

Ár 2012, föstudaginn 9. 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. 90/2011**:

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 1. 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 ekki frá sóknaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 9. mars 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 4. júlí 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 12.500.000, gefið út af A, til varnaraðila. Fasteignin B, var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar láninu. Þann 21. desember 2007 var B leyst úr veðböndum og frá 22. janúar 2008 var lánið framvegis tryggt með 2. veðrétti í C.

Þann 15. október 2010 var gerð skuldskeyting á umræddu skuldabréfi. Með samþykki varnaraðila yfirtóku sóknaraðili og D skyldur útgefanda samkvæmt skuldabréfi nr. X. Allar skyldur fyrri skuldara gagnvart varnaraðila samkvæmt skuldabréfinu féllu niður um leið og nýr skuldari yfirtók þær.

Þann 29. ágúst 2011 fór sóknaraðili þess á leit við varnaraðila að umrætt lán yrði fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar. Kvað sóknaraðili veðsetningu íbúðarinnar vera kr. 18.523.808 en fasteignamat hennar kr. 13.650.000. Varnaraðili hafnaði ósk sóknaraðila þann 2. september 2011.

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

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst 110% leiðréttingar láns á C. Vísar sóknaraðili til þess að lánið hafi verið kr. 17.882.787 um síðustu áramót og fasteignamat íbúðarinnar sé kr. 13.650.000.

Sóknaraðili kveðst telja að lánið sem tekið var 4. júlí 2005 eigi að vera gjaldgengt í 110% leiðréttingu þó svo að farið hafi fram nafnbreyting á því, en varnaraðili telji að um nýtt lán sé að ræða. Að dómi sóknaraðila sé þetta sama lánið með veði í sömu íbúð sem sé jafn yfirveðsett og áður. Sóknaraðili kveðst ekki hafa þurft að greiða þau gjöld sem greiða beri af nýju láni, svo sem stimpilgjöld, lántökugjald o.fl.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Bendir varnaraðili á sóknaraðili hafi yfirtekið umrætt fasteignaveðlán með kaupsamningi, dags. 17. september 2010 og gengið frá skuldskeytingu hjá bankanum þann 15. október 2010. Yfirtaka láns sé í eðli sínu ný lánveiting. Við yfirtöku lána sé framkvæmt greiðslumat á lántaka og sömu verklagsreglum fylgt og þegar um nýja lánveitingu sé að ræða. Þegar kaupendur yfirtaki áhvílandi lán þurfi seljandi fasteignar að afla samþykkis fyrir yfirtökunni frá viðkomandi kröfuhafa. Þá þurfi staðfesting á yfirtöku láns að liggja fyrir við undirritun kaupsamnings.

Vísar varnaraðili til þess að í 1. gr. samkomulags lánveitenda um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011, komi fram að skuldir sem færa megi niður samkvæmt því séu þær skuldir sem stofnað hafi verið til vegna fasteignakaupa umsækjanda fyrir árið 2009 og hvíla með veði á eign sem ætluð sé til heimilishalds lántaka. Af því leiði að skuld samkvæmt framangreindu fasteignaveðláni sóknaraðila falli ekki undir heimildir til niðurfærslu skulda skv. 1. gr. samkomulagsins.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort skuldabréf sóknaraðila, nr. X, uppfylli skilyrði 110% samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila.

Í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila kemur fram að heimilum, þar sem áhvílandi veðskuldir eru umfram 110% af verðmæti fasteignar, bjóðist að færa veðskuldir sínar niður að 110% af verðmæti eignar. Niðurfærsla skuli eiga sér stað hjá þeim kröfuhafa/-höfum sem séu á veðréttum umfram 110% af verðmæti eignar, sbr. 1.1 gr. samkomulagsins. Samkvæmt 1.2 gr. samkomulagsins má færa niður skuldir sem stofnað hefur verið til vegna fasteignakaupa umsækjanda fyrir árið 2009 og hvíla með veði á eign sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Aðrar veðskuldir sem hvíla á sömu eign má og færa niður svo markmið reglna samkomulagsins náist. Lán sem veitt hafa verið til endurbóta af Íbúðalánasjóði og voru yfir fasteignamati hinnar veðsettu eignar við lánveitingu skulu ekki falla þar undir.

Veðskuldabréf nr. X var gefið út þann 4. júlí 2005, af A. Frá 22. janúar 2008 var lánið tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni að C. Kaupsamningur um fasteignina C var gerður 17. september 2010. Sóknaraðili og D yfirtöku skyldur A þann 15. október 2010 en skuldir þær sem falla undir samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um

verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila eru 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, sbr. 1.2 gr. samkomulagsins. Fasteignakaup umsækjanda áttu sér stað, eins og áður sagði, í september 2010. Telur nefndin að skilja verði orðalag samkomulagsins svo að það nái eingöngu til veðskulda vegna fasteignakaupa umsækjanda sem stofnað var til, fyrir umrætt tímamark. Er það skilyrði ekki uppfyllt í máli þessu. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 9. mars 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason