

Ár 2011, föstudaginn 24. júní, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 20/2011**:

**M**  
**gegn**  
**Fjármálafyrirtækið 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 15. apríl 2011 með kvörtun umboðsmanns sóknaraðila, N, sem hafði til þess umboð sóknaraðila, dagsettri 14. apríl 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 15. apríl 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 17. maí 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 18. maí 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust frá sóknaraðila með bréfi dagsettu 8. júní 2011.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 24. júní 2011.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili keypti fasteign að A og er afsal vegna íbúðarinnar dagsett 14. mars 2006. Kaupverðið fasteignarinnar var kr. 14.000.000. Sóknaraðili sótti um íbúðarlán hjá varnaraðila til kaupa á fasteigninni. Lán nr. R, var gefið út þann 17. mars 2006 og var upphaflega að fjárhæð kr. 11.200.000. Lánið var tryggt með veði í fasteigninni. Á þessum tíma veitti varnaraðili ekki hærri lán til fasteignakaupa en sem nam 80% af kaupverði fasteignarinnar með veði í fasteigninni sjálfri. Varnaraðili sótti um annað lán til fjármögnunar á fasteigninni. Lán nr. T, upphaflega að fjárhæð kr. 2.800.000 var gefið út þann 16. mars 2006 með veði í fasteign foreldra sóknaraðila.

Í kjölfar falls bankanna haustið 2008 lentu margir lántakendur í erfiðleikum með afborganir af lánnum sínum þannig að varnaraðili kynnti lausnir til handa viðskiptavinum sínum og bauð lækkun á höfuðstóli lána og léttari greiðslubyrði. Í einni þessara leiða fólst að innlend íbúðarlán voru leiðrétt niður í 110% veðhlutfall. Þessi leið hentaði þeim sem voru með veðskuldir, þ.e. íbúðarlán með veði í fasteigninni sjálfri sem voru hærri en 110% af verðmæti eignarinnar. Virði fasteignarinnar miðaðist við markaðsvirði eða fasteignamat. Þegar lausnirnar voru kynntar leitaðist faðir sóknaraðila, í umboði hans, eftir því að veð sem hvíldi á fasteign foreldra sóknaraðila vegna láns nr. T yrði flutt af fasteign foreldranna og yfir á fasteign sóknaraðila. Einnig óskaði faðir sóknaraðila eftir því að lán nr. T, sem tryggt var með veði í fasteign foreldra sóknaraðila yrði tekið með í útreikning á veðskuldum sóknaraðila. Sóknaraðili fékk ekki skrifleg svör við fyrirspurn sinni fyrr

en 14. mars 2011 þegar að varnaraðili féllst hvorki á veðflutning á þeim hluta lánsins sem væri á íbúð foreldra hans né að taka það með í uppreikning á skuldum sóknaraðila þar sem lánið var ekki áhvílandi á hans fasteign.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 14. apríl 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili felli niður kr. 2.831.586 af tveimur íbúðarlánnum hans. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðili flytji lán hans, upphaflega kr. 2.800.000, nú kr. 3.866.372, af húseign foreldra hans á íbúð sóknaraðila.

Sóknaraðili vísar kröfum sínum til stuðnings til þess að í árslok 2009 hafi F boðið „Lausnir fyrir viðskiptavinum“. Þar sé meðal annars boðið upp á leiðréttingu á höfuðstól niður í 110% af markaðsvirði eignar. Innlend íbúðarlán verði leiðrétt niður í 110% af veðhlutfalli. Kveður sóknaraðili að lán sem tryggð séu að hluta með veði í annarri fasteign eigi líka að falla undir lausnir varnaraðila.

Sóknaraðili vísar til þess að lánið sé að fullu á skattframtali hans og hann fái fullar vaxtabætur af því auk „sérstakrar vaxtaniðurfærslu“. Skuldin teljist því til skulda heimilanna og varnaraðili eigi að meðhöndla þær í samræmi við það. Einnig vísar sóknaraðili til laga nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna bankahrunsins.

Bendir sóknaraðili einnig á jafnræðisreglu til stuðnings því að færa veðskuldirnar á fasteign hans af fasteign foreldra hans. Þannig yrði hann settur á bekk með öðrum viðskiptavinum varnaraðila. Einnig vísar hann til sanngirni þannig að hann sitji við sama borð og aðrir. Bendir sóknaraðili auk þess á að eignasafn varnaraðila hafi verið fært niður og því hagnist varnaraðili á viðskiptum við fjölskyldu hans.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varðandi þá kröfu sóknaraðila sem snýr að því að fella niður kr. 2.831.586 af íbúðarlánnum sóknaraðila bendir varnaraðili á að í þeim verklagsreglum sem hann hefur sett sér séu ekki tekin með lán sem tryggð voru með lánsveði þriðja aðila. Byggi þessi verklagsregla á samkomulagi lánveitenda á íbúðarmarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra eigna dags. 15. janúar 2011, sem settar voru sem nánari útfærsla á viljayfirlýsingu um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna sem ríkisstjórnin gaf út 3. desember 2010. Í grein 1.2 í framangreindu samkomulagi er tekið fram að skuldir þær sem færa má niður samkvæmt reglum þessum séu þær skuldir sem stofnað hefur verið til vegna fasteignakaupa fyrir árið 2009 og hvíli með veði á eign sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Varnaraðili kveður því að ljóst sé að úrræðinu sé einungis ætlað að taka til lána sem hvíla á fasteign lántaka og ætluð er til heimilishalds hans.

Varðandi kröfu sóknaraðila um að flytja viðbótarlán sóknaraðila af fasteign foreldra hans yfir á hans fasteign vísar varnaraðili til þess að hámarksveðsetning sem bankinn heimili sé 80%. Bendir varnaraðili á að ekki sé veðrými á fasteign sóknaraðila til að flytja lánið á hans fasteign.

### V.

#### Niðurstaða.

Ágreiningur í máli þessu snýr að því hvort varnaraðila sé skylt að flytja veð af fasteign foreldra sóknaraðila yfir á fasteign sóknaraðila annars vegar, og hins vegar hvort varnaraðila sé skylt að færa niður íbúðalán sóknaraðila miðað við 110% veðsetningarhlutfall fasteigna.

Varnaraðili tók tvö lán til að fjármagna kaup sín á fasteigninni að A, þ.e. lán nr. R og T. Kaupverð fasteignarinnar var kr. 14.000.000. Á þeim tíma sem varnaraðili tók íbúðalán sín var hámarks veðsetningarhlutfall fasteigna 80%. Því þurfti veð í annari fasteign til tryggingar hluta lánsins þar sem varnaraðili lagði ekki fram eigið fé. Nú er sú veðsetning fasteigna sem varnaraðili heimilar einnig að hámarki 80%. Fasteignamat á íbúð sóknaraðila er kr. 15.000.000. Íbúðarlán sóknaraðila sem tryggt er með veði í fasteign hans er nú að fjárhæð kr. 15.804.874. Lán nr. T, sem sóknaraðili vill flytja af fasteign foreldra sinna yfir á sína fasteign er nú að fjárhæð kr. 3.951.209. Því er ekki veðrými á umræddri fasteign til að flytja lánið yfir á fasteign sóknaraðila. Verður því að hafna kröfu hans um flutning veðsins.

Varðandi kröfu sóknaraðila um að varnaraðila sé skylt að færa niður skuldir miðað við 110% af veðsetningarhlutfalli fasteigna er vísað til þess að þann 3. desember 2010 gaf ríkisstjórnin út viljayfirlýsingu um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna. Nánari útfærsla á þessari viljayfirlýsingu kom fram í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011. Í gr. 1.2 er meðal annars tekið fram að skuldir sem færa má niður samkvæmt reglunum séu þær skuldir sem stofnað hefur verið til vegna fasteignakaupa umsækjanda fyrir árið 2009 og hvíla með veði á eign sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Þá er tekið fram í gr. 2.1 að það sé skilyrði niðurfellingar skulda skv. reglunum, að lántaki og/eða maki hans, eftir því sem við á, séu eigendur hinna veðsettu eigna og greiðendur áhvílandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds lántaka.

Eins og fjallað hefur verið um voru það verklagsreglur bankans á þeim tíma sem lánið var veitt að leyfilegt hámarkshlutfall veðsetningar fasteigna var 80%. Í samkomulagi lánveitenda á íbúðamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila er ekki fjallað um niðurfærslu þegar þriðji maður veitir veð í fasteign sinni til tryggingar greiðslu lántakanda. Eins og skýrlega er tekið fram í samkomulaginu er úrræðinu einungis ætlað að taka til lána sem hvíla á fasteign lántaka sem ætluð er til heimilishalds hans og verður því ekki tekið tillit til láns nr. T sem hvílir á fasteign þriðja manns. Það lán sem hvílir á fasteign hans uppfyllir því ekki skýrar kröfur samkomulagsins og veðsetningarhlutfallið er ekki hærra en 110% og því ber að hafna kröfum hans um að varnaraðili felli niður kr. 2.831.586 af tveimur íbúðalánum hans.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 24. júní 2011.

Áslaug Árnadóttir, formaður

Geir Arnar Marelsson  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson  
Guðlaug B. Ólafsdóttir