

Ár 2015, föstudaginn 27. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 113/2014:**

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 2. desember 2014, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 4. desember 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 5. janúar 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dags. 6. janúar 2015 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Engar athugasemdir bárust.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar dags. 27. mars 2015.

II.

Málsatvik.

Þann 26. júní 2012, gerðu sóknaraðili og leigutaki, A, með sér húsaleigusamning um íbúðarhúsnæði í eigu sóknaraðila, B.

Í 10. gr. húsaleigusamningsins, sem ber yfirheitið „*Tryggingar*“, kemur fram að umsamin fjárhæð tryggingar sé 260.000 kr. og að leigusali geti valið milli fimm tryggingarkosta. Í samningnum var merkt við val á „*[t]ryggingarfé sem leigjandi greiðir leigusala og hann varðveitir*“ og aðra tryggingu „*sem leigjandi býður fram og leigusali metur gilda og fullnægjandi*“.

Þann 5. febrúar 2014, lagði leigutaki fram umsókn til varnaraðila um útgáfu bankaábyrgðar að fjárhæð kr. 260.000, til handa sóknaraðila. Í umsóknarbeiðni leigutaka var óskað eftir því að ábyrgðin yrði sótt í útibú varnaraðila.

Þann 6. febrúar 2014, gaf varnaraðili út ábyrgðaryfirlýsingu nr. X, til handa sóknaraðila, sem leigutaki sótti í útibú varnaraðila. Ábyrgðaryfirlýsingin fól í sér skuldbindingu af hálfu varnaraðila fyrir greiðslu leigugreiðslna upp að vissri fjárhæð. Í ábyrgðaryfirlýsingunni kom fram að við gerð krafna á grundvelli hennar skyldi í öllum tilfellum leggja fram „*undirritaðan leigusamning, frumrit ábyrgðaryfirlýsingar*“

og yfirlit yfir ógreidda reikninga“. Þá var jafnframt kveðið á um að gildistími ábyrgðaryfirlýsingarinnar væri til 5. mars 2015, en hún gæti þó fallið niður fyrir þann tíma, ef leigusali samþykkti slíkt skriflega eða við skil á frumriti ábyrgðaryfirlýsingarinnar til varnaraðila.

Þann 18. febrúar 2014, var fasteign sóknaraðila að B seld nauðungarsölu og var Íbúðalánasjóður, kt. 661198-3629, hæstbjóðandi. Samþykkisfrestur var til 15. apríl 2014, og var boðið samþykkt þann dag og afsal gefið út hinn 7. maí 2014.

Þann 28. apríl 2014, skilaði leigutaki frumriti ábyrgðaryfirlýsingarinnar til varnaraðila og felldi varnaraðili ábyrgðina úr gildi, í samræmi við ákvæði ábyrgðarinnar um gildistíma og niðurfellingu.

Hinn 19. júní 2014, barst varnaraðila bréf frá sóknaraðila ásamt afriti af umræddri ábyrgðaryfirlýsingu, þar sem farið var fram á að varnaraðili greiddi húsaleiguskuld leigutaka á grundvelli fyrrgreindrar ábyrgðaryfirlýsingar.

Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila með bréfi, dags. 3. júlí 2014. Höfnun varnaraðila byggði á því að leigutaki hefði þegar skilað ábyrgðaryfirlýsingunni og hún verið felld niður í kjölfarið.

III.

Umkvörtunarefni.

Undir liðnum „Kvörtun“ á kvörtunareyðublaði sóknaraðila kemur eftirfarandi fram: „Ég geri þá kröfu á hendur ofangreindu fjármálafyrirtæki að það greiði mér kr. 260.000, vegna mistaka bankans varðandi ábyrgðaryfirlýsingu nr. [X]. Samkvæmt yfirlýsingunni ábyrgðist bankinn mig kvörtunaraðilann sem leigusala fyrir greiðslu allt að kr. 260.000, gagnvart ábyrgðarumsækjandanum sem er [A].“

Þá kemur fram að sóknaraðili krefjist þess að réttur sinn samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingunni verði viðurkenndur og varnaraðila gert að standa við hana og inna greiðsluna af hendi þar sem varnaraðili hafi afhent röngum aðila frumrit yfirlýsingarinnar. Sóknaraðili telur leigutaka hafa vanefnt leigugreiðslur fyrir mars og apríl árið 2014, eða samtals 260.000 kr. Leigusamningur milli sóknaraðila og leigutaka var dags. 26. júní 2012 og leigan ákveðin 130.000 kr. á mánuði.

Sóknaraðili var eigandi eignarinnar til 7. maí 2014 og því krefst hann þess að viðurkenndur verði réttur hans samkvæmt fyrrgreindri ábyrgðaryfirlýsingu. Einnig krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að standa við ábyrgðaryfirlýsinguna og greiða sóknaraðila fjárhæð kr. 260.000 þar sem varnaraðili hafi afhent leigutaka frumrit yfirlýsingarinnar.

Sóknaraðili bar fram kvörtun sína fyrst munnlega upp við varnaraðila, en síðan formlega í bréfi dags. 19. júní 2014. Kröfunni var hafnað af hálfu varnaraðila með bréfi dags. 3. júlí 2014.

Sóknaraðili telur að mistök varnaraðila séu fölgín í því, að í stað þess að afhenda sóknaraðila frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar, dags. 6. febrúar 2014, þá hafi varnaraðili afhent leigutakanum frumritið. Þannig hafi varnaraðili útilokað sóknaraðila frá tryggingunni, sem honum hafi verið ætluð ef vanskil yrðu á leigusamningnum. Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi gert honum ómögulegt að virkja ábyrgðaryfirlýsinguna af því að rangur aðili, þ.e. leigutakinn, hafi verið með frumritið í höndum. Þegar vanskil urðu hafi sóknaraðili reynt að innheimta skuldina. Það hafi hins vegar ekki gengið og þess vegna hafi sóknaraðili ætlað að ganga að tryggingunni hjá varnaraðila. Síðar hafi sóknaraðili komist að því að frumrit

ábyrgðaryfirlýsingarinnar hafi ranglega verið afhent leigutakanum. Þá hafi sóknaraðili strax gert athugasemd.

Hafi hann skrifað kröfubréf dags. 19. júní 2014, til varnaraðila. Svar hafi borist frá varnaraðila dags. 3. júlí 2014, þar sem varnaraðili hafi ekki orðið við kröfu sóknaraðila. Hins vegar telur sóknaraðili að í bréfi varnaraðila hafi komið fram viðurkenning á því að leigutakinn, sá sem ábyrgðaryfirlýsingunni hafi verið ætlað að tryggja sóknaraðila gagnvart, hafi skilað frumriti yfirlýsingarinnar til varnaraðila. Að mati sóknaraðila hafi leigutaki þannig ranglega fengið leyst út tryggingarféð, án þess að varnaraðili hafi kannað málið sem fagaðili og honum hafi borið skylda til að gera.

Sóknaraðili telur sannað að varnaraðili hafi gert tvö alvarleg mistök. Í fyrsta lagi hafi varnaraðili afhent röngum aðila frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar. Í öðru lagi hafi hann ekki kannað það þegar leigutaki hafi komið með frumritið, hvort efnidir samnings hafi farið fram, né hvort frumrit yfirlýsingarinnar hafi verið réttilega komin frá leigusalanum.

Samkvæmt framangreindu krefst sóknaraðili þess að varnaraðili verði úrskurðaður til að greiða kröfu að fjárhæð kr. 260.000, þar sem varnaraðili hafi borið ábyrgð á þessum mistökum.

Þá telur sóknaraðili einnig að ríkar kröfur séu gerðar til fjármálafyrirtækja þar sem þeir séu sérhæfðir fagaðilar og beri þannig ríka ábyrgð á gjörðum sínum og því sé þeim skylt að bæta mönnum það tjón sem hlýst vegna mistaka þeirra. Þá telur sóknaraðili að fara skuli eftir almennum lögum um kaupa-, samninga- og kröfurétt sem gilda á Íslandi ásamt neytendalögum.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili mótmælir málsatvikalýsingu sóknaraðila að því leyti sem hún samræmist ekki málsatvikalýsingu varnaraðila.

Varnaraðili telur að ábyrgðaryfirlýsingin hafi verið afhent réttum aðila og að honum hafi verið rétt að fella ábyrgðina úr gildi við afhendingu frumritsins, í samræmi við skýran texta ábyrgðarinnar. Því hafi ábyrgðaryfirlýsingin, sem sóknaraðili hafi byggt kröfu sína á, verið fallin úr gildi þegar krafan hafi verið lögð fram og þannig hafi ófrávíkjanleg greiðsluskilyrði ábyrgðarinnar ekki verið uppfyllt. Þar af leiðandi hafi varnaraðili ekki fallist á kröfu sóknaraðila.

Hvað varðar afhendingu ábyrgðaryfirlýsingarinnar, mótmælir varnaraðili því að hún hafi verið afhent röngum aðila. Varnaraðili telur að undanfari útgáfu ábyrgðaryfirlýsingar hafi verið beiðni ábyrgðarumsækjanda og útgáfa ábyrgðaryfirlýsingarinnar hafi farið að öllu leyti fram í samræmi við fyrirmæli hans og þá beiðni. Það hafi því verið í höndum ábyrgðarumsækjanda að ákveða hvernig og hvenær rétthafi ábyrgðaryfirlýsingar hafi fengið yfirlýsinguna í sínar hendur og því hafi varnaraðili ekki frekari aðkomu að slíku, nema ábyrgðarumsækjandi hafi óskað eftir því að varnaraðili myndi senda yfirlýsinguna til rétthafa hennar.

Þá hafi varnaraðili bent á að það hafi verið í höndum sóknaraðila að meta hvort hann teldi ábyrgðaryfirlýsingu varnaraðila fullnægjandi tryggingu fyrir greiðslu húsaleigunnar, sbr. 3. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Ábyrgðaryfirlýsing varnaraðila hafi verið skýr og ótvíræð um skilyrði fyrir greiðslu á grundvelli ábyrgðarinnar sem og um gildistíma hennar og við hvaða atvik hún hafi fallið úr gildi. Því hafi sóknaraðili getað farið fram á frekari tryggingar frá ábyrgðarumsækjanda,

hafi hann ekki talið að ábyrgðaryfirlýsingin hafi falið í sér nægjanlega tryggingu, sbr. 10. gr. húsaleigusamningsins.

Að mati varnaraðila hafi hann ekki getað gert skil á staðsetningu frumrits ábyrgðaryfirlýsingarinnar frá því að það hafi farið frá varnaraðila og þangað til því hafi verið skilað til varnaraðila. Hafi sóknaraðili hins vegar ekki fengið frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar í sínar hendur hafi hann ekki getað litið svo á að hann hafi haft fullnægjandi tryggingar fyrir greiðslum húsaleigu og því hefði hann átt að fara fram á frekari tryggingar frá leigutaka.

Þegar varnaraðila var afhent frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar þann 28. apríl 2014, hafi hún verið felld niður, enda hafi verið skýrt kveðið á um að afhending frumritsins til varnaraðila myndi hafa slík áhrif. Varnaraðili hafi ekki talið neitt athugasvert við það, að leigutaki hafi skilað frumritinu til varnaraðila, enda hafi leigusölum borið að skila í hendur leigjanda viðskiptabréfum eða öðrum skilríkjum sem hann hafi afhent fyrir tryggingunni og leigjandi hafi lögvarða eða sanngjarna ástæðu fyrir að fá aftur, sbr. 2. ml. 4. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Hafi þannig ekki verið ástæða til annars fyrir varnaraðila en að taka við frumritinu athugasemdaleiust og fella ábyrgðaryfirlýsinguna niður. Í þessu sambandi bendir varnaraðili jafnframt á að þegar ábyrgðaryfirlýsingunni hafi verið skilað, hafi Íbúðalánasjóður verið með umráðarétt yfir hinni leigðu fasteign.

Varnaraðili hafi ekki haft upplýsingar um ástæður þess að sóknaraðili hafi ekki verið með frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar í sínum vörslum, en slíkt hafi verið honum nauðsynlegt til að byggja rétt sinn á henni og mátti honum vera það ljóst. Með hliðsjón af þessu og skilyrðum ábyrgðaryfirlýsingarinnar fyrir greiðslu, verði að telja að það hafi verið á ábyrgð sóknaraðila að hafa ekki tryggt sér vörslu frumrits ábyrgðaryfirlýsingarinnar og verður sú ábyrgð því ekki felld á varnaraðila.

Að lokum telur varnaraðili að ekki sé hægt að túlka ábyrgðaryfirlýsinguna á þann veg að í henni hafi falist rýmri ábyrgð en skýr texti hennar hafi kveðið á um. Bendir varnaraðili á að gildistími ábyrgðarinnar og niðurfelling hennar hafi engum vafa verið undirorpin. Þá bendir varnaraðili jafnframt á að skilyrði fyrir greiðslu á grundvelli ábyrgðarinnar hafi meðal annars verið að „*frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar fylgi með greiðslukröfu.*“

V.

Niðurstaða.

Krafa sóknaraðila verður skilin svo að þess sé krafist að varnaraðila verði gert að greiða honum kr. 260.000 kr. Þessi krafa er reist á því að varnaraðili hafi afhent röngum aðila frumrit yfirlýsingarinnar og geti því ekki borið fyrir sig gagnvart varnaraðila að hann hafi ekki frumrit hennar.

Óumdeilt er að varnaraðili afhenti leigutaka frumrit ábyrgðaryfirlýsingar nr. X. Var það í samræmi við þá aðstöðu að leigutakinn sótti um ábyrgðina og fékk hana útgefna sér til handa, til afnota í viðskiptum við sóknaraðila.

Samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingunni segir að til þess að greiðslur verði inntar af hendi varnaraðila „*skal í öllum tilfellum leggja fram undirritaðan leigusamning milli leigusala og viðkomandi leigutaka, ásamt frumriti ábyrgðaryfirlýsingar og yfirliti yfir ógreidda reikninga, komi til þess að leigusali krefji bankann um greiðslu skv. ábyrgðaryfirlýsingu þessari.*“

Verður því að telja að sóknaraðila hafi mátt vera það ljóst að honum væri nauðsynlegt að hafa frumrit ábyrgðaryfirlýsingarinnar í sínum höndum ef hann ætlaði

sér að byggja rétt til greiðslu á henni. Verður hann sjálfur að bera tjón sem kann að hafa hlotist af því að hann óskaði ekki eftir frumriti yfirlýsingarinnar frá leigutaka.

Það sama gildir varðandi þá málsálstæðu sóknaraðila að varnaraðili hafi ekki kunnað hvort efndir leigusamningsins hafi farið fram, né hvort frumrit yfirlýsingarinnar hafi komið frá leigusala þegar frumriti var skilað til varnaraðila. Þegar leigutakinn, sem var í viðskiptasambandi við varnaraðila um útgáfu ábyrgðarinnar, hafði skilað frumriti hennar, var ábyrgðaryfirlýsingin réttilega felld niður þann 28. apríl 2014. Var enda skýrt kveðið á um það samkvæmt yfirlýsingunni að afhending frumritsins til varnaraðila hefði slík áhrif. Verður ekki lögð sú skylda á varnaraðila að krefjast frekari upplýsinga um ástæður skila á ábyrgðaryfirlýsingunni

Með vísan til ofangreinds er kröfum sóknaraðila hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Öllum kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 27. mars 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason