

Ár 2012, föstudaginn 16. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 89/2011**:

**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 4. nóvember 2011, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 3. nóvember 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 8. nóvember 2011, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 2. desember 2011. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. desember 2011, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila, með bréfi dagsettu þann 28. desember 2011.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10. og 17. febrúar og 2. og 16. mars 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 10. desember 2007 var skilyrt veðleyfi gefið út þar sem A ehf., heimilaði sóknaraðila að veðsetja fasteignina B með láni frá varnaraðila, kr. 2.610.000, tryggt með 4. veðrétti í eigninni. Skilyrði fyrir veðleyfinu var að andvirði lánsins yrði lagt inn á reikning seljanda.

Þann 10. desember 2007 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.610.000, gefið út af sóknaraðila til varnaraðila. Fasteignin B, var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar. Sama dag var yfirlýsing um sjálfskuldarábyrgð á skuldabréfi nr. X gerð. C, D og E tókust á hendur sjálfskuldarábyrgð in solidum á láninu.

Þann 23. apríl 2007 var kaupsamningur um fasteignina að B gerður. Kaupandi var sóknaraðili en seljandi A ehf. Kaupverð var kr. 33.000.000.

Á fasteign sóknaraðila að B hvíla nú á 1. veðrétti lán frá R kr. 17.352.041, á 2. veðrétti lán frá R kr. 647.959, á 3. veðrétti lán frá R kr. 671.911, á 4. veðrétti lán frá S kr. 8.400.000 og á 5. veðrétti umrætt lán frá varnaraðila kr. 2.610.000.

Þann 11. október 2011 leitaði ráðgjafi sóknaraðila til varnaraðila vegna afgreiðslu varnaraðila á umsókn sóknaraðila um 110% aðlögun veðlána. Varnaraðili

hafði undanskilið veðskuldabréf nr. X við afgreiðslu umsóknarinnar. Ráðgjafi sóknaraðila fór þess á leit við varnaraðila að varnaraðili færði lánið niður að því marki sem það stæði umfram 110% af verðmæti fasteignarinnar. Varnaraðili hafnaði beiðni ráðgjafa sóknaraðila með tölvupósti dagsettum 11. október 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 3. nóvember 2011.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að veðlán nr. X, útgefið 10. desember 2007, tryggt með 4. veðrétti í B, upphaflega að fjárhæð kr. 2.160.000 verði tekið með í útreikningi á veðskuldum lántaka og fært niður miðað við 110% veðsetningarhlutfall fasteignar.

Sóknaraðili vísar til samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, sem varnaraðili hafi skuldbundið sig til að fara eftir. Bendir sóknaraðili á að þar sé tilgreint með skýrum hætti hvaða skilyrði þurfi að uppfylla til að niðurfærsla veðskulda nái fram að ganga og til hvaða lána 110% úrræðið nái, sbr. 1.1 gr., 1.2 gr., 1.5. gr. og a-liður 1.5.1 gr. Þá sé tekið fram í 2.1 gr. að skilyrði niðurfellingar skulda skv. reglunum sé að lántaki sé eigandi hinnar veðsettu eignar og greiðendur áhvílandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds lántaka. Telur sóknaraðili lánið uppfylla skilyrði samkomulagsins.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili telur með vísan til greinar 1.2 í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila að veðskuldin sem um ræði sé ekki til þess fallin að taka með í niðurfærsluna vegna þess að hún sé tryggð með sjálfskuldarábyrgðum þriðju aðila. Þannig sé skuldin ekki skýrlega talin til áhvílandi veðskulda á fasteign sóknaraðila í skilningi samkomulagsins, rétt eins og veðskuldur sem tryggðar séu með lánsveði, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 20/2011.

Til hliðsjónar vísar varnaraðili einnig til ákvæðis 60. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti, þ.e. að nauðasamningur aðalskuldara haggi ekki rétti kröfuhafa til að ganga að öðrum tryggingum.

### V.

#### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að því hvort veðskuldabréf nr. X verði tekið með í útreikningi á veðskuldum lántaka með tilliti til samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila og hins vegar hvort lánið verði fært niður miðað við 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar.

Samkvæmt samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila býðst heimilum, þar sem áhvílandi veðskuldir eru umfram 110% af verðmæti fasteignar að færa veðskuldir sínar niður að 110% af verðmæti eignar, sbr. 1.1 gr. Samkvæmt 1.2 gr. samkomulagsins má færa niður 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. Um er að ræða skuldir sem uppfylla skilyrði til vaxtabóta, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og eru að fjárhæð umfram þau veðmörk sem tilgreind eru í gr. 1.1. Við mat á verðmæti fasteigna skal miðað við

fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra, sbr. gr. 1.3. Í gr. 2.1 kemur fram að það sé skilyrði niðurfellingu skulda skv. reglum þessum, að lántaki og/eða maki hans séu eigendur hinna veðsettu eigna og greiðendur áhvílandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds lántaka.

Umrætt lán var tekið þann 10. desember 2007, vegna kaupa sóknaraðila á fasteigninni B, sbr. veðleyfi dags. 10. desember 2007 og skattframtal sóknaraðila árið 2011. Sóknaraðili er eigandi fasteignarinnar og greiðandi hinna áhvílandi lána. Eignin er notuð til heimilishalds sóknaraðila. Þá verður að telja að lánið uppfylli skilyrði til vaxtabóta sbr. B-lið 68. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, enda er um að ræða fasteignaveðlán við lánastofnun með sjálfskuldarábyrgð til a.m.k. tveggja ára, og lánið var sannanlega til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota, sbr. 2. mgr. B-liðar 68. gr. laga nr. 90/2003.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að þar sem skuldin sé tryggð með sjálfskuldarábyrgðum þriðju aðila, falli hún ekki undir grein 1.2 í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, enda sé hún ekki skýrlega talin til áhvílandi veðskulda á fasteign sóknaraðila, í skilningi samkomulagsins. Eins og áður er rakið var stofnað til skuldar skv. veðskuldabréfi nr. X vegna fasteignakaupa sóknaraðila fyrir árið 2009 og hvílir hún með veði á eign sóknaraðila að B sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Þá uppfyllir umrædd skuld skilyrði til vaxtabóta sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 20/2011 hefur ekki fordæmisgildi í því máli sem nú er um rætt enda var þar um að ræða veð sem hvíldi ekki á eign skuldara heldur á annarri fasteign. Átti það lán ekki undir umrætt samkomulag samkvæmt skýru orðalagi þess. Er það ekki aðstaðan í því máli sem nú er um rætt og verður því ekki jafnað til þess. Verður því að telja að umrætt skuldabréf uppfylli skilyrði 1.2 gr. umrædds samkomulags.

Í ljósi alls framangreinds ber að fallast á með sóknaraðila að umrætt veðskuldabréf uppfylli skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila.

Sóknaraðili krefst þess einnig að lán nr. X verði fært niður miðað við 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar að B. Sóknaraðili hefur ekki gert tilraun til að færa fram rök fyrir þeirri kröfu sinni. Þá hefur hann ekki lagt fram gögn um stöðu annarra veðskulda sem uppfylla skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, miðað við uppreiknaða stöðu veðskuldanna þann 1. janúar 2011, sbr. 1.1 gr., eða gögn um verðmæti fasteignarinnar, annað hvort miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra, sbr. 1.3 gr. samkomulagsins.

Í 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er fjallað um þau mál sem nefndin fjallar ekki um. Í e-lið 6. gr. samþykktanna kemur fram að nefndin fjalli ekki um mál sem eru það óljós, illa upplýst eða kröfur aðila svo óskýrar að þau eru ekki tæk til úrskurðar. Verður í ljósi framangreinds að telja kröfu sóknaraðila svo illa upplýsta að hún sé ekki tæk til úrskurðar.

Í ljósi framangreinds verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila um að lán nr. X verði fært niður miðað við 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar að B, frá úrskurðarnefndinni.

## Ú r s k u r ð a r o r ð:

Veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.610.000, gefið út af sóknaraðila, M, til varnaraðila, uppfyllir skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila.

Kröfu sóknaraðila um að lán nr. X verði fært niður miðað við 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar að B, er vísað frá.

Reykjavík, 16. mars 2012

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

### **Sérálit: Guðlaugar B. Ólafsdóttur.**

Undirrituð er ósammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar um að veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.610.000,- gefið út af sóknaraðila, M, til varnaraðila F, uppfylli skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila og verði því tekið með í útreikningi á veðskuldum lántaka með tilliti til samkomulagsins.

Umrætt skuldabréf er tryggt með veði í fasteigninni B, auk þess sem C, D og E tókust á hendur sjálfskuldarábyrgð in solidum á láninu.

Samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sem undirritað var þann 15. Janúar 2011 er útfærsla á þeim þætti viljayfirlýsingar ríkisstjórnarinnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma hf. frá 3. desember 2010, sem kvað á um aðgerðir í þágu yfirskuldsettra heimila skv. 1. tölulið viljayfirlýsingarinnar. Í 1. tölulið viljayfirlýsingarinnar kemur skýrlega fram að forsenda vinnureglunnar sem útfærð er í samkomulaginu er sú að skuldir langt umfram eignir og greiðslugetu séu í höfuðdráttum óinnheimtanlegar.

Í grein 2.2. í samkomulaginu er fjallað um aðrar aðfararhæfar eignir lántaka. Samkvæmt þeirri grein skal lántaki upplýsa kröfuhafa um aðrar aðfararhæfar eignir sína skv. lögum um aðför nr. 90/1989 og sé veðrymi á aðfararhæfum eignum skuli lækka niðurfærslu veðskulda sem því nemur. Grein 3.2 í samkomulaginu gerir ráð fyrir að skuldir sem tryggðar eru með veði í eigu þriðjamaðs (lánsveði) teljist ekki til áhvílandi veðskulda á fasteign umsækjanda.

Við túlkun á því hvort skuld verði felld niður samkvæmt ofangreindu samkomulagi verður að horfa til þeirrar forsendu aðila samkomulagsins sem fram kom í viljayfirlýsingunni að skuld verði einungis felld niður sé hún óinnheimtanleg. Grein 2.2. og grein 3.2. í samkomulaginu byggja einnig á þeirri forsendu að skuld verður ekki felld niður ef hún innheimtanleg.

Eins og fram kemur í athugasemdum varnaraðila er veðskuldabréf nr. X jafnframt tryggt með sjálfskuldarábyrgð þriggja greiðslufærra ábyrgðarmanna og því ekki hægt að líta svo á að skuldin sé óinnheimtanleg og telst því ekki vera veðskuld sem fellur undir grein 1.2. í umræddu samkomulagi. Það verður því á það fallist með varnaraðila að skuld samkvæmt ofangreindu skuldabréfi verði ekki færð niður á grundvelli samkomulagsins.

Reykjavík, 23. mars 2012

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir