

Ár 2011, föstudaginn 21. október, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, Geir Arnar Marelsson, Guðlaug B. Ólafsdóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 39/2011**:

M f.h. dánarbús R
gegn
Fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, f.h. dánarbús R, hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 23. júní 2011 með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 15. júní 2011. Með bréfi nefndarinnar dagsettu 23. júní 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 2. ágúst 2011. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila með bréfi nefndarinnar dagsettu 10. ágúst 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu þann 29. ágúst 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 20. september, 7. og 21. október 2011.

II.

Málsatvik.

Þann 5. janúar 2000 var tryggingarbréf – allsherjarveð, nr. X, að fjárhæð kr. 4.000.000 gefið út. Fasteignin A var sett að veði á níunda veðrétti til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum fjárskuldbindingum B, við F í hvaða formi sem skuldbindingarnar væru eða yrðu á hverjum tíma, allt eftir vali bankans og hvort sem um væri að ræða höfuðstól, verðbætur, dráttarvexti eða kostnað, hverju nafni sem nefndist. Undir tryggingarbréfið rituðu B sem útgefandi og R sem samþykki sem þinglýstur eigandi. Ekki liggur fyrir að mat á greiðslugetu skuldara hafi verið framkvæmt vegna umræddrar veðsetningar.

Þann 20. september 2004 var veðréttur vegna tryggingarbréfs nr. X, fluttur af fasteigninni A, yfir á fasteignina C. Samþykkti R veðflutninginn sem kaupsamningshafi.

Þann 20. desember 2000 var tryggingarbréf – allsherjarveð, nr. Y, að fjárhæð kr. 1.500.000 gefið út. Fasteignin A var sett að veði á tíunda veðrétti til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum fjárskuldbindingum B, við F í hvaða formi sem skuldbindingarnar væru eða yrðu á hverjum tíma, allt eftir vali bankans og hvort sem um væri að ræða höfuðstól, verðbætur, dráttarvexti eða kostnað, hverju nafni sem nefndist. Undir tryggingarbréfið rituðu B sem útgefandi og R sem samþykki sem

þinglýstur eigandi. Ekki liggur fyrir að mat á greiðslugetu skuldara hafi verið framkvæmt vegna umræddrar veðsetningar.

Þann 20. september 2004 var veðréttur vegna tryggingarbréfs nr. Y, fluttur af fasteigninni A, yfir á fasteignina C. Samþykkti R veðflutninginn sem kaupsamningshafi.

Þann 28. desember 2010 var gefin út erfðaskiptayfirlýsing nr. Z. Móttökudagur hennar, samkvæmt veðbandayfirliti, var 22. febrúar 2011. Fasteigninni C var skipt milli H, M, I og J og fékk hvert þeirra fjórðungshlut. Á veðbandayfirlitinu eru umrædd tryggingarbréf á þriðja og fjórða veðrétti á fasteigninni C.

Með bréfi dagsettu þann 14. apríl 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að bankinn viðurkenndi að veðleyfin væru ólögmat og að veðréttur á fasteigninni að C yrði felldur niður. Varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila með bréfi dagsettu 27. apríl 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 15. júní 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetningar R (heitinnar), upphaflega á fasteign sinni að A, en síðar flutt yfir á fasteignina að C, til tryggingar tveggja tryggingarbréfa útgefnum af B, annars vegar að fjárhæð kr. 4.000.000, dags. 5. janúar 2000, og hins vegar að fjárhæð kr. 1.500.000, dags. 20. desember 2000, verði ógildar og varnaraðili aflétti veðskuldum af fasteigninni að C.

Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar, samkvæmt samkomulagi sem Samband íslenskra viðskiptabanka f.h. viðskiptabanka, Samband íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða, Kreditkort hf., Greiðslumiðlun hf., Neytendasamtökin og viðskiptaráðherra og félagsmálaráðherra af hálfu stjórnvalda, sem undirritað var þann 27. janúar 1998, um notkun sjálfskuldarábyrgða, þar sem ekki var framkvæmt mat á greiðslugetu greiðanda, sbr. 3. gr. þannig að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér það áður en hann gekkst í ábyrgðina. Þá kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við upplýsingaskyldu sína samkvæmt 4. gr. samkomulagins. Þá vísar sóknaraðili til þess að veðsetningin hafi farið gegn 8. gr. samkomulagsins þar sem Hjördís hafi verið orðin 70 ára þegar fyrra tryggingarbréfið var undirritað og 71 árs þegar það síðara var undirritað.

Sóknaraðili vísar til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 2/2008 og dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 163/2005 máli sínu til stuðnings.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði vísað frá en til vara að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili benti upphaflega á til stuðnings aðalkröfu sinni um frávísun að skiptum væri lokið á dánarbúi R, sbr. erfðaskiptayfirlýsingu nr. Z og því gæti dánarbúið sjálft ekki verið aðili að málinu.

Varnaraðili féll frá aðalkröfu sinni með tölvuskeyti til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, þann 3. október 2011, eftir að samkomulag hafði komist á milli varnaraðila og sóknaraðila þess efnis að óska eftir efnislegri niðurstöðu.

Til stuðnings varakröfu sinni bendir varnaraðili á að þótt ekki hafi verið framkvæmt greiðslumat við útgáfu tryggingarbréfanna sé ekki ljóst hvort allar skuldir B hafi fallið undir samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, þ.e. hvort

einhverjar skuldir hafi verið komnar til fyrir gildistöku þess. Því geti skortur á gerð greiðslumats við útgáfu tryggingarbréfanna ekki valdið ógildingu þeirra með öllu.

Varnaraðili vísar til þess að samkomulagið frá 1998 hafi haft að geyma fyrstu drög að reglum um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og að samkomulagið hafi verið endurbætt nokkrum árum síðar, árið 2001. Kveður varnaraðili samkomulagið frá 1998 einungis „mjúkar“ reglur en þar sé ekki skipað fyrir um verklag við ábyrgðartökur. Þannig hafi ábyrgðarmönnum verið gefinn kostur á því að krefjast greiðslumats og það hafi verið tilmæli til fjármálastofnana að taka ekki ábyrgðir hjá fólki eldra en sjötugt.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að veðsetningu fasteignarinnar að C, annars vegar með tryggingarbréfi nr. X, að fjárhæð kr. 4.000.000, útgefnu af B til varnaraðila og hins vegar að veðsetningu sömu fasteignar með tryggingarbréfi nr. Y, að fjárhæð kr. 1.500.000, útgefnu af B til varnaraðila. Sóknaraðili krefst þess umræddar veðsetningar verði ógildar og varnaraðili aflétti veðskuldum af fasteigninni að C.

Þegar tryggingarbréfin voru gefin út þann 5. janúar 2000 og 20. desember 2000 var í gildi samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða, dagsett 27. janúar 1998. Samkomulagið tók m.a. til þess þegar einstaklingur hafði gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, 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 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. Tryggt skyldi að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengist í ábyrgð enda lægi fyrir að greiðandi hefði samþykkt það.

Ágreiningslaust er að varnaraðili framkvæmdi ekki mat á greiðslugetu greiðanda þegar tryggingarbréf nr. X og Y voru gefin út. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram. Ekki verður fallist á með varnaraðila að samkomulag um notkun sjálfskuldarábyrgða, dagsett 27. janúar 1998 séu einungis fyrstu drög að reglum um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 2/2008 þar sem fallist var á ógildingu veðsetningar fasteignar með vísan í umrædds samkomulag og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu fasteignarinnar að C með tryggingarbréfum nr. X og Y.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðsetning fasteignarinnar að C með tryggingarbréfum nr. X og Y er ógild.

Reykjavík, 21. október 2011

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir
Jóhann Tómas Sigurðsson