

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Fjármálaeftirlitið · Suðurlandsbraut 32 · 108 Reykjavík · Sími: 525 2700 · Fax: 525 2727

Ár 2008, föstudaginn 13. júní, 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. 2/2008**:

M
gegn
Fjármálafyrirtækinu 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 fjármálafyrirtækið **F**, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 25. janúar 2008 með kvörtun **A**, hdl, fyrir hönd sóknaraðila, dagsettri 18. sama mánaðar. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 25. janúar 2008, 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 14. febrúar 2008. Var það sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 15. febrúar 2008, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdam sínum. Athugasemdir bárust með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 22. febrúar 2008.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. maí og 13. júní 2008.

II.

Málsatvik.

Hinn 23. júlí 1998 gaf **B**, út skuldabréf nr. **C**, til varnaraðila að höfuðstóli kr. 1.280.000. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu lánsins var varnaraðila sett að veði með 3. veðrétti íbúð sóknaraðila að **D**, Samþykkti sóknaraðili veðsetninguna með undirritun sinni á skuldabréfið. Vanskil urðu af greiðslu skuldabréfsins og hafa sóknaraðila verið send innheimtubríf og greiðsluáskoranir allt frá árinu 2002.

Lögmaður sóknaraðila óskaði með bréfi til varnaraðila, dagsettu 5. janúar 2007, eftir upplýsingum um það hvort skuldari umrædds skuldabréfs hefði verið greislumetinn og hvort veðsala hefði verið kynnt það greiðslumat í samræmi við þágildandi samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða, dagsett 27. janúar 1998. Með bréfi lögmanns varnaraðila, dagsettu 13. mars 2007, var staðfest að greiðslugeta **B**, hefði ekki verið metin. Með rafpósti, dagsettum 29. júní 2007, óskaði lögmaður sóknaraðila eftir því að sóknaraðili yrði sem veðsali leystur undan ábyrgð sinni. Því var hafnað með bréfi lögmanns varnaraðila, dagsettu 17. ágúst 2007.

Málinu var skotið til úrskurðarnefndarinnar með kvörtun, dagsettri 18. janúar 2008.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðskuldabréfi nr. **C**, útgefnu til varnaraðila 23. júlí 1998, að höfuðstóli kr. 1.280.000, verði létt af fasteign sóknaraðila að **D**, í Reykjavík.

Sóknaraðili kveður greiðslugetu áður nefndrar **B**, ekki hafa verið metna áður en hún tók umrætt skuldabréfalán hjá varnaraðila. Þá hafi sóknaraðila ekki verið kynnt fjárhagsstaða lántakanda. Hafi þetta verið í andstöðu við 3. gr. þágildandi samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða, dagsetts 27. janúar 1998.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveður óumdeilt að skuldari að umræddu skuldabréfi hafi ekki verið greiðslumetinn og hafi þar verið um mistök varnaraðila að ræða. Varnaraðili bendir hins vegar á að í veðsetningunni felist skuldbinding sem ekki verið felld niður nema lagaheimild standi til slíks. Þágildandi samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða sé ekki slík lagaheimild, heldur verði að horfa til 36. gr. samningalaga nr. 7, 1936 þegar lagt sé mat á hvort fella eigi skuldbindinguna niður.

Varnaraðili telur nauðsynlegt að líta til þess að um fjölskyldulán (sic) hafi verið að ræða þar sem skuldari bréfsins hafi verið unnusta sonar sóknaraðila, en sá hinn sami hafi verið vottur þegar ritað var undir bréfið. Hafi sonur sóknaraðila séð um að greiða af skuldinni frá því að fyrst urðu vanskil á bréfinu. Hefði sóknaraðila því mátt vera fullljóst hver fjárhagsstaða skuldara hafi verið á þeim tíma.

Varnaraðili vísar ennfremur til þess að tæplega áratugur hafi liðið frá töku lánsins þar til sóknaraðili hafi óskað eftir því að verða leystur undan ábyrgð sinni. Kveður varnaraðili rúm fjögur ár hafa liðið frá því að lán var tekið þar til vanskil verða á greiðslu þess, sem bendi til þess að ekkert hafi verið athugunarvert við fjárhagsstöðu skuldara þá er lánið var tekið. Þá bendir varnaraðili á að sóknaraðila hafi sem veðsala margsinnis frá 2002 verið send innheimtubréf og greiðsluáskoranir. Sé því ljóst að réttur sóknaraðila til að losna undan samningsskuldbindingu sinni hafi glatast með margra ára aðgerðarleysi, hafi sá réttur einhvern tíma verið fyrir hendi.

V.

Niðurstaða.

Sóknaraðili samþykkti 23. júlí 1998 að íbúð hennar að **D**, yrði sett að veði til tryggingar skilvísunum greiðslum láns samkvæmt skuldabréfi nr. **C**, að höfuðstóli kr. 1.280.000, sem **B**, gaf út til sóknaraðila. Ágreiningslaust er að greiðslugeta **B**, var ekki metin áður en sóknaraðili veitti heimild til að veðsetja íbúð sína.

Í 1. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða, dagsetts 27. janúar 1998 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 3. mgr. 3. gr. var fjármálafyrirtæki þó skylt að greiðslumeta greiðanda þegar óskað var sjálfskuldarábyrgðar til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu, sem næmi meira en kr. 1.000.000. Samkvæmt 5. mgr. 4. gr. tók samkomulagið til þess er einstaklingur gaf út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Samkvæmt 5. mgr. 9. gr. skyldi samkomulagið taka gildi frá og með 1. maí 1998, nema lokamálsliður 3. gr. sem ekki skyldi öðlast gildi fyrr en fjármálafyrirtæki hefðu komið á fót kerfi þar sem upplýsingum um fjárhagsmálefni yrði miðlað að fengnu samþykki viðskiptamanns, sem nánar var fjallað um í 4. mgr. 9. gr. samkomulagsins. Þó skyldi umræddur málsliður taka gildi eigi síðar en 1. desember 1998. Í 4. mgr. 3. gr. samkomulagsins var mælt fyrir um að tryggt skyldi að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér greiðslumat áður en hann gengist í ábyrgðina, enda lægi fyrir að greiðandi hefði samþykkt slíkt.

Þá var í 2. málsli. 4. mgr., sem jafnframt var lokamálsliður 3. gr., mælt fyrir um að fjármálafyrirtæki bæri að upplýsa ábyrgðarmann ef niðurstaða greiðslumats benti til að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar.

Af framansögðu verður ráðið að ágreiningslaust sé milli aðila að varnaraðila hafi borið að meta greiðslugetu skuldara áður en sóknaraðili heimilaði veðsetningu íbúðar sinnar. Slíkt greiðslumat var ekki framkvæmt og verður varnaraðili að bera allan halla þar af, þ.á m. að engar upplýsingar hafi legið fyrir um greiðslugetu skuldara á þeim tíma sem sóknaraðili heimilaði veðsetninguna. Meint fjölskyldutengsl skuldara við sóknaraðila á umræddum tíma geta engu breytt um fortakslausa skyldu sóknaraðila. Þá getur varnaraðili eins og á stendur ekki unnið betri rétt gagnvart sóknaraðila við það eitt að langur tími sé liðinn frá veðsetningunni eða að honum hafi um nokkurt skeið verið kunnugt um vanskil á láni því sem tryggt er með umræddu veði.

Með vísan til framanritaðs og að öðru leyti til 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda lögerninga nr. 7, 1936 verður að fallast á að ógilda beri umrædda veðsetningu. Ber varnaraðila því að leysa eign sóknaraðila undan veðböndum samkvæmt áður nefndu skuldabréfi.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning íbúðar sóknaraðila, **M**, til tryggingar greiðslu skuldar **B**, samkvæmt skuldabréfi nr. **C**, að höfuðstóli kr. 1.280.000, útgefnu 23. júlí 1998, er ógild.

Varnaraðili, fjármálafyrirtækið **F**, skal létta ofangreindri veðskuld af nefndri íbúð sóknaraðila.

Reykjavík, 13. júní 2008.

Guðjón Ólafur Jónsson

Geir Arnar Marelsson

Grétar Grétarsson

Gunnar Viðar

Hildigunnur Hafsteinsdóttir