekki gerð greiðslukrafa og verður upphafstími dráttarvaxta því miðaður við bréf það sem sent var varnaraðila 1. apríl 2015.

Nefndin telur að með réttu beri að líta á kröfur sóknaraðila nr. 1-4 sem málsástæður fyrir greiðslukröfu hennar. Er úrskurðarorði hagað í samræmi við það.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Varnaraðila, F, ber að endurgreiða sóknaraðila, M, andvirði eignarhluta hennar í húseigninni nr. 41, sem bankinn notaði til greiðslu skulda á grundvelli tveggja tryggingabréfa nr. X og Y og á grundvelli veðskuldabréfs nr. Z. Fjárhæðin ber dráttarvexti frá 1. maí 2015.

Reykjavík, 18. september 2015.

Haukur Guðmundsson

Jón Magnússon  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson  
Oddur Ólason