

Ár 2012, föstudaginn 27. apríl, 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. 114/2011**:

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 21. desember 2011, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 19. desember 2011. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. 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 30. janúar 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. febrúar 2012 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila, með bréfi dagsettu 17. febrúar 2012.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 30. mars og 27. apríl 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 6. júlí 2007 var skuldabréf, nr. X, að fjárhæð kr. 6.000.000 í 50% CHF og 50% JPY, gefið út af sóknaraðila til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir skyldur skv. skuldabréfinu. A, gekkst í sjálfskuldarábyrgð fyrir láninu. A er nú látinn.

Þann 6. júlí 2007 var tryggingarbréf, nr. Y, að upphaflegum höfuðstól kr. 6.000.000 gefið út. Til tryggingar skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum sóknaraðila var fasteignin að B, sett að veði á 4. veðrétti.

Á skattframtali sóknaraðila og C, hafði umrætt lán verið fært í reit 5.2, lán vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota, árin 2007 og 2008. Árin 2009 og 2009 hafði það hins vegar verið fært í reit 5.5, aðrar skuldir og vaxtagjöld. Þann 1. desember 2011 féllst ríkisskattstjóri á að færa lánið úr reit 5.5 í reit 5.2, í framtölum 2010 og 2011.

Þann 28. júní 2011 sóttu sóknaraðili og C um leiðréttingu ofangreinds láns í 110% af veðhlutfalli fasteignarinnar að B, miðað við markaðsverðmæti fasteignarinnar hennar. Beiðni sóknaraðila var hafnað af varnaraðila þar sem

sjálfskuldarábyrgð var á láninu. Var vísað til þess að við framkvæmd hinnar svokölluðu 110% leiðar væru áhvílandi lán ekki færð niður þegar aðrar tryggingar stæðu fyrir viðkomandi láni til viðbótar við fasteignaveð lántaka. Varnaraðili kveðst, í viðleitni sinni til að koma til móts við sóknaraðila og í ljósi þess að skuld skv. framangreindu skuldabréfi var ekki tryggð með fullnægjandi hætti með hinni veðsettu fasteign miðað við markaðsvirði hennar á umræddum tíma, hafa boðist til að aflétta framangreindu tryggingarbréfi af fasteigninni að B. Þetta var gert án þess þó að skuldin væri lækkuð með vísan til 110% leiðarinnar, þar sem málið féll ekki undir skilyrði samkomulagsins að mati varnaraðila. Sóknaraðila hafi einnig verið borðið að breyta skilmálum lánsins til að létta greiðslubyrði þess.

Þann 7. nóvember 2011 leitaði lögmaður sóknaraðila til varnaraðila og óskaði eftir því að umsóknin yrði tekin til vinnslu um 110% niðurfærslu veðskulda, í samræmi við samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði frá 15. janúar 2011. Þann 30. nóvember 2011 hafnaði varnaraðili beiðni lögmanns sóknaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 19. desember 2011.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili færi niður veðskuld að 110% af verðmæti fasteignarinnar að B, vegna skuldabréfs nr. X, sem tryggt sé með tryggingarbréfi nr. Y, og hvíli á 4. veðrétti fasteigninni.

Vísar sóknaraðili máli sínu til stuðnings til samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Sóknaraðili kveður umrætt lán uppfylla skilyrði samkomulagsins.

Sóknaraðili bendir á að varnaraðili hafni kröfu sóknaraðila á þeirri forsendu að lánið sé tryggt með sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila. Bendir sóknaraðili á að umrætt lán sé ekki tryggt með veði í eign þriðja manns. Vísar sóknaraðili til þess að það að varnaraðili hafi krafist aukatryggingar til viðbótar við veð sóknaraðila, hafi enga þýðingu í sambandi við títtnefnt samkomulag.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sé ekki lagalega bindandi gjörningur, heldur samkomulag á milli tiltekinna aðila, sem sé útfærsla á viljayfirlýsingu ríkisstjórnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma hf. frá 3. desember 2010 um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna. Sé samkomulag það sem 110% leiðin byggir á ekki með neinn beinan lagagrundvöll sem sóknaraðili geti byggt á, þrátt fyrir tilvísun til viljayfirlýsingarinnar. Þá komi ekkert fram í samkomulaginu eða í viljayfirlýsingunni um afleiðingar þess ef einn eða fleiri aðilar að samkomulaginu fari með einhverjum hætti út fyrir ákvæði þess við framkvæmd starfa sinna, né heldur hvort og þá með hvaða hætti skuldarar geti byggt rétt á ákvæðum þess.

Þá byggir sóknaraðili á því að ákvæði samkomulagsins leiði ekki til þeirrar niðurstöðu að lækka beri skuldir sóknaraðila, þegar aðrar tryggingar standi fyrir umræddu láni, auk veðs í fasteign sóknaraðila. Markmið samkomulagsins hafi ekki verið að fella niður skuldir umfram það sem augljóst væri að fengist ekki greitt, heldur

fremur að færa skyldi niður skuldir þar sem fyrirbyggjandi tryggingar dygðu ekki til að ábyrgjast endurgreiðslu viðkomandi láns. Fyrir liggir að A, hafi gengist í sjálfskuldarábyrgð fyrir greiðslu lánsins. Samkvæmt grein 2.2 í framangreindu samkomulagi sé skilyrði fyrir niðurfellingu skulda skv. hinni svokölluðu 110% leið að ekki sé veðrymi á öðrum aðfararhæfum eignum. Sé því fyrir að fara lækki niðurfærsla veðskulda sem því nemi. Varnaraðili byggir á því að sjálfskuldarábyrgð til tryggingar greiðslu skuldar skuli einnig falla þarna undir, enda sé tryggingarstaðan fyrir skuldinni mun betri en ef aðeins umrædd fasteign sóknaraðila myndi tryggja hana.

Þá vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 274/2010 þar sem talið var að kröfuréttur á hendur sjálfskuldarábyrgðarmönnum yrði ekki felldur niður nema lagaheimild stæði til þess, sem og að uppfylltum skilyrðum ákvæðis 72. gr. stjórnarskrárinnar. Samkomulag það sem hér um ræði sé ekki lagaheimild í framangreindum skilningi.

Bendir varnaraðili á að sóknaraðili vísi til þess að framangreind sjálfskuldarábyrgð sé niður fallin, þar sem sjálfskuldarábyrgðaraðili sé látinn. Varnaraðili hafnar þessu, enda hafi D, verið veitt leyfi til setu í óskiptu búi. Við slíkar aðstæður gildi reglur II. kafla erfðalaga nr. 8/1962 en í 12. gr. laganna komi fram að maki sem sitji í óskiptu búi hafi í lifanda lífi eignarráð á fjármunum búsins. Beri hann ábyrgð á skuldum hins látna sem um hans eigin skuldir væri að ræða. Af ákvæði 12. gr. erfðalaga leiði að sjálfskuldarábyrgð á skuldabréfi nr. X sé ekki niður fallin heldur beri D, sjálfskuldarábyrgð á greiðslu lánsins.

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.

Varnaraðili vísar til þess að samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sé ekki lagalega bindandi gjörningur. Samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila var nánari útfærsla á viljayfirlýsingu ríkisstjórnarinnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífseyrissjóða og Dróma hf. frá 3. desember 2010, sem kvað á um aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila, sbr. inngangur umrædds samkomulags. Aðgerðir til aðlögunar íbúðaskulda að verðmæti veðsettrar eignar og greiðslugetu, sbr. A lið 1. gr. áðurnefndrar viljayfirlýsingar ríkisstjórnarinnar o.fl., byggðist á heimild í lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins. Áðurnefnt samkomulag, sem Samtök fjármálafyrirtækja stóðu að vegna varnaraðila, á stoð í umræddum lögum. Ekki er annað fram komið en að samtökin hafi haft fulla heimild til að skuldbinda varnaraðila og að samkomulagið feli í sér bindandi ráðstöfun fyrir hans hönd. Verður ekki á það fallist að varnaraðili sé óbundinn af ákvæðum samkomulagsins.

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. Þá kemur fram í 2.2 gr. að lántaki skuli upplýsa kröfuhafa um aðrar aðfararhæfar eignir skv. lögum um aðför nr. 90/1989. Sé um engar slíkar eignir að ræða skal lántaki staðfesta það skriflega. Ef veðrymi er á aðfararhæfum eignum lækkar niðurfærsla veðskulda sem því nemur.

Lán, nr. X, að fjárhæð kr. 6.000.000 var tekið þann 6. júlí 2007, vegna kaupa sóknaraðila á fasteigninni B. A gekkst í sjálfskuldarábyrgð fyrir láninu. Hann er nú látinn. Af sama tilefni var tryggingarbréf nr. Y, að sömu fjárhæð, gefið út, með veði í fasteigninni að B á 4. veðrétti. Þar sem ekki standa aðrar skuldir að baki umræddu tryggingarbréfi og þar sem ríkisskattstjóri hefur samþykkt að færa lán nr. X í reit nr. 5.2 í skattframtali sóknaraðila verður að telja að umrætt skuldabréf uppfylli skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Sóknaraðili er enda eigandi fasteignarinnar, ásamt maka sínum, 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 lán til fasteignakaupa með veði í umræddri fasteign og 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 ákvæði samkomulagsins leiði ekki til þeirrar niðurstöðu að lækka beri skuldir lántaka þegar aðrar tryggingar standi fyrir umræddu láni, auk veðs í fasteign sóknaraðila, enda er ekki um það atriði fjallað í umræddu samkomulagi. Þvert á móti er skilgreint hvaða skuldir uppfylla skilyrði samkomulagsins og fjallað hefur verið um að framan. Umrædd skuld fellur þar undir eins og áður hefur verið vikið að. Í ljósi þessa verður því ekki fallist á túlkun varnaraðila á grein 2.2 í umræddu samkomulagi.

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

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Skuldabréf nr. X, útgefið af sóknaraðila, M, til varnaraðila, F, skal fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar B.

Reykjavík, 27. apríl 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Sérálit Guðlaugar B. Ólafsdóttur.

Undirrituð er ósammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar um að skuldabréf nr. X, gefið út af sóknaraðila, M, til varnaraðila F, uppfylli skilyrði samkomulags lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila og verði því fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar B.

Umrætt skuldabréf var einnig tryggt með sjálfskuldarábyrgð A, sem nú er látinn. D sem situr í óskiptu búi eftir hinn látna, ber nú samkvæmt ákvæðum erfðalaga nr. 8/1962 sjálfskuldarábyrgð á greiðslu lánsins.

Samkomulag lánveitanda 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 yfirsuldsettra 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 þriðjamanns (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 skuldabréf nr. X jafnframt tryggt með sjálfskuldarábyrgð D og er ekkert í gögnum málsins sem bendir til þess að hún sé ógreiðslufær. Verður því ekki hægt að líta svo á að skuldin sé óinnheimtanleg og telst skuldin því ekki falla undir grein 1.2. í umræddu samkomulagi.

Það verður því á það fallist með varnaraðila F að skuld samkvæmt ofangreindu skuldabréfi verði ekki færð niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar B, á grundvelli nefnds samkomulags.

Reykjavík, 4. maí 2012.

Guðlaug B. Ólafsdóttir