

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. 82/2012**:

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 ódagsettri kvörtun sóknaraðila. 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 18. júlí 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 og/eða B, nú eða síðar, á hvaða tíma sem væri, kynnu að skulda eða ábyrgjast FF að samtaldri fjárhæð allt að kr. 6.000.000, var fasteignin C sett að veði á 1. veðrétti. Þann 24. nóvember var veðið flutt yfir á fasteign sóknaraðila að D, á 1. veðrétti.

Varnaraðili kveðst hafa tilkynnt skuldara í mars sl. um þá ákvörðun sína að lánsveð í eigu sóknaraðila að D, yrði fellt niður. Samkvæmt þinglýsingarvottorði sem prentað var 6. júní 2012 var umrætt veð enn áhvílandi á 2. 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 D.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun mótttekinni 3. maí 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili aflétti tafarlaust ógildri ábyrgð/tryggingarbréfi af eign hans að D. Sóknaraðili bendir á að greiðslumat á skuldara hafi ekki verið kynnt honum áður en hann hafi lánað eign sína. Þvert á móti hafi honum verið sagt að þetta væri einungis tímabundið lán á eigninni þar til hús skuldara öðlaðist fokheldi og væri hæft til að taka við umræddu tryggingarbréfi. Við það hafi ekki verið staðið. 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 D 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. nr. X, útgefnu af A til FF, af eign sóknaraðila að D. 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 D 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 D með umræddu tryggingarbréfi. Varnaraðili hefur samþykkt að lánsveðið skuli fellt úr gildi. Í ljósi þess skal varnaraðili aflýsa veðinu af fasteigninni að D.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 24. ágúst 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir