

Ár 2017, föstudaginn 15. desember, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Unnur Erla Jónsdóttir og Fura Sóley Hjálmarsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 11/2017:**

**M1 og M2 sóknaraðilar  
gegn  
F fjármálafyrirtæki**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M1 og M2, hér eftir nefndir sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 16. febrúar 2017, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 16. febrúar 2017, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 23. mars 2017. Var bréfið sent sóknaraðilum, með tölvupósti nefndarinnar 27. mars 2017 og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 20. apríl 2017.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 20. október, 11. og 24. nóvember og 15. desember 2017.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 22. janúar 2007 gaf A, út skuldabréf nr. X, að fjárhæð 6.480.000 kr., til sparisjóðs. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur sparisjóðsins skv. skuldabréfinu. Fasteign sóknaraðila var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar skuldabréfinu. Þann 22. janúar 2007 undirrituðu sóknaraðilar skjalið „Niðurstaða greiðslumats“. Tiltekið var að niðurstaða greiðslumats benti til þess að lántakandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. Þá kemur einnig fram í greiðslumatinu að meira en helmingur lánsupphæðar verði varið til greiðslu á skuldum lántakanda hjá sparisjóðnum. Í málinu liggja fyrir undirritaðar skilmálabreytingar skuldabréfsins vegna vanskila, dagsettar þann 28. febrúar 2008 og 1. júlí 2013. Í málinu liggja einnig fyrir áramótayfirlit frá bankanum þar sem að sóknaraðilum er gerð grein fyrir stöðu skuldabréfsins.

Þann 15. september 2016 barst sóknaraðilum innheimtubréf þar sem skorað var á þau að greiða kröfu skv. skuldabréfinu þar sem skuldin var fallin í gjalddaga.

Sóknaraðilar sendu varnaraðila bréf þann 28. janúar 2015 með ósk um niðurfellingu ábyrgðar. Varnaraðili hafnaði þeirri beiðni með bréfi þann 6. febrúar 2015.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að sjálfskuldarábyrgð þeirra á skuldabréfi nr. X verði ógild og veð í íbúð sóknaraðila verði aflétt. Til vara krefjast sóknaraðilar þess að hækkun skuldar og sá kostnaður sem megi rekja til skilmálabreytingar lánsins 1. júlí 2013 verði felldur niður. Jafnframt krefjast sóknaraðilar niðurfellingu á dráttarvöxtum og tilföllnum kostnaði ásamt endurgreiðslu á lögmannspóknun.

Sóknaraðilar byggja á því að forveri varnaraðila hafi brotið gegn ákvæðum 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga við öflun lánsveðs. Vísa sóknaraðilar til þess að forveri varnaraðila hafi vanmetið greiðslubyrði lántakans verulega og þar með þá áhættu sem sóknaraðilar voru að taka með því að lána veð í íbúð sinni. Niðurstaða fjárhagsyfirlits hafi verið röng þar sem sparisjóðurinn hafi ekki tekið tillit til heildarskulda lántakans og greiðslubyrði af þeim. Heildarskuldir væru taldar fram á skattframtali sem sparisjóðurinn hafði undir höndum. Sé það andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu sparisjóðsins að kynna ekki sóknaraðilum hverjar heildarskuldir lántakanda voru.

Sóknaraðilar benda á að forvera varnaraðila hafi verið kunnugt um hagi sóknaraðila. Hafi honum borið skylda til að upplýsa sóknaraðila um þá áhættu sem fælist í því að lána veð en þess í stað falið lántaka þá verkþætti auk þess sem lántaka var falið að afla undirskrifta sóknaraðila á greiðslumatið. Sóknaraðilum hafi ekki verið kynntur bæklingur um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð. Sóknaraðilar byggja á því að þeim hafi ekki verið kynntar tölulegar niðurstöður greiðslumats. Vísa sóknaraðilar til þess að orðalag yfirlýsingar um greiðslumat hafi auðveldlega mátt misskilja á þann veg að með lántökunni myndi lántaki geta staðið í skilum. Sóknaraðilar vísa til 36. gr. b. laga nr. 7/1936 þar sem skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ sé mjög óljóst. Skjalið sé orðað þannig að annað hvort sé um að ræða sjálfskuldarábyrgð eða veita veð í fasteign en ekki hvort tveggja. Þá hafi mikilvægur texti á skuldabréfinu verið í of smáu lettri fyrir sóknaraðila sem séu ellilífeyrisþegar. Vísa sóknaraðilar til þess að það setji aukinn þunga á skyldur lánveitanda að útskýra skjalið sem ekki hafi verið gert.

Sóknaraðilar byggja á því að þeir hafi verið gerðir að sjálfsábyrgðarmönnum við skilmálabreytinguna 2008 án þess að þeim hafi verið gerð grein fyrir hvað fælist í slíkri ábyrgð. Benda sóknaraðilar á að skjalið „Niðurstaða greiðslumats“ staðfesti að þeir hafi einungis verið veðveitendur á upphaflegu skuldabréfi en ekki í sjálfskuldarábyrgð. Sóknaraðilar byggja á því að þeir hafi ekki verið í vanskilum vegna lánsins og geti því ekki borið ábyrgð á dráttarvöxtum eða kostnaði vegna vanskila lántaka. Vísa sóknaraðilar til þess að veðleyfisgjafar eigi ekki að bera ábyrgð á dráttarvöxtum eða öðrum kostnaði sem beint var að lántakanum. Sóknaraðilar vísa til þess að þær bankastofnanir sem höfðu átt skuldabréfið hafi ekki farið eftir ákvæðum laga um ábyrgðarmenn og innheimtulaga.

Sóknaraðilar vísa til þess að nýtt greiðslumat hafi ekki verið framkvæmt við skilmálabreytingu árið 2008. Varðandi skilmálabreytinguna sem gerð var árið 2013 byggja sóknaraðilar á því að enginn skjöl sé að finna til marks um samþykki þeirra fyrir skilmálabreytingunni. Skilmálabreytingin hafi verið til þess fallin að hækka lánið verulega og þar með þá áhættu sem lagðist á sóknaraðila.

Sóknaraðilar byggja jafnframt á því að krafa að baki veðinu sé fyrnd þar sem meira en fjögur ár hafi liðið þar til varnaraðili hóf að innheimta kröfu á grundvelli veðsins gagnvart sóknaraðilum. Að auki telja sóknaraðilar að varnaraðili hafi glatað rétti sínum til veðsins þegar hann afskrifaði kröfur sínar á hendur lántaka.

Sóknaraðilar gera kröfu um að varnaraðili greiði þann kostnað sem sóknaraðilar hafi haft af máli þessu. Byggja sóknaraðilar á því að varnaraðila hafi borið að kanna alla

málavöxtu í upphafi en með því hefði mátt afstýra útgjöldum sóknaraðila vegna málsins.

Í viðbótarathugasemdum sínum hafna sóknaraðilar dómatilvísunum varnaraðila. Þá vilja sóknaraðilar vekja athygli á því að í texta skjalsins „Skilmálabreyting Veðskuldabréfs“, dagsett 1. júlí 2013, komi hvergi fram að sóknaraðilar séu í sjálfskuldarábyrgð. Samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009 verður ábyrgð álitin einföld ef ekki er kveðið á um hvers konar ábyrgð er að ræða í ábyrgðarsamningi. Vísa sóknaraðilar til þess að ábyrgð þeirra sé einföld og varnaraðila beri að sanna að engar efnidir verði fengnar úr hendi skuldara vegna ógjaldfærni hans áður en ábyrgð þeirra vaknar.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila um ógildingu á veði verði hafnað. Varnaraðili krefst þess einnig að kröfu sóknaraðila um niðurfellingu á vöxtum, tilföllnum kostnaði og endurgreiðslu á lögmannspóknun verði vísað frá.

Varnaraðili byggir á því að greiðslumat hafi verið framkvæmt í samræmi við 3. gr. Samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001. Vísar varnaraðili til þess að sóknaraðilar hafi undirritað greiðslumatið við lánveitinguna þann 22. janúar 2007. Greiðslumatið hafi verið unnið eftir gögnum sem bárust frá lántaka og engin skylda hvíli á lánveitanda að staðreyna þau gögn samkvæmt samkomulaginu. Varnaraðili bendir á að sóknaraðilar hafi undirritað veðskuldabréf þar sem þau staðfestu að hafa kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgðir og lánsveð. Vísar varnaraðili til þess að í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli E-78/2016 var það talið vera á ábyrgð ábyrgðarmanns að kynna sér nánar greiðslumat og gögn sem það byggði á.

Varnaraðili bendir á að skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ geti bæði átt við þegar um sjálfskuldarábyrgð er að ræða eða veð til tryggingar skuldum lántakanda. Hafnar varnaraðili því að skjalið sé óljóst og byggir á því að sóknaraðilum hafi verið fullljóst að þeir væru að gangast í sjálfskuldarábyrgð. Varnaraðili byggir á því að skilmálar skuldabréfsins sem sóknaraðilar undirrituðu séu staðlaðir og því verði samningnum ekki vikið til hliðar sökum þess að leturstærðin hafi verið svo smá.

Varnaraðili vísar til þess að ekki sé áskilið í samkomulaginu að nýtt greiðslumat farið fram þegar skilmálabreytingar eigi sér stað auk þess sem skilmálabreytingarnar hafi verið til ívilnunar fyrir útgefanda skuldabréfsins og sóknaraðila. Varnaraðili bendir á að óháð því hvort sóknaraðilar yrðu taldir hafa réttilega gengist í sjálfskuldarábyrgð með skilmálabreytingunni eða ekki standi veðtrygging í eign sóknaraðila óhögguð.

Þá hafnar varnaraðili þeim rökum að hafa ekki verið í góðri trú um að sóknaraðilar hefðu greiðslugetu til að mæta ábyrgðinni enda voru niðurstöður greiðslumats neikvæðar við lántöku og sóknaraðilum átt að vera ljós áhættan.

Varnaraðili mótmælir því að sóknaraðilar hafi ekki samþykkt skilmálabreytinguna árið 2013. Vísar varnaraðili til þess að sú skilmálabreyting hafi verið undirrituð af sóknaraðilum. Varnaraðili hafnar því að hann hafi fyrirgert rétti sínum til að ganga að veði sóknaraðila, sbr. lög um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991.

Varnaraðili byggir á því að krafa hans sé ekki fyrnd þar sem fyrningarfræstur hafi byrjað að líða þann 1. júlí 2016, þegar samningur hafi verið vanefndur af hálfu sóknaraðila.

Varnaraðili krefst frávísunar á kröfu sóknaraðila um niðurfellingu vaxtakostnaðar og tilfallins kostnaðar ásamt endurgreiðslu lögmannspóknunar þar sem krafan sé óskýr, sbr. d-liður 4. gr. samþykktu úrskurðarnefndar. Varnaraðili vísar til þess að á honum hvíli engin skylda til að greiða útlagðan kostnað sóknaraðila vegna málsins.

Varnaraðili bendir á að engar sérstakar ógildingarreglur sé að finna í samkomulaginu og hafnar því að óheiðarlegt hafi verið að setja sóknaraðila í sjálfskuldarábyrgð fyrir láninu. Í því sambandi bendir varnaraðili á hrd. nr. 322/2013. Vísar varnaraðili til þess að sönnunarbyrði fyrir því að skuldbinding sóknaraðila sé ógild hvíli á sóknaraðilum sem hafa ekki sýnt fram á að ákvæðum samningalaga verði beitt.

## V.

### Niðurstaða.

Aðila greinir á um það hvort veðskuldbinding sóknaraðila til tryggingar skuldabréfi að fjárhæð 6.480.000 kr. sem gefið var út af syni sóknaraðila þ. 22. janúar 2007 til forvera varnaraðila sé ógildanleg á grundvelli 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og jafnframt hvort að veðkrafa varnaraðila sé fyrnd og hvort að skilmálabreytingar sem gerðar voru hafi verið samþykktar af hálfu sóknaraðila, þá greinir aðila á um hvort að sjálfskuldarábyrgð sem gerð var með skilmálabreytingu þ. 28. febrúar 2008 og þ. 1. júlí 2013 sé ógildanleg á grundvelli 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Samkvæmt gögnum málsins samþykktu sóknaraðilar með undirritun sinni að tryggja skuldbindingar útgefanda skuldbréfsins með veði í fasteign sinni. Á þeim tíma er skuldabréfið var gefið út gilti samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Markmið samkomulagsins var að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og að stuðla að því að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar og setja meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum.

Samkomulagið 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 hærri fjárhæð en 1.000.000 kr. sbr. 3.mgr. 3. gr. samkomulagsins.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Bendi niðurstaða greiðslumats til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar, en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði engu að síður veitt skal hann staðfesta það skriflega.

Samkvæmt gögnum málsins var greiðslumat framkvæmt á skuldara sem kynnt var sóknaraðilum og að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið sú að nokkuð vanti upp á að lántaki ráði við greiðslubyrði sína. Hins vegar telja sóknaraðilar að greiðslumatið hafi verið villandi og ekki gefið rétta mynd þar sem að heildarskuldir útgefanda hafi verið mun hærri en gert var grein fyrir í greiðslumatinu. Sóknaraðilar staðfestu með undirritun sinni að hafa kynnt sér greiðslumatið og voru því meðvitaðir um neikvæða niðurstöðu greiðslumatsins en ákváðu samt sem áður að gangast í ábyrgðina. Í þessu sama skjali kom einnig skýrlega fram að meira en helmingi lánsfjárhæðarinnar yrði varið til greiðslu á skuldum lántaka við varnaraðila. Þá staðfestu sóknaraðilar með undirritun sinni á veðskuldabréfið að hafa kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgð og lánsveð þar sem ábyrgðarmenn eru m.a. sérstaklega hvattir til að kynna sér greiðslugetu lántaka. Virðist sóknaraðili ekki hafa óskað eftir neinum frekari gögnum um greiðslumatið af þessu tilefni. Verður að hafna því að það sé ósanngjarnt af varnaraðila að bera umrædda veðsetningu fyrir sig vegna þeirra athugasemda sem sóknaraðili vill gera við greiðslumatið nú og vísast um það til dóms Héraðsdóms Reykjavíkur í máli E-

78/2016 þar sem að það var talið á ábyrgð ábyrgðarmanns að kynna sér nánar greiðslumat og gögn sem það byggði á.

Ekki verður fallist á það með sóknaraðila að skilmálabreytingar dags. 28. febrúar 2008 og 1. júlí 2013 séu ógildanlegar á grundvelli þess að ekki hafi verið gert sérstakt greiðslumat á skuldara áður en þær voru samþykktar af hálfu sóknaraðila. Einkum í ljósi þess að skilmálabreytingarnar voru ívilnandi fyrir skuldara veðskuldabréfsins.

Fallast verður á með sóknaraðilum að við útgáfu skuldabréfsins þ. 22. janúar 2007 var eingöngu tekist á hendur ábyrgð á grundvelli veðskuldbindingar og virðist það raunar óumdeilt í málinu. Þá verður fallist á það með sóknaraðila að framkvæmd varnaraðila við stofnun sjálfskuldarábyrgðar við skilmálabreytingu þ. 28. febrúar 2008 og 1. júlí 2013 hafi ekki verið í samræmi við þágildandi samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 og að varnaraðili verði að bera hallann af því að það var ekki gert og þeim óskýrleika í texta er varðar stofnun sjálfskuldaábyrgðar. Að því virtu telur nefndin að skilyrði séu til þess að ógilda sjálfskuldarábyrgð sóknaraðila með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 6/1936.

Sóknaraðili byggir á því að krafa varnaraðila honum á hendur sé fyrnd með vísan til 4. tl. 3. mgr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Ekki er unnt að fallast á þann skilning sóknaraðila að upphaf fjögurra ára fyrningarfrests samkvæmt þeim lögum skuli telja frá þeim degi er samningur um greiðsluáðlögun varð gerður þ. 11. september 2012. Upphafstíminn telst frá þeim degi er krafan varð gjaldkræf. Þykir verða að líta svo á að krafan hafi fyrst orðið gjaldkræf þegar samningur var vanefndur af hálfu sóknaraðila, þ. 1. júlí 2016. Verður samkvæmt framangreindu ekki fallist á þá málsástæðu sóknaraðila að krafa varnaraðila sé niður fallin fyrir fyrningu.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M1 og M2, á hendur varnaraðila, F, um afléttingu veðsetningar er hafnað.

Fallist er á kröfu sóknaraðila um ógildingu sjálfskuldarábyrgðar á skuldabréfi nr. X.

Reykjavík, 15. desember 2017.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Unnur Erla Jónsdóttir

Hrannar Már Gunnarsson  
Fura Sóley Hjálmarsdóttir