

Ár 2012, föstudaginn 8. júní 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. 27/2012**:

**M og  
N  
gegn  
F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M og N, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 15. febrúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 6. febrúar 2012. Var kvörtunin send varnaraðila, með bréfi nefndarinnar dagsettu 15. febrúar 2012, og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 19. mars 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar dagsettu 21. mars 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir lögmanns sóknaraðila bárust með bréfi dagsettu 25. apríl 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 8. júní 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 23. apríl 2010 veitti héraðsdómur Reykjavíkur sóknaraðilum heimild til að leita tímabundinnar greiðsluáðlögunar fasteignaveðlána skv. lögum nr. 50/2009, vegna fasteignaveðkrafna sem hvíldu á eign þeirra við A.

Frumvarp til tímabundinnar greiðsluáðlögunar var samþykkt 8. júní 2010. Í frumvarpinu kom fram að greiðsluáðlöguninni væri ætlað að standa í fimm ár. Þá kom fram að föst mánaðarleg greiðsla skyldi vera kr. 105.000 á mánuði. Fjárhæðin endurspegladi lágmarksleiguverð fyrir eignina. Mánaðarlegum greiðslum skyldi ráðstafað þannig að fyrst yrðu greidd upp vanskil á lögveðskröfum og þegar þær væru komnar í skil þá skyldi greiðslum ráðstafað þannig að fyrst væru greiddar lögveðskröfur og síðan afborganir á 1. veðrétti, svo 2. veðrétti og koll af kalli. Þann 18. febrúar 2010 hafði varnaraðili tekið að sér miðlun greiðslna kröfuhafa.

Greitt var inn á lán sóknaraðila M hjá Íbúðalánasjóði þann 1. mars 2011, 5. apríl 2011, 2. maí 2011, 1. júní 2011, 1. júlí 2011.

Þann 3. janúar 2012 fór lögmaður sóknaraðila þess á leit við varnaraðila að varnaraðili staðfesti að bankinn viðurkenndi að hann hafi ekki framkvæmt greiðslur í samræmi við fyrirliggjandi frumvarp, þar sem skýrt væri tekið fram um að greiðslum skyldi fyrst ráðstafað til greiðslu á lögveðskröfum og síðan til veðkröfuhafa. Lögmaður sóknaraðila tók fram að vegna þessa hefði varnaraðili ofgreitt að því er nam rúmlega 700.000 kr. og hefði innheimtukostnaður og lögmannskostnaður fallið á sóknaraðila vegna vanskila á lögveðskröfum, bæði hússjóðskröfur fyrir þrjú húsfélög og fasteignagjöld. Óskaði lögmaður sóknaraðila eftir því að varnaraðili bætti sóknaraðilum það tjón sem þau hefðu orðið fyrir þannig að umræddar fjárhæðir sem hefðu verið ofgreiddar til Íbúðalánasjóðs yrðu greiddar inn á lögveðskröfurnar og einnig að bankinn greiddi þann lögfræðikostnað sem á málin hefðu fallið hjá Gjaldheimtunni f.h. Reykjavíkurborgar og Lögmönnum Borgartúni 33 vegna innheimta á húsfélagsgjöldum. Þann 16. janúar 2012 hafnaði varnaraðili kröfum lögmanns sóknaraðila.

Þann 16. mars 2012 staðfesti Momentum að kr. 38.900 hefðu komið inn á reikning þeirra þann 7. september 2010 til greiðslu fasteignagjalda frá Reykjavíkurborg fyrir gjalddagana 1. febrúar til 1. apríl 2010 og þar með hefði F staðið skil á því sem greiða bar vegna sóknaraðila M. Þann 16. mars 2012 staðfesti Gjaldheimtan að greiðslur að fjárhæð kr. 72.537, miðað við 23. apríl 2010, hefðu borist Gjaldheimtunni vegna sóknaraðila.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 6. febrúar 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að staðfest verði að miðlun F á greiðslum sóknaraðila skv. frumvarpi til tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna hafi ekki verið í samræmi við ráðstöfun þá sem frumvarpið og greinargerð með því hafi kveðið á um. Þá er þess krafist að varnaraðili leiðrétti greiðslur til samræmis við frumvarpið og greiði jafnframt áfallinn innheimtu- og lögmannskostnað sem fallið hafi á lögveðskröfur sem hlotist hafi vegna mistaka bankans.

Sóknaraðilar kveða varnaraðila hafa ráðstafað greiðslum frá sóknaraðilum á þann hátt að fyrst hafi verið greiddar upp lögveðskröfur sem gjaldfallnar hafi verið áður en beiðni um greiðsluaðlögun hafi verið lögð fram. Þó virðist sem bankanum hafi misfarist að greiða þær kröfur að fullu, en skv. upplýsingum frá Gjaldheimtunni hafi í janúar 2012, enn verið ógreiddar kr. 32.820 vegna fasteignagjalda og innheimtukostnaðar frá árinu 2009. F hafi átt samkvæmt frumvarpi að forgangsraða greiðslum á þann hátt að næst í röðinni yrðu ógreiddar lögveðskröfur, líkt og gjöld í hússjóð og fasteignagjöld, áður en kæmi að inngreiðslu inn á afborganir af öðrum veðkröfum. Það hafi bankinn hins vegar ekki gert heldur hafi hann hafist handa við að greiða inn á lán sóknaraðila hjá Íbúðalánasjóði.

Benda sóknaraðilar á að í frumvarpi til tímabundinnar greiðsluaðlögunar hafi verið tekið skýrt fram með hvaða hætti skyldi ráðstafa greiðslum sóknaraðila. Frumvarpið hafi verið kynnt öllum veðhöfum og varnaraðila sem hafi tekið að sér að miðla greiðslum. Öll gögn hafi verið send varnaraðila þann 9. júní 2010 og hafi hann haft tveggja vikna frest til að mótmæla og krefjast úrlausnar héraðsdóms um greiðsluaðlögunina. Engin mótmæli hafi borist. Þar sem varnaraðili hafi ekki mótmælt verði að telja að bankinn hafi skuldbundið sig til að annast greiðslur með þeim hætti

sem hafi verið ákveðið í frumvarpinu og verði að bera hallann af því að hafa ekki gert það.

Vísa sóknaraðilar til 2. mgr. 7. gr. laga nr. 50/2009. Benda sóknaraðilar á að varnaraðili hafi aðeins greitt upp þær lögveðskröfur sem hafi verið gjaldfallnar þegar óskað hafi verið eftir greiðsluáðlögun. Þegar F hafi hætt að greiða lögveðskröfur hafi þær verið talsvert frá því að vera uppgreiddar og því varla hægt að tala um full skil á þeim kröfum. Þá segi í 7. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga að fasteignaskatti fylgi lögveð sem gangi framur öllum öðrum veðkröfum sem á eigninni hvíli. Í 48. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé kveðið á um að kröfur húsfélaga séu lögveðskröfur sem gangi fyrir yngri sem eldri sammingsveðum og aðfararveðum. Það sé því ljóst að allar lögveðskröfur gangi framur öðrum veðkröfum á fasteign sóknaraðila.

Benda sóknaraðilar á að í þeim lögum sem gilt hafi 8. júní 2010 þegar frumvarp til greiðsluáðlögunar hafi verið samþykkt hafi verið gerð krafa um að fastar mánaðargreiðslur mættu ekki nema lægri fjárhæð en þeirri sem ætla mætti samkvæmt mati umsjónarmanns að svaraði til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði fyrir umrædda eign. Það hafi verið mat umsjónarmanns að skuldarar hefðu ekki svigrúm til frekari greiðslna en greiðslu sem ætla mætti að svaraði til hæfilegrar húsaleigu. Samkvæmt 23. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 skal leigusali greiða öll fasteignagjöld sem og kostnað vegna sameiginlegs viðhalds og endurbóta í fjöleignarhúsum. Því hafi umsjónarmanni verið ókleif önnur leið en að mæla svo fyrir um í frumvarpinu að slíkar kröfur sem lögveðs njóti og leigjanda beri ekki lögum samkvæmt að greiða skyldu vera í forgangi þegar kæmi að miðlun greiðslna sóknaraðila. Viðmiðunarverð það sem notað hafi verið til að finna út þá lágmarksupphæð sem sóknaraðilum hafi verið gert að greiða, innihaldi þær greiðslur sem myndi stofn lögveðskrafna þeirra sem í vanskilum séu vegna túlkunar varnaraðila á frumvarpinu og því eðlilegt að greiða þær kröfur af því fé.

Krafa sóknaraðila byggist á því að með því að taka að sér miðlun greiðslna sóknaraðila samkvæmt frumvarpi til tímabundinnar greiðsluáðlögunar fasteignaveðkrafna hafi varnaraðila borið að haga greiðslum með þeim hætti sem þar hafi verið ákveðið. Hefði bankinn ekki talið sig eiga eða geta framkvæmt greiðslur með þeim hætti hafi bankinn haft næg tækifæri til að mótmæla tilhögun greiðslna sem frumvarpið hafi kveðið á um en hafi ekki gert það. Með því að brjóta gegn greiðslutilhögun þeirri sem bankinn hafi skuldbundið sig til að greiða eftir skapaði varnaraðili sóknaraðilum og lögveðskröfuhöfum tjón sem krafist sé að bætt verði. Vísa sóknaraðilar til þess að það verði að vera hægt að treysta því að fjármálafyrirtæki virði þá samninga sem gerðir séu, eða í öllu falli upplýsi viðskiptavini fyrirfram hyggist þeir ekki gera það.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili mótmælir þeirri staðhæfingu sem fram komi í kvörtun sóknaraðila að ógreiddur sé hluti lögveðskrafna sem gjaldfallinn hafi verið áður en sóknaraðilar hafi lagt fram beiðni um tímabundna greiðsluáðlögun, sbr. 1. málsl. 3. mgr. 2. gr. [sic] laga nr. 50/2009. Ekkert sé ógreitt vegna fasteignagjalda og innheimtukostnaðar skv. bókum bankans.

Í öðru lagi mótmælir varnaraðili því að ákvæði 5. gr. laga nr. 50/2009 breyti réttarstöðu sóknaraðila þannig að þau fái stöðu leigutaka í stað eiganda fasteignar og séu þannig undanskilin því að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sbr. tilvitnun sóknaraðila í 23. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði 5. gr. laga nr. 50/2009 segi til um að fastar mánaðarlegar greiðslur megi ekki nema lægri fjárhæð en þeirri sem ætla megi skv. mati umsjónarmanns að svari til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að miðlun varnaraðila á greiðslum vegna tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði sóknaraðila. Sóknaraðilar krefjast þess að staðfest verði að miðlun F á greiðslum sóknaraðila skv. frumvarpi til tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna hafi ekki verið í samræmi við ráðstöfun þá sem frumvarpið og greinargerð með því hafi kveðið á um. Þá er þess krafist að varnaraðili leiðrétti greiðslur til samræmis við frumvarpið og greiði jafnframt áfallinn innheimtu- og lögmannskostnað sem fallið hafi á lögveðskröfur sem hlotist hafi vegna mistaka bankans. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Sakarefni málsins lýtur að miðlun greiðslna vegna lögveðskrafna en sóknaraðilar kveða varnaraðila ekki hafa miðlað greiðslum í samræmi við frumvarp til tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafa sóknaraðila að því er lögveðskröfur sóknaraðila varðar.

Ákvæði frumvarpsins um ráðstöfun greiðslna er að þessu leyti ekki svo skýrt sem helst yrði á kosið, enda þótt skilningur sóknaraðila á því sé nærtækur. Í ákvæðinu segir um ráðstöfun greiðslna að fyrst skuli „greidd upp vanskil á lögveðskröfum og þegar þær eru komnar í skil þá skal greiðslum ráðstafað þannig að fyrst eru greiddar lögveðskröfur og síðan greidd afborgun [...] 1. veðrétti, svo 2. veðrétti og koll af kalli.“ Samkvæmt orðanna hljóðan felur þetta í sér að greiða skuli lögveðskröfur þegar allar gjaldfallnar lögveðskröfur eru uppgreiddar.

Samkvæmt 1. tölul. 4. mgr. 2. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði tekur greiðsluaðlögun til krafna sem tryggðar eru með lögveði að því leyti sem þær eru fallnar í gjalddaga áður en skuldari leggur fram beiðni um greiðsluaðlögun. Felur þetta, að mati nefndarinnar, afdráttarlaust í sér að lögveðskröfur sem til falla á síðara tímamarki falla utan þeirra krafna sem þetta úrræði hefur áhrif á. Varnaraðili miðlaði greiðslum þannig að fyrst voru greiddar upp lögveðskröfur sem gjaldfallnar voru áður en beiðni um greiðsluaðlögun var lögð fram. Óumdeilt er að varnaraðili miðlaði greiðslum vegna lögveðskrafna með þessum hætti en ágreiningur stendur þó um greiðslur vegna fasteignagjalda. Sóknaraðilar kveða varnaraðila ekki hafa greitt þær kröfur að fullu. Gjaldheimtan og Momentum hafa staðfest með tölvupósti þann 16. mars 2012, að ekkert væri ógreitt vegna fasteignagjalda sóknaraðila, miðað við 23. apríl 2010, þegar héraðsdómur Reykjavíkur veitti heimild til greiðsluaðlögunar. Verður því að telja að varnaraðili hafi miðlað greiðslum í samræmi við lög nr. 50/2009, sbr. 1. tölul. 4. mgr. 2. gr. og 1. og 2. mgr. 7. gr. laga nr. 50/2009 og skuldbindingar sínar samkvæmt frumvarpi sóknaraðila til tímabundinnar greiðsluaðlögunar, en ekki verður talið að ákvæði frumvarpsins hafi getað leitt til þess að varnaraðili væri skyldugur til að miðla greiðslum til annarra krafna en þeirra sem réttarúrræði þetta tekur til.

Sóknaraðilar hafa að auki ekki sýnt fram á að fjárhagsleg staða þeirra sé verri en hún væri ef varnaraðili hefði ekki greitt samningsveðhöfum umræddar greiðslur. Verður í ljósi alls framangreinds að hafna kröfum sóknaraðila.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Kröfum sóknaraðila, M og N, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 8. júní 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir