

Ár 2012, föstudaginn 15. júní 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. 31/2012**:

**M og  
N  
gegn  
F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 16. febrúar 2012, með kvörtun lögmanns sóknaraðila, dagsettri 15. febrúar 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 22. febrúar 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 20. mars 2012. Var bréfið sent lögmanni sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 28. mars 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá lögmanni sóknaraðila með bréfi dagsettu 27. apríl 2012.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 8. og 15. júní 2012.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðilar eiga 160 fermetra fasteign við að A. Sóknaraðilar sóttu um 110% leið til R í 28 september 2011. Þá voru áhvílandi á fasteigninni kr. 58.098.697. S átti lán á 4. veðrétti að fjárhæð kr. 7.109.454, R átti lán á 3. veðrétti að fjárhæð kr. 6.749.141 og F var á 2. veðrétti með lán að fjárhæð kr. 29.529.424. T var á 1. veðrétti með lán að fjárhæð kr. 14.710.668.

R og S féllust á leiðréttingu til samræmis við 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar. Á fasteigninni hvíldu þá skuldir að fjárhæð kr. 43.676.656. Umsókn sóknaraðila var send til F þann 7. nóvember 2011. Brunabótamat fasteignarinnar var kr. 32.820.000 og fasteignamat 27.850.000 árið 2011.

Þann 20. febrúar 2007 hafði REMAX gert verðmat á umræddri fasteign. Áætlað söluverð samkvæmt verðmatinu var kr. 46.900.000.

R fékk fasteignasöluna Stórborg til að meta verðmæti íbúðarinnar. Verðmat Stórborgar lá fyrir þann 27. september 2011 og hljóðaði þannig að verðmæti fasteignarinnar væri kr. 30.000.000 í núverandi ástandi. Í verðmatinu kom fram að

ástand og útlit eignarinnar væri gott og að hús og sameign virtust í þokkalegu ástandi. Stærsti gallinn væri að trúlega væri þakið mjög illa farið eða ónýtt. Merki væru um raka og þyrfti að fara í endurnýjun þaks hið fyrsta. Að sögn eigenda myndi þakviðgerðin hlaupa á einhverjum milljónum. Þá kom fram að gler væri lélegt eða ónýtt í bílskúr og þar væri einhver leki frá lögnum. Staðsetning væri góð.

Varnaraðili fékk fasteignasöluna Mikluborg til að verðmeta fasteign sóknaraðila. Verðmat Mikluborg íbúðina á kr. 37.500.000 þann 24. nóvember 2011. Í verðmatinu kom fram að það tæki mið af markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkuðust á almennum fasteignamarkaði. Matið byggði einnig á opinberum matstólum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna- og brunabótamati sem fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá eigendum eignarinnar og samanburði við sögur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvílandi lán, nýtingu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Í lýsingu um eignina kom fram að þakviðgerð sem fram hafi farið fyrir einhverjum árum virtist meingölluð því leki væri að koma fram á nokkrum stöðum frá þaki sem meðal annars slægi út rafmagni í svefnherbergi, þar sem hafði lekið og skemmt skápa. Einnig væru ummerki um leka í bílskúr. Skipta þyrfti um nokkra glugga og gler, handriði vantaði á stórar svalir og komið væri að málningu. Staðsetning væri góð í botnlanga og þá væri B við hliðina.

Lögmaður sóknaraðila kvartaði til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala þann 25. janúar 2012 m.a. vegna verðmats Mikluborgar á fasteigninni að A. Niðurstaða eftirlitsnefndarinnar þann 10. febrúar 2012 var sú sóknaraðilar hefðu ekki sýnt fram á nein þau sjónarmið sem kynnu að leiða til þess að draga bæri sérstakt hæfi umrædds fasteignasala í efa, enda gerði nefndin ekki athugasemdir við gerð og niðurstöðu verðmatsins sem slíka. Taldi nefndin að skjalagerð og annar frágangur vegna verðmatsins á fasteigninni hefði verið til samræmis við ákvæði laga nr. 99/2004. Þá væri það jafnframt mat eftirlitsnefndar að starfsaðferðir og önnur vinna hefði verið til samræmis við góðar venjur í fasteignasölu. Eftirlitsnefndin ákvað því að aðhafast ekki frekar.

Samkvæmt skattframtali 2011 var hlutabréfaeign sóknaraðila M í C ehf. kr. 296.000 að nafnverði í árslok 2010. Samkvæmt ársreikningi C fyrir árið 2010 var eigið fé í árslok jákvætt um kr. 36.386.843. Þá var hlutabréfaeign hans í D ehf. 500.000 að nafnverði í árslok 2010. Þann 1. mars 2011 afsalaði sóknaraðili M til E ehf. öllu hlutafé sínu í C ehf. kr. 296.000 að nafnverði, en um var að ræða 37% af heildarhlutafé félagsins.

Þann 17. janúar 2012 hafnaði varnaraðili lækkun veðskulda skv. 110% leið. Vísaði varnaraðili til þess að það sem hefði áhrif á niðurstöðu 110% lækkunar veðskulda væri ekki aðeins verðmat eigna heldur einnig tekjur og aðrar eignir umsækjanda. Í tilfalli sóknaraðila væru það aðfararhæfar eignir sem kæmu til frádráttar mögulegri lækkun og yllu því að ekki væri um neina lækkun áhvílandi veðskulda að ræða. Benti varnaraðili á að miðað við skattframtal 2011 hafi sóknaraðilar átt kr. 296.000 að nafnvirði í félaginu C ehf. og kr. 500.000 í félaginu D ehf. Þessi eign kæmi til frádráttar mögulegri lækkun veðskulda. Þann 27. janúar 2012 kröfðust sóknaraðilar þess að varnaraðili endurskoðaði afstöðu sína. Að sögn sóknaraðila hafa enn engin svör borist.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 15. febrúar 2012.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að viðurkennt verði að þau eigi rétt á 110% leið með tilheyrandi niðurfellingum áhvílandi skulda á húseign þeirra. Sóknaraðilar krefjast þess að miðað verði við verðmat á húseign þeirra að A, að fjárhæð kr. 30.000.000. Sé miðað við það verðmat eiga sóknaraðilar rétt á niðurfellingu skulda umfram kr. 33.000.000.

Sóknaraðilar mótmæla verðmati Mikluborgar á eign þeirra sem röngu. Sóknaraðilar fallast á að miðað verði við mat Stórborgar að beiðni R á eign þeirra. Bæði verðmötin sem gerð hafi verið fullyrða að tekið hafi verið tillit til galla á eigninni. Athygli veki að verðmat Mikluborgar sé 25% hærra en mat Stórborgar á sömu eign. Engar þær forsendur komi fram í mati Mikluborgar sem varpað geti ljósi á hvers vegna svo miklu muni á mötunum tveimur.

Sóknaraðilar kveðast hafa frá upphafi mótmælt gildi verðmats Mikluborgar og sjálfstæð rannsókn þeirra hafi leitt í ljós að svo virðist að umrædd fasteignasala hafi þær eignir varnaraðila á sölu sem varnaraðili bjóði til sölu á almennum markaði. Þessu megi sjá stað á vefsíðu Mikluborgar. Sóknaraðilar benda á að eignir þessar virðist ekki boðnar til sölu af öðrum fasteignasölum og telji að annaðhvort sé Miklaborg með einkasöluumboð frá varnaraðila eða sé eina fasteignasalan sem selji eignir fyrir hann. Í ljós komi að ásett verð allra eigna varnaraðila sem Miklaborg hafi í sölu sé yfir 600 milljónir króna. Skipti þar með ekki öllu máli hverrar tegundar söluumboð Mikluborgar sé f.h. varnaraðila. Með slíka fjárhagslega hagsmuni undir vakni augljóslega spurningar um hæfi Mikluborgar og hagsmunatengsl við varnaraðila. Í öllu falli sé augljóst að fasteignasalan sé vart fær um að leggja trúverðugt mat á verðmæti eignar sóknaraðila. Þegar til viðbótar sé haft í huga að mat Mikluborgar á eign sóknaraðila sé 25% hærra en mat fasteignasölu á vegum R á sömu eign bendi allt til þess að hagsmunir sóknaraðila hafi í raun verið fyrir borð bornir og að verðmat Mikluborgar sé einfaldlega rangt.

