

Ár 2015, föstudaginn 9. október, 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. 47/2015**:

**M og K
gegn
F.**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, og K, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 18. júní 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. 15. júní 2015. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 19. júní 2015, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 14. júlí 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 24. ágúst 2015, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 1. september 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 9. október 2015.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðilar eru 80% eigendur að fasteign að A, en 20% eigandi að eigninni samkvæmt veðbandayfirliti er B. Sóknaraðilar eru jafnframt skuldarar á verðtryggðu veðskuldabréfi nr. X, dags. 16. desember 2004 að fjárhæð kr. 28.000.000. Ekki nýtur við gagna um aðrar veðskuldir.

Í kjölfar þess að gert var samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila í janúar 2011 munu sóknaraðilar hafa farið fram á við varnaraðila að veðlán á fasteigninni yrðu færð niður, en fengið afsvar. Það athugast að engin gögn hafa verið lögð fram um þessi fyrri samskipti aðila vegna málsins.

Þann 20. mars 2015, var eign sóknaraðila að A metin af C, löggiltum fasteignasala. Talið var að hæfilegt söluverð eignarinnar væri kr. 56.800.000.

Með bréfi, fyrir hönd sóknaraðila, til varnaraðila dags. 12. maí 2015, var óskað eftir því að að beiðni sóknaraðila um niðurfærslu veðlána á A á grundvelli 110% leiðarinnar yrði endurupptekin.

Varnaraðili svaraði bréfi sóknaraðila, dags. 28. maí 2015, þar sem tillögu sóknaraðila um endurupptöku á 110% leið var hafnað á þeirri forsendu að sóknaraðilar uppfylltu ekki skilyrði greinar 2.1. í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila þar sem þeir væru ekki eigendur allrar eignarinnar.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess í fyrsta lagi að varnaraðila verði gert skylt að endurupptaka málið og leiðrétt áhvílandi veðskuldir á A í samræmi við reglur samkomulags 110% leiðarinnar. Í öðru lagi krefjast þau þess að varnaraðila verði gert skylt að miða útreikninga við þann tíma sem sú leið hafi fyrst verið fær (árið 2010) og við fasteignamat sem hafi gilt dags. 31. desember 2010 á A, sem hafi verið kr. 40.050.000. Í þriðja lagi að sú niðurstaða sem þannig fáiist, verði færð til núvirðis og vaxtareiknuð til dagsins í dag. Í fjórða lagi krefjast sóknaraðilar þess enn fremur að ekkert tillit verði tekið til þess í útreikningi niðurfellingar varnaraðila skv. 110% leiðinni að þau hafi fengið leiðréttingu á þessu ári frá stjórnvöldum, samtals kr. 3.700.000, sem varnaraðili hafi fengið greidda. Í fimmta lagi krefjast sóknaraðilar bóta frá varnaraðila vegna þess tjóns sem hafi verið afleiðing þrjúskju varnaraðila að framkvæma niðurfærslu lánanna sem hann hafi verið skuldbundinn til. Bæturnar telja sóknaraðilar hæfilega metnar kr. 350.000.

Varðandi fjórða kröfulið sóknaraðila þá telja þau að leiðréttingin sé annað mál og þessu óviðkomandi. Þar að auki eigi varnaraðili ekki að hagnast á því að hafa dregið lappinnar í fjögur ár, sem hann myndi gera ef þessi leiðrétting yrði dregin frá útreiknaðri leiðréttingu vegna 110% leiðarinnar, bæði vegna þess að niðurfellingin yrði lægri og nú hafi þessar kr. 3.700.000 verið greiddar til varnaraðila. Einnig telja sóknaraðila að varnaraðili sé á villigötum ef hann sé að gefa í skyn að hann geti ekki orðið við beiðninni því að sóknaraðilar hafi fengið leiðréttingu, því það sé að mati sóknaraðila í fullkominni andstöðu við áform og vilja stjórnvalda og fjármálastofnana sem hafi komið fram í lagasetningu um 110% leiðina og samkomulagi fjármálafyrirtækja á íbúðamarkaði.

Sóknaraðilar vísa til þess að frá árinu 2010 hafi sóknaraðilar leitað úrræða hjá varnaraðila og öðrum aðilum, s.s. umboðsmanni skuldara vegna áhrifa hækkunar vísitalna og lækkunar húsnæðisverðs. Varnaraðili hafi synjað beiðnum sóknaraðila um lækkanir, en lengingar í lánunum og frestanir afborgana og vaxta hafi verið úrræðin hingað til. Sóknaraðilar hafi einnig í gegnum árin leitað til nokkurra ráðgjafa og sérfræðinga sem engan árangur hafi borið.

Með bréfi sóknaraðila til varnaraðila dags. 12. maí 2015, hafi verið óskað eftir endurupptöku málsins. Sóknaraðilar hafi skírskotað til úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 111/2012. Rök varnaraðila hafi verið þau að vegna þess að sóknaraðilar eigi ekki eignina að fullu þá hafi lagfæring ekki samrýmst grein 2.1. samkomulags lánveitanda á íbúðamarkaði, en með vísan til fyrrgreinds máls nefndarinnar þá telja sóknaraðilar að rök varnaraðila um synjun fái ekki staðist. Málsatvik hafi verið þau að dóttir og faðir hafi átt fasteign saman og hafi bankinn fært veðskuldir niður í samræmi við 110% leiðina og hafi miðað við matsverð allrar eignarinnar + 10%. Niðurstaða úrskurðarins hafi verið á þá leið að bankinn hafi farið „*að samkomulagi lánveitanda á íbúðamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila*“ með því að framkvæma niðurfærsluna með þeim hætti að miða við alla eignina (báða eignarhluta) og allar áhvílandi skuldir. Þrátt fyrir ábendingar sóknaraðila um ofangreindan úrskurð hafi varnaraðili hafnað beiðninni enn og aftur, þótt að beiðni þeirra sé, að mati sóknaraðila, að fullu sambærileg við niðurstöðu umrædds úrskurðar. Sóknaraðilar telja að rökstuðningur varnaraðila í bréfi dags. 28. maí sé langsóttur og í raun illskiljanleg rökleysa að þeirra mati, þar sem þau hafi ekki skilning á því hvernig meðeigandi þeirra eigi að hagnast á því að þau fái notið þessa úrræðis.

Því vísa sóknaraðilar til þess að þau hafi uppfyllt öll skilyrði samkomulags lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Allar

veðskuldir hafi verið stofnaðar vegna kaupa þeirra á A. Skuldirnar hvíli á allri eigninni (bæði 80% hlut þeirra og 20% hlut B). Eignin sé notuð til heimilishalds þeirra og þau séu greiðendur allra áhvílandi lána. Þar að auki hafi skuldirnar uppfyllt skilyrði til vaxtabóta sbr. lög nr. 90/2003.

Sóknaraðilar telja því að þau hefðu átt að njóta þessa úrræðis strax á árinu 2011 og að ekkert komi fram í grein 2.1. samkomulagsins varðandi það að eigendur þurfi að eiga eignina 100%.

Í viðbótarathugasemdum vísa sóknaraðilar til fullyrðingar varnaraðila að skilyrði fyrir 110% leiðinni samkvæmt grein 2.1. í samkomulaginu sé að lántaki og/eða maki hans séu einu eigendur hinna veðsettu eigna, en að mati sóknaraðila sé það rangt. Þarna hafi varnaraðili bætt orðinu „*einu*“ inn í setninguna og hafi það breytt merkingu setningarinnar verulega.

