

Ár 2012, föstudaginn 27. apríl, 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. 10/2012**:

**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 24. janúar 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 18. janúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 30. janúar 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 2. febrúar 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 7. febrúar 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila, með bréfi dagsettu 16. febrúar 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 27. apríl 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili sótti um niðurfellingu skulda á fasteigninni að A á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. B sem var á þriðja veðrétti féllst á að veita sóknaraðila niðurfellingu. Samkvæmt verðmati B á fasteigninni að A, hvíldu þá enn fasteignalán á eigninni umfram 110% af verðmati hennar. Ekki liggja fyrir í gögnum málsins upplýsingar um hvenær þessi lækkun var framkvæmd.

Á fasteigninni hvílir veðskuldabréf R að fjárhæð kr. 32.606.894 m.v. 1. jan 2011 og veðskuldabréf F, að fjárhæð kr. 12.444.341 á sama tímamarki. Samtals námu áhvílandi veðskuldir því kr. 45.051.235.

Þann 3. janúar 2008 var verðmat gert á fasteigninni A. Matið vann C, löggiltur fasteignasali og D, hjá E. Samkvæmt því mati var ásett verð kr. 49.500.000.

Þann 6. febrúar 2011 var unnið verðmat á fasteigninni A. Matið var unnið að beiðni B af G, löggiltum fasteignasala hjá H. Áætlað markaðsverð eignarinnar var kr. 38.500.000.

Þann 10. ágúst 2011 var verðmat unnið á fasteigninni A, að beiðni I hjá J. Matið var unnið af L, hdl. og löggiltum fasteignasala og N, sölufulltrúa, hjá

fasteignasöluinni O. Samkvæmt því mati var áætlað markaðsverðmæti eignarinnar kr. 43.500.000. Miðaðist verðmatið við markaðsaðstæður í ágúst 2011.

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 18. janúar 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili hefur ekki fyllt út reitinn kröfur á kvörtunareyðublaði til nefndarinnar. Í liðnum kvörtun kemur þó fram að kvartað sé yfir 110% leið á íbúð sóknaraðila. Sóknaraðili kveðst ekki sáttur við verðmat hjá F sem hafi verið fimm milljón krónum hærra en hjá B.

Sóknaraðili byggir á því að réttara sé að miða við matið sem B lét gera á eigninni í febrúar 2011, en mat sem gert var á vegum varnaraðila í ágúst sama ár og vísar m.a. til þess að lög um „niðurfellingu skulda“ hafi verið sett 1. janúar 2011 og því réttast að miða við verðmat sem næst þeim degi auk þess sem staða lána hafi við vinnslu málsins verið miðuð við þann dag.

### IV.

#### Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Í upphafi bendir varnaraðili á að í greinargerðum slitastjórnar Ó, F og J til úrskurðarnefndarinnar í öðrum málum hafi verið vakin athygli á því að vafi leiki að mati varnaraðila á því hvort þeir séu aðilar að nefndinni. Í úrskurðum nefndarinnar í málum nr. 51/2011 og 60/2011 hafi álitaefnið verið til umfjöllunar. Varnaraðili telur að niðurstaða nefndarinnar í máli nr. 51/2011 standist ekki nánari skoðun. Bendir varnaraðili á að F, Ó og J sæti sérstöku eftirliti Fjármálaeftirlitsins skv. 101. gr. a laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. breytingalög nr. 78/2011. Sú lagagrein breyti hins vegar ekki skilgreiningu 10. tl. 1. gr. laganna á hugtakinu fjármálafyrirtæki. Hvorki í lögum né lögskýringargögnum sé að finna stoð fyrir þeirri ályktun að félög í slitameðferð sem hafi misst starfsleyfi sitt teljist samt sem áður fjármálafyrirtæki í skilningi laga nr. 161/2002. Varnaraðili setur því fyrirvara við skyldu sína til að framfylgja úrskurðunum.

Varnaraðili vísar kröfu sinni til stuðnings til 1.1 gr. samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Vísar varnaraðili til þess að veðþak fasteignar sóknaraðila hafi verið 2.798.765 kr. hærra heldur en áhvílandi skuldir. Því hafi umsókn sóknaraðila um 110% leiðina verið hafnað.

Um verðmat vísar varnaraðili til 1.3 gr. umrædds samkomulags, en á grundvelli þess ákvæðis hafi varnaraðili látið meta markaðsverð fasteignarinnar, af óháðum og löggiltum fasteignasala sem mat markaðsverðmæti hennar á kr. 43.500.000. Bendir varnaraðili á að ekki hafi verið af hálfu sóknaraðila, verið færð fram rök fyrir því að matið gefi ranga mynd af markaðsverðmæti eignarinnar. Varnaraðila sé rétt og heimilt, telji hann þess þörf að láta framkvæma þau verðmöt sem nauðsynleg eru í tengslum við úrvinnslu umsókna um 110% leið. Kveður varnaraðili að í tilvikum sóknaraðila hafi verið þörf á að láta kanna verðmæti fasteignarinnar þegar höfð var hliðsjón af því að í janúar 2008 hafi verið unnið verðmat á markaðsvirði fasteignarinnar, að beiðni sóknaraðila af fasteignasölu E, í tilefni af lántöku hjá varnaraðila. Þegar höfð hafi verið hliðsjón af þessu verðmati og þróun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu frá janúar 2008 til 6. febrúar 2011 hafi varnaraðili ekki getað séð að markaðsforsendur væru fyrir þeirri miklu lækkun á

metnu markaðsvirði hennar sem birtist í því verðmati sem unnið hafi verið að beiðni B. Þannig sé verðmatið frá febrúar 2011 rúmlega 22% lægra en verðmatið frá janúar 2008, en á sama tíma hafi vísitala íbúðaverðs í Reykjavík lækkað aðeins um 13,8%.

Varnaraðili vekur jafnframt athygli á því að jafnvel þótt fimm milljón króna munur hafi verið á verðmötunum hefði sú niðurstaða ekki leitt til þess að sóknaraðili færi á mis við fimm milljón króna niðurfellingu skulda. Bendir varnaraðili á að jafnvel þó hann hefði miðað við meðaltal verðmata H fyrir B og O fyrir varnaraðila hefði veðþakið verið að fjárhæð kr. 45.100.000, sem sé 48.765 kr. hærra en samtala áhvílandi skulda sóknaraðila. Því hefði sóknaraðili samt sem áður ekki uppfyllt skilyrði samkomulagsins.

## V.

### Niðurstaða.

Sóknaraðili fyllti ekki út reitinn kröfur á kvörtunareyðublaði til nefndarinnar. Hins vegar má lesa út úr reitnum kvörtun að sóknaraðili krefjist þess að við lækkun láns hans hjá varnaraðila samkvæmt samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila verði miðað við verðmæti samkvæmt fyrrgreindu verðmati sem unnið var að beiðni B, en ekki síðara verðmatinu sem unnið var að beiðni varnaraðila. Mátalíbúnaður varnaraðila hefur miðast við þennan skilning á kröfugerðinni. Verður því að telja kvörtun sóknaraðila nægilega skýra.

Um skyldu Ó, sem eins er ástatt fyrir og varnaraðila, til að eiga aðild að nefndinni hefur verið fjallað í fjölmörgum úrskurðum nefnarinnar. Í ljósi þeirrar stöðu að telja verður varnaraðila fjármálafyrirtæki í skilningi laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. 101. gr. a laga um fjármálafyrirtæki er honum skylt að eiga aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, sbr. 19. gr. a laga nr. 161/2002, sjá t.d. úrskurði nefndarinnar í málum nr. 47/2011 og 51/2011. Vísast til þeirra um nánari rökstuðning fyrir þessari niðurstöðu.

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. 1.3 að við mat á verðmæti fasteigna skuli miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem sé hærra. Ef kröfuhafi telur að skráð fasteignamat 2011 gefi ekki rétta mynd af verðmæti eignarinnar kallar hann eftir verðmati löggilts fasteignasala á sinn kostnað.

Sakarefni málsins lýtur að því við hvaða verðmat fasteignarinnar að A, skuli miða útreikning samkvæmt áðurnefndu samkomulagi. Varnaraðili beiddist verðmats löggilts fasteignasala á fasteigninni og hefur skýrt ástæður sínar fyrir því þannig að verðmatið frá febrúar 2011, sem B lét vinna, hafi verið rúmlega 22% lægra en verðmatið frá janúar 2008, sem sóknaraðili lét vinna vegna lánveitingar hjá varnaraðila, en á sama tíma hafi vísitala íbúðaverðs í Reykjavík lækkað aðeins um 13,8%. Samkvæmt áðurnefndu samkomulagi er kröfuhafa heimilt að kalla eftir verðmati löggilts fasteignasala á sinn kostnað, ef kröfuhafi telur að fasteignamat 2011 gefi ekki rétta mynd af verðmæti fasteignarinnar, sbr. 1.3 gr., en eins og áður sagði taldi varnaraðili verðmat sem B lét vinna ekki gefa rétta mynd af verðmæti

fasteignarinnar. Áður nefnt samkomulag tekur samkvæmt orðanna hljóðan ekki til þeirrar aðstöðu en þó verður að líta svo á að þar sem krafist hafi verið verðmats löggilts fasteignasala hafi varnaraðili talið skráð fasteignamat 2011 ekki gefa rétta mynd af verðmæti fasteignarinnar. Samkvæmt því var varnaraðila heimilt að kalla eftir verðmati fasteignarinnar að A, en samkomulagið felur ekki í sér að varnaraðili hafi orðið bundinn við það verðmat sem B kallaði eftir á sínum tíma. Verður að telja þær ástæður sem varnaraðili hefur tilgreint fyrir því að hann kallaði eftir matinu frá ágúst 2011 málefnalegar og í samræmi við ákvæði samkomulagsins. Samkvæmt því verðmati sem varnaraðili kallaði eftir voru áhvílandi skuldir á A ekki umfram 110% veðþak samkomulagsins og raunar gildir það sama þótt miðað væri við meðaltal verðmatanna, eins og varnaraðili hefur bent á.

Í ljósi alls framangreinds verður 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, 27. apríl 2012.

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

### Sérálit Guðlaugar B. Ólafsdóttur

Með vísan til sérálits míns í þeim málum sem nefnd eru í niðurstöðu meirihlutans tel ég það utan starfssviðs nefndarinnar að fjalla um framangreindan ágreining sóknaraðila við varnaraðila. Að virtri þeirri niðurstöðu meirihlutans að skylda varnaraðila til að eiga aðild að nefndinni sé fyrir hendi, er ég sammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar.

Reykjavík, 27. apríl 2012.

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir

**Sérálit Hauks Guðmundssonar**

Ég er sammála þeirri niðurstöðu Guðlaugar B. Ólafsdóttur að varnaraðili F eigi ekki aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Á hinn bóginn tel ég að þar sé um að ræða lögfræðilegt úrlausnarefni sem er þess eðlis að nefndin verði að vera bundin af fyrri afstöðu sinni til þess þar til dómaframkvæmd, ný lög eða önnur slík atriði breyta henni. Með þessari athugasemd er ég sammála niðurstöðu meirihluta nefndarinnar.

Reykjavík, 27. apríl 2012.

---

Haukur Guðmundsson