

Ár 2007, fimmtudaginn 27. september, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Gunnar Viðar og Hildigunnur Hafsteinsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 2/2007**:

M
og
M
gegn
fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r:

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru **M**, og **M**, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar, og fjármálafyrirtækið **F**, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 5. janúar 2007 með kvörtun **A**, hdl., f.h. sóknaraðila, dagsettri 28. desember 2006. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 8. janúar 2007, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 12. febrúar 2007. Bréfið var sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. febrúar 2007, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi lögmannsins, dagsettu 19. febrúar 2007. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. júní 2007 var óskað eftir frekari upplýsingum og gögnum frá varnaraðila. Þau bárust með bréfi hans, dagsettu 29. júní 2007. Sóknaraðilum var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum við svör varnaraðila með bréfi nefndarinnar til lögmanns sóknaraðila, dagsettu 3. júlí 2007. Athugasemdir bárust með bréfi lögmannsins, dagsettu 16. júlí 2007. Með bréfi úrskurðarnefndarinnar, dagsettu 17. september 2007, var óskað eftir frekari gögnum frá sóknaraðilum. Bárust þau með bréfi lögmanns þeirra, dagsettu 20. september 2007.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 2. mars, 29. mars, 5. júní, 14. júní, 11. september og 27. september 2007.

II.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dagsettum 10. mars 2006, seldu sóknaraðilar **B**, íbúð sína að **C**, í Kópavogi. Var umsamið kaupverð kr. 32.800.000. Áttu kr. 1.000.000 að greiðast í peningum, auk kr. 26.240.000 með andvirði láns frá lánastofnun kaupanda gegn skilyrtu veðleyfi. Þá skyldu kr. 4.760.000 greiðast við sölu á fasteign kaupanda eða í síðasta lagi

30. júní 2006 og loks kr. 800.000 við útgáfu afsals 30. júlí 2006. Umsaminn afhendingardagur var 4. júní 2006.

Téður kaupandi vanefndi greiðslu umsamins kaupverðs samkvæmt nefndum kaupsamningi, svo og greiðslu umsaminna afborgana af láni því, sem þinglýst hafði verið á hina seldu eign með skilyrtu veðleyfi sóknaraðila. Barst sóknaraðilum greiðsluáskorun varnaraðila vegna vanskila kaupanda á láninu, dagsett 18. september 2006. Í kjölfarið beiddist varnaraðili nauðungarsölu á eigninni.

Þegar hér var komið sögu riftu sóknaraðilar kaupsamning aðila með ábyrgðarbréfi, dagsettu 3. nóvember 2006. Í kjölfar þess hófust viðræður milli aðila máls þessa um uppgjör vanskila á áhvílandi láni varnaraðila á fasteign sóknaraðila. Óskuðu sóknaraðilar eftir því með bréfi, dagsettu 14. nóvember 2006, að varnaraðili kæmi láninu í skil á eigin kostnað og í kjölfar þess yrðu sóknaraðilar skuldarar að láninu og það fryst þar til eignin yrði seld að nýju. Varnaraðili mun hafa hafnað beiðni þessari í lok nóvember 2006 og skriflega með bréfi, dagsettu 4. desember 2006. Hinn 1. desember 2006 greiddu sóknaraðilar með fyrirvara um endurgreiðslu vanskil á nefndu láni frá varnaraðila. Afturkallaði varnaraðili í kjölfarið nauðungarsölubeiðni sína. Samkomulag náðist milli sóknaraðila og nefnds kaupanda 1. desember 2006 um riftun kaupsamnings þeirra og samþykkti kaupandinn að kr. 1.000.000, sem hann hafði greitt við undirritun samningsins, gengi upp í skaðabætur til handa sóknaraðilum. Með kaupsamningi, dagsettum 8. desember 2006, seldu sóknaraðilar umrædda eign öðru sinni og var umsamið kaupverð kr. 33.500.000.

Málið barst úrskurðarnefndinni með kvörtun, dagsettri 28. desember 2006.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að varnaraðila verði gert að endurgreiða þeim kr. 1.189.690.

Nefnda fjárhæð kveðast sóknaraðilar hafa greitt varnaraðila til að koma áhvílandi veðskuldabréfi á fasteign sinni í skil svo þeir gætu selt eignina að nýju. Sóknaraðilar telja að varnaraðila hafi verið óheimilt að stofna til veðréttar yfir fasteigninni og hafi veðið af þeim sökum verið ógilt frá upphafi. Kveðast sóknaraðilar hafa heimilað varnaraðila að fá veð í fasteign sinni þar sem þeim hafi verið sagt að fyrrgreindur kaupandi eignarinnar hefði farið í gegnum greiðslumat hjá útibúi varnaraðila á **D**, og að honum hafi verið veitt lán á grundvelli þess mats. Hafi þau mátt treysta því að greiðslugeta kaupandans yrði metin af bankanum, enda hafi þau samþykkt kauptilboð og veðsetningu eignar sinnar á þeim forsendum.

Sóknaraðilar kveða síðar hafa komið í ljós að greiðslugeta nefnds kaupanda hafi aldrei verið metin áður en honum var veitt lán að fjárhæð kr. 26.240.000, sem hann hafi aldrei greitt af. Álíta sóknaraðilar þetta andstætt ákvæðum 3. gr. samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða, sem þeir telja taka til þeirra veðsetningar sem hér um ræði. Þess utan telja sóknaraðilar að þeim verði ekki gert að bera ábyrgð á láni sem undir öllum eðlilegum kringumstæðum hefði aldrei átt að veita, enda hefði margnefndum kaupanda aldrei verið veitt umrætt lán hefði greiðslugeta hans verið metin. Verði varnaraðili sjálfur að bera ábyrgð á þessum mistökum sínum.

Sóknaraðilar telja ennfremur að gera megi þá eðlilegu kröfu til fjármálastofnana að þær meti greiðslugetu lántakenda þegar þriðji aðili veiti heimild til veðsetningar í

fasteign sinni til tryggingar fjárskuldbindingunni. Sé það í fullu samræmi við þær starfsskyldur sem hvíla á fjármálastofnunum í viðskiptum þeirra við neytendur. Hafi sóknaraðilar, sem séu óvön fasteignaviðskipum, mátt treysta því að faglega yrði staðið að lánveitingu varnaraðila til kaupanda fasteignar þeirra og að kannað yrði hvort hann hefði burði til að standa við þær skuldbindingar sem hann hafi tekist á hendur við fasteignakaupin.

Þá benda sóknaraðilar á að þeim hafi ekki verið tilkynnt um vanskil kaupandans fyrr en með greiðsluáskorun, dagsettri 18. september 2006, en vanskilin hafi þá staðið yfir frá 1. maí 2006. Samkvæmt 5. gr. áðurnefnds samkomulag beri hins vegar að tilkynna veðsala um gjaldfallnar afborganir innan 30 daga frá því að þær gjaldféllu. Telja sóknaraðilar slíka skyldu hvíla á varnaraðila hvort sem er á grundvelli samkomulagsins eða eðlilegrar venju í slíkum viðskiptum. Hafi þetta orðið til þess að tjón þeirra hafi orðið meira en ella hefði þurft að vera.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili mótmælir því alfarið að samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða eigi við í málinu. Sé markmiðið með samkomulaginu að vernda grandlausan þriðja mann sem hyggist gangast í ábyrgð fyrir skuldara. Í máli þessu hafi sóknaraðilar hins vegar heimilað kaupanda fasteignar þeirra að veðsetja hina seldu eign fyrir láni sem kaupandi tók til að fjármagna fasteignakaupin og hafi allt andvirði lánsins gengið til sóknaraðila. Sé útilokað að líta á slíkt sem hliðstæðu þess þegar einstaklingur heimili að fasteign hans sé sett að veði til tryggingar skuldbindingu annars manns, þ.e. lántakans, og lántakinn fær andvirði lánsins greitt til sín.

Varnaraðili kveður enga skyldu hvíla á fjármálafyrirtækjum þegar framangreindu samkomulagi sleppir. Er því mótmælt að varnaraðili hafi staðfest að greiðslumat á kaupanda fasteignar sóknaraðila hafi farið fram á vegum varnaraðila. Byggi sóknaraðilar á því að þeir hafi fengið staðfestingu fasteignasala á því að samþykkt hafi verið að veita kaupanda lán fyrir kaupunum og hafi því talið að kaupandi hafi verið greiðslumetinn. Viðurkenni sóknaraðilar því að hafa eingöngu stuðst við upplýsingar frá fasteignasalanum, enda hafi þeir aldrei haft samband við varnaraðila vegna þessa.

Varnaraðili vísar til þess að að samkvæmt 5. gr. samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða skuldi stefnt að því að tilkynna ábyrgðarmanni um vanskil innan 30 daga frá greiðslufalli skuldara. Sé því um dagana 31. maí til 18. september 2006 að ræða, en tilkynning bankans þessa efnis sé dagsett síðarnefnda daginn. Beri sóknaraðilar sönnunarbyrði fyrir að hún hafi ekki borist þeim fyrr en 4. október 2006. Af orðalagi ákvæðisins megi og sjá að um markmið sé að ræða en ekki skyldu. Varnaraðili hafnar því allt að einu að nefnt samkomulag eigi við í málinu og telur að játa verði fjármálafyrirtækjum rýmri frest í þeim tilvikum sem falli utan samkomulagsins, sem og ákveðið mat í hverju tilviki fyrir sig. Kveður varnaraðili enga venju hafa myndast í framkvæmdum sem þessum. Verði að telja það eðlilega framkvæmd að reyna til þrautar að krefja aðalskuldara um greiðslu áður en gengið sé að veðsala. Þá sé allt að einu ósannað hvort fyrri tilkynning varnaraðila um greiðslufall hefði leitt til takmörkun tjóns og þá hversu mikillar. Njóti til að mynda engra gagna við um það hvort riftun

kaupsamnings hafi verið heimil á fyrri stigum málsins, en ef svo væri yrði ekki séð að um neina takmörkun á tjóni hefði getað verið um að ræða.

Varnaraðili telur ósannað að meint tjón sóknaraðila hafi verið óumflýjanlegt og bendir á að þeim hafi tekist að selja fasteignina að nýju innan við einum mánuði eftir að þau greiddu vanskil áhvílandi veðskuldabréfs varnaraðila. Sé algengt að fasteignir seljist á meðan þær eru í nauðungarsölufurli og hafi sóknaraðilar ekki sýnt að þeim hafi verið nauðugur einn kostur að greiða upp vanskil lánsins til að forða tjóni. Þá liggi jafnframt fyrir að sóknaraðilar hafi fengið kr. 1.000.000 greiddar við undirritun kaupsamnings og sé eðlilegt að sú fjárhæð komi til lækkunar bótakröfu.

V.

Niðurstaða.

Í máli þessu krefast sóknaraðilar, kr. 1.189.690 í skaðabætur vegna meints tjóns, sem þau telja sig hafa orðið fyrir sökum þess að varnaraðili lét hjá líða að meta greiðslugetu kaupanda að fasteign þeirra áður en tekin var ákvörðun um að veita honum lán, sem svaraði til 80% af kaupverði eignarinnar. Ágreiningslaust er að greiðslugeta kaupandans var ekki metin af hálfu varnaraðila.

Samkvæmt samkomulagi sóknaraðila og nefnds kaupanda, **B**, dagsettu 1. desember 2006, veitti sá síðarnefndi sóknaraðilum heimild til að skuldajafna hluta kröfu sinnar á hendur honum vegna vanefnda hans á móti kröfu **B**, um endurgreiðslu á útborgun samkvæmt kaupsamningi að fjárhæð kr. 1.000.000. Þá liggur fyrir að samkvæmt kaupsamningi, dagsettu 8. desember 2006, þar sem sóknaraðilar seldu fasteign sína öðru sinni, var söluverð eignarinnar kr. 700.000 hærra en samkvæmt kaupsamningi þeirra og **B**, þ.e. kr. 33.500.000 í stað kr. 32.800.000.

Samkvæmt framansögðu verður ekki ráðið af gögnum málsins, eins og það liggur fyrir úrskurðarnefndinni, að sóknaraðilar hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna meintrar saknæmrar háttsemi varnaraðila. Verður því þá þegar að hafna öllum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, **M**, og **M**, á hendur varnaraðila, fjármálfyrirtækisnu **F.**, er hafnað.

Reykjavík, 27. september 2007.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Gunnar Viðar

Hildigunnur Hafsteinsdóttir