

Ár 2012, föstudaginn 7. desember 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. 112/2012**:

**M og  
F  
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 21. júní 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 24. maí 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 16. júlí 2012. Var bréfið sent sóknaraðilum, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 17. júlí 2012, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 18. júlí 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 7. desember 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 22. ágúst 2007 var gert mat á söluverði fasteignarinnar við A að beiðni sóknaraðila. Niðurstaðan var að heildarverð eignarinnar ásamt lóðarréttindum þann 23. ágúst 2007 áætlaðist kr. 28.900.000.

Þann 30. ágúst 2007 var lánsúmsókn sóknaraðila dagsett. Lánsupphæð var kr. 3.000.000 og skuldir til uppgreiðslu voru kr. 3.148.349. Einnig voru niðurstöður greiðslumats á skjalinu þar sem fram kom að afgangur fyrir lánveitingu væri kr. 77.445 og eftir lánveitingu væri hann kr. 147.683. Sóknaraðilar skrifuðu undir umrædda lánsúmsókn.

Þann 30. ágúst 2007 var greiðsluáætlun v/skuldabréfs með vísitölu neysluverðs, fylgiskal skuldabréfs nr. X, dagsett. Þar kom m.a. fram að

heildarlántökukostnaður væri kr. 5.172.164. Sóknaraðili M skrifaði undir en ekki sóknaraðili N.

Þann 2. september 2007 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 3.000.000, gefið út af sóknaraðilum til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Fasteign sóknaraðila að A var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar skuldinni.

Þann 27. janúar 2011 sóttu sóknaraðilar um lækkun veðskulda í 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignar þeirra. Verðmat fasteignarinnar var kr. 24.500.000. Veðsetningarhlutfall fasteignarinnar var 133%. Lækkun að fjárhæð kr. 1.126.881 á skuldabréfi nr. X var samþykkt þann 12. júlí 2011.

Fyrir liggur skjalið „Útreikningur veðskulda“. Þar kom fram að lán sóknaraðila hjá varnaraðila hvíldi á 4. veðrétti fasteignarinnar að A. Við lánið á skjalinu hefur verið handskrifað „*Ekki vaxtabótalán*“. Þá hvíldi á 3. veðrétti lán frá Íbúðalánasjóði og var veðsetningarhlutfall 117%. Þá voru lán frá Íbúðalánasjóði á 2. og 1. veðrétti og var veðsetningarhlutfall 105% og 88%. Áhvilandi á fasteigninni voru kr. 32.562.699. Greiðslubyrði var kr. 195.376 sem var 18,6% af tekjum en eftir lækkun var greiðslubyrði kr. 188.615 sem var 18,0% af tekjum. Þá kom fram að árstekjur væru kr. 12.574.327. Á skjalinu kemur fram að hámarks-lækkun miðað við eftirfarandi liði. Miðað skyldi við lægstu töluna; miðað við 110% veðþak kr. 5.612.699; miðað við heimilishagi kr. 7.000.000; vegna tekna kr. 4.741.635; miðað við greiðslubyrði eftir lækkun kr. 1.214.703. Upphæð til lækkunar veðskulda var kr. 1.126.881. Einnig kom fram frádregnar aðrar eignir nettó -87.822 og hámarksupphæð til lækkunar kr. 1.214.703.

Þann 7. október 2011 innti sóknaraðili M varnaraðila eftir því hvað væri að fréttu af 110% umsókninni. Varnaraðili kvaðst sjá samþykkt frá 12. júlí um að lánið yrði lækkað um kr. 1.126.881 og málið ætti að vera komið til L. Varnaraðili kvað L veita upplýsingar um lánið. Þann 23. júní 2012 innti sóknaraðili M varnaraðila eftir lækkuninni. Þann 25. júní 2012 sendi varnaraðili fyrirspurn á L þar sem hann fékk loforð um að málið yrði skoðað. Varnaraðili kvað L taka á sig mistök varðandi lækkun lánsins, þann 28. júní 2012.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 24. maí 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Á kvörtunareyðublaði sóknaraðila kom eftirfarandi fram undir liðnum kröfur: „Óskað er eftir að meta hvort sjálfskuldarábyrgðaraðili sé í ábyrgð þar sem hann kvittar ekki undir greiðslumatið. Lánið er á 3. veðrétt eignar okkar, Á 2. veðrétt og þeim 1 er lán frá íbúðarlánasjóði, 110% leið var farið hjá íbúðarlánasjóði og lán á 2 veðrétti lækkað. Lán F á 3. Veðrétti. er því langt fyrir utan 110% leið og óskum við eftir að þetta lán verði afskrifað í samræmi við 110% leið sem viðskipa- Bankarnir fóru þá leið að lækka lán sem voru umfram 110% og ætti þetta lán detti út - lánið var tekið til að gera við íbúðina og greiða þar með af lánnum sem þegar voru á íbúðinni.“

Sóknaraðilar vísa til stuðnings kröfu sinni til þess að varnaraðili vilji ekki lækka lánin niður í 110% en það sé ekki fyrir hendi greiðslugeta til að greiða af láninu. Þá kvitti sóknaraðili N ekki á greiðslumatið. Bendir sóknaraðili á að Íbúðalánasjóður, sem sé á 2. veðrétti hafi lækkað sitt lán en varnaraðili telji sig ekki þurfa að gera það þrátt fyrir að vera á 3. veðrétti.

Sóknaraðilar benda á að umþrætt lán hafi verið vegna íbúðakaupa. Sóknaraðilar telja að varnaraðili geti ekki staðið á því að vinna ekki eins og viðskiptabankarnir. Það hafi ekki verið val sóknaraðila að lánið yrði fært til F og því finnst sóknaraðilum ekki hægt að þau fái ekki jafnan rétt og aðrir viðskiptavinir annarra viðskiptabanka. Varnaraðili veiti ekki neina þjónustu, hann haldi fólki í gíslingu.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varðandi kröfu um að metið verði gildi „sjálfskuldarábyrgðar“ bendir varnaraðili á að hvorki hafi verið gengist í sjálfskuldarábyrgð né veitt lánsveð til tryggingar skuldbindingu þeirra hjóna og því eigi samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga ekki við í þessu tilviki.

Varnaraðili fellst ekki á að lánið verði afskrifað að öllu leyti. Líkt og fram komi á skjalinu „Útreikningur á lækkun veðskulda í 110%“ þá sé hámarkslækkun veðskulda miðuð við þá tölu sem lægst sé af þar tilgreindum viðmiðunum. Í tilviki sóknaraðila hafi hámarkslækkun verið miðuð við greiðslubyrði eftir lækkun veðskulda. Sú viðmiðun sé byggð á ákvæði 2.4 gr. samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila en samkvæmt fyrirvara sparisjóðanna sé lækkun skulda einnig háð skilyrði þess ákvæðis. Í samræmi við 2.4 gr. sé ekki gert ráð fyrir því að niðurfelling skulda leiði til þess að greiðslubyrði af veðskuldum fari niður fyrir 18% af tekjum ársins 2010. Með lækkun að fjárhæð 1.126.881 sem varnaraðili hafi þegar samþykkt sé greiðslubyrði sóknaraðila af veðskuldum nú 18% af tekjum ársins 2010 og telji varnaraðili af þeirri ástæðu, í samræmi við ákvæði 110% samkomulagsins, ekki forsendur til að verða við kröfum sóknaraðila.

#### V.

##### **Niðurstaða.**

Á kvörtunareyðublaði sóknaraðila kom eftirfarandi fram undir liðnum kröfur: „Óskað er eftir að meta hvort sjálfskuldarábyrgðaraðili sé í ábyrgð þar sem hann kvittar ekki undir greiðslumatið. Lánið er á 3. veðrétt eignar okkar, Á 2. veðrétt og þeim 1 er lán frá íbúðarlánasjóði, 110% leið var farin hjá íbúðarlánasjóði og lán á 2 veðrétti lækkað. Lán F á 3. Veðrétti. er því langt fyrir utan 110% leið og óskum við eftir að þetta lán verði afskrifað í samræmi við 110% leið sem viðskipa- Bankarnir fóru þá leið að lækka lán sem voru umfram 110% og ætti þetta lán detti út - lánið var tekið til að gera við íbúðina og greiða þar með af lánnum sem þegar voru á íbúðinni.“

Á láni nr. X er ekki sjálfskuldarábyrgðaraðili eða lánsveð. Sóknaraðilar gáfu út umrætt skuldabréf og eru eigendur fasteignarinnar að A. Verður því ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila að því er varðar niðurfellingu sjálfskuldarábyrgðar á umræddu láni.

Sakarefni málsins lýtur því að niðurfærslu veðskulda í 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar að A.

Réttur sóknaraðila til niðurfærslu byggir á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Í samkomulaginu

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. Í gr. 1.5 er fjallað um lækkun veðskulda. Lántakar sem eru með veðsetningu umfram 110% af verðmæti fasteignar geta sótt um niðurfellingu um allt að 4 m.kr. fyrir einstaklinga og 7 m.kr. fyrir einstæða foreldra, sambýlisfólk og hjón að uppfylltum skilyrðum. Mælt er fyrir um skilyrði niðurfærslu hjá fjármálafyrirtækjum og Íbúðalánasjóði í gr. 1.5.1.a þar sem fram kemur að lækkunin sé einungis háð skilyrðum skv. gr. 2.1 og 2.2. Í 2. gr. samkomulagsins er fjallað um skilyrði fyrir niðurfellingu skulda. Samkvæmt gr. 2.1 er það 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. Í gr. 2.2 kemur fram 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 lýsa því yfir skriflega. Ef veðrymi er á aðfararhæfum eignum lækkar niðurfærsla veðskulda sem því nemur. Þá er samkvæmt gr. 2.4 að jafnaði ekki gert ráð fyrir því að niðurfelling skulda samkvæmt framangreindu úrræði leiði til þess að greiðslubyrði af áhvílandi fasteignaveðlánnum fari niður fyrir 18% af tekjum ársins 2010.

Sparisjóðirnir að SpKef sparisjóði undanskildum gerðu svohljóðandi fyrirvara við undirskrift samkomulags lánveitenda á íbúalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila: „Grein 1.5.1 liður a verði auk skilyrða gr. 2.1. og 2.2. háð skilyrði skv. 2.4.“ Samkvæmt því er lækkun veðskulda að 110% af verðmæti fasteignar hjá varnaraðila einnig háð skilyrði gr. 2.4 í samkomulaginu.

Samkvæmt skjalinu „Útreikningur á lækkun veðskulda í 110%“ hjá sóknaraðilum var lán sóknaraðila hjá varnaraðila í 133% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar, þann 1. janúar 2011. Hvíldi lánið á 4. veðrétti fasteignarinnar en lánið á 3. veðrétti fasteignarinnar stóð í 117% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar. Samkvæmt gr. 2.4 samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra eigna er það eitt af skilyrðum niðurfellingar skulda að ekki sé að jafnaði gert ráð fyrir því að niðurfelling skulda leiði til þess að greiðslubyrði af áhvílandi fasteignaveðlánnum fari niður fyrir 18% af tekjum ársins 2010. Greiðslubyrði fyrir lækkun var kr. 195.376 og var það 18,6% af tekjum ársins 2010 en 18% af tekjum ársins var kr. 188.615. Mismunur þess er kr. 6.761 sem var það sem greiðslubyrði láns sóknaraðila hjá varnaraðila skyldi lækka um, þ.e. úr kr. 23.716 í kr. 16.955 eða um 28,5%. Miðað við það skilyrði skyldi lækka veðskuldir um kr. 1.126.881.

Samkvæmt framansögðu stóð varnaraðili við skyldur sínar samkvæmt 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 og N, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 7. desember 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir