

Ár 2016, föstudaginn 13. 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. 6/2016:**

**M og  
N  
gegn  
F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 28. janúar 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 2. febrúar 2016, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 24. febrúar 2016. Voru þau send sóknaraðilum, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 25. febrúar 2016, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 14. mars 2016.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 13. maí 2016.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 9. júní 1999 var veðskuldabréf, upphaflega nr. X, en nú nr. Y útgefið til R Sparisjóðs af A. Fjárhæð bréfsins var kr. 2.300.000 og var það tryggt með veði. Báðir sóknaraðilar máls þessa árituðu bréfið, en eftir því sem fram kemur í málatilbúnaði aðila voru þau á þessu tímamarki þinglesnir kaupsamningshafar að eigninni en höfðu ekki fengið afsal fyrir henni.

Þann 31. október 2005 var veðréttur samkvæmt bréfinu fluttur yfir á K skv. skjalinu „*Veðsetning og veðbandslausn.*“

Þegar lánið var tekið gildi samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða sem undirritað var 27. janúar 1998. R Sparisjóður var aðili að samkomulaginu. Núverandi kröfuhafi er varnaraðili í þessu máli en skuldabréfið var framselt til hans með áritun þann 1. maí 2010.

Þann 10. maí 2006 gaf annar sóknaraðila máls þessa, M, út veðskuldabréf, upphaflega nr. X, nú nr. Y, til R Sparisjóðs, að fjárhæð kr. 2.000.000. Bréfið var tryggt með veði í eign sóknaraðila. Þann 3. febrúar 2009 óskaði A, núverandi skuldari, eftir því að gerast skuldari að láninu. Sú beiðni um skuldskeytingu var samþykkt af þáverandi kröfuhafa, SPRON og féll greiðsluskylda sóknaraðilans Varðar niður við þinglýsingu á yfirlýsingu um skuldskeytinguna dags. 11. mars 2009. Engu að síður stóð fasteign sóknaraðila enn til tryggingar skuld nýs greiðanda.

Við lántökuna hafði tekið gildi nýtt samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða sem var undirritað þann 1. nóvember 2001. Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis var

aðili að samkomulaginu. Fyrir liggur að ekki var gert greiðslumat á nýjum greiðanda að láninu þrátt fyrir að um lánsveð væri að ræða.

Núverandi kröfuhafi er varnaraðili í þessu máli en skuldabréfið var framselt til hans með áritun þann 1. maí 2010.

Þann 8. október 2015 kröfðust sóknaraðilar þess að veðsetningunni yrði aflétt. Þann 5. nóvember barst svar þess efnis að kröfu sóknaraðila um afléttingu væri hafnað að hálfu varnaraðila. Í kjölfarið lögðu sóknaraðilar málið fyrir úrskurðarnefndina.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að veðsetning fasteignarinnar, K, skv. veðskuldabréfum F, nr. Y, og nr. Þ, verði felld úr gildi.

#### *I. Veðskuldabréf nr. Y*

Sóknaraðilar krefjast þess að veðsetning á ofangreindri fasteign verði felld úr gildi þar sem upphaflegur kröfuhafi, FF, hafi vanrækt skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 27. janúar 1998 þegar sóknaraðilar hafi gengist í umrædda ábyrgð með því að veðsetja fasteign sína með veðskuldabréfi nr. Y, útg. 9. júní 1999.

Fyrir liggir að greiðslumat hafi ekki verið framkvæmt, né hafi sóknaraðilum verið kynntur upplýsingabæklingur um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila með fullnægjandi hætti. Það teljist því ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að F beri fyrir sig samninginn sem hafi falist í samþykki sóknaraðila um að veita veð í fasteign sinni, skv. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Sóknaraðilar fallast ekki á túlkun varnaraðila á 3. gr. samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða frá árinu 1998. Orðalag samkomulagsins sé á þá leið að þar séu sjálfskuldarábyrgðir títt nefndar, s.s. í 3.-7. gr. Þó segi í 2. gr. samkomulagsins um gildissvið þess, að það taki einnig til einfaldrar ábyrgðar og þess er einstaklingur hafi gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Ef 3.-7. gr. samkomulagsins væru túlkaðar einungis eftir orðalaginu væri 4. mgr. 2. gr. þess með öllu marklaus og telja sóknaraðilar það ekki hafa verið tilganginn með gerð samkomulagsins. Telja sóknaraðilar þvert á móti að vísa megi til 3. gr. samkomulagsins að jöfnu hvort sem um er að ræða sjálfskuldarábyrgðir, einfaldrar ábyrgðir eða veðsetningar til tryggingar skuldum þriðja aðila og samkomulagið eigi því við í máli þessu.

Sóknaraðilar telja einnig að þau geti ekki borið hallann af því að varnaraðili hafi ekki allar þær upplýsingar sem til séu, enda hafi varnaraðila að öllum líkindum verið í lófa lagið að afla þeirra skjala þegar lánið hafi verið yfirtekið árið 2010. Það að varnaraðili „telji ólíklegt“ að veðleyfi hafi verið veitt vegna lána til handa A á sínum tíma nema greiðsluhæfi og greiðslusaga hennar hafi verið metin, skipti engu máli í þessu samhengi þar sem skjölin séu einfaldlega ekki til staðar. Þá staðhæfa sóknaraðilar að þeim hafi aldrei verið kynnt greiðslumat.

Sóknaraðilar hafna röksemdum varnaraðila um tómlæti. Sóknaraðilum hafi ekki verið kunnugt um rétt sinn á þeim tíma sem lánið hafi verið tekið, enda hafi þeim ekki verið kynntur hann. Þá hafi þeim ekki verið kynntur réttur sinn hjá núverandi kröfuhafa og hafi þau því ekki haft ástæðu til að ætla annað en að verklag fjármálafyrirtækjanna sem um ræði í málinu hefði verið rétt frá upphafi. Það sé því ekki svo að sóknaraðilum hafi verið þetta kunnugt um langa hríð. Um þetta vísist einnig til aðstöðumunar aðila.

*II. Veðskuldabréf nr. Þ*

Sóknaraðilar krefjast þess að veðsetning á ofangreindri fasteign verði felld úr gildi þar sem upphaflegur kröfuhafi, FF, hafi vanrækt skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, þegar sóknaraðilar hafi gengist í umrædda ábyrgð með því að veðsetja fasteign sína með veðskuldabréfi nr. Þ, útg. 10. maí 2006.

Sóknaraðilar benda á að sóknaraðilinn M hafi upphaflega sjálfur verið greiðandi að skuldabréfinu, en eftir að lögð hafi verið fram beiðni um skuldskeytingu af hálfu núverandi skuldara, A, þann 3. febrúar 2009, hafi hún orðið nýr skuldari. Með yfirlýsingu um skuldskeytingu dags. 11. mars 2009 hafi allar kröfur á fyrri skuldara samkvæmt veðskuldabréfinu verið felldar niður.

Fyrir liggir að greiðslumat hafi ekki verið framkvæmt, né hafi sóknaraðilum verið kynntur upplýsingabæklingur um persónuábyrgðir og verðtryggingar þriðja aðila með fullnægjandi hætti. Það teljist því ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að F beri fyrir sig samninginn sem hafi falist í samþykki sóknaraðila við að veita veð í fasteign sinni, skv. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Sóknaraðilar hafna sjónarmiðum varnaraðila um skuldskeytingu lánsins og að samkomulagið frá 2001 gildi ekki um þau viðskipti. Yfirtaka láns sé í eðli sínu ný lánveiting. Við skuldskeytinguna hafi verið rétt að framkvæma greiðslumat á nýjum lántaka og fylgja sömu verklagsreglum og þegar um nýja lánveitingu er að ræða. Ekki sé hægt að fallast á að viðskiptin hafi að öllu leyti verið á milli sóknaraðila og A, enda sé samþykki kröfuhafa nauðsynlegt til þess að skuldaraskipti geti átt sér stað. Það sé því fráleitt að líta á málið sem svo að sóknaraðili geti talist lánveitandi gagnvart nýjum greiðanda lánsins. Það að skilmálar veðskuldabréfsins hafi haldist óbreyttir við yfirtöku lánsins hafi á engan hátt breytt skyldum lánveitanda til þess að fara eftir reglum samkomulagsins frá 2001. Staðfest hafi verið í dómum Hæstaréttar, s.s. í máli 322/2013, að við skuldaraskipti hafi lánveitanda verið skylt að meta greiðslugetu nýrra skuldara og veita ábyrgðarmanni tiltekna upplýsingar þar að lútandi skv. samkomulaginu um notkun ábyrgða. Þá sé ljóst að staða sóknaraðila hafi orðið lakari en verið hafði fyrir skuldskeytinguna, enda hafi umrætt lán farið í vanskil og hafi eign sóknaraðila farið í nauðungarsölufurli í febrúar 2015. Það megi sjá á yfirliti frá varnaraðila dags. 2. febrúar 2015 þar sem fram komi að greiðsluáskorun og nauðungarsölubeiðni hafi verið sendar vegna þessara tilteknu lána. Þar sjáist einnig að vanskil vegna lánanna hafi varað frá nóvember 2015.

Sóknaraðilar telja rétt að áréttu, vegna þess sem segi í athugasemdum varnaraðila um að greiðsluhæfi hins nýja skuldara komi fram í skuldskeytingunni, að sóknaraðilar hafi engin slík gögn og viti ekki til þess að þau séu til staðar. Á beiðni um skuldskeytingu komi fram heimild lánveitanda til þess að óska eftir FE yfirliti skuldbindinga undirritaðra A hjá öðrum fjármálafyrirtækjum. A hafi ekki hakað við neinn af þeim möguleikum sem komi fram í skjalinu og ef þessara gagna hafi verið aflað þá liggja þau ekki fyrir. Að auki verði svonefnt „FE yfirlit“ ekki lagt að jöfnu við greiðslumat, enda sé það einungis yfirlit yfir skuldbindingar en ekki mat á greiðsluhæfi sem slíkt. Hvorki yfirlit né greiðslumat hafi verið kynnt sóknaraðilum við skuldskeytinguna.

Sóknaraðilar vísa til fyrri umfjöllunar hvað varði gögn sem varnaraðili hafi undir höndum og verði ekki talið að sóknaraðilar skuli bera hallann af því að varnaraðili hafi ekki undir höndum gögn sem varði hann sem lánveitanda.

Sameiginlegar röksemdir vegna veðskuldabréfanna

Sóknaraðilar vísa til þess að R Sparisjóður, upphaflegur kröfuhafi, hafi verið aðili að tveimur samkomulögum um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Telja verði að megintilgangur samkomulaganna um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga eigi við um varnaraðila í máli þessu, þ.e. að miða lánveitingar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans.

Sóknaraðilar telja að ekki hafi verið rétt staðið að lánveitingum í upphafi, varðandi hvorugt veðskuldabréfið. Samkomulaginu sé ætlað að gæta hagsmuna ábyrgðarmanna þegar um lánveitingar sé að ræða. Réttur sóknaraðila samkvæmt samkomulaginu hafi stofnast við útgáfu bréfanna og skuldskeytingu hjá upphaflegum kröfuhafa og sé fráleitt að telja að sóknaraðilar hafi síðar tapað þeim rétti þegar varnaraðila hafi verið framseldar umræddar kröfur. Þá sé fráleitt að núverandi kröfuhafi og varnaraðili í þessu máli geti með því móti haft hag af viðskiptum sem hafi ekki farið fram á réttum grundvelli í upphafi.

Að mati sóknaraðila virðist varnaraðili hafa fengið umrædd lán framseld á sama tíma, þ.e. þann 1. maí 2010 skv. áritun á bréfunum. Ekki liggi fyrir frekari gögn um framsalið, en svo virðist sem nýtt hafi verið heimild laga nr. 125/2008 til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem töldust til hefðbundinna íbúðalána. Sé það rétt þá hafi þá heimild verið að finna í 2. mgr. 15. gr. laga um húsnæðismál, sem felld hafi verið úr gildi árið 2012. Samkvæmt ákvæðinu hafi varnaraðila verið heimilt að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð hafi verið með í íbúðarhúsnæði. Heimildin hafi verið nánar útfærð í reglugerð nr. 1081/2008 um heimild F til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði en hún hafi verið felld á brott árið 2011.

Sóknaraðilar benda einnig á að í 7. gr. reglugerðar nr. 1081/2008 um heimild F til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð séu með veði í íbúðarhúsnæði komi fram að kjör og skilmálar skuldabréfalána gagnvart lántakendum sem varnaraðili yfirtæki skyldu vera óbreytt frá því sem hafi verið fyrir yfirtöku varnaraðila á láninu eftir því sem við gæti átt. Þannig telji sóknaraðilar að samkomulag um notkun ábyrgða eigi við í máli þessu, eða a.m.k. verði að miða við að lán sem framseld hafi verið til varnaraðila á sínum tíma hafi þurft að vera í lögmætu formi og að greiðendur ættu ekki á hættu að tapa réttindum á borð við þessi við framsalið. Sóknaraðilar hafi á þeim tíma sem framsalið hafi orðið ekki haft grundvöll til þess að gera athugasemdir við lánveitingarnar sem um ræði og hafi því ekki haft kost á að hafa uppi mótmæli við fyrri kröfuhafa, enda verði að líta til aðstöðumunar aðila hvað þetta varði þar sem sóknaraðilar hafi verið í viðskiptum við fjármálafyrirtæki.

Skv. 16. gr. reglugerðar um ÍSL-veðbréf og íbúðarbréf nr. 522/2004, sé kveðið á um eigendaskipti á íbúðum. Þar segi að leita skuli samþykkis Íbúðalánasjóðs við eigendaskipti á íbúð, sem á hvíli ÍSL-veðbréf, fasteignaveðbréf eða önnur skuldabréf í eigu F, um yfirtöku nýs eiganda á þeim lánum sem ætlað sé að hvíli áfram á eigninni. Samkvæmt 10. gr. sömu reglugerðar samþykki F ekki yfirtöku áhvílandi ÍLS-veðbréfs eða fasteignaveðbréfs nema fyrir liggi greiðslumat skv. 9. gr. sömu reglugerðar. Þá liggi fyrir að varnaraðili heimili ekki lánsveð þannig að ætla verði í flestum tilfellum að minnsta kosti að greiðendur lána séu einnig eigendur fasteignanna sem standi að veði fyrir tilgreindum lánum.

Sóknaraðilar telja upphaflegan kröfuhafa samkvæmt öllu framangreindu hafa vanrækt skyldur sínar samkvæmt samkomulaginu hvað varði veðsetningar fasteignar sóknaraðila til tryggingar á veðskuldabréfum lántaka. Telja verði að varnaraðili þurfi að bera hallann af óvissu um hvort greiðandi hefði staðist greiðslumat ef það hefði farið fram. Því sé ekki unnt fyrir núverandi kröfuhafa að byggja rétt á skjalinu og beri að

ógilda veðsetningarnar skv. framangreindum veðskuldabréfum með vísan til framangreinds og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

##### *I. Veðskuldabréf nr. Y*

Varnaraðili bendir á að þar sem sóknaraðilar höfðu ekki fengið afsal að B þegar skuldabréfið hafi verið gefið út hafi seljendur eignarinnar einnig þurft að samþykkja veðsetninguna. Samkvæmt 2. gr. samkomulagsins frá árinu 1998 taki það til sjálfskuldaábyrgða, einfaldra ábyrgða og veðsetninga til tryggingar skulda þriðja manns. Í 2. mgr. 2. gr. komi fram að með sjálfskuldarábyrgð sé átt við ábyrgð sem einstaklingur gangist í fyrir annan og í henni felist að ábyrgðarmaður ábyrgist að greiða skuldina sem hún væri hans eign.

Varnaraðili vísar jafnframt til 3. gr. samkomulagsins en þar sé mælt fyrir um að sé sjálfskuldarábyrgð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu beri fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu skuldara óski ábyrgðarmaður eftir því áður en hann gengst í ábyrgð. Fjármálafyrirtæki sé þó skylt að greiðslumeta greiðanda, þegar óskað er sjálfskuldarábyrgðar til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu sem nemi meira en einni milljón króna. Ákvæði 3. gr. takmarkist því við sjálfskuldarábyrgð, þar sem ábyrgðin er bundin við persónu ábyrgðarmanns skv. 2. gr. eins og greini hér að framan. Í því tilviki sem hér um ræði sé ábyrgðin ekki persónuleg, heldur sé skuldbindingin bundin við hlut eða eign án tillits til þess hver sé eigandi hlutarins á hverjum tíma. Samkvæmt ákvæðinu hafi einungis verið skylt að meta greiðslugetu skuldara þegar um sjálfskuldarábyrgð hafi verið að ræða og fjárhæðin hafi verið yfir einni milljón. Bæði skilyrðin hafi þurft að vera uppfyllt. Með hliðsjón af þessu og þar sem hér hafi ekki verið um sjálfskuldarábyrgð að ræða hafi ekki verið skylt samkvæmt samkomulaginu að greiðslumeta skuldara og hafi þá engu máli skipt hvort óskað hefði verið eftir því eða ekki. Telur varnaraðili því skorta heimild til að víkja veðsetningunni til hliðar á grundvelli samkomulagsins. Með samkomulaginu árið 2001 hafi gildissviðið verið rýmkað þannig að í öllum tilvikum hafi verið skylt að greiðslumeta skuldara við lánveitingu yfir einni milljón króna. Í stað þess að slíkt mat væri bundið við sjálfskuldarábyrgð hafi það tekið til bæði persónuábyrgðar á skuldbindingum þriðja aðila sem og þegar veð hafi verið sett til tryggingar á skuldbindingum hans. Það hafi því ekki verið fyrr en með samkomulaginu árið 2001 sem skylt hafi verið að greiðslumeta skuldara þegar sett hafi verið veð til tryggingar skuldum þriðja manns að fjárhæð yfir einni milljón króna. Því beri þegar af þessum ástæðum að hafna kröfu sóknaraðila að þessu leyti.

Varnaraðili hafi takmörkuð gögn og upplýsingar til að styðjast við, eins og til dæmis um tilefni og tilurð lánveitingarinnar og hvort hún tengist með einhverjum hætti kaupum á B. Eignin við B hafi verið seld í júlí 2005 en í staðinn hafi K verið keypt. Í framhaldi af þeim kaupum hafi lánið verið flutt á K. Á meðan lánið hafi hvílt á fasteigninni að B hafi samkvæmt áritun á skuldabréfið tvívegis verið veitt veðleyfi, annarsvegar vegna 14 milljón króna láns Varðar hjá R Sparisjóði og hins vegar vegna láns A hjá Lífeyrissjóði A að fjárhæð 3,3 milljónir króna. Ljóst sé því að á fasteigninni að B hafi ekki einungis hvílt veð vegna veðskuldabréfs nr. Y heldur einnig veð vegna láns sem A hafi tekið hjá Lífeyrissjóði A. Varnaraðili hafi engar upplýsingar um á hvaða forsendum samþykkt hafi verið veita veðleyfi þessi, en telja verði ósennilegt að

ákvörðun af hálfu sparisjóðsins í þeim efnum hafi verið tekin nema greiðsluhæfi og saga A hefði verið höfð til hliðsjónar.

Varnaraðili bendir á að það lán sem hér um ræði hafi verið veitt 1999. Það hafi fyrst sl. haust, eða 16 árum síðar, verið hreyft við því að greiðsluhæfi skuldara hafi ekki verið metið. Telja verði að athugasemdir sóknaraðila séu allt of seint fram komnar og þau réttindi sem þau segist eiga séu niður fallin sökum aðgerðaleysis og tómlætis.

## *II. Veðskuldabréf nr. P*

Varnaraðili bendir á að lánveiting sparisjóðsins hafi verið til M með veði í hans eign. Andvirði lánsins hafi runnið til hans. Í skuldskeytingunni hafi ekki falist fyrirgreiðsla af hálfu sparisjóðsins umfram það sem hafi falist í skuldaraskiptunum og engir fjármunir hafi runnið frá sparisjóðnum til A. Viðskiptin hafi að öðru leyti verið milli M og A og að þeirra frumkvæði, en ekki sé upplýst t.d. með skattagögnum hvert endurgjaldið hafi verið af hálfu M. Telur varnaraðili að í þeim viðskiptum verði að líta svo á að gagnvart A hafi M komist næst því að vera í stöðu lánveitanda, ekki sparisjóðurinn, en aðild fjármálafyrirtækja að samkomulaginu miðist við hlutverk þeirra sem lánveitanda sbr. 1. gr. Því sé hér öllu snúið á haus. Forsenda skuldskeytingarinnar hafi verið að veðið héldist óbreytt. Í yfirtökublaðinu sem allir aðilar hafi undirritað, komi skýrt fram að skilmálar veðskuldabréfsins væru að öðru leyti óbreyttir. Þetta hafi verið bæði M og nýjum skuldara ljóst. Það hafi því staðið M næst að tryggja sig gagnvart því að nýr skuldari stæði við skuldbindingar sínar við sparisjóðinn svo ekki kæmi til þess að gengið yrði að veðinu.

Varnaraðili vísar einnig til þess að samningur um yfirtökuna hafi verið á milli M og A. M hafi engin skilyrði sett um greiðslumat, en slíkt hefði þurft að koma fram með berum orðum við yfirtökuna, hefði hún verið með fyrirvara af hans hálfu þar um. Vanhöld í þeim efnum hefðu þó aldrei leitt til annarrar niðurstöðu en að skuldskeyting gengi til baka eða M ætti rétt til skaðabóta, en alls ekki að veð félli niður og M væri laus allra mála. Telur varnaraðili að málartilbúnaður sóknaraðila sé óréttmætur og krafa hans sé allt of seint tilkomin og beri þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu hans sökum tómlætis.

Á hinn bóginn bendir varnaraðili á að í skuldskeytingu komi fram mat sparisjóðsins á greiðsluhæfi hins nýja skuldara, A. Hefði hann varla samþykkt skuldaraskiptin nema að fyrir lægi skoðun hans á greiðslugetu A, en hún hafi verið búin að vera í viðskiptum við sparisjóðinn um árabíl áður en til skuldskeytingar hafi komið.

Loks vísar varnaraðili til þess að hann hafi takmarkaðar upplýsingar um lánveitingar sem hér um ræði eða viðskipti sóknaraðila og A við sparisjóðinn. Ljóst sé þó af gögnum málsins að þau hafi verið umtalsverð og staðið yfir í langan tíma, jafnframt því sem viðskipti sóknaraðila og A tvinnist saman með ýmsu móti. Því hafi sóknaraðilum átt að hafa verið betur ljóst en nokkrum öðrum hver greiðslugeta eða lánshæfi A hafi verið. Lán sem hér um ræði hafi verið í skilum fram í desember 2015. Greiðslugetan hafi því verið í fullu samræmi við afborganir af lánunum. Mat á greiðslugetu taki einungis mið af greiðsluhæfi er lánið hafi verið veitt, en í því felist eðli máls samkvæmt engin fullvissa um greiðslugetu til framtíðar.

## **V.**

### **Niðurstaða.**

Samkvæmt 1. mgr. 116. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 fellur varnaraðili ekki undir gildissvið laganna. Lán það er hér um ræðir fellur á hinn bóginn undir lög um neytendalán nr. 33/2013. Í 2. mgr. 33. gr. laganna kemur fram að neytendur geta skotið ágreiningi er varði fjárhagslegar kröfu og einkaréttarlega

## ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

hagsmuni tengda neytendalánnum til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Skulu lánveitendur eiga aðild að úrskurðarnefndinni og skulu þeir lánveitendur sem eiga aðild að málum standa undir kostnaði nefndarinnar vegna þeirra. Þar sem þetta ákvæði þykir eiga við verða kröfur á hendur varnaraðila teknar til efnislegrar meðferðar.

Ágreiningur aðila lýtur að ógildingunni veðsetningar fasteignarinnar K skv veðskuldabréfum F nr. Y og nr. Þ. Áréttað skal að í málatilbúnaði varnaraðila er ekki byggt á sjónarmiðum í þá átt að réttindum á grundvelli viðskiptabréfa verði aðeins mótmælt á grundvelli atriða sem fram komi í bréfunum sjálfum.

### Veðskuldabréf nr. Y

Sóknaraðilar byggja kröfu sína á því að forveri varnaraðili hafi ekki virt reglur samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða frá 27. janúar 1998 og því séu fyrir hendi forsendur samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, til að víkja veðsetningunni til hliðar.

Samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða frá árinu 1998 er undirritað af Sambandi Íslenskra sparisjóða f.h. aðildarfélaganna sinna. Upphaflegur lánveitandi var eitt þessara aðildarfélaganna. Verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess. Samkomulagið tók m.a. til sjálfskuldarábyrgða á skuldabréfalánnum, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Í 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins var mælt fyrir um að fjármálafyrirtæki bæri að meta greiðslugetu greiðanda væri sjálfskuldarábyrgð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu og ábyrgðarmaður óskaði eftir slíku mati. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. var fjármálafyrirtæki þó skylt að greiðslumeta greiðanda þegar óskað var sjálfskuldarábyrgðar til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu sem nam meira en eina milljón króna. Tryggt skyldi að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengist í ábyrgð enda lægi fyrir að greiðandi hefði samþykkt það, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Túlka verður ákvæði 3. gr. samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða til samræmis við ákvæði 2. gr. samkomulagsins um gildissvið þess. Í lokamálgrein þess ákvæðis kemur skýrlega fram að samkomulagið taki til þess er einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Að öðru leyti er enda ekki sérstaklega minnst á veðsetningar. Verður því ekki fallist á með varnaraðila að hafna beri kröfu sóknaraðila á þeim forsendum að varnaraðila hafi ekki verið skylt að greiðslumeta A útgefanda skuldabréfsins.

Ekkert liggur fyrir um hvort forveri varnaraðila mat greiðslugetu lántaka við lánveitinguna, eins og honum var skylt. Verður hér að leggja mat á það hvor aðila á að bera hallann af því. Varnaraðili keypti umrætt veðskuldabréf eftir að Fjármálaeftirlitið hafði ákveðið að ráðstafa eignum og skuldum upphaflegs lánveitanda. Sóknaraðilar gerðu hvorki þá, né lengi á eftir, nokkurn reka að því að mótmæla réttindum á grundvelli bréfanna. Verður ekki talið að unnt sé að leggja á varnaraðila að tryggja sér sönnun um atvik við þessa lánveitingu meira en sextán árum eftir að sóknaraðilar veittu veðrétt fyrir henni. Verður kröfu sóknaraðila vegna þessa bréfs því hafnað.

### Veðskuldabréf nr. Þ

Sóknaraðilar byggja kröfu sína á því að forveri varnaraðili hafi ekki virt reglur samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 við skuldskeytingu bréfsins. Því séu fyrir hendi forsendur samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, til að víkja veðsetningunni til hliðar.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga er undirritað af Sambandi Íslenskra sparisjóða f.h. aðildarfélaganna sinna. Upphaflegur lánveitandi var eitt

Þessara aðildarféлага og leiðir varnaraðili í máli þessu rétt sinn frá því félagi. FF bar að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu þegar leitað var eftir veði í eign þriðja manns til tryggingar skuld við bankann, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

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 nemur meira en kr. 1.000.000.

Ekki verður fallist á sjónarmið varnaraðila þess efnis að samkomulagið gildi ekki um viðskiptin þar sem að um skuldskeytingu hafi verið að ræða. Við skuldskeytingu bar fjármálafyrirtæki almennt að framkvæma greiðslumat á nýjum lántaka og veita ábyrgðarmanni tilteknar upplýsingar þar að lútandi sbr. hrd. 322/2013. FE yfirlit yfir skuldbindingar A hjá öðrum fjármálafyrirtækjum verður ekki lagt að jöfnu við greiðslumat enda leggur það ekki mat á greiðsluhæfi og ekkert liggur fyrir um að það hafi verið kynnt sóknaraðila við skuldskeytinguna árið 2009. Á hitt ber að líta að við þessa skuldskeytingu hvíldi greiðsluskyldan á sóknaraðila M sjálfum og er ekki annað fram komið en að lánið hefði að óbreyttu verið greitt úr sameiginlegum fjárhag sóknaraðila beggja. Vanhöld lánveitandans á að framkvæma greiðslumat verður að skoða í þessu ljósi. Er útilokað að telja það ósanngjarnt af varnaraðila að bera fyrir sig umrædd veðréttindi gagnvart upphaflegum skuldara bréfsins án þess að slíkt hefði nein áhrif á gildi skuldskeytingarinnar að öðru leyti. Krafa sóknaraðila lýtur einmitt að því að veðréttindin í eign hans falli niður, án þess að upphafleg greiðsluskylda hans á láninu rakni þá við að nýju. Verður að hafna því að veðsetningunni verði vikið til hliðar á þessum grundvelli.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M og N um að felld verði úr gildi veðsetning fasteignarinnar K, skv. veðskuldabréfum varnaraðila, F, nr. Y og nr. Þ, er hafnað.

Reykjavík, 13. maí 2016.

Haukur Guðmundsson

Jón Magnússon  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson  
Unnur Erla Jónsdóttir