Varðandi þá fullyrðingu varnaraðila að meðeigandi sóknaraðili gæti hagnast á þessari framkvæmd, þá hafi sóknaraðilar lagt fram spurningu við því: „*hvernig á meðeigandinn, hver sem er hann er, hugsanlega að geta hagnast á því að skuldir sóknaraðila, þ.e. meðeigenda séu lækkaðar?*“ Sóknaraðilar vísa til þess að meðeigandinn skuldi ekkert og hafi enga fjárhagslega hagsmuni af málinu. Það sé lágmarkskrafa að samhliða slíkri röksemd sýni varnaraðili fram á hvernig meðeigandinn eigi að geta hagnast á lækkun veðskulda sóknaraðila.

Einnig hafi varnaraðili reynt að rökstyðja það að það skipti máli hvort meðeigandi fasteignar sé einstaklingur eða lögaðili með vísan í fyrrgreint mál nr. 111/2012, þar sem meðeigandinn hafi verið einstaklingur, en í máli sóknaraðila sé það fyrirtæki. Varnaraðili segir orðrétt að „*samkomulag lánveitenda á íbúðamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila og úrræðið Lækkun fasteignaskulda (úrræði [F]) nái einungis til skulda einstaklinga*“ en sóknaraðilar vísa til þess að það sé nákvæmlega það sem um sé fjallað í þessu máli, þ.e. skuldir einstaklinga.

Varðandi mat á verðmæti fasteignar, þá telja sóknaraðila að nauðsynlegt sé að nefndin úrskurði um það hvernig beri að reikna leiðréttinguna falli málið á þann veg, því að öðrum kosti megi vænta þess að málið komi aftur til nefndarinnar. Sóknaraðilar hafi talið eðlilegt að mat eignarinnar yrði þeim frekar hagstæðara en varnaraðila, í ljósi dóma dómstóla og framkomu varnaraðila í málinu og hafi því lagt ákveðnar tillögur um aðferð við útreikninginn, m.a. að stuðst verði við fasteignamat A hinn 31. desember 2010.

Sóknaraðilar telja að verði lækkun veðskulda varnaraðila lægri vegna leiðréttingarinnar sem þau hafi fengið, yrði sú framkvæmd varnaraðila í andstöðu við ákvæði laga nr. 35/2014. Það sé hið opinbera sem eigi að njóta þess ef sóknaraðilar falla undir ákvæði 110% leiðarinnar, en ekki varnaraðili. Þar sem Ríkisskattstjóri hafi annast eftirlit með framkvæmdinni og muni án efa krefjast leiðréttingar á leiðréttingunni hjá sóknaraðilum eins og lögin hafi gert ráð fyrir fái þeir 110% leiðréttinguna. Þess vegna sé leiðréttingin í raun utan viðfangsefnis þessa máls.

Varðandi bótakröfu sóknaraðila þá vísa þau til þess að það kunni að vera að hún sé illa skilgreind, órökstudd og það hafi ekki verið sýnt fram á tjón og/eða saknæma háttsemi varnaraðila. Sóknaraðilar séu einfaldlega þeirrar skoðunar að komist verði að þeirri niðurstöðu að þeir falli og hafi þá alltaf fallið undir 110% leiðina, þá hafi varnaraðili með þrjúskulegri afstöðu sinni og hugsanlega af ásetningi, orðið þess valdandi að sóknaraðilar hafi hlotið tjón af. Sóknaraðilar hafi búið við mikla óvissu í þessi ár og ráðið sér allnokkra sérfræðinga til ráðgjafar varðandi hin ýmsu úrræði sem sóknaraðilum hafi verið bent á m.a. af varnaraðila. Því telja sóknaraðilar að varnaraðila beri bæði lagaleg og siðferðileg skylda til að bæta þeim tjónið, því þeir hafi átt að geta

komist að sömu niðurstöðu á grundvelli samkomulagsins og m.a. úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 111/2012 fyrir löngu síðan.

Varðandi orðalag sóknaraðila um hæfilega metinn kostnað sem varnaraðili hafi einnig hnýtt í, þá hafi það orðlag verið valið þar sem kostnaðurinn sé enn ekki að fullu kominn í ljós. Krafa um kr. 350.000 í bæt看 sé hins vegar smávægileg, sér í lagi þegar um sé að ræða sérfræðikostnað á fjármálasviði.

Að lokum telja sóknaraðilar að það sé ekkert í röksemdum varnaraðila sem styðji það að nefndin eigi að komast að annarri niðurstöðu en hún gerði í máli nr. 111/2012.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila um bæt看 að fjárhæð kr. 350.000 verði vísað frá. Að öðru leyti krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila um bæt看 að fjárhæð kr. 350.000 verði vísað frá úrskurðarnefndinni, sbr. 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki frá 8. júní 2000. Í áðurnefndri 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd er kveðið á um hvers konar mál nefndin fjallar ekki um. Samkvæmt e-lið greinarinnar fjallar nefndin ekki um mál sem eru það óljós, illa upplýst eða kröfur aðila svo óskýrar að þau eru ekki tæk til úrskurðar. Í málatilbúnaði sóknaraðila komi hvorki fram viðhlítandi skýringar á bótakröfu sóknaraðila né á hverju sóknaraðilar byggji þá fjárhæð sem þau krefjast að fá greidda frá varnaraðila. Þá hafi sóknaraðilar hvorki sýnt fram á hver sú saknæma háttsemi varnaraðila hafi verið sem baki honum bótaábyrgð, né hafi sýnt fram á orsakasamband milli ætlaðs tjóns þeirra og ætlaðs saknæms atferlis á ábyrgð varnaraðila. Af kvörtun sóknaraðila verði jafnframt ekki ráðið á hvaða bótagrundvelli umrædd krafa sé reist. Með því að málatilbúnaður sóknaraðila sé jafn óljós og raun ber vitni, sé ómögulegt fyrir varnaraðila að taka til varna gegn umræddri kröfu sóknaraðila. Að mati varnaraðila séu því skilyrði ákvæðis e-liðar 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefndina uppfyllt í málinu.

Verði ekki fallist á kröfu varnaraðila um að bótakröfu sóknaraðila verði vísað frá, þá krefst varnaraðili þess að umræddri kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Að öðru leyti krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili bendir á að þar sem sóknaraðilar séu eigendur fasteignarinnar ásamt B þá uppfylli þau ekki skilyrði greinar 2.1. í samkomulagi lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sem hafi gert ráð fyrir því að lántaki og/eða maki hans séu einu eigendur veðsettra eigna. Úrræðið Lækkun fasteignaskulda, sem varnaraðili hafi boðið upp á frá 26. maí 2011 og hafi falið í sér breytingar á svonefndri 110% leið, hafi einnig einungis náð til skulda einstaklinga við varnaraðila sem hafi hvílt á íbúðarhúsnæði í eigu lántaka og lántaki hafi verið greiðandi af. Með vísan til framangreinds telur varnaraðili að synjun varnaraðila við umsókn sóknaraðila um niðurfellingu skulda sem hafi verið umfram 110% af verðmæti fasteignarinnar, hafi að öllu leyti verið í samræmi við samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila og verklagsreglur varnaraðila.

Í þessu samhengi mótmælir varnaraðili sérstaklega þeirri túlkun sóknaraðila á úrskurði úrskurðarnefndar í máli nr. 111/2012 að beiðni þeirra sé að fullu sambærileg við niðurstöðu úrskurðarins. Sá grundvallarmunur sé á framangreindu máli og máli því sem hér sé til umfjöllunar, að eigandi 30% eignarhlutans í framangreindu máli sé einstaklingur en eigandi 20% eignarhluta í máli því sem hér sé til umfjöllunar sé félag.

Samkomulag lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila og úrræðið Lækkun fasteignaskulda hafi einungis náð til skulda einstaklinga. Því sé vandséð hvernig úrskurður úrskurðarnefndar í máli nr. 111/2012 geti haft þýðingu fyrir úrlausn málsins.

Telji úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki að sóknaraðilar uppfylli skilyrði greinar 2.1. í samkomulagi lánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila bendir varnaraðili á að grein 1.3. í samkomulaginu mæli fyrir um að við mat á verðmæti fasteigna skuli miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem sé hærra. Í greininni segir einnig að ef kröfuhafi telji að skráð fasteignamat fyrir 2011 hafi ekki gefið rétta mynd af verðmæti eignarinnar þá kalli hann eftir verðmati löggilts fasteignasala á sinn kostnað. Úrræðið Lækkun fasteignaskulda, sem varnaraðili hafi kynnt og hafi boðið upp á frá 26. maí 2011, hafi falið í sér að almennt skyldi miðað við 110% virði af skráðu fasteignamati 2011 samkvæmt fasteignamatsskrá Þjóðskrár Íslands í stað verðmats áður. Í auglýsingu á heimasíðu varnaraðila þar sem úrræðið hafi verið kynnt hafi þó komið fram að varnaraðili hafi áskilið sér rétt til að kalla eftir verðmati löggilts fasteignasala ef fasteignamat væri hærra en 30 milljónir króna eða ef varnaraðili teldi fasteignamat óraunhæft. Einnig hafi verið sá fyrirvari gerður að lækkun skulda samkvæmt framansögðu hafi ekki byggt á neinni skyldu af hálfu varnaraðila, né hafi hún falið í sér viðurkenningu varnaraðila á slíkri skyldu. Þá hafi varnaraðili áskilið sér rétt til að breyta þeim forsendum sem hann hafi lagt til grundvallar lækkun fasteignaskulda og eftir atvikum breytt eða sett ný skilyrði fyrir ákvörðun varnaraðila um lækkun fasteignaskulda. Af framangreindu sé ljóst að sóknaraðilar eigi ekki fyrirvaralausán rétt á því, komi til útreiknings niðurfellingar, að við útreikninginn sé miðað við fasteignamat fyrir árið 2011, eða kr. 40.050.000. Því mótmælir varnaraðili kröfu sóknaraðila þess efnis.

Hvað varði kröfu sóknaraðila þess efnis að ekki verði tekið tillit til þess við útreikning niðurfellingar varnaraðila samkvæmt 110% leiðinni, komi til slíks útreiknings, að sóknaraðilar hafi fengið fyrr á þessu ári leiðréttingu frá stjórnvöldum samtals að fjárhæð kr. 3.700.000, bendi varnaraðili á að umrædd leiðrétting sem sóknaraðilar hafi fengið frá stjórnvöldum, hafi byggt á lögum nr. 35/2014 um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána. Í c. lið 1. mgr. 8. gr. laganna sé mælt fyrir um að við útreikning á leiðréttingu einstaklings skuli draga frá lækkun skulda samkvæmt eða í tilefni af samkomulagi lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011, sbr. einnig ákvæði til bráðabirgða XIV í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, sbr. 1. gr. laga nr. 29/2011, óháð því hvort sótt hafi verið sérstaklega um slíka lækkun eða hún framkvæmd að frumkvæði lánveitanda. Þá mæli 13. gr. laganna fyrir um það að ef í ljós komi að leiðréttingarfjárhæð hafi verið verulega ofreiknuð, vanreiknuð eða ráðstöfun hennar byggst á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum sé ríkisskattstjóra heimilt að hlutast til um að fyrri ákvarðanir samkvæmt 10., 11. og 12. gr. laganna verði teknar upp. Af framangreindu sé því ljóst að umrædd krafa sóknaraðila sé í andstöðu við ákvæði laga nr. 35/2014 um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána og beri því að hafna henni.

Hvað kröfu sóknaraðila um bætur að fjárhæð kr. 350.000 varði, hafi varnaraðili byggt á því að sóknaraðilum hafi hvorki tekist að sanna að þau hafi orðið fyrir tjóni né sýnt fram á umfang þess. Sá sem haldi fram skaðabótaábyrgð beri sönnunarbyrði fyrir því að öll skilyrði skaðabóta séu fyrir hendi. Sú sönnun sé ekki fyrirbyggjandi. Beri því að hafna kröfu sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Fyrst verður fjallað um frávísunarkröfu varnaraðila á skaðabótakröfu sóknaraðila. Ekki hafa verið lögð fram nein þau gögn sem sýna fram á tjón sóknaraðila. Þá verður að fallast á það með varnaraðila að röksemdirnar á bak við þessa kröfu eru svo almennt orðaðar að ekki er unnt að koma vörnum við með góðu móti eða leggja á hana efnislegan úrskurð. Verður því fallist á að vísa skaðabótakröfu þessari frá með vísan til 6. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Efnislegur ágreiningur aðila lýtur í fyrsta lagi að því hvort lán sóknaraðila sem hvíla á fasteigninni A skuli fært niður í samræmi við reglur samkomulags um 110% leið. Sá skilningur er lagður í kröfu sóknaraðila að þau krefjist þess að skuldir verði færðar niður í 110% af verðmæti allrar eignarinnar, en ekki 110% af eignarhlut þeirra.

Sóknaraðilar byggja kröfur sínar á því að þau uppfylli öll skilyrði samkomulags lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar 2011 og því beri varnaraðila að færa skuldir sóknaraðila niður að 110% af veðhlutfalli af fasteignamati fasteignarinnar. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Nefndin lítur svo á að með aðild sinni að umræddu samkomulagi hafi varnaraðili skuldbundið sig til að hlíta umræddum verklagsreglum. Þá sé varnaraðili einnig bundinn við þær yfirlýsingar sem hann gaf í framhaldinu um viðmiðanir sem beitt yrði við útreikninga, en þó með þeim fyrirvörum sem jafnframt voru gefnir út. Um þessi atriði virðist ekki deilt í málinu.

Í samkomulagi lánveitanda 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 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 niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 111/2012, sem sóknaraðilar vísa til, er kveðið á um að „[i] 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 færð niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar ef um er að ræða heimili þeirra beggja.“ Þannig hefur nefndin áður tekið afstöðu til þess að eigendur að óskiptri sameign geti sameiginlega sótt um niðurfærslur á fasteignalánnum, ef um sé að ræða heimili þeirra beggja eða allra og þeir uppfylli skilyrði samkomulagsins að öðru leyti. Þessi leið er ekki fær eigendum A, þar sem umrætt félag getur ekki sótt um niðurfærslu á þessum grunni. Í þessum sama úrskurði nefndarinnar er jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að „[þ]á virðist mega beita ákvæðum samkomulagsins um eignarhluta í óskiptri sameign, sem veðsettir hafa verið sérstaklega og ætlaðir til heimilishalds viðkomandi.“ Þessi leið er sóknaraðilum ekki fær, enda liggur fyrir að veðréttindi varnaraðila ná til allrar eignarinnar. Er að mati nefndarinnar útilokað að fallast á það með sóknaraðilum að varnaraðila verði á grundvelli umræddra verklagsreglna, sbr. sérstaklega gein 2.1., gert að færa niður fasteignalán, sem njóta veðréttinda í eign einkahlutafélagsins.

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

Þar sem aðrar kröfur sóknaraðila eru leiddar af þessari meginkröfu um niðurfærslu og lúta að útfærslu hennar verður ekki frekar um þær fjallað að fenginni þessari niðurstöðu.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Skaðabótakröfu sóknaraðila, M, og K, á hendur F, er vísað frá nefndinni. Öllum öðrum kröfum sóknaraðila er hafnað.

Reykjavík, 9. október 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Unnur Erla Jónsdóttir