

Ár 2016, föstudaginn 6. maí, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 5/2016:**

**A**  
**gegn**  
**F.**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

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

Málið barst úrskurðarnefndinni dags. 22. janúar 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. samdægurs. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 7. mars 2016, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með tölvupósti dags. 11. mars 2016. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 14. mars 2016, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar dags. 6. maí 2016.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 12. september 2006, gaf aðalskuldari, B, út tryggingarbréf nr. X, til F, að fjárhæð kr. 6.000.000, til tryggingar greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum sínum við F. Sóknaraðili undirritaði og staðfesti veðsetningu sem þinglýstur eigandi að S á 8. veðrétti.

Samhliða lánveitingunni var framkvæmt greiðslumat á aðalskuldara, B. Í skjalinu „*Niðurstöður fasteignalánamats*“, dags. 25. ágúst 2006 er fjallað um lánveitingu að fjárhæð kr. 5.150.000. Kemur fram að skuldarinn sé tekjulaus með öllu og hafi því engar tekjur til að mæta áætluðum 66.810 kr. mánaðarlegum framfærslukostnaði, 45.081 kr. mánaðarlegum afborgunum af láninu og 12.500 kr. mánaðarlegri greiðslubyrði annarra lána. Skjalið virðist öðrum þræði vera ætlað fyrir lán vegna fasteignakaupa og neðan við umfjöllun um fjárhæð lánsins kemur fram að „*slaki í fjármögnun*“ nemi rúmlega 5 milljónum króna. Er niðurstaðan að þessu leyti rituð með stóru letri „*Fjármögnun telst takast*“. Á skjalið hefur verið vélritaður svohljóðandi texti fyrir ofan undirritun sóknaraðila „*Þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gefi til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar (a), óskar ábyrgðarmaður eftir að lánið verði veitt engu að síður. Staðfestist það hér með*“

Þann 30. janúar 2008, gaf aðalskuldari út tryggingabréf nr. Z, til F, að fjárhæð kr. 2.500.000, til tryggingar greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum sínum við F. Sóknaraðili undirritaði og staðfesti veðsetningu sem þinglýstur eigandi að S á 8. veðrétti. Sóknaraðili skrifaði undir bréfið fyrir hönd aðalskuldara B í hans umboði og sem veðsali.

Samhliða lánveitingunni var framkvæmt greiðslumat á aðalskuldara. Samkvæmt skjalinu „Niðurstöður greiðslumats“ sýnir greiðslumatið neikvæða greiðslugetu aðalskuldara, þar sem segir: „Greiðslugeta telst **ekki næg**“, enda námu tilgreindar mánaðartekjur aðeins kr. 79.184 á móti útgjöldum að fjárhæð kr. 121.812 vegna framfærslu og afborgana lána. Með undirritun á skjalið staðfesti sóknaraðili að hafa fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þá staðfesti sóknaraðili einnig að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.

Þann 8. september 2008, gaf aðalskuldari út veðskuldabréf nr. Y, til F, að fjárhæð kr. 11.630.000. Sóknaraðili undirritaði og staðfesti veðsetningu sem þinglýstur eigandi að Sá 9. veðrétti. Með undirritun sinni á skuldabréfið staðfesti sóknaraðili, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings F um persónuábyrgðir þriðja aðila.

Samhliða lánveitinguna var framkvæmt greiðslumat á aðalskuldara. Samkvæmt skjalinu „Niðurstöður greiðslumats“ sýnir greiðslumatið neikvæða greiðslugetu aðalskuldara, þar sem segir: „Greiðslugeta telst **ekki næg**“, en upplýsingar um tekjur og útgjöld sýndu þó að ekki vantaði nema 4.527 kr. upp á að tilgreindar mánaðartekjur að fjárhæð 173.333 stæðu undir greiðslubyrði lánsins og áætluðum framfærsluútgjöldum, en ekki var gert ráð fyrir öðrum lánum, sem ekki yrðu greidd upp í greiðslumatinu. Með undirritun á skjalið þann 8. apríl 2014 staðfesti sóknaraðili að hafa fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þá staðfesti sóknaraðili einnig að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings F um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Einnig ritaði sóknaraðili undir sérstaka yfirlýsingu þess efnis að þrátt fyrir að greiðslumatið gefi til kynna að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar óski ábyrgðarmaður eftir að lánið verði veitt og lýsti því yfir að hún vildi engu að síður takast á hendur sjálfskuldarábyrgð.

Eftir útgáfu lánsins voru gerðar á því nokkrar skilmálabreytingar, sem sóknaraðili samþykkti, en óþarft þykir að rekja þær allar hér. Aðalskuldari greiddi ekki af skuldabréfinu í samræmi við skilmála þess og samkvæmt því sem greinir í málatalbúnaði aðila hefur hann samið um greiðsluaðlögun við lánadrottina sína, þ.á.m. varnaraðila. Varnaraðili hefur á hinn bóginn hafnaði því að fella niður veðréttindi sín í fasteign sóknaraðila.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að „ábyrgð/veð í húsi [sóknaraðila] verði dæmt ólöglegt fyrir láni sem að [B] tók 2006 og síðan breytt í skuldabréf árið 2008.“

Í liðnum „Kvörtun“ á kvörtunareyðublaði er vísað til þess að aðalskuldari lánsins sé í greiðsluaðlögun sem feli í sér að á samningstíma loknum muni varnaraðili fella niður 50% af skuldum hans við varnaraðila en hins vegar ætli varnaraðili að leita í veð hjá sóknaraðila fyrir þeim 50%. Byggir sóknaraðili á því að þegar aðalskuldari hafi fengið svokallaðan „fluglánayfirdrátt“ hjá varnaraðila árið 2006 hafi ekki verið gert greiðslumat, eða að greiðslumatið sé ólöglegt. Sóknaraðili sé öryrki og hafi verið á þeim tíma og hefði því ekki átt að standast greiðslumatið. Aðalskuldari hafi aldrei fengið að sjá það greiðslumat. Varnaraðili hafi á þessum tíma verið tregur við að veita aðalskuldara yfirdráttinn og vegna þessa krefst sóknaraðili þess að verði ábyrgðin úrskurðuð ólögleg.

IV.

**Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að „þegar [sonur hennar] fékk svokallaðan fluglánayfirdrátt hjá bankanum árið 2006 hafi ekki verið gert eða þá að greiðslumatið sé ólöglegt.“ Sóknaraðili sé og hafi verið öryrki og hefði því ekki átt að standast greiðslumat. Þá krefst sóknaraðili þess að fá ábyrgðina dæmda ólöglega svo ekki verði leitað í veð sóknaraðila, en sonur hennar sé í greiðsluaðlögun.

Varnaraðili hafi áður hafnað kröfum sóknaraðila með tölvubréfi, dags. 19. maí 2014. Í bréfinu komi fram að við umrædda lánveitingu í september 2008 hafi verið framkvæmt greiðslumat í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001 (hér eftir samkomulagið). Í bréfinu segir síðan: „Það greiðslumat sýndi neikvæða greiðslugetu [B]. [A] staðfestir að hafa kynnt sér greiðslumatið og er það skjal undirritað samhliða undirritun á lánaskjölin. Þar ritar hún einnig undir sérstaka yfirlýsingu um að þrátt fyrir að greiðslumatið gefi til kynna að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar óski ábyrgðarmaður eftir að lánið verði veitt og lýsi því yfir að hún vilji engu að síður takast á hendur ábyrgð. Það er því afstaða bankans að ábyrgð á láni nr. [Y] er gild.“

Varnaraðili ítrekar framangreind sjónarmið og telur veðsetningu fasteignar sóknaraðila til tryggingar efndum á veðskuldabréfinu gilda. Rétt sé að taka fram að samkomulagið hafi hvorki lagagildi né feli í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu hafi samkomulaginu ekki verið fylgt til hlítar. Það sé afstaða varnaraðila að meta þurfi allar aðstæður við lánveitingu, samning aðila og önnur atriði sem varpað geti ljósi á hvort ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu og þá í samræmi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga (hér eftir smnl.). Vísað sé til dóms Hæstaréttar frá 21. október 2010 í máli nr. 116/2010 en þar komi fram að „þótt fyrir liggja að sérstakt mat á greiðslugetu skuldara lánsins hafi ekki farið fram, eins og reglur samkomulagsins [kveði] á um, [hafi] það ekki í för með sér ógildi ábyrgðaryfirlýsingar áfrýjanda“. Niðurstaða dómsins styrki afstöðu varnaraðila um að skoða þurfi atvik máls og aðstöðu málsaðila í hverju máli fyrir sig sérstaklega í ljósi áður nefndrar 36. gr. smnl. Þá sé jafnframt vísað til úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 10/2011.

Í máli því sem hér sé til umfjöllunar liggja fyrir að í tengslum við útgáfu veðskuldabréfs nr. Y hafi verið framkvæmt greiðslumat á skuldara í samræmi við 3. gr. samkomulagsins. Greiðslumatið hafi verið neikvætt og hafi athygli sóknaraðila sérstaklega verið vakin á því, sbr. skjal merkt: „Niðurstöður greiðslumats“, þar sem sóknaraðili hafi staðfest með undirritun sinni að þrátt fyrir að greiðslumatið gæfi til kynna að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar hafi hún óskað eftir að lánið yrði veitt og lýsti því yfir að hún vildi engu að síður gangast í ábyrgðina. Sé því ljóst að skilyrði síðari máls. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins hafi verið fullnægt við útgáfu veðskuldabréfsins. Samkvæmt skjalinu hafi sóknaraðili jafnframt ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu: „Greiðandi og ábyrgðarmenn hafa fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þeir hafa einnig kynnt sér efni upplýsingabæklinga [F] um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.“ Samkvæmt umræddu veðskuldabréfi hafi sóknaraðili enn fremur staðfest með undirritun sinni að hafa kynnt sér efni upplýsingabækling bankans um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Samkvæmt þessu hafi sóknaraðili kynnt sér efni samkomulagsins og upplýsingabækling um sjálfskuldarábyrgðir áður en hún hafi undirritað umrætt veðskuldabréf, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Enn fremur liggja fyrir að lántaki hafi staðfest með undirritun sinni á skjal merkt: „Forsendur

*greiðslumats*“ að þær upplýsingar sem þar hafi komið fram væru réttar og hafi heimilað að þær yrðu veittar sóknaraðila, sbr. fyrri málsl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Með vísan til þess sem að framan sé rakið telur varnaraðili að hann hafi í öllum atriðum farið að ákvæðum samkomulagsins.

Andvirði veðskuldabréfsins hafi farið til uppgreiðslu á yfirdrætti skuldara á tékkareikningi nr. Þ hjá varnaraðila sem fasteign sóknaraðila hafi staðið til tryggingar efnidum á samkvæmt tryggingarbréfum nr. X, útg. 12. september 2006 og nr. Z, útg. 30. janúar 2008. Varnaraðili telur framangreindar ábyrgðir sóknaraðila hafa verið gildar enda hafi reglum samkomulagsins verið fylgt að öllu leyti við útgáfu þeirra.

