

Ár 2012, mánudaginn 20. ágúst 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. 26/2012**:

**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 10. febrúar 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 1. febrúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 15. febrúar 2012, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 20. mars 2012. Var bréfið sent sóknaraðila með tölvupósti nefndarinnar. Svör sóknaraðila bárust með bréfi dagsettu 25. mars 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 20. ágúst 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili lýsir málsatvikum með eftirfarandi hætti. Sóknaraðili kveðst hafa keypt íbúð við A í janúar 2005, sem hafi reynst of lítil. Í janúar 2006 hafi hún keypt íbúð við B, en vegna veikinda barns hafi fjölskyldan ekki getað búið þar og þau hafi flutt aftur á A. Í framhaldinu hafi verið ákveðið að kaupa C, áður en fasteignirnar við A og B hafi verið seldar. Að sögn sóknaraðila hafi verið ákveðið að gera fasteignina við C upp og bæta hæð á húsið. Þegar ákvörðun hafi verið tekin um að byggja hafi hvílt á fasteigninni 17 milljóna króna lán frá Íbúðalánasjóði.

Sóknaraðili kveðst hafa leitað til ráðgjafa síns í FF og kynnt plön sín fyrir honum. Sóknaraðila hafi verið boðið framkvæmdalán til endurbóta eða framkvæmda á fasteignum, sem hún hafi tekið. Sóknaraðili kveður að sumarið 2008 hafi komið dýfa í gengið sem hafi gert hana órólega og hún hafi farið í bankann til að athuga hvort ekki væri hægt að breyta gengistryggða láninu í íslenskt húsnæðislán. Það hafi ekki verið hægt en sóknaraðili hafi haldið áfram með endurbætur fasteignarinnar. Sóknaraðili kveður framkvæmdina hafa verið rúmlega hálfnaða haustið 2008 en að henni hafi tekist að stöðva verktakann þegar hækkunin á framkvæmdaláninu hafi engan enda virst ætla að taka. Höfuðstóll lánsins hafi hækkað um tugi milljóna og

vaxtakostnaður hafi verið um 300.000 kr. á mánuði. Því hafi allar forsendur í fjárhagsáætlun verið brostnar.

Sóknaraðili kveðst hafa farið á fund FF og Íbúðalánasjóðs og útskýrt að staðan væri óviðráðanleg og lánahækkun ætlaði engan enda að taka og skuldsetning væri komin langt yfir verðmat fasteignarinnar. Kveðst sóknaraðili hafa óskað eftir að fá „lítið neyðarlán“ til þess að verja fasteignina. Í framhaldi hafi sendinefnd farið frá varnaraðila og Íbúðalánasjóði til að skoða húsið. Að sögn sóknaraðila óskaði hún eftir láni að fjárhæð kr. 3 milljónir en hvorki Íbúðalánasjóður né varnaraðili hafi viljað veita henni það lán. Að sögn sóknaraðila hafi ekki annað verið í stöðunni en að selja, en þau tilboð sem hafi borist hafi verið undir skuldinni sem hafi verið að hækka.

Í málinu liggur fyrir tryggingarbréf, dags. 19. janúar 2007, gefið út af sóknaraðila til F. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. tryggingarbréfinu. Í tryggingarbréfinu kom fram að sóknaraðili gerði kunnugt að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á yfirdrætti nr. X við FF, samtals að jafnvirði kr. 15.000.000 í DKR 1.225.300 eða jafngildi þeirrar fjárhæðar á hverjum tíma í öðrum erlendum myntum eða mynteiningum sem skráðar væru í almennri gengistöflu FF eða í íslenskum krónum, auk dráttarvaxta og alls kostnaðar við innheimtuadgerðir, væri FF sett að veði á 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin C.

Þann 21. september 2011 gerði fasteignasalan Gimli verðmat á fasteigninni að FF. Þar kom fram að fasteignamat væri kr. 18.100.000 og brunabótamat kr. 11.830.000. Samkvæmt lýsingu eignarinnar stæðu á lóðinni útveggir gamals húss sem verið væri að rífa, auk bílskúsræksnis. Reikna mætti með að förgun þess sem eftir stæði á lóðinni yrði nokkuð kostnaðarsöm. Lóðin gæfi góða byggingarmöguleika, væri vel staðsett í grónu hverfi og það væri hún sem metin væri til verðs. Áætlað verð eignarinnar, ásamt lóðarréttindum, var kr. 12.000.000.

Þann 28. desember 2011 gerði fasteignasalan Eignastýring ehf. verðmat á fasteigninni að C fyrir Íbúðalánasjóð. Tekið var fram að um væri að ræða útveggi húss sem byggt hefði verið 1945. Búið væri að fjarlægja þak og allar innréttingar. Ekkert gler væri í húsinu og gluggakarmar ónýtir. Auk þess kom fram að 40 fm. bílskúr væri á lóðinni sem væri nær ónýtur. Einnig var tekið fram að lóðin og staðsetning hefði góða möguleika til byggingar nýs húss og væri það eina sem hægt væri að meta til verðs. Matsverð var kr. 11.500.000.

Sóknaraðili sótti um að færa veðsetningu fasteignarinnar niður að 110% af verðmæti fasteignarinnar til varnaraðila. Þann 13. desember 2011 hafnaði varnaraðili þeirri ósk með vísan til þess að veð á C væri skemmt.

Í mars 2012 var haldinn fundur í 110% nefnd varnaraðila. Samkvæmt samantekt fundarins eiga sóknaraðili og D þrjár eignir og þau hafa fengið samþykkt 110% leið á tveimur eignum af þremur. Samtals hafa þau fengið niðurfellt kr. 6.454.681. Þar sem umsókn um 110% leið var vegna þriggja eigna var ákveðið að fá verðmat eignanna. Þegar verðmatið kom frá fasteignasölunni Gimli vegna C kom í ljós að sú eign var ekki íbúðarhæf og því var farið með erindi fyrir svonefnda endurreikningsnefnd bankans (ERN), en hún hefur nú m.a. fengið það hlutverk í bankanum að taka afstöðu til þess hvort einstök mál falli undir samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar 2011. til að fá álit á því hvort eignin að C væri tæk í 110% leið. ERN hafi synjað. Á fundinum var lagt til að málið yrði endurskoðað og 110% leið samþykkt vegna fasteignarinnar að C. Málinu var frestað til að gera stöðumat og athuga skiptasamning.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 1. febrúar 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að umsókn um 110% lækkun húsnæðisláns vegna C, verði samþykkt, þ.e. umsókn um að veðlánið verði fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar. Sóknaraðili kveður Íbúðalánasjóð hafa samþykkt umsókn um 110% leið, eftir mat á málinu.

Sóknaraðili vísar til þess að við kaup á eignunum þremur hafi hún staðist greiðslumat og verið talinn einstaklingur með trausta viðskiptasögu, góða greiðslugetu og fjárhag. Það hafi breyst 6. október 2008. Þegar hún hafi krafist leiðréttingar hafi hún ekki lengur verið í hópi einstaklinga með trausta viðskiptasögu og góða greiðslugetu.

Sóknaraðili vísar til þess að veðið hafi skemmst á biðtíma eftir leiðréttingu á láni, en bankinn hafi leyft sér að láta ólöglegt lán hvíla á eigninni í fimm ár, frá 23. janúar 2007. Sóknaraðili bendir á að komið hafi í ljós að lán skv. 15 20. gr. [sic] laga nr. 75/1997 um gengistryggð sammingsveð [sic], hafi verið dæmd ólögleg. Sóknaraðili kveður upphæð kröfu ráðast af því hver lánsstaðan verði þegar búið verði að leiðrétta gengistryggt lán og hvenær veðlán umfram 110% verði leiðrétt og hvað fasteignamat fasteignasala verði á tilteknum tíma. Þá vísar sóknaraðili til samkomulags sem eigi að ná til allra íbúðaeigenda sem séu skuldsettir fyrir 110% eða meira óháð því hvort skuldari hafi verið kominn í greiðsluvanda. Virðist ljóst að sóknaraðili á þar við samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar 2011. Bendir sóknaraðili á að fasteignin að C væri heimili fjölskyldunnar í dag, ef lánaskilmálar hefðu verið eðlilegir.

Þá vísar sóknaraðili til þess að kvartað sé yfir því að sumarið 2011 hafi sér verið sagt að C fengi leiðréttingu. Stefnt hafi verið að því að loka fasteigninni fyrir veturinn 2011/2012. Sóknaraðili kveðst hafa hringt vikulega í bankann til þess að heyra hvernig miðaði en alltaf verið beðin að hringja seinna. Þá hafi verið kominn 13. desember 2011 þegar synjun hafi borist.

Sóknaraðili bendir á að varnaraðili vísi til þess að hann hafi nú þegar veitt 110% leiðréttingu á eignum sóknaraðila. Sóknaraðili bendir á að þar sé ekki um þá eign að ræða sem sóknaraðili óski eftir leiðréttingu á í máli þessu, heldur séu það eignir sem bankinn óskaði eftir að sóknaraðili myndi sækja um 110% leiðréttingar vegna, þar sem varnaraðili myndi bjóða upp á úrræðið fyrir öll húsnæðislán. Bendir sóknaraðili á að D verði alveg út undan ef ekki verði fallist á kröfu sóknaraðila, þar sem hann hafi sótt um 110% leiðina fyrir eignina að C.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðili sætti sig ekki við niðurstöðu bankans vegna umsóknar hennar um niðurfærslu skulda sbr. veðskuldabréf nr. Y, útg. 10. desember 2007, með veði í fasteign hennar að C. Úrskurðarnefnd ERN hjá varnaraðila hafi synjað beiðni um að skuldin færi í 110% leiðina þar sem fasteignin hafi verið metin óíbúðarhæf af fasteignasala sökum þess að þak hafi verið fjarlægt og innviði fasteignarinnar

skemmst af þeim sökum á meðan leitað hafi verið leiða til þess að fjármagna áframhaldandi framkvæmdir á húsinu, með engum árangri. Af fasteignamatí sjáist að eftir standi aðeins útveggir hússins og verðmæti lóðarinnar sem slíkrar sé því grunnur fasteignamatsins.

Bendir varnaraðili á að málinu sé ekki lokið innan bankans heldur hafi málið farið áfram til Greiðsluerfiðleikanefndar í bankanum með tillögu um samþykkt á 110% leiðinni. Þar sé málið enn í skoðun enda talið að 110% leiðin gagnist sóknaraðila ekki nægilega, jafnvel þótt hún yrði samþykkt. Því sé verið að vinna í að gera stöðumat á þeim hjónum til að athuga með gerð skuldaaðlögunarsamnings.

Vísar varnaraðili til þess að hann telji að hann hafi fylgt samkomulaginu um 110% leiðina vegna sóknaraðila enda bankinn nú þegar búinn að samþykkja leiðina fyrir tvær aðrar fasteignir sóknaraðila, sem gangi lengra heldur en samkomulagið geri ráð fyrir enda aðeins ein eignanna nýtt til heimilishalds fjölskyldunnar. Bankinn hafi ekki skuldbundið sig til að létta veðskuldum af öllum íbúðareignum sem einstaklingum kunni að hafa áskotnast, hvað þá ef verðmæti þeirra hafi verið skert verulega og þær gerðar óíbúðarhæfar fyrir tilverknað eigenda sjálfra.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort lán sóknaraðila hjá varnaraðila verði fært niður í 110% af verðmæti fasteignar sóknaraðila að A.

Réttur sóknaraðila til niðurfærslu byggir á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar 2011. Í samkomulaginu 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. Þá kemur fram í gr. 1.3 að við mat á verðmæti fasteigna skuli miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem sé hærra. Ef kröfuhafi telur að skráð fasteignamat 2011 gefi ekki rétta mynd af verðmæti eignarinnar kallar hann eftir verðmati löggilts fasteignasala á sinn kostnað. Sé viðkomandi fasteign ekki fullbyggð skal ávallt afla verðmats.

Samkvæmt 2.1 gr. er það sjálfstætt skilyrði niðurfellingar skulda skv. reglunum 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.

Þetta síðasttalda skilyrði er ekki uppfyllt í málinu. Þannig kemur fram í verðmati fasteignasölunnar Gimli, dags. 21. september 2011, að á lóðinni standi útveggir gamals húss sem verið væri að rífa, auk bílskúrsræksnis. Einnig kemur fram í verðmati fasteignasölunnar Eignastýringar ehf., dags. 28. desember 2011, að um sé að ræða útveggi húss, en bóúð sé að fjarlægja þak og allar innréttingar. Óumdeilt er að fasteignin er ekki notuð til heimilishalds sóknaraðila sem á tvær aðrar fasteignir þar sem lækkun á veðskuldum niður að 110% af verðmæti eignarinnar hefur farið fram. Í ljósi þessa og með vísan til 1.2 gr. og 2.1 gr. samkomulags lánveitenda á

Íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, 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, 20. ágúst 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir