

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 Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 14/2016**:

**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 17. febrúar 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 19. febrúar 2016, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust 8. apríl 2016 með tölvupósti dags. 6. apríl 2016. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 8. apríl 2016, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 2. maí 2016.

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

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 21. júní 2007 gaf A út veðskuldabréf nr. X til FF, upphaflega að fjárhæð kr. 10.500.000. Bréfið var tryggt með veði í D, þinglýstri eign sóknaraðila. B var ennfremur veðsali á ofangreindu veðskuldabréfi en hann er fallinn frá. Bréfið var tengt gengi þriggja erlendra mynta í nánar tilgreindum hlutföllum. Þann 2. júní 2011 var gefið út nýtt skuldabréf nr. X í stað þessa fyrrnefnda bréfs. Var það að fjárhæð kr. 13.052.826 og var ekki tengt gengi erlendra gjaldmiðla en naut sömu veðtryggingar og fyrra bréfið. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi kröfuhafa samkvæmt bréfinu.

Skuldari var greiðslumetinn vegna lántökunnar þann 21. júní 2007. Niðurstaða þess greiðslumats var jákvæð og taldist skuldari hafa 79.448 krónur í mánaðarlegar tekjur umfram það sem þyrfti til greiðslu afborgana og framfærslukostnaðar. Skuldari og maki skuldara lýstu því yfir á greiðslumatinu að þær upplýsingar sem kæmu fram á greiðslumatinu væru réttar og gefnar eftir þeirra bestu vitund. Þá staðfestu þau jafnframt að þau hefðu fengið afhent, kynnt sér og skilið mat á greiðslugetu og samþykktu það fullnægjandi fyrir sitt leyti. Sóknaraðili staðfesti á sama greiðslumati að hún hefði kynnt sér upplýsingar sem þar kæmu fram og samþykkti að heimila

veðsetningu fasteignar sinnar. Þá staðfesti hún einnig að hún hefði fengið og kynnt sér upplýsingabækling um sjálfskuldaábyrgð og lánsveð.

Lögmaður sóknaraðila sendi fyrirspurn til varnaraðila þann 4. janúar 2016 um lögmati ábyrgðar sóknaraðila. Varnaraðili svaraði því til þann 6. janúar að hann mæti ábyrgðina gilda.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að úrskurðað verði ógilt veðleyfi á á fyrsta veðrétti á D, sem sóknaraðila veitti vegna skuldabréfs nr. X, upprunalega útgefið til FF en nú í eigu varnaraðila.

Sóknaraðili bendir á að upprunalegur lánveitandi, FF, hafi verið bundinn af Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001 (hér eftir samkomulagið). Hafi bankanum samkvæmt 3. gr. samkomulagsins borið að greiðslumeta skuldara í þeim tilgangi að upplýsa ábyrgðarmann um fjárhag skuldara og þá hvort líkur stæðu til þess að skuldari gæti staðið einn og óstuddur undir greiðslubyrði lánsins. Þá hafi bankinn jafnframt borið ábyrgð á að greiðslumatið væri eins raunhæft og best yrði á kosið.

Sóknaraðili telur að af framlögðum gögnum megi ráða að greiðslumatið hafi verið bundið eftirfarandi ágöllum:

1. Ekki hafi verið var gert ráð fyrir notkun bifreiðar í greiðslumatinu þrátt fyrir að skuldari ætti bifreið.
2. Aðeins hafi gert ráð fyrir framfærslu hjóna með eitt barn þrátt fyrir að maki lántaka hafi verið ólétt.
3. Ekki hafi verið gert ráð fyrir afborgunum af bílaláni lántaka.
4. Útborguð laun lántaka hafi verið verulega ofmetin.
5. Ekki hafi verið gert ráð fyrir að lántaki héldi húsnæði.
6. Lánið hafi verið nýtt að öllu leyti til uppgreiðslu eldri skuldbindinga lántaka.

Það athugast að í athugasemdum sóknaraðila við greinargerð varnaraðila setur hann fram enn frekari athugasemdir, en hér verður aðeins fjallað um þær málsástæður sem settar voru fram í upphaflegu erindi hans.

Samtals leiði ofangreind atriði til þess að greiðslumatinu hafi skeikað um a.m.k. 318.643 kr. og niðurstaða þess í raun því átt að vera verulega neikvæð. Þá sé ótalið hvaða áhrif það hefði haft á greiðslumatið að einungis var gert ráð fyrir einu barni í greiðslumati.

Sóknaraðili telur að ofangreind atriði séu til þess fallin að skekkja sýn ábyrgðarmanns á fjárhagsstöðu lántaka sem og möguleika hans til að standa við það einn og óstuddur. Af gögnum málsins verði ráðið að það hafi mátt sjá fyrir að lántæki gæti ekki staðið undir láninu. Hafi niðurstaða greiðslumatsins átt að vera neikvæð er ljóst að skv. 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgðar frá 2001 bar FF að fá sérstakt samþykki frá sóknaraðila um að lán skyldi veitt engu að síður. Þetta var ekki gert. Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að umrætt veðleyfi hefði ekki verið samþykkt ef niðurstaða greiðslumatsins hefði verið neikvæð.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð umboð og ógilda löggæringa.

## ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

*Sé horft til efni samnings* megi sjá að samningurinn sé verulega íþyngjandi fyrir sóknaraðila. Þá hafi sóknaraðili enga fjárhagslega hagsmuni haft af því að veita umrætt veðleyfi.

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

*Sé horft til atvika við samningsgerðina* sé ljóst að bankinn hafi farið verulega á svig við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða sem og ákvæði laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn.

Sóknaraðili telur að af öllu ofangreindu virtu skuli veðleyfið felld úr gildi.

Vegna athugasemda varnaraðila áréttar sóknaraðili eftirfarandi: Sóknaraðili geti ekki skýrt hvaða lán hafi verið tekið til greina í greiðslumatinu en telur ljóst að um hafi verið að ræða 600.000 kr. aukalán umfram lánið sem hafi verið tekið. (10.500.000 + 600.000 = 11.100.000 kr. Þá liggi í augum uppi að hvorki hafi verið um að ræða bílalánið né ofangreindan yfirdrátt enda hafi bæði lánin verið hærri en 600.000. Með vísan til fyrri umfjöllunar telur sóknaraðili að vankantar á greiðslumati hafi verið eftirfarandi:

Ekki hafi verið gert ráð fyrir bifreiðum 2x26.900	= 53.800
Ekki hafi verið gert ráð fyrir afborgun af bílaláni	= 34.490
Laun hafi verið ofmetin	= 96.353
Ekki hafi verið gert ráð fyrir húsnæðiskostnaði	= 100.000
Ekki hafi verið gert ráð fyrir vöxtum v. yfirdráttar	= 11.189
Ekki hafi verið gert ráð fyrir tveimur börnum	= 22.400

Samtals **318.237 kr.**

### IV.

#### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili áréttar að skuldari og maki skuldara hafi staðfest með undirritun sinni á greiðslumatið að upplýsingar þess væru réttar og gefnar eftir þeirra bestu vitund. Þau hafi fengið afhent, kynnt sér og skilið matið á greiðslugetu þeirra og samþykkt það sem fullnægjandi. Sóknaraðili hafi þá staðfest með undirritun sinni að hún hefði kynnt sér upplýsingar sem fram komu í greiðslumatinu. Varnaraðili telur að henni hafi verið í lófa lagið, við gerð greiðslumatsins, að gera athugasemdir við þær forsendur sem hún telji nú haldnar ágöllum, en það hafi hún ekki gert. Auk þessa hafi andvirði skuldabréfsins farið til uppgreiðslu skulda veðsala sjálfrar, en ekki skuldara, sbr. síðari umfjöllun um það atriði. Varnaraðili gerir ítarlegar athugasemdir við einstakar aðfinnslur sóknaraðila við greiðslumatið. Að öllu samanlögðu telur varnaraðili þó einsýnt að engir þeir ágallar séu á greiðslumatinu sem haggi jákvæðri niðurstöðu þess.

Telji nefndin að varnaraðili hafi ekki farið eftir samkomulaginu byggir varnaraðili á því að það valdi ekki ógildingu veðsetningarinnar. Vilji sóknaraðila hafi staðið til að takast á hendur umrædda veðsetningu. Við mat á því hvort ógilda eigi veðsetningu á eign bendi dómaframkvæmd til þess að alltaf þurfi að horfa heildstætt á öll málsatvik og í því samhengi þurfi meðal annars að líta til þess hver raunverulegur vilji veðsala hafi verið. Í ljósi þess að sóknaraðili hafi samþykkt veðsetninguna fyrir sitt

leyti, annars vegar með undirritun veðskuldabréfs nr. X, þann 21. júní 2007 og hins vegar á niðurstöðu greiðslumats þann sama dag, telur varnaraðili óumdeilt að meintir ágallar á greiðslumati, sem ekki hafi áhrif á breytta niðurstöðu þess, hefðu engu breytt um ákvörðun sóknaraðila. Allt andvirði lánsins hafi verið greitt til veðsala eins og að ofan greini, til uppgreiðslu láns veðsala og inn á reikning veðsala. Staða sóknaraðila hafi því orðið betri með útgáfu veðleyfisins. Eins megi benda á að skuldari lánsins standi í skilum með lán sitt sem bendi til þess að niðurstaða greiðslumatsins hafi ekki gefið ranga mynd af greiðslugetu skuldara sem og að ekki sé um ósanngjarnan gjörning að ræða.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að ógildingu veðleyfis sóknaraðila í fasteign hennar að D, vegna skuldabréfs nr. X, útgefna af A, til forvera varnaraðila dags. 21. júní 2007.

Þegar sóknaraðili veitti veðleyfi á fasteign sinni fyrir umræddu skuldabréfi var í gildi samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001, og ekki er umdeilt að forveri varnaraðila var aðili að samkomulaginu og bar því að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt samkomulaginu. Samkomulagið tekur meðal annars til þess þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 2. gr. samkomulagsins.

Í niðurstöðum dómstóla og úrskurðarnefndarinnar hefur margoft verið komist að þeirri niðurstöðu að vanhöld fjármálafyrirtækja á því að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samkomulaginu geti leitt til þeirrar niðurstöðu að skilyrði 36. gr. smnl. teljist uppfyllt og veðsetningum eða ábyrgðum skuli vikið til hliðar á grundvelli þess ákvæðis. Sjálft samkomulagið geymir hins vegar engar hlutlægar ógildingar-heimildir.

Í þessu máli háttar svo til að varnaraðili hefur lagt fram gögn um ráðstöfun þess fjár sem tekið var að láni þegar eign sóknaraðila var veðsett. Samkvæmt þeim gögnum og samkvæmt yfirlýsingum varnaraðila, sem ekki hefur verið mótmælt, rann féð til þess að greiða upp lán veðsala og inn á reikning veðsala. Að þessu athuguðu er útilokað að komast að þeirri niðurstöðu að ósanngjarnt sé af varnaraðila að bera veðsetninguna fyrir sig, jafnvel þótt talið yrði að fallast mætti á þær aðfinnslur sem sóknaraðili gerir við framgöngu lánveitandans við gerð greiðslumats. Þegar af þeirri ástæðu verður kröfu sóknaraðila hafnað.

## Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðili, M, um ógildingu á veðrétti varnaraðila, F, í fasteign hennar að D, vegna skuldabréfs nr. X er hafnað.

Reykjavík, 13. maí 2016.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson  
Oddur Ólason