Í tengslum við útgáfu tryggingarbréfs nr. X hafi verið framkvæmt greiðslumat á skuldara í samræmi við 3. gr. samkomulagsins. Greiðslumatið hafi verið neikvætt og hafi athygli sóknaraðila sérstaklega verið vakin á því, sbr. skjal merkt: „*Niðurstöður fasteignalánamats*“, þar sem sóknaraðili hafi ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu: „*Þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gefi til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar (A), óskar ábyrgðarmaður eftir að lánið verði veitt engu að síður. Staðfestist það hér með.*“ Sé því ljóst að skilyrði síðari málsl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins hafi verið fullnægt við útgáfu tryggingarbréfsins. Samkvæmt umræddu tryggingarbréfi hafi sóknaraðili jafnframt staðfest með undirritun sinni að hafa kynnt sér efni upplýsingabækling bankans um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Samkvæmt þessu hafi sóknaraðili kynnt sér efni samkomulagsins áður en hún undirritaði umrætt tryggingarbréf, sbr. 4. gr. Enn fremur liggja fyrir að lántaki hafi staðfest með undirritun sinni á skjal merkt: „*Forsendur fasteignalánamats*“ að þær upplýsingar sem þar komi fram væru réttar og hafi heimilað að þær yrðu veittar sóknaraðila, sbr. fyrri málsl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Í tengslum við útgáfu tryggingarbréfs nr. Z hafi aftur verið framkvæmt greiðslumat á skuldara í samræmi við 3. gr. samkomulagsins, sbr. skjal merkt: „*Niðurstöður greiðslumats*“. Á skjalinu hafi staðið með stórum stöfum: „*Greiðslugeta telst ekki næg*“. Einnig sé tekið fram að ef áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda sé neikvæð merki það að greiðandi geti ekki efnt fjárskuldbindingar sínar. Þá hafi sóknaraðili ritað undir svohljóðandi yfirlýsingu samkvæmt skjalinu: „*Greiðandi og ábyrgðarmenn hafa fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þeir hafa einnig kynnt sér efni upplýsingabæklings [F] um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila.*“ Einnig hafi verið gert ráð fyrir undirskrift sóknaraðila á eftir svohljóðandi yfirlýsingu: „*Þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gefi til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar (a), óskar ábyrgðarmaður eftir að lánið verði veitt engu að síður. Staðfestist það hér með.*“ Sóknaraðili hafi ekki ritað þar undir. Varnaraðili bendir þó á að sóknaraðili hafi ritað undir tryggingarbréfið sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar þann 30. janúar 2008 þrátt fyrir að hafa undirritað skjalið „*Niðurstöður greiðslumats*“ sem hafi greinilega sýnt að útgefandi tryggingarbréfsins gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar. Hafi sóknaraðili hvorki gert efnislegar athugasemdir við matið né haldið því fram að forsendur þess séu rangar. Telur varnaraðili því að skilyrði síðari málsl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins hafi verið uppfyllt með fullnægjandi hætti enda verði að telja að undirritun sóknaraðila undir greiðslumatið og tryggingarbréfið feli í sér yfirlýsingu um að þrátt fyrir neikvætt greiðslumat hafi hún óskað eftir því að lánið yrði veitt engu að síður. Í þessu sambandi bendir varnaraðili á að ekki skipti máli þótt undirritun sóknaraðila á skjal merkt: „*Niðurstöður greiðslumats*“ sé ódagsett. Sóknaraðili beri ábyrgð á að dagsetja eigin undirritun líkt og nefndin hafi ítrekað staðfest í úrskurðum sínum, sbr. m.a. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 29/2013. Varnaraðili bendir þó jafnframt á að skjal merkt: „*Forsendur greiðslumats*“ sé dags. 30.

janúar 2008, eða sama dag og umrætt tryggingarbréf, og því megi leiða líkum að því að skjal merkt: „Niðurstöður greiðslumats“ hafi verið undirritað sama dag. Varnaraðili bendir enn fremur á að skjal merkt: „Niðurstöður greiðslumats“ og tryggingarbréfið beri með sér að sóknaraðili hafi kynnt sér upplýsingabækling bankans um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Sé því ljóst að skilyrði 1. og 2. mgr. 4. gr. samkomulags hafi einnig verið uppfyllt. Loks liggi fyrir að lántaki hafi staðfest með undirritun sinni á skjal merkt: „Forsendur fasteignalánamats“ að þær upplýsingar sem þar komi fram væru réttar og hafi heimilað að þær yrðu veittar sóknaraðila, sbr. fyrri málsl. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins.

Með vísan til þess sem að framan sé rakið telur varnaraðili að hann hafi í öllum atriðum farið að ákvæðum samkomulagsins við framangreindar lánveitingar. Varnaraðili telur jafnframt að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á með málatilbúnaði sínum að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að sóknaraðili sé bundinn við samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Varnaraðili telur því að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að skilyrði 36. gr. smnl. séu uppfyllt til að unnt sé að fallast á kröfu hennar.

Framgreindu til stuðnings vísar varnaraðili til úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 85/2012. Einnig vísar varnaraðili til dóms Héraðsdóms Suðurlands í máli nr. E-434/2010.

Framangreindu til viðbótar telur varnaraðili kröfu sóknaraðila um ógildingu umræddrar ábyrgðaryfirlýsingar niðurfalla vegna tómlætis af hennar hálfu. Sóknaraðili hafi ritað undir umrætt veðskuldabréf sem veðsali 8. september 2008 og hafi fyrst verið gerðar athugasemdir við ábyrgðirnar í janúar 2016, eða rúmum sjö árum eftir að sóknaraðili hafi gengist í umrædda ábyrgð. Þá hafi sóknaraðili ritað undir skilmálabreytingar á umræddu veðskuldabréfi 11. ágúst 2009, 4. janúar 2010, 13. júlí 2011 og 17. apríl 2012 án þess að hafa gert athugasemdir við ábyrgð sína eða annað sem hún taldi að gæti leitt til þess að ábyrgð hennar væri fallin niður. Einnig hafi sóknaraðili mótttekið reglulega bréf frá varnaraðila á árunum 2009-2013 þar sem henni hafi verið tilkynnt um vanskil veðskuldabréfsins. Jafnframt hafi sóknaraðili mótttekið bréf frá varnaraðila, dags. 18. febrúar 2010, 1. janúar 2011, 1. janúar 2012, 5. janúar 2013, 31. desember 2013, 3. janúar 2015 og 8. janúar 2016, með yfirliti yfir ábyrgðir á skuldum annarra þar sem ábyrgð vegna umrædds veðskuldabréfs hafi verið tiltekin. Engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu sóknaraðila í kjölfarið. Vísað sé til dóms Hæstaréttar frá 7. mars 2013 í máli nr. 575/2012.

Þegar sóknaraðili hafi undirritað umrætt veðskuldabréf sem veðsali hafi falist í því loforð sem skuldbindi sóknaraðila að lögum til að tryggja efndir samkvæmt veðskuldabréfinu. Það leiði af eðli samninga um ábyrgðir að þeir hafi almennt einungis þýðingu þegar aðalskuldari standi ekki við skuldbindingu sína. Það leiði á hinn bóginn ekki til niðurfalls ábyrgðar að skuldari reynist ófær um að standa við skuldbindingu sína. Framangreindu til stuðnings vísar varnaraðili til úrskurða nefndarinnar í málum nr. 74/2013 og 8/2015. Varnaraðili bendir einnig á að með vísan til dóms Hæstaréttar frá 25. nóvember 2010 í máli nr. 274/2010 hrófli 3. mgr. 9. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn ekki við kröfu varnaraðila á hendur sóknaraðila, enda hafi sóknaraðili veitt umrætt lánsveð til tryggingar efndum á veðskuldabréfi nr. Æ þann 8. september 2008, fyrir gildistöku laga nr. 32/2009.

Með vísan til alls framangreinds telur varnaraðili veðsetningu sóknaraðila til tryggingar veðskuldabréfi nr. Æ gilda og beri því að hafna kröfu sóknaraðila.

V.

**Niðurstaða.**

Ágreiningur aðila lýtur að ógildingu veðsetningar til tryggingar veðskuldabréfi nr. Æ.

Í málatilbúnaði sínum virðist sóknaraðili byggja á því sjónarmiði að rétt hefði verið að meta sérstaklega getu hennar sjálfrar til að greiða af umræddum lánum, en ekki fæst séð að skylda til þess hafi hvílt á varnaraðila.

Ekki hefur því verið sýnt fram á að umrædd veðsetning sé ógild vegna þess að ólöglega hafi verið staðið að stofnun hennar, eða að ógildingarreglur samningaréttar eigi við. Virðist sóknaraðili hafa verið skýrlega upplýst um að sonur hennar hafði við upphaflega veðsetningu ekki tekjur til að standa undir þeim lánum sem um var að ræða, enda mun hann hafa verið í flugnámi á þeim tíma.

Samningur um greiðsluáðlögun byggir á þeirri forsendu að sýnt sé að skuldari sé ófær um að standa við skuldbindingar sínar. Vangeta aðalskuldara til efnda hefur því ekki þau áhrif að ábyrgð sóknaraðila falli niður. Er sú niðurstaða í samræmi við fyrri niðurstöður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Verður því að hafna kröfu sóknaraðila.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Kröfu sóknaraðila, A, á hendur F, er hafnað.

Reykjavík, 6. maí 2016.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson  
Unnur Erla Jónsdóttir