

Ár 2011, þriðjudaginn 20. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 36/2011**:

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. júní 2011 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 9. júní 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 8. júní 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust þann 5. ágúst 2011. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 10. ágúst 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með bréfi dagsettu þann 19. ágúst 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 20. september 2011.

II.

Málsatvik.

Þann 30. mars 2006 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 3.500.000 gefið út af sóknaraðila til F. Fasteignin A, var sett að veði á fjórða veðrétti. Þá tókst B, á hendur sjálfskuldarábyrgð vegna lánsins. Undir veðskuldabréfið ritaði sóknaraðili sem skuldari og C sem maki skuldara. Þá ritaði sóknaraðili undir sem þinglýstur eigandi og C sem maki þinglýsts eiganda. B ritaði ekki undir veðskuldabréfið.

Sóknaraðili hafði fyllt út ódagsetta lánsúmsókn hjá F þar sem sóknaraðili óskaði eftir að lánið yrði að fjárhæð kr. 3.500.000 til 25 ára. Til tryggingar láninu skyldi B, takast á hendur sjálfskuldarábyrgð. Þá er hakað í reitinn: Fasteignaverð. Veðstaður: A. Í athugasemdum lánsúmsóknarinnar kemur fram að láninu verði varið til greiðslu á skuld vegna fasteignaviðskipta. Ekki hefur verið fyllt út dagsetning úmsóknarinnar né hefur umsækjandi undirritað lánsúmsóknina.

Þann 30. mars 2006 var skjalið til ábyrgðarmanna fjárskuldbindinga X undirritað. Í því kemur fram að um sé að ræða skuldabréf að fjárhæð kr. 3.500.000 og

að greiðandi þess sé M. Ábyrgðarmaður var tilgreindur B. Á skjalinu er hakað við í reit um að ábyrgðarmaður óski ekki eftir því að greiðslugeta greiðanda verði metin. Undir skjalið rituðu sóknaraðili og B.

Þann 13. apríl 2011 fylltu sóknaraðili og C út umsókn um niðurfærslu fasteignaveðláns í íslenskum krónum hjá F. Um var að ræða umsókn um leiðréttingu niður í 110% veðhlutfall miðað við verðmæti fasteignarinnar samkvæmt umræddu veðskuldabréfi. Varnaraðili hafnaði 110% leiðinni fyrir 4. maí 2011. Þann 4. maí ítrekaði C fyrir hönd sóknaraðila kröfur um 110% leið og benti um leið á að sjálfskuldarábyrgð B væri ekki gild og krafðist þess að ábyrgðin yrði felld úr gildi. Samdægurs svaraði varnaraðili C og kvaðst ætla að setja mál varðandi ábyrgðarmanninn á ís og að ef lánið yrði fært sem íbúðalán hjá skattinum og leiðrétt á þann veg þá myndi varnaraðili taka 110% leiðina til skoðunar hjá sér. Þann 20. maí sendi sóknaraðili varnaraðila tölvuskeyti þess efnis að búið væri að leiðrétta skattframtal ársins 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 9. júní 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að sjálfskuldarábyrgð B, verði felld niður. Þá krefst sóknaraðili þess: „*Að þetta lán verði felld undir 110% leið og að F vinni þá umsókn þar sem hann er með aftasta veðrétt á okkar húsnæði að A.*“

Kveður sóknaraðili varnaraðila ekki hafa staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001, þar sem greiðslumat var ekki framkvæmt á skuldara.

Þá kveður sóknaraðili lánið eiga að falla undir 110% leiðina þar sem stjórnvöld settu greiðslujöfnun á öll húsnæðislán í landinu árið 2009 og þá hafi afborgun af umdeildu láni lækkað. Þá vísar sóknaraðili til þess að búið sé að óska leiðréttingar á skattframtali um að lánið sé tekið vegna húsnæðiskaupa.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara er þess krafist varðandi kröfu um niðurfellingu sjálfskuldarábyrgðar B að eingöngu eigi að fella niður ábyrgðina að hluta, þ.e. vegna fjárskuldbindingar sem er umfram kr. 1.000.000.

Vegna kröfu um 110% leiðina vísar varnaraðili til þess að í grein 1.2. í samkomulagi lánveitenda á íbúðamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011, sé skilgreint hvaða skuldir falli undir 110% leiðina. Þar segi meðal annars að um sé að ræða skuldir sem uppfylli skilyrði til vaxtabóta, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Kveður varnaraðili staðfestingu þess efnis að ríkisskattstjóri samþykki að lánið verði fært sem húsnæðislán, og myndi þar af leiðandi stofn til útreiknings vaxtabóta ekki hafa borist varnaraðila. Um leið og staðfestingin berist muni umsókn um 110% leiðina verða tekin til meðferðar.

Vegna kröfu um niðurfellingu sjálfskuldarábyrgðar B vísar varnaraðili til þess að markmiðið með setningu þeirra meginreglna sem fram komi í Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001, sé að vernda ábyrgðarmenn og meðal annars tryggja að þeir geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem í ábyrgðarskuldbindingum felst. Með vísan til þessa telur varnaraðili ljóst að þrátt fyrir

að ekki hafi farið fram greiðslumat geti það ekki leitt til þess að sjálfskuldarábyrgðin verði talin ógild, þar sem sjálfskuldarábyrgðaraðili þekkti fjárhagslega stöðu dóttur sinnar og hefði tekist á hendur umrædda sjálfskuldarábyrgð þrátt fyrir að niðurstaða greiðslumats væri neikvæð.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila í máli þessu lýtur annars vegar að gildi sjálfskuldarábyrgðar B á veðskuldabréfi nr. X, að fjárhæð kr. 3.500.000 sem gefið var út af sóknaraðila til F og hins vegar að því hvort varnaraðila sé skylt að færa niður íbúðalán sóknaraðila miðað við 110% veðsetningarhlutfall fasteigna.

Sóknaraðili krefst þess að sjálfskuldarábyrgð B á umræddu veðskuldabréfi falli niður þar sem ekki var framkvæmt greiðslumat við afgreiðslu á láninu og það var að fjárhæð kr. 3.500.000. Ekki verður séð að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fá sjálfskuldarábyrgð B fellda úr gildi. Verður B sjálfur að leita atbeina nefndarinnar til að fá skorið úr um gildi ábyrgðarinnar. Því verður ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila um niðurfellingu sjálfskuldarábyrgðar B.

Sóknaraðili gerir einnig kröfu um „*Að þetta lán verði fellt undir 110% leið og að F vinni þá umsókn þar sem hann er með aftasta veðrétt á okkar húsnæði að A.*“

Í 5. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki kemur fram að það sé skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki.

Í gögnum frá varnaraðila bendir hann á að í grein 1.2. í samkomulagi lánveitenda á íbúðamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011, sé skilgreint hvaða skuldir falli undir 110% leiðina. Þar segi meðal annars að um sé að ræða skuldir sem uppfylli skilyrði til vaxtabóta, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Kveður varnaraðili staðfestingu þess efnis að ríkisskattstjóri samþykki að lánið verði fært sem húsnæðislán, og myndi þar af leiðandi stofn til útreiknings vaxtabóta ekki hafa borist varnaraðila. Um leið og staðfestingin berist muni umsókn um 110% leiðina verða tekin til meðferðar. Því er ljóst að varnaraðili hefur ekki hafnað kröfum sóknaraðila í máli þessu varðandi 110% leiðina. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki hjá því komist að vísa kröfum sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni með vísan til 5. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, um niðurfellingu sjálfskuldarábyrgðar B, er hafnað. Kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, um að nánar tilgreint lán hennar verði fellt undir 110% leiðina, er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Reykjavík, 20. september 2011.

Áslaug Árnadóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson
Guðlaug Brynja Ólafsdóttir