

Ár 2012, föstudaginn 25. maí, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Guðlaug B. Ólafsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 25/2012**:

M
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 8. febrúar 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 6. febrúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 15. febrúar 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 19. mars 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 21. mars 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 25. maí 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 8. ágúst 2002 var umsókn um fasteignalán dagsett. Sóknaraðili var umsækjandi og A veðstaður sem B átti. Tekið var fram á umsókninni að umsóknin hafi komið til varnaraðila þann 12. ágúst 2002.

Þann 15. ágúst 2002 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 4.000.000, gefið út af sóknaraðila til varnaraðila. Fasteignin A, var sett að veði á 1. veðrétti til tryggingar láninu. B skrifaði undir sem veðþoli. Þann 2. september 2002 var veðskuldabréfinu þinglýst á eignina.

Þann 12. september 2002 var skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ gert. Þar kom fram að áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda væri kr. -30.352 og eignastaða væri kr. -5.406.000. Tekið var fram að væri áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda með neikvæða niðurstöðu merkti það að greiðandi gæti ekki efnt fjárskuldbindingar sínar. Einnig kom fram að greiðandi, ábyrgðarmenn og/eða þinglýstir eigendur hefðu fengið afhent, kynnt sér og skilið mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þeir höfðu einnig kynnt sér upplýsingabækling varnaraðila um sjálfskuldarábyrgð. Undir þetta skrifaði sóknaraðili

og B. Þá kom eftirfarandi fram: „*Þrátt fyrir að ofangreint greiðslumat gefi það til kynna að greiðandi getur ekki efnt skuldbindingar sínar óskar ábyrgðarmaður/þingl. eigandi eftir að lánið verði engu að síður veitt. Staðfestist það hér með.*“ Undir þetta skrifaði B aftur.

Þann 17. október 2011 fór umboðsmaður skuldara þess á leit við varnaraðila fyrir hönd sóknaraðila að umrædd lánveiting yrði skoðuð og afstaða tekin til gildis hennar. Þann 21. október 2011 svaraði varnaraðili og tók fram að rétt hefði verið staðið að lánveitingunni og að ábyrgðin væri því í fullu gildi. Nokkur tölvupóstsamskipti áttu sér stað á milli sóknaraðila og varnaraðila og hafnaði varnaraðili endanlega kröfu um niðurfellingu ábyrgðarskuldbindingar B, þann 30. desember 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 6. febrúar 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veð verði felld af íbúð að C. Sóknaraðili vísar til þess að greiðslumat greiðanda hafi verið gert mánuði eftir að skuldabréf hafi verið gefið út og hálfum mánuði eftir þinglýsingu lánsins. Þar komi fram neikvætt greiðslumat. Sóknaraðili kveður lánsveðið aldrei hafa verið veitt hefðu þær upplýsingar legið fyrir við lánveitinguna.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Vísar varnaraðili til aðildarskorts sóknaraðila. Sóknaraðili sé aðalskuldari þeirrar skuldbindingar sem málið varði en ekki ábyrgðarmaður eða veðsali. Í málinu sé þess krafist að felld verði niður veð af íbúð við C en ljóst sé að sóknaraðili sé ekki eigandi þeirrar íbúðar heldur móðir hennar sem sé annar aðili hvort sem er í skilningi réttarfarslaga eða stjórnarsýsluréttar. Sú meginregla gildi í stjórnarsýslurétti að sá sem hafi uppi kröfur fyrir stjórnarsýslunefnd, eins og úrskurðarnefndinni, verði að vera eigandi þeirra hagsmuna sem um sé deilt og vera bær til að ráðstafa þeim. Því sé ekki fyrir að fara með sóknaraðila þar sem sakarefnið eða kröfugerðin varði hana ekki heldur móður hennar.

Verði ekki fallist á framangreint vekur varnaraðili sérstaka athygli á því að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé ekki réttarheimild í íslenskum rétti heldur samkomulag sem feli í sér stefnuyfirlýsingu aðila þess um framkvæmd veitingu ábyrgða í tengslum við lánveitingar til einstaklinga. Í dómaframkvæmd hafi af þessum sökum, þegar ábyrgðarskuldbindingar eru felldar úr gildi, ekki verið vísað til samkomulagsins eins og sér til stuðnings niðurstöðu heldur hafi málsatvik verið metin heildstætt í ljósi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Varnaraðili vísar þessu til stuðnings til dóma Hæstaréttar í máli nr. 163/2005, héraðsdóms Vestfjarða í máli nr. E-113/2010 og héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-2375, ásamt dómi Hæstaréttar í máli nr. 116/2010. Tekur varnaraðili fram að hann vænti þess að úrskurðarnefndin kynni sér umrædda dóma og þau sjónarmið sem niðurstöður málanna hafi grundvallast á.