Sóknaraðilar vísa til þess að þeim hafi aldrei verið tjáð að fyrir hendi væru hagsmunatengsl eða annars konar tengsl á milli Mikluborgar og F. Þvert á móti hafi fasteignasalinn sem mat eignina á vegum Mikluborgar, tekið það fram að hann væri hlutlaus aðili sem fenginn hefði verið til að meta verðmæti fasteignar þeirra. Trúnaðarbrot varnaraðila og Mikluborgar gagnvart sóknaraðila sé algert. Sóknaraðilar hafi enga ástæðu til að treysta á frekari mót fasteignasala á vegum varnaraðila.

Sóknaraðilar hafna því að tveggja ára kaupsamningur um aðra ótengda eign hafi gildi um verðmat á fasteign sóknaraðila. Aðstæður þess kaupanda muni að auki hafa verið með þeim hætti að kaupverðið hafi orðið hærra en markaðsverð eignarinnar. Þá hafi verið um makaskiptasamning að ræða og því alfarið hafnað að slík viðskipti séu sambærileg beinum kaupum á markaði. Þá vísa sóknaraðilar til gagna sem tengist nýjustu sölu fasteignar í götunni sem um ræði. Þann 6. apríl 2011 hafi einbýlishúsið að G verið selt á kr. 52.000.000. Það einbýlishús sé 379 fermetrar að stærð en hæð sóknaraðila sé um 160 fermetrar. Þar af leiði að fermetraverð nýjustu sölunnar á einbýlishúsi í H sé kr. 137.203 en fermetraverð á eign sóknaraðila skv. mati Mikluborgar sé hins vegar kr. 234.275.

Þá benda sóknaraðilar á að nágranni þeirra sem búi í íbúð á hæðinni fyrir neðan þau hafi fengið 110% leiðina samþykkt hjá S á grundvelli verðmats sem hafi numið sömu upphæð og skráð fasteignamat viðkomandi íbúðar. Staðreyndin sé því sú að önnur tveggja íbúða í sama húsi hafi verið talin að verðmati jafn há fasteignamati.

Verðmat íbúðar fasteignar sóknaraðila skv. mati því sem varnaraðili vilji styðjast við sé hins vegar miklum mun hærra en fasteignamataverð sömu eignar.

Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili sé ekki í góðri trú hvað verðmatið varði, sér í lagi eftir að bankanum hafi verið kynnt fyrra verðmat Stórborgar og sjónarmið sóknaraðila. Þrátt fyrir bréf sóknaraðila til varnaraðila dags. 11. janúar 2012, hafi varnaraðili haldið uppteknum hætti og neitað að draga hið fráleita verðmat Mikluborgar til baka. Sóknaraðilar benda á að varnaraðili brjóti með háttsemi sinni gegn skyldum sínum sem lánveitandi sóknaraðila og sem fjármálastofnun sem starfi undir eftirliti Fjármálaeftirlitsins, sbr. 101. gr. a laga nr. 161/2002, sbr. 3. gr. laga nr. 78/2011 þar sem Fjármálaeftirlitinu sé falið eftirlit með dótturfélögum fjármálafyrirtækja í slitameðferð, sem haldi utan um eignir þess. Skipti því engu máli hvort varnaraðili sé félag sem starfi skv. sérstöku starfsleyfi eða ekki.

Sóknaraðilar telja háttsemi varnaraðila brjóta gegn 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og reglum um óréttmæta viðskiptahætti. Þá telja sóknaraðilar að háttsemi varnaraðila brjóti gegn trúnaðarskyldum gagnvart viðskiptavini sem og gegn 2. gr. laga nr. 107/2009.

Þá hafna sóknaraðilar því að þau eigi eignir sem komi til frádráttar áður en til niðurfellingar kæmi. Sóknaraðilar vísa til þess að þau eigi ekki lengur neitt í félaginu C ehf. og félagið D ehf. sé eignalaust og rekstrarlaust og sóknaraðilar hafna því að meint eignastaða þeirra fyrir tveimur árum breyti nokkru um þörf þeirra til greiðsluferðleikaaðstoðar skv. 110% leiðinni nú.

Benda sóknaraðilar á að meint eignastaða þeirra fyrir hátt í tveimur árum hafi engin áhrif á núverandi fjárhagslega stöðu þeirra og þá staðreynd að þeim sé um megn að standa undir greiðslum afborgana af áhvílandi veðlánunum á A. Þá mótmæla sóknaraðilar því að unnt sé að miða við fjárhagslega stöðu félaganna á tekjuárinu 2010. Sóknaraðilar vísa til þess að fjárhagsleg staða félaganna hafi jafnvel þá ekki verið þannig að koma skyldi til frádráttar mögulegri lækkun á skuld sóknaraðila við varnaraðila.

Vísa sóknaraðilar til þess að með því að miða við meinta eignastöðu sóknaraðila á árinu 2010 sé brýnt brot gegn markmiðsákvæði 1. gr. laga nr. 107/2009, jafnvægi hafi ekki verið komið á virði eigna sóknaraðila og greiðslugetu annars vegar og fjárhagsskuldbindinga sóknaraðila, hins vegar.

Þá benda sóknaraðilar á að sú afstaða komi hvergi fram í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um aðlögun fasteignalána í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011, að miða skuli við eignastöðu á árinu 2010. Sóknaraðilar hafi ekki verið aðilar að því samkomulagi heldur sé það samkomulag lánveitenda. Slíkt samkomulag verði ekki túlkað sóknaraðilum í óhag um vafaatriði. Sóknaraðilar mótmæla slíkum meintum viðmiðunarreglum sem röngum, ólögumætum og ósanngjörnum sem að auki myndu brjóta í bága við markmið laga nr. 107/2009.

Sóknaraðilar vísa til þess að sala sóknaraðila M á C ehf. hafi farið fram þegar umsókn um 110% leiðina hafi verið send inn, sbr. ársreikning félagsins E ehf. fyrir árið 2011. Sóknaraðili hafi gert upp skuld við félagið I ehf. sem hafði verið yfirtekin af E ehf. Skuldina hafi M gert upp með þeim hætti að afsala sér eignarhlut sínum í C ehf. á síðasta ári til E ehf. Varnaraðili hafi ekki gert athugasemdir við eigin fjár stöðu þess félags þannig að áhrif eigi að hafa á umsókn sóknaraðila. E ehf. hafi síðan selt 24,72% hlut í C ehf. en haldið eftir 12,28% hlut. Söluverð E ehf. í þeim viðskiptum hafi verið kr. 5.526.000 fyrir 24,72% hlutinn í C ehf. og allt hlutafé í J ehf. Eignarhald sóknaraðila M að viðkomandi félögum hafi ekki verið með þeim hætti að hafa ætti áhrif á umsókn hans um 110% leiðina.

Sóknaraðilar krefjast þess að við úrlausn erindis þeirra og við mat á því hvort þau eigi rétt á 110% leiðinni verði miðað við núverandi eignastöðu og núverandi tekjur en ekki hvernig eignastaða og tekjur hafi verið árið 2010. Samt sem áður byggja sóknaraðilar á því að eignastaða þeirra á árinu 2010, skv. framtali 2011, hafi verið þess eðlis að þau eigi samt sem áður rétt á 110% leiðinni þó svo að ekki yrði fallist á að miða við núverandi eignastöðu og greiðslugetu. Hvað þetta varði geri sóknaraðilar sérstaka athugasemd við það hve langt sé síðan þau hafi skilað inn umsókn um 110% leiðina.

