

Ár 2012, föstudaginn 24. ágúst 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. 80/2012**:

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 3. maí 2012, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 24. apríl 2012. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. maí 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 30. maí 2012. Var bréfið sent sóknaraðila, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. júní 2012, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 13. júní 2012.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 24. ágúst 2012.

II.

Málsatvik.

Þann 13. apríl 2011 sóttu sóknaraðili og A um lækkun veðskulda niður í 110% af veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar að B.

Þann 22. mars 2011 hafði Eignamiðlun gert verðmat á fasteigninni að B, að beiðni L. Var farið fram á verðmatið þegar L var að leita leiða til úrlausnar á skuldavanda sóknaraðila. Áætlað markaðsverð eignarinnar var kr. 34.500.000, skv. mati Eignamiðlunar.

Þann 17. maí 2011 gerði C hdl. og löggiltur fasteignasali, verðmat á fasteigninni að B, að beiðni varnaraðila. Verðmat á eigninni var kr. 39.000.000.

Þann 28. maí 2011 gerði Fasteignasala Mosfellsbæjar verðmat á fasteigninni að B að beiðni sóknaraðila. Samkvæmt verðmatinu var áætlað markaðsverð eignarinnar kr. 34.600.000.

Samkvæmt skjalinu „Útreikningur á lækkun veðskulda í 110%“ sem merkt er FF kemur fram að þann 1. febrúar 2011 voru kr. 47.721.577 áhvilandi á fasteigninni að B. Samkvæmt skjalinu var miðað við verðmat kr. 39.000.000 en fasteignamat var kr. 37.300.000. Veðþak samkvæmt því var kr. 42.900.000. Tekið var fram að aðrar aðfararhæfar eignir sóknaraðila væru kr. 1.399.022. Lækkun lána hjá FF að fjárhæð kr. 3.422.555 var samþykkt.

Þann 11. apríl 2011 hafði verið gerður kaupsamningur um fasteignina að D. Seljendur voru sóknaraðili og A en kaupandi var E. Kaupverðið var kr. 36.380.957 en

samkvæmt upplýsingum frá E var það uppgreiðsluverðmæti tveggja áhvílandi lána hjá lífeyrissjóðnum. Síðar var fasteignin seld á kr. 30.000.000.

Nokkur tölvupóstsamkipti áttu sér stað á milli sóknaraðila og varnaraðila um 110% leiðina árin 2011 og 2012

Sóknaraðili skaut málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 24. apríl 2012.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili noti upphaflegt verðmat unnið af Eignamiðlun fyrir hönd L, þjónustuaðila varnaraðila. Sóknaraðili kveðst hafa sótt um 110% leiðréttingu hjá L á grundvelli þess verðmats. Bendir varnaraðili á að óháð verðmat þriðja fasteignasalans, þess fasteignasala sem best þekki íbúðarhverfi sóknaraðila, sé samhljóma verðmati Eignamiðlunar. Sóknaraðili kveður afgreiðslu umsóknar hjá varnaraðila ekki leysa þann vanda sem umsókninni hafi verið ætlað að leysa, en sóknaraðili kveðst vera í skuldavanda.

Sóknaraðili kveður fasteignasalann C sem mat fasteignina að beiðni varnaraðila, hafa sagt í samræðum að hann þekkti ekkert til þessa hverfis og vissi ekki hvað fasteignir væru að seljast á. Á þeim tíma hafi ásett verð á D, sem þá hafi verið komi í eigu E, verið kr. 39.000.000. Vísar sóknaraðili til þess að leiða megi að því líkum að meginforsenda verðmats C hafi verið ásett verð á fasteigninni að D. Þá bendir sóknaraðili á að ekki sé hægt að segja að yfirtökuverð lífeyrissjóðsins hafi verið raunvirði D þar sem yfirtökuverðið hafi skýrst af áhvílandi veðskuldum í eigu lífeyrissjóðsins. Því til staðfestingar hafi húsið staðið autt og óselt þar til fyrir stuttu að húsið seldist á kr. 30.000.000. Fasteignin að D sé töluvert meira en fokheld, enda sé um forsteypt einingarhús að ræða þar sem innveggir séu tilbúnir til spörtlunar, raflagnir komnar í steypa vegg og gluggar og hurðir íkomnar og þéttar. Að auki sé ytri klæðning hússins og lóðin umhverfis frágengin.

Bendir sóknaraðili á að fasteignin að B sé vel íbúðarhæf og vistleg en þó langt frá því fullfrágengin. Vísar sóknaraðili til þess að fasteignin að B sé frjállega staðsett í stig 8, þar sem skilgreining 7 segi að mannvirki sé fullgert sem sé fjarri raunveruleikanum og miðað við skilgreiningar í matsstigi 5 ætti húsið enn að vera staðsett á matsstigi 4 miðað við að frágangi á skilveggjum sé enn ólokið. Megi því leiða líkum að því að fasteignamat hússins sé jafnvel of hátt.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili vísar til þess að hann hafi aflað verðmats löggilts fasteignasala við mat á verðmæti fasteignar sóknaraðila í samræmi við lokamálslið 1.3 gr. samkomulagsins sem kveði á um að ávallt skuli aflað verðmats löggilts fasteignasala ef viðkomandi fasteign sé ekki fullbyggð. Í samræmi við gögn málsins, hafi fasteignin verið skráð á byggingarstigi 4 í maí 2011. Slík bygging teljist ekki fullbyggð og því hafi varnaraðila borið af þeirri ástæðu að afla verðmats. Samkvæmt verðmatinu hafi markaðsverð fasteignarinnar verið metið kr. 39.000.000 í maí 2011. Fasteignarmat hafi á þeim tíma verið kr. 37.300.000 og markaðsverð fasteignarinnar því lagt til grundvallar í samræmi við 1. másl. 1.3 gr. samkomulagsins.

