

Ár 2014, föstudaginn 14. mars, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

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

Fyrir er tekið **mál nr. 98/2013**:

**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 8. nóvember 2013, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 31. október 2013. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 8. nóvember 2013, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 13. desember 2013. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 13. desember 2013, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 8. janúar 2014. Var varnaraðila gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum, með bréfi nefndarinnar, dags. 23. janúar 2014. Athugasemdir bárust með bréfi, dags. 30. janúar 2014.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 28. febrúar og 14. mars 2014.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 3. september 2007 var erlent myntkórfulán nr. X (nú XX), að fjárhæð kr. 12.000.000 í 30% JPY, 40% EUR og 30% CHF, gefið út af sóknaraðila til FF. Fasteign sóknaraðila að A, var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar greiðslu lánsins.

Þann 3. september 2007 var erlent myntkórfulán nr. Y (nú YY), að fjárhæð kr. 6.500.000 í CHF 50% og JPY 50%, gefið út af sóknaraðila til FF. Fasteign sóknaraðila að A var sett að veði á 4. veðrétti til tryggingar skuldinni. Þá tókst B á hendur sjálfskuldarábyrgð til tryggingar greiðslu skuldarinnar.

Þann 29. júní 2011 sótti sóknaraðili um aðlögun fasteignaveðláns í íslenskum krónum að 110% verðmarki eignar miðað við áætlað markaðsverðmæti. Samkvæmt umsókninni var heildarfjárhæð lána sem hvíldu á fasteign sóknaraðila að A kr. 48.600.000, en það voru skuldabréf nr. X að fjárhæð kr. 29.800.000 og Y að fjárhæð kr. 18.800.000.

Fyrir liggur verðmat á fasteign sóknaraðila að A, dags. 9. september 2011, sem fengið var að beiðni varnaraðila. Áætlað markaðsverð eignarinnar var kr. 14.800.000 en fasteignamat var kr. 11.900.000.

Þann 27. september 2011 sótti sóknaraðili um leiðréttingu fasteignaveðláns í íslenskum krónum. Samkvæmt umsókninni var heildarfjárhæð lána sem hvíldu á fasteign sóknaraðila að A kr. 26.262.477, en það voru skuldabréf nr. XX að fjárhæð kr. 15.813.778 og YY að fjárhæð kr. 9.448.669. Markaðsverðmæti eignarinnar var ekki tilgreint á umsókninni. Óskaði sóknaraðili eftir því að ofangreint íbúðalán yrði leiðrétt niður í 110% veðhlutfall miðað við greint markaðsverðmæti eignarinnar.

Fyrir liggur skattframtal sóknaraðila 2011. Eftirstöðvar skulda vegna íbúðahúsnaðis til eigin nota voru að fjárhæð kr. 46.282.538, þ.e. framangreindar skuldir við varnaraðila.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 8. nóvember 2013.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Á kvörtunareyðublaði sóknaraðila til nefndarinnar komu eftirfarandi kröfur fram. Sóknaraðili krefst þess að íbúðalán nr. YY verði fellt niður í samræmi við ákvæði 110% úrræðisins. Þá krefst sóknaraðili þess að íbúðalán nr. XX verði lækkað um kr. 2.156.278. Sóknaraðili krefst þess að við útreikning á stöðu áhvílandi íbúðalána umfram 110% af verðmæti fasteignar hans verði miðað við meðaltal fasteignamats sem var árið 2011 kr. 11.950.000 og verðmats fasteignasala varnaraðila, en sóknaraðila hafði borist það til eyrna að verðmat bankans væri kr. 14.700.000.

Í athugasemdum sóknaraðila, dags. 8. janúar 2014, breytti hann kröfugerð sinni. Sóknaraðili krefst þess aðallega að lán nr. YY verði fellt niður og að lán nr. XX að fjárhæð kr. 16.813.778 verði lækkað um kr. 2.101.278. Þá krefst sóknaraðili þess að miðað verði við meðaltal fasteignamats og verðmats bankans, kr. 14.712.500, við útreikning á áhvílandi íbúðalánum umfram 110% af verðmæti fasteignar og miðast krafan um lækkan lán nr. XX við að fallist verði á þá kröfu. Heildarniðurfærsla yrði því kr. 11.549.977.

Til vara krefst sóknaraðili þess að miðað verði við verðmat bankans við útreikning á áhvílandi íbúðalánum umfram 110% af verðmæti fasteignar, kr. 16.280.000, og að lán nr. YY verði fellt niður og lán nr. XX verði lækkað um kr. 533.778. Heildarniðurfærsla yrði því kr. 9.982.477.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila. Á íbúð hans að A hvíli tvö lán sem bæði uppfylli ákvæði 110% úrræðisins, sbr. gr. 1.1 um veðhlutfall og gr. 1.2 um skuldir sem falli undir reglur 110% úrræðisins. Engin önnur lán hvíli á íbúðinni.

Sóknaraðili telur að sanngjarnt sé og eðlilegt að miðað verði við meðaltal fasteignamats og verðmats fasteignasala í ljósi þess að verðmatið sé unnið af fasteignasala á vegum kröfuhafans sem hafi hagsmuna að gæta í því að verðmat sé sem mest yfir fasteignamati og sé því ekki um að ræða að lántaki og lánveitandi standi jafnir að vígi.

Sóknaraðili vísar til úrskurða úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 89/2011, 114/2011 og 65/2012. Úrskurðarnefndin hafi í fyrri úrskurðum sínum um ágreining vegna íbúðalána sem uppfylli skilyrði samkomulags

lánveitenda á íbúðalánamarkaði um aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila og tryggð séu með sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila komist að þeirri niðurstöðu að þó íbúðalán sé tryggt með sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila leiði það ekki til þess að lánið sæti ekki niðurfærslu.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara krefst varnaraðili þess að ef fallist verði að einhverju leyti á kröfum sóknaraðila um að færa skuldabréf nr. YY og XX niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar að A þá verði við þá leiðréttingu notast við verðmat fasteignasölnunar Eignamiðlunar, dags. 9. september 2011.

Varðandi kröfu sóknaraðila um niðurfellingu láns nr. YY vísar varnaraðili til þess að ekki sé um lagalega bindandi gjörning að ræða, heldur samkomulag á milli tiltekinna aðila sem sé útfærsla á viljayfirlýsingu ríkisstjórnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtæka, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma frá 3. desember 2010 um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna. Í viljayfirlýsingunni komi fram að aðgerðir til lækkunar skulda m.a. með 110% leiðinni byggji á heimildum lánveitenda skv. lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins. Í þeim lögum sé kveðið á um leiðir og viðmið við að ná því markmiði laganna að hraða endurreisn íslensks efnahagslífs í kjölfar banka- og gjaldeyrishrunsins haustið 2008 og að jafnvægi komist á virði eigna og greiðslugetu annars vegar og fjárskuldbindinga einstaklinga, fyrirtækja og heimila hins vegar. Fyrir einstaklinga og heimili sé sú leið sem mælt sé fyrir um í lögnum hin svokallaða sértæka skuldaaðlögun, en komist hafi verið að sérstöku samkomulagi um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun 22. desember 2010. Samkomulag það sem 110% leiðin byggji á hafi því ekki neinn beinan lagagrundvöll sem sóknaraðili geti byggt á, þrátt fyrir framangreinda tilvísun viljayfirlýsingarinnar. Þá komi ekkert fram í samkomulaginu eða viljayfirlýsingunni um afleiðingar þess ef einn eða fleiri aðilar að samkomulaginu fari með einhverjum hætti út fyrir ákvæði þess við framkvæmd starfa sinna, né heldur hvort og þá með hvaða hætti skuldarar geti byggt rétt á ákvæðum þess. Með vísan til þessa hafnar varnaraðili kröfu sóknaraðila um niðurfærslu veðskuldar skv. skuldabréfi nr. YY niður í 110% veðhlutfall miðað við markaðsvirði fasteignar hans að A.

Verði ekki fallist á framangreinda röksemd varnaraðila um skort á lagalegum grundvelli fyrir kröfu sóknaraðila byggir varnaraðili höfnun sína á kröfum sóknaraðila á því að ákvæði samkomulagsins leiði ekki til þeirrar niðurstöðu að lækka beri skuldir sóknaraðila þegar aðrar tryggingar standi fyrir umræddu láni auk veðs í fasteign sóknaraðila. Markmið samkomulagsins hafi ekki verið það að fella niður skuldir umfram það sem augljóst hafi verið að fengjust greiddar, heldur sé og hafi markmið þess fremur verið að færa skyldi niður skuldir þar sem fyrirliggjandi tryggingar dygðu ekki til að ábyrgjast endurgreiðslu viðkomandi láns.

Varnaraðili vísar til þess að fyrir liggi að B hafi gengist þann 3. september 2007 í sjálfskuldarábyrgð fyrir greiðslu umrædds láns til FF. Með ábyrgðarloforði þessu hafi B gengist í persónulega ábyrgð fyrir greiðslu lánsins og hafi við það stofnast ábyrgðarkrafa FF á hendur honum.

Varnaraðili bendir á að í 1. gr. viljayfirlýsingar ríkisstjórnarinnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma hf.

frá 3. desember 2010 um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna komi fram vinnuregla og samkvæmt yfirlýsingunni endurspeglir hún það mat að skuldir langt umfram eignir og greiðslugetu séu í höfuðdráttum óinnheimtanlegar. Samkomulagið byggir á þessari yfirlýsingu og komi fram það skilyrði í lið 2.2 samkomulagsins fyrir niðurfellingu skulda að ekki sé veðrymi á öðrum aðfararhæfum eignum. Endurspeglir samkomulagið að þessu leyti fyrrgreint sjónarmið yfirlýsingarinnar. Leiði af þessu að samkomulagið byggir á því sjónarmiði að færa beri niður skuldir umfram 110% af virði fasteignarinnar séu þær ótryggðar og óinnheimtanlegar. Því eigi 110% leiðin ekki við séu líkur á að skuldin innheimtist. B hafi tekist á hendur sjálfskuldarábyrgð fyrir greiðslu lánsins og því standi líkur til þess að skuldin innheimtist. Lán sóknaraðila falli undir skilyrði samkomulagsins um veðhlutfall, það hafi verið stofnað til þeirra vegna fasteignakaupa fyrir árið 2009 og sé fasteignin ætluð til heimilishalds sóknaraðila. Hins vegar sé skilyrðið um að sá hluti lánanna sem sé yfir 110% markaðsverðs fasteignarinnar ótryggður og óinnheimtanlegur ekki uppfyllt.

Varðandi höfnun varnaraðila á þeirri kröfu sóknaraðila að lán nr. XX verði lækkað í samræmi við ákvæði samkomulagsins vísar varnaraðili til ofangreinds rökstuðnings. Byggir samkomulagið á því að fyrst séu þau lán færð niður skv. 110% leiðinni sem séu á öftustu veðréttunum.

Varnaraðili hafnar því að lán XX sem tryggt sé með 2. veðrétti í fasteign sóknaraðila og með sjálfskuldarábyrgð uppfylli skilyrði samkomulagsins. Af því leiði að það verði ekki fært niður í samræmi við 110% leiðina og því komi heldur ekki til greina að færa lán XX niður.

Varnaraðili bendir jafnframt á að krafa sóknaraðila um leiðréttingu skuldabréfs nr. XX sé tölulega vanreifud að því leyti að sóknaraðili styðjist við rangt verðmat á eigninni að A.

Fallist úrskurðarnefndin ekki á aðalkröfu varnaraðila telur varnaraðili rétt að færa fram eftirfarandi röksemdir til stuðnings því að við mat á verðmæti fasteignar sóknaraðila eigi ekki að notast við meðaltal fasteignamats á árinu 2011 og verðmats löggilts fasteignasala sem varnaraðili hafi útvegað.

Varnaraðili vísar til þess að í 1.3 lið samkomulagsins komi fram að við mat á verðmæti fasteigna skuli miðað við fasteignamat eða markaðsvirði þeirra, hvort sem sé hærra. Sé í ákvæði ekki heimilt að taka meðaltal fasteignamats og markaðsverðs fasteignarinnar líkt og sóknaraðili krefjist og sé bókstaflega gert ráð fyrir því að notast sé við það viðmið sem hærra sé. Jafnframt geti kröfuhafi kallað eftir verðmati löggilts fasteignasala á sinn kostnað telji hann fasteignamat 2011 ekki gefa rétta mynd. Sé það mat lagt í hendur kröfuhafa, ekki skuldara.

Varnaraðili bendir á að bankinn hafi talið rétt að fara fram á mat löggilts fasteignasala, enda hafi komið í ljós að hann hafi talið verðmat fasteignar sóknaraðila til muna hærra en fasteignamatið. Samkvæmt lið 1.3 beri að fara eftir því. Sé þessi grein sérstaklega sett í samkomulagið þar sem fasteignamat gefi ekki alltaf rétta mynd af verðmæti fasteignar og hafi verið talið rétt með tilliti til hagsmuna kröfuhafa að miða við það verð sem myndast hafi á markaðnum.

Varnaraðili telur að ekki halli á sóknaraðila enda sé tilgangur samkomulagsins ekki sá að skuldari eignist aukinn rétt á kostnað kröfuhafa. Krafa sóknaraðila um notkun einhvers meðaltals milli fasteignamats og verðmats löggilts fasteignasala að viðbætti 10% hækkun eigi sér hvorki stöð í samkomulaginu né öðrum samningum eða réttarreglum.

Varnaraðili bendir á að fullyrðingar sóknaraðila um að fasteignasalan Eignamiðlun starfi á vegum varnaraðila eða dragi taum varnaraðila við verðmöt fasteigna séu algerlega úr lausu lofti gripnar og fái enga stoð í gögnum málsins.

Varnaraðila var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum vegna breyttrar kröfugerðar sóknaraðila.

Varnaraðili gerði ekki sérstakar athugasemdir við breyttar fjárhæðir í aðalkröfu sóknaraðila.

Að því er varakröfu sóknaraðila varðar vísar varnaraðili til þeirra málsástæðna sem reifaðar hafi verið í greinargerð varnaraðila. Þá bendir varnaraðili jafnframt á að það virðist vera tölulegt ósamræmi í varakröfu sóknaraðila að því er varðar verðmæti fasteignarinnar, þ.e. ekki fáist séð hvaðan upplýsingar um verðmæti fasteignarinnar séu sóttar.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort veðskuldabréf sem hvíla á fasteign sóknaraðila að A verði færð niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar og við hvaða verðmæti skuli þá miðað.

Varnaraðili vísar til þess að samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sé ekki lagalega bindandi gjörningur. Samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila var nánari útfærsla á viljayfirlýsingu ríkisstjórnarinnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma hf. frá 3. desember 2010, sem kvað á um aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila, sbr. inngangur umrædds samkomulags. Aðgerðir til aðlögunar íbúðaskulda að verðmæti veðsettrar eignar og greiðslugetu, sbr. A lið 1. gr. áður nefndrar viljayfirlýsingar ríkisstjórnarinnar o.fl. byggðist á heimild í lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins. Áður nefnt samkomulag, sem Samtök fjármálafyrirtækja stóðu að vegna varnaraðila, á stoð í umræddum lögum. Ekki er annað fram komið en að samtökin hafi haft fulla heimild til að skuldbinda varnaraðila og að samkomulagið feli í sér bindandi ráðstöfun fyrir hans hönd. Verður ekki á það fallist að varnaraðili sé óbundinn af ákvæðum samkomulagsins, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 114/2011.

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.

Í gr. 2.1 kemur fram að það sé skilyrði niðurfellingar 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.

Lán nr. XX og YY voru tekin þann 3. september 2007 vegna kaupa sóknaraðila á fasteigninni að A, sbr. skattframtal sóknaraðila árið 2011. Sóknaraðili er eigandi fasteignarinnar og greiðandi hinna áhvílandi lána. Ekki liggur annað fyrir en að eignin sé notuð til heimilishalds sóknaraðila. Þá verður að telja að lánin uppfylli skilyrði til vaxtabóta sbr. B-lið 68. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, enda er um að ræða fasteignaveðlán við lánastofnun til a.m.k. tveggja ára, og lánin voru sannanlega til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota.

Ekki verður fallist á með varnaraðila að þar sem skuldabréf nr. YY sé tryggt með ábyrgð þriðja aðila falli það ekki undir samkomulagið, enda er ekki um það atriði fjallað í umræddu samkomulagi. Þvert á móti er skilgreint hvaða skuldir uppfylla skilyrði samkomulagsins eins og fjallað hefur verið um að framan. Umrædd skuld fellur þar undir, eins og áður hefur verið vikið að. Í ljósi þessa verður ekki fallist á túlkun varnaraðila á grein 2.2 í umræddu samkomulagi, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 114/2011.

Í ljósi alls framangreinds ber að fallast á með sóknaraðila að skuldabréf nr. XX og YY uppfylli skilyrði samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila.

Samkvæmt 1.3 gr. samkomulagsins skal við mat á verðmæti fasteigna miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra. Ef kröfuhafi telur að skráð fasteignamat fyrir 2011 gefi ekki rétta mynd af verðmæti eignarinnar kallar hann eftir verðmæti löggilts fasteignasala á sinn kostnað.

Varnaraðili kallaði eftir verðmæti löggilts fasteignasala á fasteign sóknaraðila að A. Verðmætið er dagsett 9. september 2011. Fasteignamat eignarinnar var kr. 11.900.000 en áætlað markaðsverð eignarinnar var metið kr. 14.800.000.

Verður því í ljósi 1.3 gr. samkomulagsins miðað við markaðsverð eignarinnar, þ.e. verðmat löggilts fasteignasala, dags. 9. september 2011, sem metið var kr. 14.800.000, við beitingu samkomulagsins, en því hafnað að miðað verði við meðaltal verðmats fasteignasala og fasteignamats, enda fær sú túlkun sóknaraðila ekki stoð í samkomulaginu.

Í ljósi framangreinds ber varnaraðila að færa niður veðskuldir sem hvíla á fasteign sóknaraðila að A, niður að 110% af verðmæti fasteignarinnar, miðað við verðmat löggilts fasteignasala, dags. 9. september 2011.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Varnaraðila, F, er skylt að færa niður veðskuldir nr. YY og XX, sem áhvílandi eru á fasteign sóknaraðila, M, að 110% af verðmæti eignarinnar, miðað við verðmat löggilts fasteignasala, dags. 9. september 2011.

Reykjavík, 14. mars 2014.

---

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

**SÉRATKVÆÐI:**

Ég er sammála málavaxtalýsingu meirihluta. 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. Samkomulagið, sem ekki er lengur í gildi, var ívilnandi fyrir greiðendur 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 varnaaðila, að samkomulaginu verður ekki jafnað til laga. Tilurð þess byggði fyrst og fremst á þeim viðskiptalegu rökum að sterkar líkur væru á því að veðskuldir umfram verðmæti íbúðarhúsnæðis yrðu ekki innheimtar og lagasetning væri ekki raunhæfur kostur vegna eignarréttarsjónarmiða.

Samkomulagið tók til lána einstaklinga sem tekin höfðu verið til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota fyrir ákveðið tímamark. Ekki var talið skipta máli þó greiðendur væru tveir eða jafnvel fleiri, enda hafðu allir haft afnot húsnæðisins. Hins vegar verður ráðið af ákvæðum samkomulagsins að lánveitanda bar ekki skylda til að gefa lánið eftir ef um aðrar tryggingar fyrir láninu var að ræða. Lánsveð er að sönnu eina dæmið um aðrar tryggingar sem nefnt var, 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. Ekki verði heldur litið fram hjá því, að slíkar hliðartryggingar eru oftast látar 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. Tilviljun getur ráðið því hvaða tegund tryggingar verður fyrir valinu.

Þá er til þess að líta, að ef fallist væri á túlkun sóknaraðila, gæti sú staða komið upp, að kröfuhafi sem fjárnám hefði gert í eignum ábyrðaraðila á grundvelli sjálfsskuldarábyrgðar á veðskuldabréfi myndi ekki verða krafinn um niðurfærslu, enda gerir samkomulagið strangt til tekið ekki mun á samnings- og aðfararveði. Uppruni kröfunnar væri allt að einu á sama formi og þeirrar sem hér um ræðir. Það þýddi að innheimtustig réði örlögum kröfunnar, en í samkomulaginu var ekki gert ráð fyrir að það skipti máli enda tilviljunum háð. Lækkun var möguleg svo fremi sem umsækjandi væri enn skráður eigandi eignar og veðkrafan án stuðnings annarra trygginga.

Einnig má færa að því gild rök, að með sjálfskuldarábyrgð einstaklings falli lán út fyrir ramma verklagsreglnanna sökum þess að annar aðilinn í skuldasambandinu 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. Aðilar samkomulagsins gengust einungis undir að ívilna nánar skilgreindum skuldurum, ábyrgðarmenn geta ekki byggt beinan rétt á samkomulaginu, enda var ekki af þeim tekinn réttur til endurkröfu á hendur aðalskuldara, kæmi til innlausnar þeirra á kröfu veðhafa.

Að samanlögðu tel ég því að hafna eigi kröfu sóknaraðila.

Reykjavík, 14. mars 2014.

---

Oddur Ólason