

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. 63/2012**:

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 11. apríl 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 10. apríl 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 13. apríl 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 7. maí 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 9. maí 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi dagsettu 16. maí 2012.

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

II.

Málsatvik.

Þann 25. febrúar 2005 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 7.600.000 gefið út af sóknaraðila til varnaraðila. Óumdeilt er að lánið var tekið til öflunar á húsnæði til heimilisnota, en sóknaraðili hefur byggt sér hús að A. Fasteignin B, sem þá var í eigu sóknaraðila, var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar skuldinni. Þann 24. júlí 2007 var umrædd fasteign leyst úr veðböndum og veðið flutt yfir á C. Faðir sóknaraðila situr í óskiptu búi og er C ein eigna búsins. Var lögheimili sóknaraðila skráð að C frá 20. nóvember 2007 til 26. júlí 2008, en þann dag var lögheimili hans flutt að A. Þann 28. nóvember 2011 var veitt veðbandslausn á C. Ástæða veðbandslausnarinnar var sú, að ekki hafði verið gætt ákvæða samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga gagnvart eiganda C, föður sóknaraðila. Sóknaraðili átti lögheimili að C frá 20. nóvember 2007 til 26. júlí 2008.

Þann 30. janúar 2012 fór sóknaraðili fram á lán hans yrðu færð niður í 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignar. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila með tölvupósti, dagsettum 19. mars 2012.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 10. apríl 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili taki til meðhöndlunar niðurfellingu á húsnæðislánum sóknaraðila samkvæmt 110% leiðinni. Sóknaraðili vísar til þess að lán nr. X, sem flutt hafi verið á C hafi ekki verið tekið með í heildarstöðu húsnæðislána sóknaraðila við umsókn um meðhöndlun skv. 110% leið.

Vísar sóknaraðili til þess að hann sé einn af lögerfingjum að eigninni að C og byggir á því að hann sé „löggildur eignarhafi“ að þeirri eign. Falli því lán hans undir skilyrði 1.1 gr. samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar 2011. Faðir sóknaraðila hafi setið í óskiptu búi frá árinu 2004. Bendir sóknaraðili á að í samkomulaginu sé ekki tekið á því hversu mikill eignarréttur verði að vera að veðsettum eignum né heldur hversu beinn hann verði að vera. Bendir sóknaraðili á að samkvæmt erfðalögum nr. 8/1962 komi fram í 1. gr. að lögerfingjar séu börn arfleiddanda. Þá komi fram í 18. gr. sömu laga að hlutur erfingja í óskiptu búi sé séreign hans. Þannig sé um ótvíræðan eignarhluta sóknaraðila að ræða. Ekki sé tilgreint í 110% leiðinni hvernig eignarhluta eigi að vera háttað eða hversu stór hann þurfi að vera.

Vísar sóknaraðili til þess að þegar íbúð hans hafi verið seld sumarið 2007 hafi lánið sem um ræði verið flutt á C, jafnhliða því að fjölskyldan hafi flutt í C og búið þar fram til hausts 2008. C hafi verið notað til heimilishalds sóknaraðila og fjölskyldu hans. Lágmarkstími sé ekki tilgreindur í 110% leiðinni né með hvaða hætti heimilishald umsækjanda þurfi að vera.

Sóknaraðili telur að veðbandslausnin hafi ekkert með málið að gera. Bendir sóknaraðili á að varnaraðili hafi einhliða ákveðið að veðið væri ólöglegt, í engu samstarfi við sóknaraðila né heldur með einhverju tilliti til eignarréttar hans á hinni veðsettu eign.

Sóknaraðili vísar til þess að það sem mestu máli skipti sé að skuldirnar séu allar áhvílandi á honum og séu jafnframt fasteignaskuldir.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Vísar varnaraðili til þess að lánið uppfylli ekki skilyrði 1.1. gr. samkomulags lánveitenda um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, þar sem fasteignin hafi ekki verið í eigu sóknaraðila né ætluð til heimilishalds lántaka.

Varnaraðili bendir á að ekki verði talið að sóknaraðili eigi eignarrétt í fasteigninni. Við útgáfu leyfis til setu í óskiptu búi sé skiptum eftir skammlífara hjón frestað, sbr. II. kafla erfðalaga nr. 8/1962. Af þeim sökum hafi ekki myndast beinn eignarréttur erfingja yfir fasteign í búinu, jafnvel þótt sóknaraðili væri einkaerfingi eiganda fasteignarinnar. Því verði ekki fallist á skilning sóknaraðila hvað það varði.

Þá vísar varnaraðili til þess að tímabundin búseta sóknaraðila og fjölskyldu í eigninni sé ekki til þess fallin að breyta afstöðu bankans, enda hafi hún verið takmörkuð við þann tíma sem tekið hafi að byggja heimili sóknaraðila að A, sem umrædd lánveiting hafi verið fengin fyrir. Talið verði að heimilishald og eignarhald þurfi að fara saman, skv. ákvæðum samkomulagsins.

Bendir varnaraðili á að í dag sé lánið veðbandslaust eftir að bankinn hafi felld niður veðið á þeim grundvelli að ákvæða samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi ekki verið gætt við töku veðsins, enda hafi þá ekki verið framkvæmt greiðslumat eins og áskilið sé í 3. gr. þess samkomulags. Hafi það álit bankans byggst gagnert á því að eignarhald á eigninni hafi ekki verið hjá sóknaraðila. Verði því ekki bæði haldið og sleppt hvað það varði. Varnaraðili hefur í ákvörðunum sínum byggt á því að ekkert veðrymi sé fyrir lánið að A þar sem sóknaraðili hafi nýtt það fyrir önnur lán, hvað svo sem upphaflega hafi verið ætlað í þeim efnun.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort lán sóknaraðila hjá varnaraðila verði tekið með í heildarstöðu húsnæðislána sóknaraðila samkvæmt samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar 2011. Það athugast að það er ekki fyllilega vafalaust af málatilbúnaði fyrir nefndinni hvort sóknaraðili krefst þess að umrætt lán verði fært niður í 110% af verðmæti C eða hvort það skuli tekið með í útreikning þeirra lána sem færa skuli niður í 110% af verðmæti A. Eins og atvikum málsins er háttáð kemur þetta þó ekki að sök, en áréttað skal að samkomulagið gerir einungis ráð fyrir að lán af einni fasteign sóknaraðila, þ.e. þeirri sem ætluð er til heimilishalds lántaka, verði færð niður í 110% af verðmæti fasteignar, ætti sóknaraðili fleiri fasteignir.

Í samkomulaginu kemur fram að heimilum, þar sem áhvílandi veðskuldir eru umfram 110% af verðmæti fasteignar, þjóðist 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.

Samkvæmt 2.1 gr. samkomulagsins 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.

Ljóst er að umræddu samkomulagi var ætlað að gera stórum hópi einstaklinga, sem áttu yfirveðsett eigið húsnæði kleift að halda eignum sínum gegn greiðslu 110% af verðmæti þeirra. Jafn ljóst er að samkomulagið nær ekki til allra þeirra lána sem einstaklingar hafa tekið til húsnæðiskaupa og að í fjölmörgum tilvikum er um að ræða yfirveðsett heimili sem vegna ýmis konar sérstakra atvika geta ekki nýtt sér þá leið sem samkomulaginu var ætlað að gefa kost á.

Sakarefni máls þessa lýtur að veðskuldabréfi nr. X sem upphaflega var tryggt með veði í fasteigninni að B en veðið var síðar flutt yfir á C. Sú eign er ekki í eigu sóknaraðila og hefur annar maður eignarráð hennar í hendi sér. Breytir arfstilkall sóknaraðila engu í því efni. Fasteignin C var auk þess leyst úr veðböndum þann 28. október 2011. Því er ljóst að skuldabréfið er ekki tryggt með veði í fasteign sóknaraðila, svo sem er skilyrði skv. 1.1 gr. samkomulagsins. Heimili sóknaraðila er að A en veðskuldabréfið hefur aldrei verið tryggt með veði í þeirri fasteign og verður ekki séð að fyrir hendi sé nein skuldbinding varnaraðila í þá veru að honum beri að taka þá fasteign að veði fyrir láninu þrátt fyrir að hann telji sjálfur að sóknaraðili hafi

Þegar fullnýtt veðrymi á þeirri eign. Því verður að telja að skilyrði 1.2 og 2.1 gr. samkomulagsins um fasteign sem notuð er til heimilishalds lántaka, séu ekki uppfyllt að því er varðar hið umþrætta lán.

Í ljósi framangreinds 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