

Ár 2012, föstudaginn 23. nóvember er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, varaformaður, Jón Magnússon, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Elísabet Júlíusdóttir og Guðlaug B. Ólafsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 88/2012**:

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 7. maí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 7. maí 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 16. maí 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 28. júní 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 5. júlí 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 20. júlí 2012. Þann 21. september 2012 kallaði nefndin eftir gögnum frá sóknaraðila. Svar barst 11. október 2012. Beiðnin var ítrekuð 19. október 2012. Frekari svör bárust ekki frá sóknaraðila. Kallað var eftir frekari gögnum frá varnaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 29. október 2012. Svör bárust samdægurs.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 23. nóvember 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 14. október 1999 var veðskuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 1.980.000 gefið út af sóknaraðila til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Til tryggingar skuldinni var sett: Trbr. nr. Y. Tryggingarbréf nr. Y var upphaflega að fjárhæð kr. 2.000.000, útgefið 10. júlí 1996. Tryggingarbréfið hvílir nú á 8. veðrétti.

Þann 6. september 2004 var veðskuldabréf nr. Z, að fjárhæð kr. 3.500.000 gefið út af sóknaraðila til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Gert var ráð fyrir veðsetningu en engin fasteign var veðsett samkvæmt skuldabréfinu.

Þann 22. október 2010 var skuldabréf nr. Þ, að fjárhæð kr. 5.300.000 gefið út af sóknaraðila til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu.

Fyrir liggur ódagsett umsókn sóknaraðila vegna greiðsluvanda hjá FF. Þar kom fram að tekjur sóknaraðila og eiginkonu hans A væru samtals kr. 667.298.

Þann 28. nóvember 2011 var innheimtubréf frá varnaraðila til A, dagsett. Lýsing kröfu var Æ tékkareikningur og fjárhæð kröfunnar var kr. 3.393.881.

Þann 15. desember 2011 var innheimtubréf frá varnaraðila til A, dagsett. Tilvísun var Ö. Fjárhæð kröfunnar var samtals kr. 12.124.805 og var hún tryggt með veði í B, skv. tryggingarbréfi útg. 14. maí 2004, að fjárhæð kr. 7.000.000.

Þann 15. desember 2011 var innheimtubréf frá varnaraðila til sóknaraðila, dagsett. Tilvísun var O. Fjárhæð kröfunnar var samtals kr. 677.658 og var hún tryggt með veði í B, skv. tryggingarbréfi útg. 16. desember 2003.

Þann 20. mars 2012 var greiðsluáskorun vegna P dagsett. Fjárhæð kröfunnar var kr. 6.256.767 en útgáfudagur hennar var 15. október 2010. Var krafan tryggt með tryggingarbréfi á 13. veðrétti fasteignarinnar að B.

Þann 21. mars 2012 var greiðsluáskorun vegna Q dagsett. Fjárhæð kröfunnar var kr. 12.265.443.

Þann 21. mars 2012 var greiðsluáskorun vegna Þ dagsett. Fjárhæð kröfunnar var kr. 6.585.617.

Þann 30. mars 2012 var aðfararbeiðni vegna skuldabréfs nr. Z, dagsett. Heildarsamtala var kr. 6.199.874. Tekið var fram að til tryggingar kröfunni væri tryggingarbréf nr. R, upphaflega að fjárhæð kr. 4.000.000 með veði í B.

Þann 30. mars 2012 var aðfararbeiðni vegna skuldabréfs nr. X, dagsett. Heildarsamtala var kr. 2.523.719.

Fyrir liggur skjalið „Umsókn um niðurfærslu fasteignaveðláns í íslenskum krónum“, dags. 28. júní 2011. Umsækjendur voru sóknaraðili og A. Í skjalinu eru engar tekjur tilgreindar, engar eignir og fasteignir og þá eru ekki nefnd lánsveð. Óskuðu sóknaraðili og A eftir að ofangreint íbúðalán í íslenskum krónum yrði leiðrétt niður í 110% af veðhlutfalli miðað við markaðsverðmæti eignarinnar. Ekki voru tilgreind nein meðfylgjandi skjöl.

Í máli þessu liggur fyrir veðbandayfirlit fasteignarinnar að B, sem sóknaraðili og A eiga til helminga, frá árinu 2003. Samkvæmt veðbandayfirlitinu hvíla lán frá varnaraðila á 6. veðrétti (FF), útgefið 16. desember 2003, upphaflega útgefið 18. ágúst 1994, 8. veðrétti (FF), útgefið 18. desember 2003, upphaflega útgefið 10. júlí 1996, 10. veðrétti (FF), útgefið 14. maí 2004, 11. veðrétti (FF), útgefið 23. ágúst 2004, 12. veðrétti (FF), útgefið 30. janúar 2007 og 13. veðrétti (FF), útgefið 22. mars 2007.

Fyrir liggur að fasteign sóknaraðila að B var fokheld þann 8. ágúst 2003 og þann 9. janúar 2008 fór fram lokaúttekt og var fasteignin þá fullgerð notaeyning.

Þann 19. september 2011 sendi sóknaraðili varnaraðila póst, vegna láns vegna yfirdráttar aftur til áramóta 2005/2006, lán hjá FF 1101 að fjárhæð kr. 10.069.497, láns upphaflega að fjárhæð kr. 3.000.000 og lán upphaflega að fjárhæð kr. 1.980.000 og 3.500.000. Bað sóknaraðili um staðfestingu FF á að lánin myndu lækka samkvæmt yfirliti frá varnaraðila í kr. 4.113.186. Þann 11. október 2011 hafnaði FF beiðninni.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 7. maí 2012.

Þann 21. september 2012 óskaði nefndin eftir gögnum frá sóknaraðila. Svar barst frá sóknaraðila en ekki fylgdu umbeðin gögn. Beiðnin var ítrekuð en ekki barst svar frá sóknaraðila. Kallað var eftir gögnum frá varnaraðila með tölvupósti nefndarinnar, dags. 29. október 2012. Gögnin bárust samdægurs.

Umkvörtunarefni.

1) Sóknaraðili krefst þess að lán tekið 1999 hjá FF, nú að eftirstöðvum og áföllnum kostnaði kr. 2.253.719, verði viðurkennt sem fullgilt lán til að uppfylla skilyrði um svonefnda 110% leið og niðurfellingar, sbr. samkomulag ríkisstjórnarinnar og fjármálafyrirtækja þar um. Vísar sóknaraðili til þess að á árinu 1999 hafi sóknaraðili og eiginkona hans ákveðið að gera endurbætur á eign sinni sem þá hafi verið C. Vegna þessara framkvæmda hafi sóknaraðili fengið þetta lán. Árið 2002 hafi sóknaraðila verið úthlutað lóðinni að B og hafi hann þá um haustið hafið byggingu á húsi sínu þar, sbr. yfirlit byggingarfulltrúans í Kópavogi. Þegar sóknaraðili hafi selt eignina hafi lánið í samráði við FF verið flutt á B og orðið þar með hluti af fjármögnun byggingarinnar. Lánið hafi alla tíð uppfyllt skilyrði um vaxtabætur. Bendir sóknaraðili á að það sé skilningur sóknaraðila og viðurkennt af skattayfirvöldum að með veðflutningi hafi lánið orðið hluti af stofnkostnaði við byggingu að B.

2) Þá krefst sóknaraðili þess að lán tekið árið 2004 hjá FF, nú að eftirstöðvum og áföllnum kostnaði kr. 6.199.874 verði viðurkennt sem fullgilt lán til að uppfylla skilyrði um svonefnda 110% leið og niðurfellingar, sbr. samkomulag ríkisstjórnarinnar og fjármálafyrirtækja þar um. Sóknaraðili vísar til þess að lán þetta hafi verið tekið til að fjármagna byggingu B. Lánið hafi alfarið verið nýtt vegna B m.a. greiðslu á vinnu og efni við pípulagnir og raflagnir. Sóknaraðili vísar til þess að fyrir liggi allar úttektir byggingarfulltrúa um byggingu að B. Því telji sóknaraðili það ótrúlegan útúrsluning að ætla það sóknaraðila að leggja fram frekari sönnun átta árum eftir lántöku í hvað láninu hafi verið varið. Lánið hafi alla tíð uppfyllt skilyrði um vaxtabætur.

3) Sóknaraðili krefst þess að lán sbr. greiðsluáskorun, dags. 20. mars 2012, að eftirstöðvum 6.256.767 verði viðurkennt sem fullgilt lán til að uppfylla skilyrði um svonefnda 110% leið og niðurfellingar. Sóknaraðili vísar til þess að um sé að ræða lán vegna yfirdráttar hjá varnaraðila í útibúi FF. Skuld þessa megi rekja aftur til áramóta 2005/2006 en þá hafi yfirdráttur sóknaraðila numið kr. 2.101.167, sbr. yfirlit. Viðbætur hafi svo að mestu verið vaxtagreiðslur en sóknaraðili hafi ekki getað greitt eftir október 2008. Sóknaraðili telur þessa skuld að öllu leyti tengjast húsnæðis kaupum og byggingu að B. Skuldinni hafi verið breytt í skuldabréfalán í október 2010 að beiðni FF með veðsetningu í fasteigninni að B.

4) Einnig krefst sóknaraðili þess að lán sbr. greiðsluáskorun, dags. 21. mars 2012, að eftirstöðvum kr. 6.585.617 verði viðurkennt sem fullgilt lán til að uppfylla skilyrði um svonefnda 110% leið og niðurfellingar. Sóknaraðili vísar til þess að um lán í FF, hafi verið að ræða, upphaflega að fjárhæð kr. 3.000.000. Sóknaraðili kveðst hafa tekið lánið vegna þess að hann hafi ekki fengið laun þegar hann hafi verið að byggja D, þar sem fjármögnun hafi aðeins verið um 60-70% af kostnaði. Lánið hafi verið tekið til að tryggja afborganir af lánum m.a. í FF. Þetta hafi án efa tengst persónulegum fjármálum hans en ekki rekstri hans. Lánið sé tryggt með veði í eigninni að B.

5) Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að leita samkomulags um leiðréttingu á skuld sem samkvæmt greiðsluáskorun frá 21. mars 2012 er kr. 12.265.443. Sóknaraðili vísar til þess að lán hjá FF, hafi verið að ræða. FF og síðar FF hafi fjármagnað bygginguna B að hluta. Ætlunin hafi verið að greiða þessa skuld með láni frá Íbúðarlánasjóði en vegna dráttar á að húsið yrði tekið út í lokaúttekt hafi lánið ekki fengist. Samkvæmt yfirlitum frá 21. ágúst 2006 hafi skuldin verið kr. 4.113.334. Henni hafi svo verið velt áfram með yfirdrætti samhliða fjármögnun á

byggingarframkvæmdum í E og D. Lán þetta hafi verið með áföllnum yfirdráttarvöxtum kr. 10.069.497 sl. áramót. Sóknaraðili telur lánið tengjast byggingu hússins að B. Veð að fjárhæð kr. 4.000.000 sé í B vegna láns þessa.

6) Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að leita samkomulags vegna fyrirvaralausrar niðurfellingar á yfirdrætti í útibúi F og stefnu og innheimtu á tryggingarbréfum sem séu langt umfram þá skuld, sbr. innheimtubréf 15. desember 2011. Sóknaraðili vísar til þess að 25. september 2011 hafi varnaraðili tilkynnt honum símleiðis að yfirdráttur á reikningi A, eiginkonu sóknaraðila, hafi verið felldur niður. Í viðtölum við útibúið hafi sóknaraðila og A verið tjáð að þessu yrði ekki breytt og málið hafi verið sent til lögfræðideildar bankans. Síðan hafi þeim verið stefnt til að greiða að fullu.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varðandi lán nr. X, útg. 14. október 1999 vísar varnaraðili til þess að lánið hafi verið útgefið áður en sóknaraðili og eiginkona hans urðu eigendur að B. Það hafi því ekki getað tengst kaupum á eigninni rétt eins og áskilið sé skv. reglum 110% leiðarinnar. Tryggingarbréf nr. Y sem hvílt hafi á C, upphaflega en nú á B, hafi staðið til tryggingar láninu frá upphafi.

Varðandi lán nr. Z, útg. þann 6. september 2004, vísar varnaraðili til þess að lánið virðist ekki hafa verið tekið í tengslum við kaup sóknaraðila á B. Hafi sóknaraðili ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að svo hafi verið.

Varnaraðili vísar til þess varðandi lán nr. Þ, útg. 26. október 2010, að það hafi verið kúlulán sem notað hafi verið til framkvæmda á annarri fasteign en B að því er virðist. Sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn til þess að sýna fram á annað.

Vísar varnaraðili til þess varðandi lán nr. S að það hafi verið tekið vegna yfirdráttar á reikningi sóknaraðila hjá FF nr. T. Það hafi verið uppgreitt á þeim tíma sem sóknaraðili hafi sótt um niðurfærslu skulda skv. 110% leiðinni og hafi því af þeim sökum ekki komið til greina við niðurfellingu. Sá yfirdráttur hafi aukinheldur ekki verið notaður til kaupa eða byggingar á fasteigninni að B að því er yfirlit yfir reikninginn gefi til kynna.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að framkvæmd niðurfærslu lána sóknaraðila hjá varnaraðila niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar að B. Einnig lýtur ágreiningur aðila að samkomulagi um skuld nr. S og samkomulagi um niðurfellingu á yfirdrætti í útibúi nr. F.

Í upphafi verður fjallað um liði 1-4 í kvörtun sóknaraðila, sem varða niðurfærslu lána sóknaraðila niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar að B.

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 fyrir 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.

Sóknaraðili keypti fasteignina að B árið 2003.

Í 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er fjallað um þau mál sem nefndin fjallar ekki um. Samkvæmt e-lið 6. gr. samþykktanna fjallar nefndin ekki um mál, sem eru það óljós, illa upplýst eða kröfur aðila svo óskýrar að þau eru ekki tæk til úrskurðar.

Sóknaraðili hefur ekki, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir úrskurðarnefndarinnar, lagt fram gögn varðandi skuldabréf í 1. og 2. lið kvörtunarinnar. Ekki liggur fyrir hvort stofnað var til skuldanna vegna fasteignakaupa sóknaraðila og hvort skuldirnar uppfylla skilyrði vaxtabóta sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt auk þess sem ekki liggur fyrir hvort þær eru að fjárhæð umfram 110% af verðmæti fasteignarinnar, sbr. gr. 1.2 samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Umsókn sóknaraðila um niðurfærslu fasteignaveðláns í íslenskum krónum, dags. 28. júní 2011, var enda ófullnægjandi.

Í ljósi framangreinds verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni, sbr. e-lið 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Skuldabréf er varða liði 3 og 4 í kvörtun sóknaraðila eru útgefin árið 2010, sbr. greiðsluáskorun dags. 20. mars 2012 og skuldabréf nr. Þ, en fasteign sóknaraðila að B var fullgerð 14. janúar 2008. Uppfylla þau skuldabréf þegar af þeirri ástæðu ekki skilyrði gr. 1.2 samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Verður því ekki hjá því komist að hafna kröfum sóknaraðila í 3. og 4. lið kvörtunar sóknaraðila.

Þá verður vikið að 5. lið í kvörtun sóknaraðila þar sem sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að leita samkomulags við okkur um leiðréttingu á skuld sem samkvæmt greiðsluáskorun frá 21. mars 2012 er kr. 12.265.443.

Samkvæmt b-lið 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki fjallar nefndin ekki um kröfu viðskiptamanns, sem ekki verður metin til fjár. Í máli þessu fer sóknaraðili fram á að varnaraðila verði gert að leita samkomulags við sóknaraðila um leiðréttingu á skuld. Sóknaraðili hefur ekki uppi beina fjárkröfu á hendur varnaraðila og verður framangreind beiðni sóknaraðila ekki metin til fjár eins og hún er sett fram. Er það því utan verksviðs nefndarinnar að fjalla um beiðni sóknaraðila, með þeim hætti sem óskað er eftir. Verður því ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila samkvæmt 5. lið kvörtunar hans frá.

Verður því næst vikið að 6. lið í kvörtun sóknaraðila þar sem sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að leita samkomulags við sóknaraðila vegna fyrirvaralausrar niðurfellingar á yfirdrætti í útibúi F og stefnu og innheimtu á tryggingarbréfum sem eru langt umfram þá skuld, sbr. innheimtubréf 15. nóvember 2011.

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 viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Ekki liggja fyrir gögn um að sóknaraðili hafi leitað með umrædda kröfu til varnaraðila. Nefndin óskaði ítrekað eftir gögnum þar að lútandi en sóknaraðili hefur ekki lagt þau fram. Í ljósi þess verður á því byggt að sóknaraðili hafi ekki borið kröfuna upp við varnaraðila. Þá hefur sóknaraðili ekki uppi beina fjárkröfu á hendur varnaraðila og verður framangreind beiðni sóknaraðila ekki metin til fjár eins og hún er sett fram. Er það því utan verkswiðs nefndarinnar að fjalla um beiðni sóknaraðila, með þeim hætti sem óskað er eftir, sbr. b-liður 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Í ljósi framangreinds verður ekki hjá því komist að vísa kröfu sóknaraðila samkvæmt 6. lið kvörtunar hans frá.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Liðum 1-2 og 5-6 í kvörtun sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Liðum 3-4 í kvörtun sóknaraðila er hafnað.

Reykjavík, 23. nóvember 2012.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Jón Magnússon

Elísabet Júlíusdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir