

Ár 2012, föstudaginn 24. ágúst 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. 81/2012**:

**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 3. maí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 1. maí 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. maí 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 30. maí 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. júní 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 13. júní 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 24. ágúst 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 13. desember 2006 var tryggingarbréf nr. X gefið út af A, til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. tryggingarbréfinu. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim sem A, nú eða síðar, á hvaða tíma sem væri, kynni að skulda eða ábyrgjast FF að samtaldri fjárhæð allt að kr. 5.000.000, var fasteignin B sett að veði á 1. veðrétti.

Þann 7. október 2008 var gerður viðauki við tryggingarbréfið. Samkvæmt þeim viðauka skyldi tryggingarbréfið einnig vera tryggt FF með 4. veðrétti í fasteign sóknaraðila að C.

Þann 13. október 2008 var gerð yfirlýsing vegna láns með sjálfskuldarábyrgð og/eða lánsveði. Þar kom fram að undirritaðir ábyrgðarmenn óskuðu eftir að gangast í ábyrgð eða veita veð í fasteign sinni fyrir A á skuldum að fjárhæð kr. 5.000.000. Ábyrgðarmenn staðfestu að hafa fengið og kynnt sér bækling um skuldaábyrgðir og lánsveð.

Þann 20. desember 2008 var skjalið „Niðurstöður greiðslumats“ dagsett. Þar kom fram að lánsupphæð væri annars vegar tryggingarbréf nr. Y að fjárhæð kr. 5.000.000 og hins vegar tryggingarbréf nr. X að fjárhæð kr. 5.000.000. Þá kom fram að niðurstæða greiðslumats benti til þess að lántakendur gætu ekki efnt skuldbindingar

sínar miðað við núverandi fjárhagsstöðu. A skrifaði undir sem lántakandi og D sem maki/meðgreiðandi. Ábyrgðarmenn skrifuðu ekki undir.

Varnaraðili kveðst hafa tilkynnt skuldara í mars sl. um þá ákvörðun sína að lánsveð í eigu sóknaraðila að C yrði fellt niður. Samkvæmt þinglýsingarvottorði sem prentað var 6. júní 2012 var umrætt veð enn áhvílandi á 4. veðrétti.

Þann 27. október 2011 hafði umboðsmaður skuldara samband við varnaraðila fyrir hönd sóknaraðila og krafðist þess að umrædd ábyrgðarskuldbinding yrði skoðuð og afstaða tekin til gildis hennar. Beiðnin var ítrekuð nokkrum sinnum en það var í síðasta sinn gert þann 13. febrúar 2012. Þann 17. febrúar 2012 sendi umboðsmaður skuldara bréf til sóknaraðila þar sem fram kom að ítrekaðar beiðnir um afstöðu til ábyrgðarskuldbindingarinnar hefðu ekki skilað árangri. Þann 21. febrúar 2012 krafðist lögmaður sóknaraðila niðurfellingar og aflýsingar tryggingarbréfs nr. X af fasteigninni að C.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 1. maí 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili aflétti tafarlaust ógildri ábyrgð/tryggingarbréfi af eign hans að C. Sóknaraðili bendir á að greiðslumat hafi ekki verið framkvæmt áður en sóknaraðili hafi samþykkt að lána eign sína. Eftir að gengið hafi verið frá þinglýsingu hafi verið gert greiðslumat og sóknaraðila kynnt að skuldarar gætu ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar. Þá kveðst sóknaraðili hafa viljað draga gjörninginn til baka. Þá hafi FF verið búinn að þinglýsa bréfinu á eign sóknaraðila og hafi ekki verið tilbúinn að leita annarra lausna til að losa eign sóknaraðila undan ábyrgð, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir skuldara þar að lútandi. FF hafi aftur á móti lagt mikla áherslu á að sóknaraðili skrifaði undir um leið og hann hafi samþykkt að lána eign sína þrátt fyrir að vita að skuldarar hafi ekki ráðið við skuldbindingar sínar. Sóknaraðili hafi ekki verið tilbúinn að skrifa upp á slíkan pappír enda hafi hann ekki lengur verið samþykkur gjörningnum í ljósi nýrra upplýsinga um greiðsluhæfi skuldara.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili aflétti ekki ógildri ábyrgðarskuldbindingu þrátt fyrir að hafa viðurkennt ógildi hennar í því formi að afgreiða skuldara um 110% skuldaniðurfærslu án tillits til ábyrgðarskuldbindingarinnar.

Þá bendir sóknaraðili á að þrátt fyrir yfirlýsingar varnaraðila um afléttingu umræddra lánsveða frá því í mars og athugasemdum varnaraðila um að bréfunum hafi verið aflétt, hafi það ekki verið gert eins og veðbókavottorð eignarinnar beri vott um.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili kveðst í greinargerð sinni hafa ákveðið að lánsveð í eigu sóknaraðila að C verði fellt niður og hafi sú afstaða varnaraðila verið kynnt skuldara, A, í mars sl. Af þeirri ástæðu taki varnaraðili ekki til varna í málinu enda hagsmunir sóknaraðila af úrlausn þess fyrir nefndinni engir þar sem lánsveðið hafi verið fellt úr gildi. Í greinargerðinni er á hinn bóginn ekki fjallað með beinum hætti um af hverju veðsetningunni hefur ekki verið aflýst úr veðmálabókum.

### V.

#### Niðurstaða.

Ekki virðist vera neinn ágreiningur með aðilum um þá kröfu sóknaraðila að varnaraðili aflétti ógildri ábyrgð samkvæmt tryggingarbréfi nr. X, útgefnu af A til FF, af eign sóknaraðila að C. Varnaraðili hefur hins vegar ekki tjáð sig beint um hvort hann er tilbúinn til að aflýsa veðinu úr veðmálabókum.

Samkvæmt 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er það skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því að viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Markmið reglunnar er að sporna við því að mál séu borin undir nefndina án þess að fyrir liggi að ágreiningur sé um sakarefnið. Varnaraðili kveðst hafa samþykkt í mars sl. að lánsveðið yrði fellt úr gildi. Varnaraðili hafði hins vegar ekki aflýst veðinu af fasteigninni að C þann 6. júní sl. og engin gögn hafa verið lögð fyrir nefndina um að varnaraðili hafi síðar gert reka að því að aflétta veðinu. Verður því að telja að málið heyri undir nefndina, enda krafðist sóknaraðili afléttingar umrædds veðs og hefur varnaraðili ekki sýnt í verki að hann fallist á þá kröfu.

Sakarefni málsins lýtur að því hvort aflýsa skuli veðsetningu fasteignarinnar að C með umræddu tryggingarbréfi. Varnaraðili hefur samþykkt að lánsveðið skuli fellt úr gildi. Í ljósi þess skal varnaraðili aflýsa veðinu af fasteigninni að C.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Varnaraðili, F, skal aflýsa veði af fasteign sóknaraðila, M, að C, samkvæmt tryggingarbréfi nr. X.

Reykjavík, 24. ágúst 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir