

Ár 2012, föstudaginn 28. september 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. 111/2012:**

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 20. júní 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 19. júní 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 22. júní 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 27. júlí 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 30. júlí 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 14. ágúst 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 28. september 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 13. september 2007 skrifuðu sóknaraðili og faðir hennar, A, undir kaupsamning um fasteignina B. Samkvæmt kaupsamningnum skyldu sóknaraðili og faðir hennar greiða kaupverðið annars vegar með peningagreiðslu og hins vegar með yfirtöku áhvílandi veðskulda. Á eigninni hvíldu tvö lán, skuldabréf með veði í eigninni útgefin af fyrrum eigendum til FF (nú varnaraðila). Með skuldaraskiptum, framkvæmdum 13. september 2007, yfirtók sóknaraðili lán nr. X og samþykkti faðir sóknaraðila sem þinglýstur eigandi og þá yfirtóku sóknaraðili og faðir hennar lán nr. Y og gerðust samskuldarar að því láni. Í Fasteignaskrá Íslands er sóknaraðili tilgreind sem eigandi að 70% eignarhluta og faðir hennar sem eigandi að 30% eignarhluta.

Þann 12. apríl 2011 óskaði sóknaraðili eftir því við varnaraðila að áhvílandi lán á eigninni yrðu leiðrétt niður í 110% af markaðsverði fasteignarinnar, í samræmi við ákvæði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Samkvæmt verðmati C og D, löggiltra fasteignasala, dags. 15. apríl 2011, var söluverð fasteignarinnar metið á 14.000.000. Samkvæmt lánayfirliti var uppreiknaður höfuðstóll láns nr. X, alls kr. 13.828.330 og uppreiknaður höfuðstóll

láns nr. Y alls kr. 1.823.469, allt miðað við 1. janúar 2011. Samanlögð fjárhæð áhvílandi veðskulda var því kr. 15.651.799. Í samræmi við ákvæði samkomulagsins voru áhvílandi veðskuldir lækkaðar og færðar niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar. Viðmiðunar fjárhæðin var kr. 15.400.000 og miðaðist lækkunin við þá fjárhæð. Lækkun veðskulda nam því kr. 251.799.

Þann 27. júní 2011 sendi sóknaraðili tölvupóst til umboðsmanns viðskiptavina varnaraðila og fór þess á leit að bankinn endurskoðaði ofangreinda leiðréttingu. Með tölvupósti umboðsmanns viðskiptavina, dags. 4. júlí 2011, var sóknaraðila tilkynnt að ekkert í gögnum málsins gæfi tilefni til endurskoðunar, enda væri það afstaða bankans að verklagsreglnanna hefði í hvívetna verið gætt og að sambærileg mál væru meðhöndluð á sambærilegan hátt.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 19. júní 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess: „*Að F líti á skuldastöðu mína sem einstaklings og skuldir séu niðurfelldar í samræmi við það, samkvæmt 110% leið*“.

Sóknaraðili vísar til þess að eignarhluti hennar í greindu matsverði hafi numið kr. 9.800.000 og hafi þannig lækkað um u.þ.b. 20% frá kaupdegi. Íbúðarskuld sóknaraðila hafi um áramótin verið kr. 13.828.330, þ.e. skuldabréf nr. X. Samkvæmt þessu hafi staða sóknaraðila verið neikvæð um u.þ.b. 4 milljónir króna og það sem sóknaraðili hafi lagt fram tveimur og hálfu ári áður verið horfið og meira til. Sóknaraðili bendir á að faðir hennar hafi alfarið greitt af láni nr. Y og tilgreint það sem sína skuld á skattframtali. Þannig hafi sóknaraðili ekki tilgreint hluta þess sem sína skuld og því ekki fengið útreiknaðar vaxtabætur vegna vaxtagjalda af því láni. Því hafi sóknaraðili ekki reiknað með því að hluti þess yrði tekinn með í útreikninga á því hversu mikla niðurfellingu sóknaraðili gæti fengið á skuldum sínum í tengslum við aðgerðir til lausnar á vanda heimilanna.

Sóknaraðili bendir á að sé eignarhluti hennar hækkaður upp í 110% sé niðurstaðan 10.780.000. Skuld sóknaraðila hafi verið komin hátt í 14 milljónir þannig að niðurfelling í kringum 3 milljónir hafi verið það sem sóknaraðili hafi vænst til, en ekki kr. 250.000 eins og bankinn hafi boðið.

Vísar sóknaraðili til þess að greiðslubyrði hennar vegna húsnæðisláns á árinu 2010 hafi verið kr. 738.127, þ.a. afborgun af nafnverði kr. 114.042. Tekjuskatts- og útsvarsstofn samkvæmt skattframtali hafi verið kr. 1.888.875. Bendir sóknaraðili á að í svari umboðsmanns viðskiptavina varnaraðila hafi komið fram að leiðrétting reiknist að fullu niður að 110% veðsetningu af markaðsvirði, ef greiðslubyrði sé ekki lægri en 20% af heildartekjum. Greiðslubyrði sóknaraðila á árinu 2010 hafi verið rétt undir 40% og því langt umfram þau mörk sem umboðsmaður viðskiptavina vísi til.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Bendir varnaraðili á að í kröfugerð sóknaraðila sé gerð krafa um að varnaraðili líti á skuldastöðu hennar sem einstaklings og að skuldir verði niðurfelldar í samræmi við það, samkvæmt 110% leiðinni. Telur varnaraðili óvíst hvað sú krafa feli í sér en þegar litið sé til rökstuðnings kvörtunarinnar komi fram að sóknaraðili telji að leiðrétting skulda skv. 110% leiðinni skuli taka mið af 70% eignarhluta hennar í fasteigninni en ekki allri

fasteigninni og í því samhengi skuli lán nr. X leiðrétt miðað við ákvæði samkomulagsins. Rökstuðningur varnaraðila beinist að því að mótmæla þeirri kröfu sóknaraðila.

Varnaraðili bendir á að fasteignin að B sé sameign sóknaraðila og föður hennar, en líkt og fram komi í Fasteignaskrá Íslands sé sóknaraðili eigandi að 70% hluta fasteignarinnar og faðir hennar eigandi að 30% hluta. Fasteignin hafi eitt og sama fastanúmerið í Fasteignaskrá Íslands en það merki að eigninni hafi ekki verið skipt upp í fleiri sjálfstæða eignarhluta. Fasteignin sé því óskipt sameign sóknaraðila og föður hennar.

Varnaraðili vísar til þess að í ljósi þess að sóknaraðili og faðir hennar séu sameigendur að fasteigninni og allar áhvílandi veðskuldir á eigninni séu tilkomnar vegna kaupanna telji varnaraðili óumdeilt að það eigi að leiðrétta allar áhvílandi veðskuldir í samræmi við markaðsverð fasteignarinnar. Líkt og fram komi í gr. 1.1 í samkomulaginu sé heimilt að færa veðskuldir sem eru umfram 110% af verðmæti fasteignar niður að 110% af verðmæti eignarinnar. Að mati varnaraðila sé orðalag samkomulagsins afdráttarlaust og gefi ekki svigrúm til þeirrar túlkunar sem sóknaraðili reyni að halda fram, sérstaklega í ljósi atvika máls þessa í heild sinni. Í skilningi samkomulagsins líkist aðstæður sóknaraðila aðstæðum sambýlisfólks sem eigi misjöfn eignarhlutföll í fasteign en beri sameiginlega ábyrgð á áhvílandi veðskuldum. Í slíkum tilvikum hafi áhvílandi veðskuldir verið leiðréttar í samræmi við þá aðferð sem bankinn hafi viðhaft í tilviki sóknaraðila.

Varnaraðili bendir á að í kvörtun sinni fullyrði sóknaraðili að hún hafi ein yfirtekið lán nr. X en að faðir hennar hafi yfirtekið lán nr. Y og sé einn greiðandi að því og því eigi eingöngu að leiðrétta lán nr. X. Varnaraðili bendir á að sú fullyrðing sóknaraðila sé beinlínis röng en hið rétta sé að með skuldaraskiptum framkvæmdum 13. september 2007, hafi sóknaraðili og faðir hennar yfirtekið lán nr. Y og gerst samskuldarar að láninu. Þannig beri sóknaraðili ábyrgð á greiðslu láns nr. Y með öllum eignum sínum, t.d. ef til greiðslufalls kæmi hjá föður hennar. Það sé því óumdeilt að sóknaraðili beri ábyrgð á greiðslu allra áhvílandi veðskulda á fasteigninni, þrátt fyrir að faðir hennar sé samskuldari að öðru láninu. Sú staðreynd geri það að verkum að bankanum hafi borið skv. ákvæðum samkomulagsins að miða leiðréttinguna við allar áhvílandi veðskuldir, m.v. heildarverðmæti fasteignarinnar.

Varnaraðili telur að kröfur sóknaraðila fái enga stoð í ákvæðum samkomulagsins. Varnaraðili bendir á að skv. gr. 1.1 samkomulagsins hafi heimilum þar sem áhvílandi veðskuldir voru umfram 110% af verðmæti fasteignar, boðist að færa veðskuldir sínar niður að 110% af verðmæti eignar en miðað skyldi við uppreiknaða stöðu veðskulda þann 1. janúar 2011. Í gr. 1.2 komi fram að þær skuldir sem færa hafi mátt niður skv. þessum reglum hafi verið þær skuldir sem stofnað hafi verið til vegna fasteignakaupa umsækjanda fyrir árið 2009 og hvíli með veði á eign sem ætluð sé til heimilishalds lántaka en um sé að ræða skuldir sem uppfylli skilyrði til vaxtabóta skv. lögum um tekjuskatt nr. 90/2003. Bendir varnaraðili á að í samkomulaginu sé ekki vikið að því að veðskuldir skuli leiðréttar miðað við einstaka eignarhluta í fasteign sem sé í sameign tveggja eða fleiri aðila. Í því samhengi telji varnaraðili að samkomulagið verði ekki túlkað rýmra en samkvæmt orðanna hljóðan og innan þeirrar túlkunar rúmist kröfur sóknaraðila ekki.

Varnaraðili bendir á að áhvílandi veðskuldir á fasteign sóknaraðila og föður hennar séu allar tilkomnar vegna kaupa þeirra á fasteigninni en líkt og komi fram í kaupsamningi um eignina hafi greiðslutilhöggun m.a. falist í yfirtöku á áhvílandi veðskuldum, þ.e. lánnum nr. X og Y. Þannig sé óumdeilt að áhvílandi veðskuldir á

eigninni hafi verið stofnaðar vegna umræddra fasteignakaupa. Varnaraðila hafi því borið að reikna saman allar áhvílandi veðskuldir á fasteigninni til að geta leiðrétt þær m.v. 110% af verðmæti fasteignarinnar.

Með hliðsjón af öllu ofangreindu telur varnaraðili að við þær aðstæður sem séu uppi í þessu máli, þ.e. að sóknaraðili og faðir hennar hafi verið sameigendur að fasteigninni, sóknaraðili beri ábyrgð á greiðslu allra áhvílandi veðskulda og faðir sóknaraðila hafi borið ábyrgð á greiðslu láns nr. Y með sóknaraðila sé ekki hægt að fallast á með sóknaraðila að ákvæði samkomulagsins skuli túlkuð þannig að miða eigi 110% leiðréttinguna við eignarhluta sóknaraðila í óskiptri sameign. Fer varnaraðili þar af leiðandi fram á að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort lán sóknaraðila hjá varnaraðila verði fært niður í 110% af verðmæti 70% eignarhluta fasteignar sóknaraðila að B.

Í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila 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. 2.1 að það sé 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.

Í sjálfu sér mælir ekkert í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila gegn því að eigendur fasteignarinnar að B, sæki sameiginlega um að lán sem þau tvö hafi tekið sameiginlega verði fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar ef um er að ræða heimili þeirra beggja. Þá virðist mega beita ákvæðum samkomulagsins um eignarhluta í óskiptri sameign, sem veðsettir hafa verið sérstaklega og ætlaðir til heimilishalds viðkomandi. Á hinn bóginn er ekki hægt að fallast á að einstakir skuldarar skuldabréfa og eigendur einstakra eignarhluta sem hafa réttilega verið veðsettir ásamt öðrum eignarhlutum sem óskipt sameign fleiri aðila, geti krafist niðurfærslu á sínum skuldum sérstaklega, án tillits til stöðu annarra, sbr. úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 107/2011.

Með skuldaraskiptum, dags. 13. september 2007, varð sóknaraðili skuldari að skuldabréfi nr. X ein og skuldabréfi nr. Y ásamt föður sínum. Skuldabréfin hvíldu á allri fasteigninni að B, en ekki einungis 70% eignarhluta sóknaraðila.

Samanlögð fjárhæð áhvílandi veðskulda var kr. 15.651.799 en markaðsverð eignarinnar var kr. 14.000.000. Í samræmi við samkomulagið lækkaði varnaraðili áhvílandi veðskuldir sóknaraðila niður að 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar. Lækkunin nam kr. 251.799.

Í ljósi framangreinds hefur varnaraðili farið að samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Verður því 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, 28. september 2012.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir