

Ár 2012, föstudaginn 31. ágúst er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólasona.

Fyrir er tekið **mál nr. 65/2012**:

M
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 4. apríl 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 2. 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 21. maí 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 22. maí 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust 4. júní 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 24. og 31. ágúst 2012.

II.

Málsatvik.

Árið 2006 festu sóknaraðilar kaup á íbúðarhúsnæði að A. Til að fjármagna kaupin tóku sóknaraðilar tvö lán hjá varnaraðila. Annars vegar var um að ræða íbúðarlán til 25 ára, nr. X, að fjárhæð kr. 19.500.000, sem útgefið var 21. júlí 2006 af sóknaraðila M og hins vegar íbúðarlán til 40 ára, nr. Y, að fjárhæð kr. 39.000.000, sem útgefið var 24. september 2007 af sóknaraðilum. Bæði lánin voru tryggð með veði á 1. veðrétti í íbúðarhúsnæði sóknaraðila. B gekkst í ábyrgð fyrir báðum lánunum.

15. janúar 2011 var gert samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Fól það í aðalatriðum í sér að fasteignaveðlán einstaklinga yrðu felld niður að því marki sem þau næmu meira en 110% af verðmæti fasteignar, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Varnaraðili auglýsti í maí 2011 að gerðar yrðu tvær mikilvægar breytingar á 110% leiðinni til að koma betur til móts við þarfir þeirra viðskiptavina bankans sem byggju í yfirveðsettu húsnæði. Í auglýsingunni var tekið fram að miðað yrði við

fasteignamat á eignum undir 30 milljónum króna en ekki verðmat. Varnaraðili áskildi sér rétt til að kalla eftir verðmati á stærri eignum og ef niðurfærsla færi umfram ákveðið hámark gætu aðrar eignir komið til frádráttar. Þá kom fram að ekki þyrfti að sækja um lækkunina ef öll áhvílandi lán væru í F. Í öðrum tilvikum yrði haft samband við viðskiptavin varðandi nánari upplýsingar.

Varnaraðili gerði eftirfarandi fyrirvara við samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirverðsettra heimila: „*Lækkun skulda samkvæmt framansögðu byggir ekki á neinni skyldu af hálfu bankans, né felur hún í sér viðurkenningu F á slíkri skyldu. F áskilur sér rétt til að breyta þeim forsendum sem hann leggur til grundvallar lækkun fasteignaskulda og eftir atvikum breyta eða setja ný skilyrði fyrir ákvörðun bankans um lækkun fasteignaskulda.*“

Með bréfi lögmanns B, dags. 17. nóvember 2011, til varnaraðila, óskaði B, vegna starfsmanna félagsins sem nutu ábyrgðar B, annars vegar eftir upplýsingum um hver væri bókfærð staða þeirra lána sem B hefði ábyrgst, sundurliðað eftir skuldurum hjá varnaraðila og hins vegar hvort B hefði greitt upp lán á grundvelli ábyrgðarinnar. Ef svo væri var óskað yfirlits yfir fjárhæð greiðslu og veðandlags í hverju tilviki. Taldi B að varnaraðili hefði átt án beiðni að lækka veðskuldir umræddra starfsmanna B í þeim tilvikum sem lánin væru hærri fjárhæð en 110% af fasteignamati, nema sérstakur áskilnaður um annað ætti við. Með bréfi, dags. 22. desember 2011, kynnti varnaraðili B þá afstöðu sína að lækka ekki lán starfsmanna félagsins.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 2. apríl 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að viðurkennd verði skylda varnaraðila til að færa niður veðskuldir sem eru áhvílandi á fasteigninni A að 110% af verðmæti eignarinnar.

Sóknaraðilar benda á að þau geri umrædda kröfu óháð því hvort farið verði að samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirverðsettra heimila eða eftir 110% leið varnaraðila. Ljóst sé að sóknaraðilar hafi ekki þurft að sækja sérstaklega um 110% lækkunina enda komi bersýnilega fram á vefsíðu varnaraðila að: „*Ekki þarf að sækja um lækkunina ef öll áhvílandi lán eru í F. Í öðrum tilfellum verður haft samband við viðskiptavini varðandi frekari upplýsingar.*“

Benda sóknaraðilar á að í þeirra tilfelli séu öll áhvílandi lán hjá varnaraðila og því hafi sóknaraðilar ekki þurft að sækja sérstaklega um lækkunina. Enn fremur komi fram að „*Hægt er að affakka úrræðið í netbanka F fyrir 1. júlí 2011.*“ Það hafi sóknaraðilar ekki gert. Jafnvel þó að sóknaraðilar hafi ekki þurft að sækja um lækkunina verði að telja að samskipti þeirra við varnaraðila á árinu 2011 er varðað hafi 110% lækkun fasteignaskulda hafi jafngilt umsókn þess efnis enda hafi sóknaraðilar lagt þann skilningi í samskiptin að varnaraðili hafi ákveðið að leiðrétta ekki lán sín. Af því tilefni hafi sóknaraðilar leitað til Sóknar lögmannsstofu sem hafi sent varnaraðila bréf þann 17. nóvember 2011 fyrir hönd sóknaraðila og fleiri aðila í sömu stöðu, þar sem fram hafi komið sú afstaða sóknaraðila að varnaraðili hefði átt án beiðni að lækka veðskuldir sóknaraðila. Varnaraðili hafi svarað bréfi Sóknar lögmannsstofu með bréfi, dags. 22. desember 2011, þar sem varnaraðili hafi tekið erindi sóknaraðila fyrir og hafnað því. Telja sóknaraðilar ljóst að bréf varnaraðila sé ekki almennt svar bankans, heldur hafi höfnun um 110% leiðina sérstaklega beinst að sóknaraðila og öðrum starfsmönnum Alcoa í sömu stöðu. Benda sóknaraðilar á að varnaraðili haldi því fram að nauðsynlegt hafi verið að sækja um 110% leið

varnaraðila þar sem fasteignamat fasteignar sóknaraðila hafi verið yfir 30 milljónum. Benda sóknaraðilar á að ekkert komi fram um það í reglum bankans að öðruvísi sé farið um eignir með fasteignamat yfir 30 milljónum en aðrar eignir. Í reglum bankans hafi varnaraðili einungis áskilið sér rétt til að kalla eftir verðmati löggilts fasteignasala væri fasteignamat hærra en 30 milljónir.

Telja sóknaraðilar sig uppfylla öll skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, sbr. einkum greinar 1.2 og 2.1 samkomulagsins. Umræddar veðskuldir séu skuldir sem sóknaraðilar hafi stofnað til vegna kaupa á fasteigninni að A fyrir árið 2009. Hvíli skuldirnar með veði á eign sóknaraðila sem notuð sé til heimilishalds sóknaraðila. Sóknaraðilar séu eigendur hinnar veðsettu eignar og greiðendur áhvílandi lána.

Benda sóknaraðilar á að í grein 1.2 samkomulagsins komi fram að undir samkomulagið falli skuldir sem uppfylli skilyrði til vaxtabóta, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Samkvæmt 1. mgr. B-liðar 68. gr. þeirra laga á skattskyldur maður rétt á sérstökum bótum, vaxtabótum, af lánum sem tekin hafi verið vegna kaupa eða byggingar á íbúðarhúsnæði til eigin nota. Ljóst sé að umrætt lán hafi verið veitt til byggingar á húsnæði sóknaraðila en um hafi verið að ræða stækkun á húsinu úr 131,4 m² í 204,2 m² og stækkun bílskúrsins úr 32 m² í 42,4 m². Þannig hafi brunabótamat fasteignarinnar hækkað úr rúmlega 20 milljónum króna í rúmlega 50 milljónir vegna framkvæmdanna.

Sóknaraðilar telja þær röksemdir sem varnaraðili færir fram í bréfi sínu, dags. 22. desember 2011, þar sem varnaraðili hafnar því að sóknaraðilar falli undir samkomulagið ekki eiga sér stoð í samkomulaginu eða lögum. Í bréfi varnaraðila sé í fyrsta lagi vísað til svohljóðandi fyrirvara sem bankinn hafi sett vegna samkomulagsins: „*Lækkun skulda samkvæmt framansögðu byggir ekki á neinni skyldu af hálfu bankans, né felur hún í sér viðurkenningu F á slíkri skyldu. F áskilur sér rétt til að breyta þeim forsendum sem hann leggur til grundvallar lækkun fasteignaskulda og eftir atvikum breyta eða setja ný skilyrði fyrir ákvörðun bankans um lækkun fasteignaskulda.*“ Telja sóknaraðilar yfirlýsingu varnaraðila fela í sér afstöðu varnaraðila um að honum sé ekki skylt að hlíta samkomulaginu um 110% leiðina, þ.e. samkomulagið sé ekki bindandi fyrir varnaraðila. Sóknaraðilar telja hins vegar svo vera. Vísa sóknaraðilar þess til stuðnings til fjölda dóma Hæstaréttar er varði samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar í máli nr. 163/2005. Af framangreindum dómi sé ljóst að Hæstiréttur telji að fjármálafyrirtækjum, sem aðilar séu að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sé skylt að fara að samkomulaginu.

Sóknaraðilar telja samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila vera algjörlega sambærilegt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sem Hæstiréttur og úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki hafi ítrekað staðfest að sé bindandi fyrir aðila þess. Af þeim sökum telja sóknaraðilar samkomulagið vera bindandi og að varnaraðili geti ekki vikið frá samkomulaginu með þeim hætti að það leiði til verri stöðu fyrir sóknaraðila eða aðra neytendur.

Sóknaraðilar benda á að í annan stað beri varnaraðili því við í bréfi sínu, dags. 22. desember 2011, að lán með lánsveði eða ábyrgð þriðja aðila falli ekki undir ákvæðið. Virðist því sem varnaraðili leggi veðsala og ábyrgðarmenn að jöfnu þegar ákvæði samkomulagsins séu túlkuð. Þeim skilningi hafna sóknaraðilar. Samkvæmt samkomulaginu sé það 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, sbr. grein 2.1 samkomulagsins. Af ákvæðinu sé ljóst að úrræðinu sé einungis ætlað að taka til lána sem hvíla á fasteign sóknaraðila og af þeim sökum yrði ekki tekið tillit til láns sem hvíli á fasteign þriðja manns, sbr. úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 20/2011. Af þeim sökum ná úrræðið ekki yfir lán með lánsveði. Það sama geti hins vegar ekki átt við um ábyrgð þriðja aðila fyrir veðskuldum. Þrátt fyrir að veðskuldir sóknaraðila séu með ábyrgð þriðja aðila, hvíli veðskuldarnar á fasteign sem sé í eigu og notuð til heimilishalds sóknaraðila. Veðskuldir sem hvíli á eign sóknaraðila séu umfram 110% og breyti ábyrgð þriðja manns á veðskuldunum engu þar um. Hefði samkomulagið ekki átt að ná yfir veðskuldir með ábyrgð þriðja aðila hefðu þeir sem hafi staðið að samkomulaginu, þ.m.t. varnaraðili, átt að taka það skýrlega fram í samkomulaginu. Vísa sóknaraðilar einnig til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 89/2011.

Þá benda sóknaraðilar á að komi upp vafi um merkingu samkomulagsins beri að túlka það neytandanum í hag, þ.e. sóknaraðila, sbr. 1. mgr. 36. gr. b laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Til vara er þess krafist að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Bendir varnaraðili á að sóknaraðilum hafi ekki verið hafnað um lækkun veðskulda á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila enda hafi þau hvorki sótt um 110% lækkun á húsnæðislánum í samræmi við verklagsreglur stjórnvalda né um 110% leið varnaraðila sem kynnt hafi verið í maí 2011. Báðar leiðirnar hafi verið háðar því að sótt yrði um þær fyrir 1. júlí 2011. Í tilviki 110% leiðar varnaraðila þá hafi sóknaraðila verið nauðsynlegt að sækja um lækkun fasteignaskulda þar sem fasteignamat Tjarnarlanda 21 hafi verið yfir 30 milljónum króna, eða 30.200.000. Eingöngu þær fasteignir sem hafi verið undir 30 milljónum að fasteignamati hafi verið teknar sjálfkrafa til skoðunar í úrræði bankans.

Varnaraðili bendir á að aðdragandi lána sóknaraðila sé sérstakur og verði að skoða hann vel. Umdeild lán hafi verið veitt til umtalsverðra endurbóta á fasteign sóknaraðila og hafi fjármögnunin verið 110% að beiðni ábyrgðaraðila sem í þessu tilfelli hafi verið vinnuveitandi sóknaraðila M. Hafi upphafleg lánveiting þannig verið 60 milljónir þrátt fyrir að fasteignamat A hafi verið mun lægra eða um 20 milljónir. Við lánveitinguna hafi legið fyrir að lánin yrðu aðeins veitt með ábyrgð vinnuveitandans enda hafi verið ljóst að markaðsvirði fasteignanna yrði lægra en fjárhæð lánanna þar sem endurbætur á fasteign sóknaraðila yrðu dýrari heldur en markaðsvirði fasteignarinnar þrátt fyrir endurbætur. Hafi sóknaraðilar þá verið í þeirri stöðu við lántöku að virði fasteignarinnar hafi verið undir fjárhæð íbúðarlána hans. Hafi þetta verið talið réttlætjanlegt enda hafi verið um fjársterkan aðila að ræða og ábyrgð frá einu af stærstu fyrirtækjum landsins. Vísar varnaraðili til þess að lánveitingarnar hafi þannig ekki verið veittar á sömu forsendum og almenn húsnæðislán sem falli undir þær leiðir sem F sé búinn að afgreiða með 110% leiðréttingu höfuðstóls húsnæðislána og miði að því að leysa úr skuldavanda heimilanna.

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar varnaraðili til þess að erindi um 110% lækkun fasteignaskulda til samræmis við verklagsreglur stjórnvalda hafi aldrei borist bankanum og hafi hann því ekki haft aðstöðu til að taka afstöðu til þess. Sé enda ljóst að sóknaraðilar hafi ekki sótt um lækkun húsnæðislána fyrir 1. júlí 2011, hvorki á grundvelli verklagsreglna stjórnvalda né 110% leiðar varnaraðila.

Til frekari stuðnings áréttar varnaraðili að leið varnaraðila hafi einnig falið í sér að nauðsynlegt hafi verið að sækja um 110% leið varnaraðila ef fasteignamat hafi verið yfir 30 milljónum eins og fram komi í reglum bankans.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar varnaraðili einnig til þess að hafna beri erindi sóknaraðila enda hafi ekki verið sótt um það úrræði sem nú sé verið að fara fram á. Bendir varnaraðili á að um sé að ræða ófrávíkjanlegt skilyrði fyrir því að sóknaraðili komi til greina í úrræði til 110% lækkunar fasteignaskulda, hvort sem um hafi verið að ræða verklagsreglur stjórnvalda eða úrræði varnaraðila.

Varnaraðili telur rétt að mótmæla túlkun sóknaraðila á verklagsreglum stjórnvalda, þ.e. að þær séu að fullu bindandi að efni sínu og að þær feli í sér skyldu til að lækka lán sem séu með ábyrgð þriðju aðila, enda sé slík túlkun hvorki í samræmi við viljayfirlýsingu ríkisstjórnarinnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma frá 3. desember 2010, né í samræmi við stjórnarskrárvarin réttindi bankans.

Varnaraðili telur að hann hafi rými til þess að túlka verklagsreglur stjórnvalda í þeim tilfellum þegar vafi sé um það hvort málsatvik falli undir þær. Enda gildi fyrirvari bankans um að hafna lækkun fasteignaskulda í ákveðnum tilvikum fullum fetum þar sem lækkun fasteignaskulda feli í sér úrræði sem sé til ívilunar fyrir viðskiptavini bankans og miði að því að gefa eftir kröfur bankans og bæta skuldastöðu viðskiptavinar svo um muni án nokkurrar lagalegrar skuldbindingar þess. Verði í slíkum tilfellum að ætla fjármálastofnun svigrúm til að túlka verklagsreglur stjórnvalda í samræmi við megintilgang úrræðisins, þ.e.a.s. að aðstoða fólk í greiðsluvandræðum og losa um óinnheimtanlegar skuldir.

Bendir varnaraðili á að verklagsreglur stjórnvalda um 110% niðurfærslu fasteignaskulda feli aðeins í sér verklagsreglur en ekki tæmandi og bindandi reglur um beitingu úrræðis um niðurfærslu fasteignaskulda. Er þeim því samkvæmt orðanna hljóðan ætlað að vera til viðmiðunar en ekki bindandi eins og um lög sé að ræða. Verði því að virða þá fyrrivara sem varnaraðili hafi gert við úrræðin sem stjórnvöld og hann sjálfur bauð upp á og skoða allar aðstæður við upphaflegu lánveitinguna þegar metið sé hvort rétt sé að fella mál sóknaraðila undir verklagsreglur stjórnvalda.

Mótmælir varnaraðili því að sömu sjónarmið geti átt við um túlkun og beitingu samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og um túlkun og beitingu á verklagsreglum stjórnvalda, enda sé ekki hægt að bera saman túlkun og beitingu á samkomulagi sem sett hafi verið til þess að verja réttindi neytenda vegna íþyngjandi löggæringa eins og ábyrgða við verklagsreglur sem taki til ívilnandi úrræða eins og eftirgjöf skulda án skyldu. Þrátt fyrir þetta sé ljóst að fram þurfi að fara heildarmat á aðstæðum við upphaflegu lánveitinguna rétt eins og það beri að skoða allar aðstæður við upphaflegu veitingu ábyrgða þegar komi að túlkun á samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 116/2010.

Fyrirvarar bankans haldi því, enda séu atvik í máli sóknaraðila með allt öðrum hætti heldur en gengur og gerist í málefnum einstaklinga sem séu í skuldavanda vegna yfirveðsettra fasteigna og verklagsreglum stjórnvalda hafi verið beint að. Beri aðstæður sóknaraðila það með sér að þau séu alls ekki í greiðsluvanda og vitað hafi

verið frá upphafi lánveitingarinnar að lánveitingin fæli í sér veðsetningu umfram markaðsvirði og fasteignamat.

Varnaraðili telur að veðskuld sóknaraðila sé ekki skuld sem falli undir ákvæði verklagsreglna stjórnvalda og telji að rétt sé að meta aðstæður þar sem til staðar sé lánsveð þriðja aðila til jafns við aðstæður þar sem um sé að ræða sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila eins og hér um ræði. Feli enda sjálfskuldarábyrgð í sér sams konar heimildir til að ganga að eignum þriðja aðila hvort sem um sé að ræða fasteign eða annars konar eign. Hafi enda við lagasetningu í gegnum tíðina verið litið til jafns á lánsveð og ábyrgðir í ákveðnum tilfellum, sbr. t.d. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Bankinn hafi unnið öll sín mál um niðurfærslu fasteignaskulda í samræmi við þessa túlkun enda sé um innheimtanlega ábyrgð að ræða, en sóknaraðilar hafi ekki fært rök fyrir því að ábyrgðin sé óinnheimtanleg.

Bendir varnaraðili á að túlkun bankans byggji m.a. á því að verklagsreglur stjórnvalda geri eingöngu ráð fyrir niðurfærslu á skuldum sem aðeins séu tryggðar með veði í fasteign sem ætluð sé til heimilishalds lántaka, sbr. ákvæði nr. 1.2. og 2.1. Beri þessi ákvæði alls ekki með sér að þeim sé ætlað að ganga lengra og taka jafnframt til tilfella þar sem frekari tryggingar séu til tryggingar skuldum lántaka. Því sé mótmælt að rétt sé að túlka niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 20/2011 þannig að hún feli í sér heimild til gagnályktunar um að verklagsreglurnar taki samt sem áður til annarra fullkomlega eðlislíkra tilfella þar sem aðrar tryggingar í eigu þriðja aðila standi fjármálastofnun til tryggingar skuldum sem séu umfram virði fasteignar lántaka. Enda sé órökrétt að halda því fram að fjármálastofnanir hafi við samþykkt verklagsreglna stjórnvalda ætlað sér að halda í tryggingar sem eingöngu taki til fasteigna þriðja aðila en falli frá öðrum tryggingum eins og ábyrgðum sem taki jafnt til fasteigna þriðja aðila sem og annarra eigna þeirra. Þessi túlkun sóknaraðila á úrskurði nefndarinnar nr. 20/2011 og verklagsreglum stjórnvalda fái enga stoð í viljayfirlýsingunni en hún hafi legið verklagsreglunum til grundvallar eins og réttilega sé bent á í rökstuðningi niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 20/2011. Komi skýrt fram í 1. tölulið viljayfirlýsingarinnar að forsenda vinnureglunnar sem síðan sé útfærð í vinnureglum stjórnvalda sé sú að ekki séu felldar niður innheimtanlegar kröfur. Fái þessi túlkun frekari stoð í öðrum ákvæðum samkomulagsins, t.d. ákvæði 2.2. um aðrar aðfararhæfar eignir og ákvæði 3.3. um greiðslubyrði skulda með lánsveði.

Þá bendir varnaraðili á að þessi túlkun bankans sé jafnframt í samræmi við stjórnarskrárvarinn rétt kröfueigenda um að eignarréttindi eins og krafa hans á ábyrgðarmanninn sannanlega verði ekki skert án skýrs lagaboðs og án þess að fá bætur fyrir, sbr. t.d. niðurstaða Hæstaréttar í máli nr. 274/2010. Sé því rétt að skýra verklagsreglurnar í samræmi við þennan stjórnarskrárvarða rétt bankans, en ekki í samræmi við órökrétta túlkun sóknaraðila á annars tiltölulega skýrum reglum.

Mótmælir varnaraðili því að rétt sé að túlka verklagsreglur stjórnvalda neytanda í hag á grundvelli 1. mgr. 36. gr. b laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, enda sé ekki um að ræða skriflegan samning sem lagður hafi verið upp einhliða af hálfu varnaraðila. Hið rétta sé að um sé að ræða skilmála sem settir hafi verið upp í samstarfi við íslenska ríkið sem hafi staðið að samningu skilmálanna fyrir hönd neytanda. Sé því ekki hægt að jafna verklagsreglum stjórnvalda við einhliða samninga sem falli undir nefnda lagagrein. Réttara sé að skýra reglurnar til samræmis við stjórnarskrárvarinn rétt bankans enda feli reglurnar í sér eftirgjöf á réttindum umfram lagaskyldu eins og bent hafi verið á.

Vísar varnaraðili til þess að í tilfelli sóknaraðila sé augljóst að áhvílandi lán sé ekki eingöngu tryggt með veði í fasteign sóknaraðila og hafi verið ljóst frá upphafi lánveitingar að um víðtæka ábyrgð fjársterks þriðja aðila hafi verið að ræða sem fæli ávallt í sér aukatryggingu umfram virði fasteignar sóknaraðila. Hefði umsókn sóknaraðila ef til hennar hefði komið því ávallt verið afgreidd með þeim hætti að erindinu hefði verið hafnað. Byggir sú afstaða á réttri og eðlilegri túlkun bankans á aðstæðum sem og réttri túlkun á verklagsreglum stjórnvalda enda geti þær ekki falið í sér reglur sem fellu niður stjórnarskrárvarin réttindi bankans.

V.

Niðurstaða.

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

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Til stuðnings þeirri kröfu vísar varnaraðili til þess að sóknaraðilar hafi ekki sótt um lækkun á veðskuldum umfram 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar og varnaraðili hafi því ekki haft tækifæri til að taka afstöðu til þess. Til frekari stuðnings vísar varnaraðili til þess að leið varnaraðila hafi falið í sér að nauðsynlegt hafi verið að sækja um 110% leið varnaraðila ef fasteignamat hafi verið yfir 30 milljónum.

Samkvæmt samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila kemur fram í 4.2. gr. að unnt er að sækja um niðurfellingu skulda á grundvelli úrræðisins fram til 1. júlí 2011. Í auglýsingu frá varnaraðila kemur fram að ekki þurfi að sækja um 110% leiðina ef öll áhvílandi lán séu í F. Varnaraðila var heimilt að setja umrædda verklagsreglu, enda er hún til ívilnunar fyrir lántakendur. Getur varnaraðili í ljósi þessa ekki borið fyrir sig nú að sóknaraðilum hafi borið að sækja sérstaklega um lækkun veðskulda niður í 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar að A, enda voru öll áhvílandi lán þeirra í F.

Samkvæmt 5. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er það skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því að viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Markmið reglunnar er að sporna við því að mál séu borin undir nefndina án þess að fyrir liggi að ágreiningur sé um sakarefnið. Samkvæmt 5. gr. samþykktanna er því ljóst að þrátt fyrir að sóknaraðilar hafi ekki þurft að sækja um lækkun veðskulda niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar að A samkvæmt reglum varnaraðila, hafi þeir þurft að bera kröfu sína undir varnaraðila áður en leitað var til úrskurðarnefndarinnar. Telja verður að þetta skilyrði hafi verið uppfyllt með bréfi lögmanns B, dags. 17. nóvember 2011, enda kvaðst varnaraðili með bréfi, dags. 22. desember 2011, ekki getað orðið við beiðni starfsmanna B að lækka höfuðstól húsnæðislána þeirra. Staðfestir varnaraðili einnig í bréfi til nefndarinnar, dags. 21. maí 2012, að kröfu sóknaraðila hefði ávallt verið hafnað. Verður því að telja að varnaraðili hafi hafnað kröfu sóknaraðila áður en krafan var lögð fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Í ljósi framangreinds verður því að hafna kröfu varnaraðila um frávisun á kröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Umrætt samkomulag, dagsett 15. janúar 2011, er m.a. undirritað af Samtökum fjármálafyrirtækja. Varnaraðili er aðildarfélag Samtaka fjármálafyrirtækja og ekkert

er fram komið um að Samtökin hafi skort umboð til þessarar ráðstöfunar. Verður varnaraðili talinn bundinn við efni þess samkvæmt almennum reglum um skuldbindingargildi loforða og samninga, en þeim skilningi hafnað að um sé að ræða verklagsreglur stjórnvalda. Hafði varnaraðili fullar heimildir til að ráðstafa hagsmunum sínum með samningum og loforðum án þess að í því felist nein skerðing á stjórnarskrárvörðum eignarréttindum hans.

Samkvæmt samkomulaginu 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 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.

Umrædd íbúðarlán vegna A voru tekin annars vegar 21. júlí 2006 og hins vegar 24. september 2007. Sóknaraðilar eru eigendur fasteignarinnar og greiðendur 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 fasteignaveðlán við lánastofnun með ábyrgð til a.m.k. tveggja ára, og lánin voru tekin til kaupa og byggingar á íbúðarhúsnæði til eigin nota.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að þar sem skuldin sé tryggð með ábyrgð þriðja aðila falli hún ekki undir samkomulagið enda sé rétt að meta aðstæður þar sem til staðar sé lánsveð þriðja aðila til jafns við aðstæður þar sem um sé að ræða sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila eins og hér um ræði. Eins og áður er rakið var stofnað til skuldar skv. íbúðalánnum nr. X og Y vegna fasteignarinnar að A fyrir árið 2009 og hvílir hún með veði á eign sóknaraðila að A sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Þá uppfyllir umrædd skuld skilyrði vaxtabóta sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Samkvæmt skýru orðalagi samkomulagsins eiga umrædd lán undir samkomulagið og verður lánsveði ekki jafnað til sjálfskuldarábyrgðar á láni. Verður að telja að skilyrði samkomulagsins séu því uppfyllt.

Varnaraðili byggir á því að tildrög þeirrar lánveitingar sem hér um ræðir hafi verið svo sérstök að túlka verði umrætt samkomulag þrengjandi skýringu. Á þetta verður ekki fallist. Enda þótt umrædd ábyrgð 3. manns hafi frá upphafi verið forsenda lánveitingar umfram verðmæti eignarinnar eins og varnaraðili byggir á, lágu þau atvik öll fyrir þegar skuldbindingar hans um lækkun veðlána voru gefnar út. Var varnaraðila í lófa lagið að takmarka skuldbindingar sínar til að lækka fasteignaskuldir þegar ábyrgð 3. manns var fyrir hendi, en vitneskja um umfang slíkra fasteignalána hlaut að liggja fyrir hjá honum.

Í ljósi alls framangreinds ber að fallast á með sóknaraðila að umrædd íbúðalán uppfylli skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Að fenginni þessari niðurstöðu er þarflaust að fjalla um málsástæður sem lúta að þeim loforðum varnaraðila um lækkanir fasteignalána sem hann beindi að viðskiptavinum sínum.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu varnaraðila, F, á hendur sóknaraðila, M og N, um frávísun er hafnað.

Varnaraðila er skylt að færa niður veðskuldir nr. X og Y sem áhvílandi eru á fasteigninni A, að 110% af verðmæti eignarinnar.

Reykjavík, 31. ágúst 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Sérálit Odds Ólasonar

Ég er sammála málavaxtalýsingu meirihluta að því undanskildu að fjalla hefði átt frekar um efni ábyrgðaryfirlýsingar. Ég er sammála þeirri niðurstöðu að taka ágreining aðila til efnislegrar úrlausnar.

Hins vegar fellst ég ekki á þá túlkun á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sem meirihlutinn byggir á niðurstöðu sína. Ljóslega er samkomulagið ívilnandi fyrir lántaka húsnæðislána og verður því að fallast á það með varnaaðila að þröng skýring þess eða bókstafleg stenst tæpast. Þvert á móti verði að gefa þeim sem kosta ívilnum nokkuð svigrúm við túlkun þess, enda byggji slík túlkun á málefnalegum grunni. Fjöldi álitamála hefur komið upp við túlkun samkomulagsins eins og málaskrá úrskurðarnefndarinnar vitnar um. Þó svo að ekki séu efni til að rekja einstaka úrskurði, er ljóst að af þeim verður ekki dregin sú ályktun að túlka eigi allan vafa lántakendum í hag. Tekið er undir það sjónarmið varnaraðila, að samkomulaginu verður ekki jafnað til laga. Það byggji fyrst og fremst á þeim viðskiptalegu rökum að sterkar líkur séu á því að veðskuldir umfram verðmæti íbúðarhúsnæðis verði ekki innheimtar. Raunar þykir fullljóst, að lagasetning var ekki raunhæfur kostur vegna eignarréttarsjónarmiða.

Umræddar verklagsreglur taka til lána einstaklinga sem tekin hafa verið til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota fyrir ákveðið tímamark. Ekki hefur verið talið skipta máli þó greiðendur væru tveir eða jafnvel fleiri, enda hafi allir haft afnot húsnæðisins. Hins vegar verður ráðið af ákvæðum verklagsreglnanna að lánveitanda ber ekki skylda til að gefa lánið eftir ef um aðrar tryggingar fyrir láninu er að ræða. Lánsveð er að sönnu eina dæmið um aðrar tryggingar sem nefnt er, en sem fyrr segir er ekki fallist á að það útiloki að litið verði til trygginga af öðru tagi, svo sem ábyrgða, veða í annarri eign lántaka eða veða í lausafé eða peningalegum eignum lántaka eða annarra. Hvorki orðalag verklagsreglna né önnur skýringarsjónarmið þykja leiða til slíkrar niðurstöðu. Einungis er vikið að lánsveði með beinum hætti á einum stað, í 3.

grein um mat á greiðslugetu og tekjum, en að öðru leyti er um gagnályktun að ræða frá 1. gr. lið 1.2 um að veð skuli hvíla á eign sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Hvorugt þykir styðja þá ályktun að líta eigi fram hjá öðrum tryggingum. Ekki verði heldur litið fram hjá því, að slíkar hliðartryggingar eru oftast látnar í té að kröfu lánveitanda sökum takmarkaðs veðpols eignar þegar lánveiting fer fram, svo sem vegna skorts á eigin fé kaupanda og/eða til fjármögnunar endurbóta sem auka verðmæti eignar síðar meir. Verklagsreglunum var fyrst og fremst ætlað að rétta hag þeirra sem höfðu stofnað til fasteignakaupa innan ramma krafna um eigið fé, en orðið fyrir eignarýrnun sökum verðþróunar og lækkun fasteignaverðs.

Einnig má færa að því gild rök, að með sjálfskuldarábyrgð einstaklings falli lán út fyrir ramma verklagsreglnanna sökum þess að annar aðilinn í skuld sambandinu var ekki að stofna til skuldbindingarinnar vegna íbúðarkaupa til eigin nota. Almennt er sjálfskuldarábyrgð talin til jafns við eigin skuldbindingu þess sem hana tekst á hendur. Þetta á enn frekar við ef til ábyrgðarinnar er stofnað af lögaðila, en óumdeilt er að verklagsreglurnar taka ekki til lána sem til er stofnað af lögaðilum. Kemur þá til skoðunar, hvort aðild lögaðila í því tilviki sem hér um ræðir skipti máli, en ekki er um hefðbundna áritun um sjálfskuldarábyrgð að ræða. Af orðalagi ábyrgðarinnar verður ráðið, að ábyrgðin verður ekki einvörðungu virk við vanskil og/eða fullnustu eignarinnar heldur einnig ef lantaki ákveður sjálfur sölu eignarinnar á verði sem er undir samanlagðri stöðu þeirra lána sem eru með ábyrgð Alcoa. Skyldur ábyrgðaraðila eru að því leytinu víðtækari en almennt gerist í sambandi aðalskuldara og sjálfskuldarábyrgðaraðila. Þessi sérstaka aðstaða þykir vera ígildi þess að ábyrgðaraðili hafi ekki einungis stöðu ábyrgðaraðila heldur einnig sem meðgreiðandi, hann ber alla áhættu af því misgengi sem verða kann á milli verðþróunar og markaðsverðs eignarinnar.

Af sama leiðir, að sóknaraðili hefur í raun ekki hagsmuni af lækkun lánanna að því marki sem hér um ræðir, enda verður ekki séð að ábyrgðaraðili áskilji sér endurkröfurétt á hendur honum í ábyrgðaryfirlýsingu, heldur einungis kauprétt. Með vísan til framanritaðs tel ég því að hafna eigi kröfu sóknaraðila.

Reykjavík, 31. ágúst 2012.

Oddur Ólason