Varnaraðili bendir á að hann sé á engan hátt bundinn við áðurgert verðmat Eignamiðlunar, f.h. L þegar ástæða sé til að afla nýs verðmats í samræmi við ákvæði

1.3 gr. samkomulagsins, sbr. ummæli í úrskurði úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki í máli nr. 10/2012.

Bendir varnaraðili á að E hafi leyst til sín D í apríl 2011 á tæpar kr. 36.500.000. E hafi verið skráð á matsstigi 4 á þeim tíma, sem merki samkvæmt Fasteignaskrá Íslands að mannvirki sé fokhelt. B hafi hins vegar í maí 2011 verið skráð á matsstigi 8, sem merki að mannvirki sé ekki fullklárað en tekið í notkun. Töluverður munur hafi verið á eignunum tveimur enda B á þeim tíma íbúðarhæft en D aðeins fokhelt. Það eitt og sér leiði til þess að B geti ekki verið metin minna virði en B en samt sem áður geri sóknaraðili kröfu um að hin fyrrnefnda fasteign verði verðmetin tæpum kr. 2.000.000 lægra en söluverð þeirrar síðarnefndu.

Að lokum bendir varnaraðili á að samkvæmt 1.3 gr. samkomulagsins skuli miða verðmæti fasteignar við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem sé hærra. Ljóst sé að fasteignamat B hafi verið kr. 37.300.000 og eigi krafa sóknaraðila um að verðmat að fjárhæð kr. 34.500.000 verði lagt til grundvallar niðurfærslunni því ekki stoð í samkomulaginu.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því við hvaða verðmat skuli miða þegar metið er hvort lán sóknaraðila hjá varnaraðila skuli fært niður í 110% af verðmæti fasteignarinnar að B.

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 færa og 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. Sé viðkomandi fasteign ekki fullbyggð skal ávallt aflað verðmats. 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 veðrými á aðfararhæfum eignum lækkar niðurfærsla veðskulda sem því nemur.

Sakarefni málsins lýtur að því við hvaða verðmat fasteignarinnar að B skuli miða útreikning samkvæmt áðurnefndu samkomulagi. Varnaraðili beiddist verðmats löggilts fasteignasala á fasteigninni og hefur skýrt ástæður sínar fyrir því þannig að samkvæmt 1.3 gr. samkomulagsins skuli ávallt aflað verðmats löggilts fasteignasala ef viðkomandi fasteign sé ekki fullbyggð. Þá hafi fasteignin að D selst á tæpar kr. 36.500.000 í apríl 2011.

Samkvæmt áðurnefndu samkomulagi skal kröfuhafi kalla eftir verðmati ef fasteignin er ekki fullbyggð. Fasteignin var skráð á byggingarstigi 8, sem merkir að mannvirki sé ekki fullklárað en tekið í notkun. Því var varnaraðila skylt að kalla eftir verðmati fasteignarinnar og niðurstaðan varð sú að verðmæti fasteignarinnar væri kr. 39.000.000.

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. Var varnaraðila eins og áður segir, skylt að kalla eftir verðmati fasteignarinnar að B, en samkomulagið felur ekki í sér að varnaraðili hafi orðið bundinn við það verðmat sem L kallaði eftir þegar verið var að leita leiða til úrslausnar á skuldavanda sóknaraðila. Á hinn bóginn felur orðalag samkomulagsins ekki í sér að það verðmat sem varnaraðili aflaði, hafi ótvírætt gildi um endanlegt verðmat fasteignarinnar, umfram önnur fyrirbyggjandi verðmöt, sbr. úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 31/2012.

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 allra matanna sem fyrir liggja. Telst því rétt að miða við að verðmæti fasteignarinnar sé kr. 36.033.333. Skráð fasteignamat fasteignarinnar að B fyrir árið 2011 var kr. 37.300.000. Samkvæmt 1.3 gr. skal við mat á verðmæti fasteigna miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra. Ljóst er því að miða skal við fasteignamat fasteignarinnar að B, enda var það hærra heldur en meðaltal verðmata þeirra sem lögð hafa verið fyrir nefndina, en 110% af fasteignamati fasteignarinnar er kr. 41.030.000.

Eins og kröfugerð í málinu er háttað eru ekki efni til að fjalla um fjárhæð áhvílandi skulda eða mat á öðrum aðfararhæfum eignum sóknaraðila og gengur úrskurðarnefndin út frá því að við mat á þeim verði miðað við skjalið „Útreikningur á lækkun veðskulda í 110%“.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Varnaraðili, F, skal við niðurfærslu veðskulda sóknaraðila, M, sem hvíla á fasteigninni að B, miða við að 110% af verðmæti eignarinnar séu kr. 41.030.000.

Reykjavík, 24. ágúst 2012

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðlaug B. Ólafsdóttir