Benda sóknaraðilar á ósanngirni þess að miða eignastöðu, skuldastöðu og greiðslugetu við árið 2010 þegar meta skuli hvort umsækjendur eigi rétt á 110% leiðinni. Slíkar viðmiðanir aftur í tímann geti einungis komið illa út fyrir skuldara. Í fyrsta lagi hafi skuldir almennt hækkað síðan árið 2010, m.a. vegna verðbólgu og endurútreikninga á vöxtum. Ef miða eigi við skuldastöðu skuldara árið 2010 sé ljóst að hún verði nánast alltaf lægri og því ólíklegra að 110% leiðin eigi við um umsækjendur þegar af þeirri ástæðu. Í öðru lagi sé eignastaðan sennilega einnig í flestum tilfellum hærri sé litið aftur í tímann. Staðreyndin sé sú að harðræði undanfarinna tveggja ára hafi tekið sinn toll og skuldarar hafi almennt misst eigur sínar, eina af annarri, í gin himinhárra og hækkanði skulda og sligandi afborgana. Slíkt eigi einnig við um sóknaraðila. Í þriðja lagi verði ekki framhjá því litið að sóknaraðilar hafi sótt um 110% leiðina í september 2011. Lánastofnanir þær sem um ræði, þ.á.m. varnaraðili, hafi dregið svör við sóknaraðila lengur en góðu hófi gegndi.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili bendir í upphafi á að með umsókn sóknaraðila frá R hafi ekki fylgt neitt verðmat. Varnaraðili hafi ákveðið að afla sér verðmats á fasteigninni.

Varnaraðili kveðst viðhafa verklag sem sé í fullu samræmi við ákvæði 1.3 í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Á grundvelli ákvæðisins hafi varnaraðili látið meta markaðsverð fasteignarinnar af óháðum og löggiltum fasteignasala, Mikluborg. Af hálfu sóknaraðila hafi engin rök verið færð fyrir því að matið gefi ranga mynd af markaðsverðmæti fasteignarinnar. Sóknaraðilar hafi einungis haft uppi gífuryrði í því sambandi og haft í frammi mjög alvarlegar og grófar ávirðingar á hendur varnaraðila. Varnaraðili fullyrðir að hann hafi í engu viðhaft önnur vinnubrögð, verklag eða staðið öðruvísi að verðmati fasteignar sóknaraðila en aðrar fjármálastofnanir.

Varnaraðili kveðst hafa talið þörf á að láta kanna verðmæti fasteignarinnar þegar höfð hafi verið hliðsjón af því að í febrúar 2007 hafi verið unnið verðmat á markaðsvirði fasteignarinnar að beiðni sóknaraðila. Verðmat það létu sóknaraðilar vinna í tengslum við lántöku hjá varnaraðila. Í verðmætinu hafi markaðsverðmæti fasteignarinnar verið metið á kr. 46.900.000. Í þessu tilviki hafi verið verulegur munur á skráðu fasteignamati 2011 og því verðmati sem hafi legið fyrir í gögnum málsins.

Varnaraðili vísar til þess að hann hafi ávallt fengið óháða fasteignasala til að verðmeta eignir í 110% leið og í þessu tilviki hafi fasteignasöluinni Mikluborg verið falið að verðmeta fasteign sóknaraðila að A. Aðrar fjármálastofnanir fái óháðar fasteignasölur til að vinna verðmöt og séu jafnvel með frekari viðskipti við viðkomandi fasteignasölur eins og að setja eignir í sölumæðferð. Varnaraðili eigi fjölda eigna sem komið hafi í gegnum fullnustuaðgerðir og í frjálsum

nauðasamningum og hafi ýmsum fasteignasölum verið falið að selja þær. Miklaborg sé ein þeirra en jafnframt séu eignir til sölu hjá öðrum fasteignasölum. Sjaldnast sé um einkasölu að ræða því t.d. auglýsi varnaraðili sjálfur allar eignir líka á vefnum hlid.is auk þess sem aðrir fasteignasalar selji aðrar eignir fyrir varnaraðila. Varnaraðili mótmælir því sem fráleitu að það sé ólöglegt háttsemi að fela sama fasteignasala að annast verðmöt í 110% leið og selja eignir sem tengist þeirri leið ekki.

Varnaraðili leggur áherslu á að fasteignasalan sé ekki að verðmeta sömu fasteign og fasteignasalan hafi í sölu heldur sé fasteignasalan að verðmeta fasteignir sem séu í eigu 3ja aðila og leggja mat á markaðsvirði þeirra eftir bestu samvisku og þekkingu á fasteignamarkaðnum. Það sé nákvæmlega hið sama og aðrar fjármálastofnanir geri. Varnaraðili byggir á því að óumdeilt sé að vinnubrögð hafi verið að öllu leyti eðlileg og í samræmi við viðtekna venju.

Varðandi verðmatið að A vísar varnaraðili m.a. til þeirrar staðreyndar að fasteignin að A sé tvíbýlishús og búi sóknaraðili á efri hæð. Íbúðin á neðri hæð hafi verið seld með kaupsamningi þann 27. janúar 2010 fyrir kr. 39.200.000. Sú íbúð sé niðurgráfin að hluta og óumdeilanlega síðri íbúð en íbúð sóknaraðila. Salan á neðri hæðinni að A á árinu 2010 á kr. 39.200.000 eða kr. 1.800.000, þegar fasteignamat hafi verið mjög lágt staðfesti að verðmat Mikluborgar að fjárhæð kr. 37.500.000 sé síst of hátt. Frá því að sú íbúðasala hafi farið fram hafi orðið þó nokkur hækkun á fasteignaverði. Varnaraðili telur augljóst að verðmat Stórborgar fasteignasölu stingi verulega í stúf við öll önnur gögn í málinu.

Bendir varnaraðili á að niðurstaða útreiknings sé sú að 110% af kr. 37.500.000 séu kr. 41.250.000 en áhvílandi skuldir séu kr. 43.676.656. Aðrar aðfararhæfar eignir hafi hins vegar verið kr. 13.500.000 og því hafi umsókn sóknaraðila ekki uppfyllt skilyrði fyrir lækkun skv. 110% leið, þar sem aðfararhæfar eignir dragist frá.

Bendir varnaraðili á að samkvæmt ársreikningi C ehf. fyrir árið 2010 hafi sóknaraðili M átt 37% hlut í félaginu. Eigið fé 1. janúar 2011 hafi verið kr. 36.386.843 sem þýði að 37% hluti sóknaraðila hafi verið kr. 13.460.000. Framangreint samkomulag miði við stöðu 1. janúar 2011, sbr. greinar 1.1 og 4.1. Allir aðilar samkomulagsins viðhafi sömu reglur um að miða við eignir á skattframtali 1. janúar 2011 og síðan markaðsvirði fasteignar í samræmi við 1.3 gr. Varnaraðili viðhafi nákvæmlega sömu viðmiðanir um tímamark varðandi stöðu eigna og skulda og aðrar fjármálastofnanir og skuli rík áhersla lögð á þá staðreynd.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort lán sóknaraðila hjá varnaraðila verði fært niður í 110% af verðmæti fasteignar sóknaraðila 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. 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. Samkvæmt 2.2 gr. skal lántaki 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. Sé veðrymi á aðfararhæfum eignum lækkar niðurfærsla veðskulda sem því nemur.

Sakarefni málsins lýtur í fyrsta lagi 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 ekki hafi fylgt verðmat með umsókn sóknaraðila frá R, einnig að í febrúar 2007 hafi verið unnið verðmat á eigninni og þá hafi eignin verið metin á kr. 46.900.000. Þá hafi íbúðin á neðri hæð sama húss verið seld þann 27. janúar 2010 á kr. 39.200.000.

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. samkomulagsins. Þetta gerði R og fékk fasteignasöluna Stórborg til að meta verðmæti íbúðarinnar, en niðurstaðan varð sú að verðmæti fasteignarinnar væri kr. 30.000.000 í núverandi ástandi.

Í samkomulaginu er ekki að finna nein svör við því hvernig með á að fara ef kröfuhafar eða umsækjendur sætta sig ekki við niðurstöður þeirra verðmata sem aflað hefur verið vegna umsókna um lækkun veðskulda. Bendir varnaraðili á að verulegur munur hafi verið á skráðu fasteignamati 2011 og verðmati REMAX frá febrúar 2007. Var varnaraðila rétt að kalla eftir verðmati fasteignarinnar að A, en samkomulagið felur ekki í sér að varnaraðili hafi orðið bundinn við það verðmat sem R kallaði eftir. Verður að telja þær ástæður sem varnaraðili hefur tilgreint fyrir því að hann kallaði eftir matinu málefnalegar og í samræmi við ákvæði samkomulagsins. Á hinn bóginn felur orðalag samkomulagsins ekki í sér að þetta síðara verðmat sem varnaraðili aflaði, hafi ótvírætt gildi um endanlegt verðmat fasteignarinnar, umfram önnur fyrirbyggjandi verðmöt.

Með því að aðilar náðu ekki samkomulagi um að leysa úr málinu með þriðja matinu, telur nefndin réttast á grundvelli fyrirbyggjandi gagna að miða við meðaltal beggja matanna sem fyrir liggja. Telst því rétt að miða við að verðmæti fasteignarinnar sé kr. 33.750.000, en 110% þeirrar fjárhæðar er kr. 37.125.000. Áhvílandi skuldir eru kr. 43.676.656.

Sakarefni málsins lýtur í öðru lagi að því hvort lækka eigi niðurfærslu veðskulda sem nemi veðrymi á öðrum aðfararhæfum eignum, sbr. 2.2 gr. áðurnefnds samkomulags. Vísar varnaraðili til þess að aðrar aðfararhæfar eignir hafi verið um 13.460.000, miðað við stöðu 1. janúar 2011.

Með aðfararhæfum eignum er átt við allar eignir nema þær séu sérstaklega undanþegnar fjárnámi. Í 1.1 gr. áðurnefnds samkomulags segir að miða eigi við uppreiknaða stöðu veðskulda þann 1. janúar 2011. Af því má ráða að miða ber frádrátt eigna eftir gr. 2.2 við sama tímamark. Gefur orðalag gr. 2.2 um veðrymi til kynna að miða eigi við markaðsvirði eigna umsækjanda. Eins og varnaraðili bendir á voru aðrar aðfararhæfar eignir sóknaraðila, þ.e. hlutafé í C ehf., að fjárhæð kr. 13.463.132 að markaðsvirði á umræddu tímamarki, sbr. eigið fé C ehf., en ekkert er fram komið um áhvílandi skuldir á umræddri hlutafjáreign. Hefur sóknaraðili ekki fært fram rök fyrir því að miða eigi við annað verð hlutabréfanna. Verður því miðað við að aðrar

aðfararhæfar eignir sóknaraðila þann 1. janúar 2011 hafi verið að fjárhæð kr. 13.463.132 að markaðsvirði. Telja verður að skilyrði séu uppfyllt fyrir lækkun á niðurfærslu veðskulda sem nemur umræddri hlutfjáreign. Verður í ljósi þessa ekki talið að skilyrði samkomulags um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila til niðurfærslu veðskulda umfram 110% af verðmæti fasteignar sóknaraðila séu uppfyllt.

Í ljósi alls framangreinds verður ekki hjá því komist að hafna kröfum sóknaraðila.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M og N, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 15. júní 2012.

---

Haukur Guðmundsson

---

Geir Arnar Marelsson

---

Jóhann Tómas Sigurðsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Guðlaug B. Ólafsdóttir