

Ár 2011, föstudaginn 17. febrúar, 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. 98/2011**:

**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 15. nóvember 2011, með kvörtun sóknaraðila dagsettri 14. nóvember 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 17. 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 8. 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 sóknaraðila bárust með bréfi dagsettu 27. desember 2011.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 17. febrúar 2011.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 25. maí 2005 var fasteignaveðlán nr. X, að fjárhæð kr. 32.800.000 gefið út af sóknaraðila og A til FF. Fasteignin B, var sett að veði á 7. veðrétti. Þann 15. ágúst 2007 urðu nýir greiðendur skv. yfirlýsingu S og T. Þann 31. júlí 2008 varð sóknaraðili skuldari.

Þann 31. maí 2005 var gerður kaupsamningur um fasteignina B. Seljandi var R og kaupendur voru A og sóknaraðili í helmingshlutföllum.

Þann 29. ágúst 2007 var kaupsamningur gerður um fasteignina B. Seljendur voru sóknaraðili og A. Kaupendur voru T og S. Kaupverð var kr. 53.200.000.

Þann 29. ágúst 2007 var íbúðalán nr. Y, að fjárhæð kr. 6.244.000, gefið út af S og T. Fasteignin B, var sett að veði á 2. veðrétti. Þann 31. júlí 2008 varð sóknaraðili skuldari.

Þann 10. september 2007 var kaupsamningur gerður um fasteignina C. Kaupendur voru sóknaraðili og A. Seljendur voru J og I. Kaupverð fasteignarinnar var kr. 21.900.000.

Þann 31. júlí 2008 var kaupsamningur um fasteignina B gerður. Kaupendur voru A og sóknaraðili í helmingshlutföllum, en seljendur voru T og S. Kaupverðið var

kr. 53.200.000. Á kaupsamningnum kom fram að tekist hefði samkomulag milli aðila um að seljendur skv. kaupsamningi dags. 29. ágúst 2007, myndu kaupa B, aftur af kaupendum. Kaupsamningnum var ekki þinglýst.

Þann 31. júlí 2008 gerðu A, sóknaraðili, S og T með sér samkomulag um riftun kaupsamnings, dags. 29. ágúst 2007 um einbýlishús B. Uppgjör, dags. 1. september 2008 vegna framangreindrar eignar lá frammi við undirritun samkomulagsins og aðilar samþykktu það athugasemdalaust. A og M tóku að sér öll áhvílandi veðlán, svo og lán sem S og T stofnuðu til vegna kaupanna við FF, upphaflega að fjárhæð kr. 6.244.000. Jafnframt tóku A og M að sér kvaðir og aðrar skuldbindingar sem á eigninni hvíldu. Jafnframt voru aðilar ásáttir um að allar skuldbindingar þeirra í milli myndu falla niður og að engir ættu kröfur, hverju nafni sem þær nefndust, á hendur hinum. Samkomulagið var mótttekið til þinglýsingar þann 25. ágúst 2009.

Þann 21. júlí 2011 framkvæmdi L, löggiltur fasteignasali, verðmat á fasteigninni B. Áætlað verð fasteignarinnar var kr. 39.000.000.

Þann 4. apríl 2011 sótti sóknaraðili um niðurfærslu fasteignaveðláns í íslenskum krónum, vegna fasteignarinnar B. Þar kom fram að kaupár væri 2007, fasteignamat væri kr. 37.500.000 og áætlað verðmat kr. 41.000.000. Áhvílandi var samkvæmt umsókninni kr. 60.278.248 og á fasteigninni hvíldu lán á 1. og 2. veðrétti þar sem kröfuhafinn var FF, umrædd lán voru í frystingu. Sóknaraðili skrifaði undir umsóknina ásamt starfsmanni varnaraðila. Varnaraðili hafnaði niðurfærslu lánsins á 2. veðrétti, skv. 110% leiðarinni.

Þann 10. október 2011 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við eftirlitsnefnd sem skoðar framkvæmd fjármálafyrirtækja á 110% úrræðinu að hún endurskoðaði afstöðu FF. Þann 27. október 2011 svaraði varnaraðili og sagði að eftirlitsnefndin hefði skoðað framkvæmd 110% úrræðisins í tilfalli varnaraðila og gerði engar athugasemdir við afgreiðslu FF. Benti varnaraðili einnig að að önnur úrræði stæðu sóknaraðila til boða en 110% leiðin.

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

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að lán á 2. veðrétti nr. Y, með eftirstöðvum kr. 9.653.471 þann 2. október 2011, verði tekið inn í 110% leið og afskrifað skv. 110% leiðinni. Sóknaraðili vísar til þess að við uppgjör vegna kaupa sóknaraðila á B, hafi sóknaraðili tekið yfir lán sem seljendur, S og T, höfðu tekið við kaup B. Það lán hafi FF ekki fallist á að taka með inn í útreikninga vegna 110% úrræðisins, á þeim forsendum að það hafi ekki verið tekið til fasteignakaupa. Engu að síður hafi FF samþykkt að sóknaraðili fengi að taka yfir lánið á grundvelli kaupsamnings sem hafi legið til grundvallar viðskiptunum. Við endurkaup eignarinnar hafi sóknaraðili tekið yfir lánið og hafi staðið skil á greiðslum vegna þess.

Þá bendir sóknaraðili á að í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, sem FF sé aðili að, segi að kröfuhafa sé heimilt að niðurfæra aðrar veðskuldir en þær sem voru til kaupa á fasteigninni, til þess að markmið samkomulagsins náist. Með því ákvæði gefist FF kostur á að meta hvert og eitt tilvik, þ.a. að markmið samkomulagsins náist.

Sóknaraðili vísar til þess að í skattframtali 2009, vegna ársins 2008, hafi bæði lánin frá Byr, nr. Y og X, myndað stofn til vaxtabóta. Þá hafi bæði lánin verið til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota sóknaraðila.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara krefst varnaraðili þess að málinu verði vísað frá á þeim grundvelli að ekki hafi reynt á hvort að lán nr. Y muni fá einhvers konar niðurfærslu í gegnum önnur úrræði sem standi sóknaraðila til boða.

Varnaraðili vísar til þess að þegar vinna við umsókn sóknaraðila um niðurfærslu hófst hafi verið farið yfir þau viðskipti sem átt höfðu sér stað þegar sóknaraðili og maki hans seldu B og riftu síðan þeirri sölu þann 31. júlí 2008. Varnaraðili bendir á að ef skjalið um samkomulag um riftun kaupsamnings sé skoðað sé ekkert þar sem gefi til kynna að um kaup sé að ræða heldur sé ljóst að þarna sé um riftun á kaupum S og T á B. Vísar varnaraðili til þess að riftun gilds og gagnkvæms samnings felist í því að samningsaðili taki, án þess að baka sér með því bótaskyldu, þá ákvörðun, að vegna vanefnda gagnaðila verði samningurinn ekki efndur samkvæmt aðalefni sínu. Með þessum hætti sé hugtakið notað í lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hafi annar hvor aðila eða báðir greitt, verði ekki farið með þær greiðslur sem bindandi efndir samnings og greiðslur þeirra gangi til baka. Af þessu leiði að þegar gagnkvæmum samningi hafi verið rift eigi hvorugur samningsaðila rétt til að fá í hendur greiðslu samkvæmt samningnum eða ígildi hennar, sbr. t.d. 33. gr. laga nr. 40/2002.

Bendir varnaraðili á að við sölu sóknaraðila og A á B hafi kaupendurnir S og T tekið yfir lánið á fyrsta veðrétti og tóku nýtt lán veðskuldabréf nr. Y, til að borga 6.224.000 sem afhentust við undirritun kaupsamningsins. Hafi afgangurinn greiðst með peningum, eða láni. Eftir kaupin þann 29. ágúst 2007 hafi því verið tvö lán áhvílandi á eigninni, eitt á fyrsta veðrétti og annað á öðrum veðrétti. Sé horft á þessi viðskipti sé ljóst að við sölu hafi eigið fé seljenda verið kr. 10.773.089.

Þá bendir varnaraðili á að við riftunina þann 31. júlí 2008 hafi sóknaraðili og maki hans verið búin að festa kaup á fasteigninni að C. Þannig að þegar riftunin átti sér stað hafi þau ekki átt laust fé til að láta greiðslurnar ganga til baka svo að viðskiptin gætu gengið til baka að fullu. Því hafi sóknaraðili tekið yfir lán sem T og S höfðu tekið. Yfirtakan á láninu hafi því eingöngu verið í staðinn fyrir afhendingu á peningum, sem voru bundnir í C.

Varnaraðili hafnar því að lán nr. Y hafi verið tekið til kaupa á B, enda hafi verið um riftun að ræða en ekki kaup á fasteign. Ef málið yrði skoðað út frá nálgun sóknaraðila væri í besta falli um lánsveð að ræða, því láni nr. Y hafi verið ráðstafað til kaupa á C. T og S hafi tekið lán sem ráðstafað var til sóknaraðila og maka hans sem notuðu féð til að festa kaup á C. Snúist málið því eingöngu um hvort unnt sé að þvinga varnaraðila til að nýta þá heimild sem grein 1.2 samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila feli í sér. Heimildin hafi verið sett sökum samkeppnislegra sjónarmiða þannig að vilji lánveitandi nýta sér heimildina þá sé honum það heimilt þrátt fyrir að það gæti komið verr út fyrir aðra lánveitendur sem ekki séu aðilar að samkomulaginu. Hvergi sé minnst á að lánveitanda beri skylda til að nýta sér heimildina.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi með viðbrögðum sínum við tilraunum starfsmanna bankans til að vinna nánar að

ásættanlegri niðurstöðu í skuldamálum hans sýnt að hann vilji ekki reyna á önnur úrræði sem bankinn hafi upp á að bjóða. Því hafi ekki fullreynt á það hvort að um endanlega niðurstöðu sé að ræða, og þar af leiðandi sé ekki fyrir séð að varnaraðili sé í raun búinn að hafna því að eftirstöðvar láns nr. Y muni taka einhverjum breytingum fyrir tilstuðlan annarra úrræða sem bankinn bjóði upp á. Markmið sóknaraðila sé að bæta stöðu sína gagnvart bankanum. Varnaraðili krefst þess að málinu verði vísað frá þar sem leiðin að bættri skuldastöðu sóknaraðila sé eingöngu hálfnuð og ekki liggi fyrir hver endanleg niðurstaða verði um skuldir hans hjá bankanum.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að því hvort íbúðalán nr. Y 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 af S og T þann 29. ágúst 2007 við sölu sóknaraðila og A á fasteigninni að B. Kaupsamningur um eignina var gerður sama dag. Sóknaraðili og A eignuðust eignina aftur þann 31. júlí 2008. Sóknaraðili heldur því fram að gerður hafi verið kaupsamningur um eignina þann 31. júlí 2008 þar sem hann hafi viljað eignast fasteignina aftur af persónulegum ástæðum. Varnaraðili heldur því fram að riftun kaupsamningsins hafi verið gerð þann 31. júlí 2008. Riftun kaupsamningsins var þinglýst en kaupsamningi, dags. 31. júlí 2008 var ekki þinglýst. Verður því að miða við að riftun hafi farið fram á kaupsamningi, dags. 29. ágúst 2007.

Um réttaráhrif riftunar í fasteignakaupum er fjallað í 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en þar kemur fram að þegar kaupsamningi er rift þá falli brott skyldur samningsaðila til efnda, sbr. 1. mgr. Í 2. mgr. kemur fram að hafi samningur verið efndur í heild eða að hluta þegar honum er rift þá eigi hvor um sig rétt á að fá til baka þá greiðslu sem hann hefur innt af hendi. Við riftun á kaupsamningi sóknaraðila, A, S og T gengu ekki til baka þær greiðslur sem inntar höfðu verið af hendi að öllu leyti, heldur yfirtók sóknaraðili lán nr. Y, en eins og áður sagði höfðu S og T tekið það lán vegna kaupa á fasteigninni. Sóknaraðili og A höfðu fest kaup á fasteigninni að C við riftun kaupsamningsins, þann 31. júlí 2008. Í ljósi alls þessa verður ekki talið að lán sóknaraðila falli undir það skilyrði gr. 1.2 í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, um að til skuldar hafi verið stofnað vegna fasteignakaupa umsækjanda, enda var um riftun kaupsamnings að ræða.

Sóknaraðili byggir á þeirri málsástæðu að í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, sem FF sé aðili að, segi að kröfuhafa sé heimilt að niðurfæra aðrar veðskuldir en þær sem voru til kaupa á fasteigninni, til þess að markmið samkomulagsins náist. Það er afstaða nefndarinnar að þetta ákvæði leggi ekki skyldu á þau fjármálafyrirtæki til að lækka aðrar skuldir en ákvæði 1.2. tekur beinlínis til. Með ákvæðinu sé fyrst og fremst verið að rýmka heimildir til útfærslu þegar fleiri lán hvíla á sömu eign og sum lánin eiga undir samkomulagið samkvæmt efni þess en aðrar ekki.

Í ljósi alls framangreinds ber að hafna kröfu sóknaraðila á hendur varnaraðila.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

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

Reykjavík, 17. febrúar 2012

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Jóhann Tómas Sigurðsson