

Ár 2012, föstudaginn 23. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 107/2011**:

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 9. desember 2011, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 8. desember 2011. Með bréfi nefndarinnar 12. desember 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 9. janúar 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. janúar 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með bréfi, dagsettu 27. janúar 2012.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 16. og 24. mars 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 20. nóvember 2008 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 4.800.000, gefið út af sóknaraðila og A. Til tryggingar skuldinni var B, settur að veði á 4. veðrétti. Sóknaraðili og A eiga 66,67% fasteignarinnar og C á 33,33%. C tókst á hendur sjálfskuldarábyrgð á láninu.

Þann 24. mars 2011 fór sóknaraðili þess á leit við varnaraðila að lánið yrði fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar. Varnaraðili lét gera verðmat á fasteigninni. Verðmat, dags. 13. apríl 2011, var kr. 28.500.000. Á fasteigninni hvíldu veðskuldir að fjárhæð kr. 37.859.729, þann 1. janúar 2011. Sundurliðuðust þær þannig: Veðskuldabréf að fjárhæð kr. 32.480.272, kröfuhafi N og veðskuldabréf að fjárhæð kr. 5.379.457, kröfuhafi varnaraðili.

Þann 28. apríl 2011 hafnaði varnaraðili beiðni sóknaraðila. Sóknaraðili óskaði eftir rökstuðningi fyrir höfnuninni þann 28. apríl 2011. Varnaraðili svaraði því til að eignastaða C væri þannig að hann stæði vel undir skuldbindingunum. Frekari tölvupóstsamskipti áttu sér stað um málið milli sóknaraðila og varnaraðila. Þann 17. nóvember 2011 var málinu enn hafnað af varnaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 8. desember 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að áhvílandi lán á aftasta veðrétti íbúðarinnar B, verði leiðrétt til samræmis við 110% leiðina og það verðmat sem fjármálastofnun sjálf útvegaði.

Sóknaraðili vísar til þess að hann sé greiðandi lánsins og uppfylli þau skilyrði sem sett séu í 2. gr. samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila.

Sóknaraðili mótmælir því að taka beri eignir C inn í mat á aðfararhæfum eignum vegna umsóknar sóknaraðila um lækkun skv. 110% leiðinni. Eignir C séu ekki aðfararhæfar skv. lögum nr. 90/1989 um aðför, vegna skulda sóknaraðila og maka hans. C sé tilgreindur sem ábyrgðarmaður á skuldabréfinu og sé alls óvíst um réttmæti kröfu varnaraðila á hendur C á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Sóknaraðili bendir á að ekki hafi verið framkvæmt greiðslumat við lántökuna og þar af leiðandi hafi C, ábyrgðarmanni, ekki verið kynntar niðurstöður þar að lútandi. Því sé það álit sóknaraðila að vafi kunni að leika á lögmæti og réttmæti ábyrgðarinnar sem C veitti, sbr. úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 14/2010. C sé ekki greiðandi lánsins og hann sé ekki umsækjandi um beitingu 110% úrræðisins. Eignastaða hans eigi því ekki að koma til skoðunar í máli þessu.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Í upphafi bendir varnaraðili á að í greinargerðum varnaraðila til úrskurðarnefndarinnar í öðrum málum hafi verið vakin athygli á því að vafi leiki að mati varnaraðila á því hvort F og/eða FF séu aðilar að nefndinni. Í úrskurðum nefndarinnar í málum nr. 51/2011 og 60/2011 hafi álitafnið verið til umfjöllunar. Í fyrrnefnda úrskurðinum hafi það verið niðurstaða meirihluta nefndarinnar að FF væri fjármálafyrirtæki í skilningi laga nr. 161/2001 og því aðili að nefndinni. Af því leiddi að nefndin tæki til umfjöllunar kvartanir sem beindust að F Varnaraðili telur að niðurstaða nefndarinnar standist ekki nánari skoðun. Bendir varnaraðili á að FF og F sæti sérstöku eftirliti Fjármálaeftirlitsins skv. 101. gr. a laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. breytingalög nr. 78/2011. Sú lagagrein breyti hins vegar ekki skilgreiningu 10. tl. 1. gr. laganna á hugtakinu fjármálafyrirtæki. Hvorki í lögum né lögskýringargögnum sé að finna stoð fyrir þeirri ályktun að félög í slitameðferð sem hafi misst starfsleyfi sitt teljist samt sem áður fjármálafyrirtæki í skilningi laga nr. 161/2002. Jafnvel þótt úrskurður meirihluta nefndarinnar í máli nr. 51/2011 um að slitabú FF teljist til fjármálafyrirtækis í skilningi laga nr. 161/2002 fengi staðist gæti sú niðurstaða ekki leitt til þess að F yrði talinn aðili að nefndinni eða undir valdsviði hennar. Sú ályktun styðjist við orðalag 1. málsl. 2. mgr. 19. gr. a laga nr. 161/2002. Óumdeilt sé að F hafi aldrei verið fjármálafyrirtæki í skilningi laga. Þar með skorti heimildir til að úrskurða í málum F. Að sama skapi skorti 3. gr. a í samþykktum nefndarinnar lagastoð. Með vísan til þessa telur varnaraðili niðurstöðu meirihluta nefndarinnar í máli nr. 51/2011 ekki standast skoðun. Varnaraðili setur því fyrirvara við skyldu sína til að framfylgja úrskurðunum.

F kveðst hafa hafnað beiðni sóknaraðila um niðurfærslu skulda að 110% af verðmæti eignar þar sem skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, væru ekki uppfyllt. Samkvæmt greinum 2.1 og 2.2 sé það skilyrði niðurfellinga skulda skv. 110% samkomulaginu að lántaki/umsækjandi sé eigandi hinnar veðsettu eignar og greiðandi áhvilandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds lántaka. Skilyrðið sé ekki fyrir hendi í máli þessu þar sem C, faðir sóknaraðila, sé einn eigandi fasteignarinnar. Af því leiði að við útreikning á umsókn sóknaraðila á niðurfellingu skulda samkvæmt 110% leiðinni verði að taka tillit til veðrýmis á aðfararhæfum eignum allra eigenda þeirrar fasteignar sem málið varði, þ.m.t. veðrýmis á eignum C, sbr. 2.2 gr. samkomulagsins. Samkvæmt skattframtölum eigenda B séu nettó eignir þeirra ríflega 23,3 milljónir og því séu ekki fyrir hendi skilyrði til niðurfellingar skulda.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort lán sóknaraðila hjá varnaraðila uppfylli skilyrði 110% samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila.

Í 1. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki frá 8. júní 2000 segir að úrskurðarnefndin starfi samkvæmt samkomulagi á milli viðskiptaráðuneytisins, Sambands íslenskra viðskiptabanka, Sambands íslenskra sparisjóða, Samtaka verðbréfafyrirtækja, Sambands lánastofnana og Neytendasamtakanna. Þá segir að einstök fyrirtæki geti átt aðild að nefndinni. Í 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefndina er fjallað um starfssvið nefndarinnar. Samkvæmt greininni geta viðskiptamenn fjármálafyrirtækja sem eiga aðild að nefndinni snúið sér til nefndarinnar með kvartanir vegna viðskipta við þau. Samkvæmt a-lið greinarinnar tekur nefndin til meðferðar kvartanir sem varða réttarágreining á milli fjármálafyrirtækis eða dótturfyrirtækis slíks fyrirtækis annars vegar og viðskiptamanns hins vegar, enda sé samningssamband milli aðila. Í 19. gr. a í lögum um fjármálafyrirtæki er kveðið á um það að fjármálafyrirtækjum sé skylt að eiga aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Í 10. tl. 1. gr. a laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, sbr. 2. gr. 1. nr. 119/2011 er að finna skilgreiningu á fjármálafyrirtæki sem gerir það að skilgreiningaratriði að fjármálafyrirtæki sé fyrirtæki sem fengið hafi starfsleyfi Fjármálaeftirlitsins til nánar tilgreindrar starfsemi. Í ákvæðinu er á hinn bóginn ekki getið um hvort starfsleyfið þurfi enn að vera í gildi til að fyrirtæki getið talist fjármálafyrirtæki í skilningi laganna.

Kröfum sóknaraðila í máli þessu er beint gegn F. F er dótturfélag FF en FF starfaði sem fjármálafyrirtæki á grundvelli starfsleyfis frá Fjármálaeftirlitinu á grundvelli laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Þann 21. mars 2009 tók Fjármálaeftirlitið yfir vald hluthafafundar í FF, vék félagsstjórn í heild frá störfum og skipaði skilanevnd yfir fjármálafyrirtækinu. Sama dag tók Fjármálaeftirlitið ákvörðun um ráðstöfun eigna og skulda FF. Ákvað Fjármálaeftirlitið að flytja hæfar innstæður FF til L. Einnig var ákveðið að FF skyldi stofna sérstakt hlutafélag, sem fékk nafnið F, að fullu í sinni eign, sem mundi yfirtaka allar eignir FF. Þann 23. febrúar 2011 afturkallaði Fjármálaeftirlitið starfsleyfi FF á grundvelli þess að kveðinn hafi verið upp úrskurður um slit fyrirtækisins samkvæmt XII. kafla laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. 1. mgr. 9. gr. sömu laga.

Varnaraðili hefur aldrei haft leyfi til að starfa sem fjármálafyrirtæki, og telst því ekki fjármálafyrirtæki hvorki í skilningi laga um fjármálafyrirtæki né í skilningi samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. F er hins vegar dótturfélag FF sem hafði starfsleyfi sem fjármálafyrirtæki. Verður ekki betur séð, en að FF hafi haft allar sömu heimildir til að skuldbinda sig og dótturfyrirtæki sín og önnur fjármálafyrirtæki, en skuldbinding af því tagi var stofnuð með samkomulagi viðskiptaráðuneytisins, Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja, Sambands íslenskra sparisjóða og Neytendasamtakanna frá 8. júní 2000. Af a-lið 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefndina er ljóst að nefndin tekur til meðferðar kvartanir er varða réttarágreining á milli dótturfyrirtækis fjármálafyrirtækis og viðskiptamanns slíks fyrirtækis. Það er því ljóst að undir nefndina falla dótturfyrirtæki fjármálafyrirtækja, óháð því hvort að þau hafa starfsleyfi sem fjármálafyrirtæki eða ekki. Það er því nauðsynlegt að leysa úr því hvort að FF teljist fjármálafyrirtæki þrátt fyrir að starfsleyfi fyrirtækisins hafi verið afturkallað.

Með lögum nr. 78/2011, sem tóku gildi 21. júní 2011, voru gerðar nokkrar breytingar á lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Við lögin var m.a. bætt nýrri grein 101. gr. a, en þar segir í 1. mgr.:

„Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með rekstri fjármálafyrirtækis sem er stýrt af slitastjórn, óháð því hvort viðkomandi fyrirtæki hefur starfsleyfi eða takmarkað starfsleyfi eða hvort starfsleyfi þess hefur verið afturkallað. Dótturfélag fjármálafyrirtækis í slitameðferð sem heldur utan um eignir þess skal jafnframt heyra undir eftirlit Fjármálaeftirlitsins. Eftirlitið nær meðal annars til viðskiptahátta þess sem felur meðal annars í sér að framganga þess gagnvart viðskiptavinum skal vera í samræmi við það sem almennt tíðkast hjá fjármálafyrirtækjum með gilt starfsleyfi.“

Í athugasemdum við greinina í frumvarpi því er varð að lögum nr. 78/2011 kemur fram að í ákvæðinu sé lagt til að eftirlit með störfum slitastjórna verði aukið með því að fela Fjármálaeftirlitinu eftirlit með slitum fjármálafyrirtækja og dótturfélaga þeirra, óháð því hvort þau hafi enn þá starfsleyfi eða takmarkað starfsleyfi eða hvort þau hafi misst starfsleyfi sitt. Í almennum athugasemdum kemur fram að rökin fyrir setningu laganna séu þau að fjármálafyrirtæki sem eru í slitum en hafa takmarkað starfsleyfi eða hafa misst starfsleyfi sitt sæti ekki sérstöku eftirliti. Þar sem æskilegt þyki að sambærilegar reglur gildi um eftirlit með störfum slitastjórna fjármálafyrirtækja í slitum, óháð því hvort þau hafi enn starfsleyfi, sé lagt til að lögfest verði heimild Fjármálaeftirlitsins til að hafa eftirlit með slíkum fyrirtækjum.

Í almennum athugasemdum kemur enn fremur fram að telja verði að þörf sé fyrir virkt eftirlit með störfum slitastjórna, sérstaklega í þeim tilvikum þar sem viðkomandi fjármálafyrirtæki er enn þá t.d. með virk eignasöfn (útlán). Í öllum markaðsviðskiptum byggist jafnræði aðila á þeirri einföldu staðreynd að báðir eiga langtímahagsmunum af viðskiptasambandi. Ef annar aðili samningssambandsins er slitastjórn kunna langtímahagsmunir að víkja fyrir öðrum hagsmunum slitabúsins sem þó geta verið málefnalegir, t.d. hagsmunum kröfuhafa af heimtum, og freistandi getur verið að nýta öll tækifæri til að þvinga viðskiptamenn til að greiða kröfur að fullu, jafnvel þótt efnisleg rök séu fyrir aðlögun kröfu að greiðslugetu í samræmi við ákvæði laga nr. 107/2009 og samninga sem byggðir hafa verið á þeim lögum, jafnt í tilviki einstaklinga sem fyrirtækja. Eins geta skapast aðstæður sem gera slitastjórnnum kleift að tefja framgang mála viðskiptamönnum til tjóns. Meðal þeirra ákvarðana sem Fjármálaeftirlitinu ber að taka til athugunar, verði frumvarpið að lögum, eru ákvarðanir slitastjórna um innheimtu lána og umbreytingu lána. Er enda gert ráð fyrir því í frumvarpinu að fjármálafyrirtæki í slitum starfi í samræmi við góða

viðskiptahætti, sbr. 19. gr. laganna. Með þessu móti er leitast við að koma því til leiðar að viðskiptamenn fjármálafyrirtækis sem tekið hefur verið til slitameðferðar njóti ekki lakari stöðu við úrlausn sinna mála en gildir um viðskiptamenn annarra fjármálafyrirtækja. Jafnframt segir í almennum athugasemdum að ef fjármálafyrirtæki er tekið til slita þá skuli reglur laga um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, með síðari breytingum, gilda

Af framansögðu leiðir að telja verður að ákvæði laga um fjármálafyrirtæki gildi um starfsemi fjármálafyrirtækja í slitum, óháð því hvort þau hafi enn starfsleyfi eða ekki, takmarkað starfsleyfi eða hvort starfsleyfi þess hafi verið afturkallað, sbr. 1. mgr. 101. gr. a. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Af því leiðir ennfremur að telja verður að FF teljist fjármálafyrirtæki í skilningi laga um fjármálafyrirtæki þrátt fyrir að starfsleyfi félagsins hafi verið afturkallað og er FF því skylt að eiga aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, sbr. 19. gr. a. laganna.

Varnaraðili F er dótturfélag FF. Félagið var stofnað á grundvelli ákvörðunar Fjármálaeftirlitsins um ráðstöfun eigna og skulda FF, en félagið hefur aldrei haft leyfi til að starfa sem fjármálafyrirtæki. Í a-lið 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefndina segir að nefndin taki til meðferðar kvartanir sem varða réttarágreining á milli fjármálafyrirtækis eða dótturfyrirtækis slíks fyrirtækis annars vegar og viðskiptamanns hins vegar, enda sé samningsband milli aðila. Það er því ljóst að undir nefndina falla dótturfyrirtæki fjármálafyrirtækja, óháð því hvort að þau hafa starfsleyfi sem fjármálafyrirtæki eða ekki.

Með vísan til þess sem að framan segir um aðild FF að úrskurðarnefndinni telst F skylt að eiga aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Af framlögðum gögnum virðist mega ráða að sóknaraðili, eiginkona hans, A, og faðir, C, hafi keypt fasteignina B, í jöfnum hlutföllum í febrúar 2007. Lán það sem um er deilt í máli þessu var tryggt með veði í B og auk þess tókst C á hendur sjálfskuldarábyrgð á láninu. Sóknaraðili heldur því fram að alls sé óvíst um skuldbindingargildi ábyrgðar C, þar sem ekki var framkvæmt greiðslumat á skuldurum við lánveitinguna. Eins og mál þetta er lagt fyrir nefndina verður ekki tekin afstaða til skyldu C samkvæmt veðskuldabréfinu, þar sem hann er ekki aðili að máli þessu. Að teknu tilliti til þessa verður leyst úr því hvort umrætt lán uppfylli skilyrði 110% samkomulagsins.

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. Þá kemur fram í gr. 2.1 að það sé skilyrði niðurfellingar skulda 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.

Í sjálfu sér mælir ekkert í Samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila gegn því að eigendur fasteignarinnar að B, sæki sameiginlega um að lán sem þau þrjú hafi tekið sameiginlega verði færð niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar ef um er að ræða heimili þeirra allra. Þá virðist mega beita ákvæðum samkomulagsins um eignarhluta í óskiptri sameign, sem veðsettir hafa verið sérstaklega og ætlaðir til heimilishalds viðkomandi. Á hinn bóginn er ekki hægt að fallast á að einstakir skuldarar skuldabréfa og eigendur einstakra eignarhluta sem hafa réttilega verið veðsettir ásamt öðrum eignarhlutum sem óskipt sameign fleiri aðila, geti krafist niðurfærslu á sínum skuldum sérstaklega, án tillits til stöðu annarra.

Er af þessum sökum óhjákvæmilegt að hafna kröfum sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 23. mars 2012

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Sérálit Guðlaugar B. Ólafsdóttur

Með vísan til sérálits míns í þeim málum sem nefnd eru í niðurstöðu meirihlutans tel ég það utan starfssviðs nefndarinnar að fjalla um framangreindan ágreining sóknaraðila við varnaraðila. Að virtri þeirri niðurstöðu meirihlutans að skylda varnaraðila til að eiga aðild að nefndinni sé fyrir hendi, er ég sammála þeirri niðurstöðu að hafna beri kröfunni.

Reykjavík, 23. mars 2012

Guðlaug B. Ólafsdóttir

Sérálit Hauks Guðmundssonar

Ég er sammála þeirri niðurstöðu Guðlaugar B. Ólafsdóttur að varnaraðili F eigi ekki aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Á hinn bóginn tel ég að þar sé um að ræða lögfræðilegt úrlausnarefni sem er þess eðlis að nefndin verði að vera bundin af fyrri afstöðu sinni til þess þar til dómaframkvæmd, ný lög eða önnur

slík atriði breyta henni. Með þessari athugasemd er ég sammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar.

Reykjavík, 23. mars 2012

Haukur Guðmundsson