Vísar varnaraðili til þess að samkomulagið hafi verið fyllilega virt gagnvart sóknaraðila. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skuli tryggt að ábyrgðarmaður

geti kynnt sér *niðurstöðu* greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi *samþykkt* það. Í erindi sóknaraðila sé því borið við að B hafi í þessum skilningi gengist í ábyrgð áður en hún hafi getað kynnt sér niðurstöðu greiðslumatsins. Sú ályktun sóknaraðila sé byggð á misskilningi og rangri lagatúlkun. Kjarni málsins sé sá að B, eins og ábyrgðarmenn almennt, gangist ekki í ábyrgð fyrir en til skuldbindingar stofnist með fullnægjandi hætti.

Bendir varnaraðili á að samkvæmt verklagsferli hafi útgreiðsla lánsins ekki verið framkvæmd fyrir en hakað hafi verið við 14 sundurgreind atriði sem fullnægt skyldi áður en útgreiðsla hafi átt sér stað. Það sé óumdeilt í máli þessu að varnaraðili keypti skuldabréfið af sóknaraðila og greiddi lánsfjárhæðina út þann 19. september 2002 sem hafi verið 7 dögum eftir að móðir sóknaraðila undirritaði greiðslumatið. Samkvæmt þessu og meginreglum kröfuréttar hafi krafa varnaraðila stofnast á hendur sóknaraðila þegar skuldabréfið hafi verið keypt. Ábyrgðarmaðurinn hafi þar með ekki gengist í ábyrgð samkvæmt skuldabréfinu, skv. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins fyrir en við ráðstöfun lánsfjárins þann 19. september 2002.

Varnaraðili leggur áherslu á að sóknaraðili og móðir hennar hafi búið á Akureyri en eina starfsstöð varnaraðila hafi verið í Reykjavík. Því hafi gögn verið póstsend á milli og dagsetningar ritaðar á skjólin af þeirra hálfu.

Varnaraðili leggur einnig ríka áherslu á að veðsalinn undirriti greiðslumatið tvívegis. Fyrst undirriti hún það sem þinglesinn eigandi hinnar veðsettu fasteignar. Síðan undirriti hún greiðslumatið sérstaklega til staðfestingar þess að hún óski sérstaklega eftir því að veita veðleyfið þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumatsins. Varnaraðila þyki í ljósi þessa fráleitt og með öllu ósannað í máli þessu að veðsalinn hefði aldrei veitt veðleyfið ef umræddar upplýsingar hefðu legið fyrir þann dag sem skuldabréfið hafi verið undirritað. Engin gögn hafi verið lögð fram sem staðfesti það eða geri það líklegt. Þvert á móti bendi undirskriftir veðsalans á greiðslumatið ótvírætt til þess að veðsalinn hafi samþykkt sérstaklega að veita veðleyfið þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats.

Þá byggir varnaraðili á því að það eitt og sér að um tíu ár eru liðin frá lánveitingunni, án þess að athugasemdir hafi nokkurn tímann verið gerðar, leiði til þess að hafna beri kröfum sóknaraðila sökum tómlætis. Þá sé á því byggt að hinum langa tíma verði auk þess jafnað til samþykkis veðsalans á ábyrgðinni án athugasemda.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi veðsetningar fasteignar B með veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð kr. 4.000.000, gefið út af sóknaraðila til varnaraðila.

Sóknaraðili krefst þess að veðsetning fasteignar B á umræddu veðskuldabréfi falli niður þar sem ekki var framkvæmt greiðslumat við útgáfu lánsins. Ekki verður séð að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fá veðsetningu fasteignar B fellda úr gildi, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 1/2010 og verður því ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni. Verður krafa af þessu tagi að stafa frá ábyrgðarmanninum sjálfum til að komast að.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Reykjavík, 25. maí 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir