

Ár 2014, föstudaginn 9. maí, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 23/2014**:

**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 13. febrúar 2014, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 13. febrúar 2014. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 14. febrúar 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 20. mars 2014. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 24. mars 2014, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 1. apríl 2014.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 9. maí 2014.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Þann 14. júní 2007 var afsal gefið út til sóknaraðila vegna kaupa hennar á fasteigninni að A.

Þann 11. ágúst 2008 var skuldabréf nr. X, að fjárhæð kr. 2.500.000 gefið út af sóknaraðila til FF. Varnaraðili hefur nú tekið við réttindum og skyldum FF skv. skuldabréfinu. Fasteign sóknaraðila að A, var sett að veði á 3. veðrétti til tryggingar láninu. B tókst á hendur sjálfskuldarábyrgð á láninu.

Með úrskurði héraðsdóms Reykjavíkur þann 20. maí 2010 var sóknaraðila veitt heimild til að leita greiðsluaðlögunar fasteignaveðlana er hvíldu á eign hennar að A.

Árið 2011 óskaði sóknaraðili eftir niðurfærslu veðskulda af íbúðalánnum samkvæmt svokallaðri 110% leið á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011. Varnaraðili hafnaði beiðni sóknaraðila um niðurfærslu veðskulda.

Þann 7. febrúar 2014 barst sóknaraðila tilkynning um nauðungarsölu. Sóknaraðila tilkynntist að embætti sýslumannsins í Reykjavík hefði borist beiðni um

nauðungarsölu á eigninni A. Samkvæmt beiðni um nauðungarsölu, dags. 14. febrúar 2011, var heimildaskjalið skuldabréf nr. X, en heildarsamtala skuldarinnar var kr. 3.605.438.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 13. febrúar 2014.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Í liðnum kröfur á kvörtunareyðublaði sóknaraðila til nefndarinnar kemur eftirfarandi fram: „*F óskar eftir greiðslu höfuðstóls 2.727.698, dráttarvaxta upp á 29 412.223 og innheimtubókun upp á 299.230, auk annarra kostnaðarliða, samtals 3.605.438.*“

Sóknaraðili vísar til þess að lánið hafi verið notað til íbúðakaupa og sé með veði á 3. veðrétti í fasteign hennar. Hafi hún farið 110% leiðina til að leiðrétta lánin á íbúðinni og hafi varnaraðili neitað að taka þátt.

Bendir sóknaraðili á að lán með veði í húsnæði falli ekki undir sammingskröfu. Varnaraðili hafi neitað að taka þátt í 110% leiðinni á þeirri forsendu að umrætt lán væri ekki íbúðalán. Sóknaraðili vísar til þess að við kaup á eigninni hafi varnaraðili veitt henni yfirdrátt upp á kr. 2.000.000 sem hún hafi skuldbreytt í kr. 2.500.000 lán með veði í fasteign sinni. Hafi varnaraðili nú farið fram á nauðungarsölu á fasteigninni.

Sóknaraðili vísar til þess að hún hafi farið í greiðsluaðlögun árið 2010 með sammingskröfum annars vegar og fasteignakröfum hins vegar. Krafa varnaraðila hafi ekki talist til sammingskrafna vegna veðs í fasteign en ekki heldur til íbúðaláns að þeirra mati. Nú sé krafa varnaraðila gjaldfallin. Sóknaraðili telur að um íbúðalán hafi verið að ræða sem falla hafi átt undir 110% leiðina.

Sóknaraðili bendir á að hún hafi óskað eftir láni frá varnaraðila til kaupa á fasteign sinni. Hafi varnaraðili neitað henni um lánið á þeim forsendum að hún væri einstæð móðir og hafi ekki haft ábyrgðarmann tiltækan. Hafi varnaraðili hins vegar verið reiðubúinn að veita henni yfirdrátt til að ganga frá kaupunum. Þegar hún hafi flutt inn og verið komin í sambúð hafi sparisjóðurinn verið reiðubúinn að skuldbreyta yfirdrættinum í lán með veði í fasteign hennar og maðurinn hafi orðið ábyrgðarmaður. Hafi sóknaraðili því litið á lánið sem íbúðalán.

Sóknaraðili kveður aðgerðir varnaraðila persónulegar gegn henni.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði vísað frá en til vara að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir í fyrsta lagi á því að vísa skuli kæru sóknaraðila frá nefndinni. Kröfur þær sem sóknaraðili geri í málinu séu mjög óljósar en af kvörtun sóknaraðila sé erfitt að átta sig á hvers sé krafist og því erfitt fyrir varnaraðila að taka til varna.

Varnaraðili byggir í annan stað á því að hann hafi með engu móti vanefnt þær skyldur sem á honum hvíli svo réttlætt geti að fallist verði á kröfum sóknaraðila. Varnaraðili telur að umrætt veðskuldabréf falli ekki undir þær skuldir sem fella megi

niður með þeim reglum sem kveðið sé á um í samkomulaginu og því beri varnaraðila engin skylda til þess að taka þátt í 110% niðurfellingarleiðinni.

Varnaraðili bendir á að samkvæmt samkomulaginu bjóðist heimilum þar sem áhvílandi veðskuldir séu umfram 110% af verðmæti fasteignar 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. Þær skuldir sem færa megi niður samkvæmt samkomulaginu séu 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. Um sé að ræða skuldir sem uppfylli skilyrði til vaxtabóta, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og séu að fjárhæð umfram 110% veðmörk.

Varnaraðili vísar til þess að vaxtagjöld af lánnum vegna kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota myndi rétt til vaxtabóta. Veðskuldabréfið sem sóknaraðili hafi gefið út árið 2008 hafi ekki verið tilkomið vegna kaupa á íbúðarhúsnæði og falli því utan þess að mynda rétt til vaxtabóta. Varnaraðili hafi hafnað kröfum sóknaraðila um niðurfærslu skuldarinnar á þeim grundvelli að ekki væri um að ræða fasteignalán. Sóknaraðili hafi keypt fasteignina að A og sé afsal gefið út þann 14. júní 2007. Veðskuldabréf sóknaraðila hafi ekki verið gefið út fyrr en rúmu ári seinna, hinn 11. ágúst 2008. Varnaraðili telur því einsýnt að ekki hafi verið um að ræða fasteignalán. Lánveitingin falli því utan þeirra veðskulda sem samkomulagið um 110% leiðina nái til.

Með vísan til alls ofangreinds telur varnaraðili að ekkert bendi til annars en að veðskuldabréf sóknaraðila sé í fullu gildi og að varnaraðila beri ekki að fallast á umbeðna niðurfellingu veðskuldabréfsins.

## V.

### Niðurstaða.

Í 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er fjallað um 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.

Í liðnum kröfur á kvörtunareyðublaði sóknaraðila til nefndarinnar kemur eftirfarandi fram: „*F óskar eftir greiðslu höfuðstóls 2.727.698, dráttarvaxta upp á 29 412.223 og innheimtupóknun upp á 299.230, auk annarra kostnaðarliða, samtals 3.605.438.*“

Í málalíbúnaði sínum fjallar sóknaraðili um að varnaraðili hafi neitað að taka þátt í 110% leiðinni, um greiðsluáðlögun og um beiðni varnaraðila á nauðungarsölu á fasteign sóknaraðila.

Af öllu framangreindu verður ekki ráðið hvers sóknaraðili krefst í málinu eða á hverju krafan byggir, enda setur sóknaraðili enga skýra kröfu fram.

Með vísan til framangreinds verður ekki hjá því komist að vísa máli sóknaraðila frá úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, með vísan til e-liðar 6. gr. samþykktar nefndarinnar.

**Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Kröfu sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F, er vísað frá.

Reykjavík, 9. maí 2014.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Unnur Erla Jónsdóttir