

Ár 2015, fimmtudaginn 30. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 106/2014**:

**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. nóvember 2014, með kvörtun sóknaraðila, dags. 1. nóvember 2014. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 14. nóvember 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 12. janúar 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 13. janúar 2015, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 28. janúar 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 30. apríl 2015.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili tók fimm gengistryggð lán hjá varnaraðila, sem tryggð voru með veði í tveimur fasteignum hans og eiginkonu hans. Annars vegar lán nr. X, upphaflega að fjárhæð kr. 29.000.000, nr. Y, upphaflega að fjárhæð kr. 1.000.000 og nr. Z, upphaflega að fjárhæð kr. 24.000.000, og voru þau öll tryggð með veði í fasteigninni að A. Hins vegar lán nr. Þ, upphaflega að fjárhæð kr. 11.000.000 og nr. Æ, upphaflega að fjárhæð kr. 10.000.000, sem tryggð voru með veði í fasteigninni að B.

Í kjölfar efnahagshrunsins hækkðu bæði afborganir og reiknuð staða hinna gengistryggðu lána mjög. Sóknaraðili óskaði eftir greiðslufrestun hjá varnaraðila og var slíkur samningur gerður um hvert skuldabréf með gengistryggingu. Breytingar voru gerðar á greiðsluskilmálum skuldabréfanna og afborgunum og greiðslu vaxta frestað á lánnum nr. Þ, Æ, Y og Z, dags. 19. mars 2009 og 30. júní 2009 og dags. 19. mars 2009 og 6. ágúst 2009 á láni nr. X. Samningunum var þinglýst.

Í framhaldi af greiðslufrestunartímanum var gerður samningur dags. 16. febrúar 2010 um sérstæka skuldaaðlögun sóknaraðila og undirritaður var kaupsamningur dags. 18. febrúar 2010, að fjárhæð kr. 19.000.000 þar sem varnaraðili, var kaupandi og sóknaraðili og maki hans seljendur. Í kaupsamningnum segir: „Seljendur lofa að selja og kaupandi að kaupa fasteignina [B] ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja hér. []. Kaupverð skyldi greiðast þannig: „a) Kaupandi greiðir inn á lán nr. [Þ] frá [varnaraðila] sem tryggt er með veði í [B], fjárhæð kr.

19.000.000, - eftirstöðvar þess verða felldar niður. b) Lán nr. [Æ] frá [varnaraðila] sem tryggt er með veði í [B] verður fellt niður, sem liður í sértækri skuldaaðlögun“. Afsal var undirritað samdægurs. Þar segir: „Umsamið kaupverð er að fullu greitt við útgáfu afsals þessa“. Þar að auki leysti varnaraðili til sín lán frá FF, sem hvíldi á eign sóknaraðila að A. Niðurfærðu erlendu lánin og lánið frá FF, mynduðu síðan höfuðstól að kr. 68.000.000 verðtryggðu skuldabréfi, sem sóknaraðili greiddi af. Auk þess voru útbúin tvö skuldabréf, annars vegar að fjárhæð kr. 40.000.000 og hins vegar að fjárhæð kr. 6.800.000, svokölluð vaxtalaus biðlán, og voru þau felld niður árið 2013.

Að öðru leyti er ágreiningur um málsatvik meðal málsaðila og verður því málsatvikalýsing málsaðila, hver um sig, reifuð og metin eftir atvikum.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili byggir á því að undanfarin ár hafi hann reynt að fá leiðréttingu mála sinna hjá varnaraðila og forverum hans í kjölfar aðgerða sem hafi verið gripið til í gegnum tíðina vegna erlendra lána sem sóknaraðili hafi tekið hjá varnaraðila á árunum 2006-2008. Sóknaraðili kveðst alltaf hafa haft frumkvæði að öllum samskiptum við varnaraðila í þeirri von um að mál hans yrðu skoðuð. Þegar varnaraðili hafi loksins litið á hans mál þá hafi rökum sóknaraðila alla tíð verið hafnað og hafi enn ríkari kröfur verið gerðar til endurgreiðslna. Sóknaraðili kveðst frá upphafi hafa sýnt takmarkalausán greiðsluvilja og vísar hann til yfirlits um greiðslusögu. Þann 21. október 2013, þar sóknaraðili fram formlega kvörtun við varnaraðila og var kröfu sóknaraðila formlega hafnað af varnaraðila dags. 12. maí 2014.

Kröfur sóknaraðila samkvæmt kvörtunareyðublaði eru eftirfarandi:

1. Ég krefst þess að Seðlabankavextir eigi ekki við á greiðslufrestunartíma frá október 2008- feb. 2010, þar sem fyrir liggja þinglýst skjöl um óbreytta vexti á skuldabréfum sem tilgreind eru í meðfylgjandi bréfi, samtals kr. 10.504.011 auk vaxta.
2. Ég krefst þess að kr. 7.000.000 auk vaxta frá desember 2009 sem voru færðar sem greiðsla inn á skuldabréf nr. [Æ] verði endurgreiddar þar sem ég tel að viðkomandi skuldabréf hafi verið fellt niður.
3. Ég geri kröfu um að niðurfelling skuldabréfs nr. [Æ] standi óhöggðu í samræmi við kaupsamning vegna sölu minnar á eigninni [B]. Ég geri kröfu um að höfuðstóllinn eins og hann var reiknaður í október 2013, kr. 10.768.497, verði felldur niður og reikningsfærður inná greiðslur inn á þetta bréf, kr. 1.481.351 sem er 8,84% af mánaðarlegri greiðslu inn á íslenska lánið frá október 2010 verði bakfærðar með vöxtum.
4. Ég geri kröfu um að skuldabréf nr. [Ö] frá [FF], með veði í [A] komi ekki til álitu í endurútreikningi Arion á lánum mínum, þar sem bankinn hefur ekki getað með óbyggjandi hætti sýnt fram á kröfurétt sinn. Jafnframt geri ég kröfu um að kr. 2.535.131, sem er 15.06% af mánaðarlegri greiðslu inn á íslenska lánið auk vaxta frá febrúar 2010 verði ráðstafað til greiðslu á sannanlegum höfuðstól skuldar minnar við [varnaraðila].
5. Ég geri kröfu um að [varnaraðili] greiði að fullu allan kostnað sem ég hef borið vegna þessa máls, þ.á.m. kr. 389.307 auk vaxta vegna lögfræðikostnaðar.“

Sóknaraðili kveðst hafa gengið á fund útibússtjóra aðalútibús varnaraðila árið 2006 til þess að ræða um mögulega fjármögnun á húsi sem hann hafi haft hug á að

byggja. Ein af ástæðum þess að sóknaraðili hafi ráðist í húsbyggingu á þessum tíma hafi verið einstaklega hagstæð lánakjara sem varnaraðili hafi boðið upp á, svokölluð erlend lán, en fram til þess hafi sóknaraðili ekki talið fýsilegt að taka íslenskt, verðtryggt lán til húsbyggingar. Sóknaraðili greinir svo frá að á fundi hans með útibússtjóranum hafi hann oft spurt útibússtjóran hvort honum væri heimilt að lána einstaklingum peninga með þessum skilmálum. Útibússtjórinn hafi fullvissað sóknaraðila um það. Síðar, í febrúar 2008, þegar sóknaraðili hafi fengið síðasta lánið frá varnaraðila, hafi hann rætt við útibússtjóran í síma og telur sóknaraðili að útibússtjórinn hafi viljað að sóknaraðili tæki íslenskt, verðtryggt lán, þar sem íslenska krónan væri að dala. Sóknaraðili kveðst hafa spurt hann hversu mikið hann myndi ætla að gengið félli og hafi útibússtjórinn talið að það gæti orðið allt að 30% gengisfelling. Sóknaraðili hafi talið það viðunandi og vegna þess hafi hann því kosið frekar erlent lán, en íslenskt.

Eftir fjármálahrunið 2008, hafi verið ljóst að sóknaraðili gæti ekki lengur staðið við skuldbindingar samkvæmt skuldabréfunum. Hann hafi því gripið til þess ráðs að óska eftir greiðslufrestunarsamningi og hafi slíkur samningur verið gerður um hvert skuldabréf með gengistryggingu með miklum eftirgangsmunum. Þessum samningum hafi verið þinglýst og sérstaklega hafi verið tekið fram að vextir myndu vera óbreyttir. Á þessum tíma hafi aldrei verið gefið í skyn, eða sóknaraðila á einhvern hátt tilkynnt, að hann gæti staðið frammi fyrir því að allt að þrisvar sinnum hærri vextir yrðu reiknaðir á skuldina á greiðslufrestunartímanum. Sóknaraðili telur að ef slíkt hefði verið í myndinni á þeim tíma, hefði hann aldrei skrifað undir slíkan samning, enda alger óvissa hvaða vaxtaþrósenta gæti komið til í óráðinni framtíð.

Í framhaldi af greiðslufrestunartímanum, hafi verið gripið til svokallaðrar sértækrar skuldaaðlögunar í febrúar 2010. Þar telur sóknaraðili að varnaraðili hafi unnið vinnuna algerlega einhliða og hafi sóknaraðili ekkert haft um hana að segja. Meira að segja hafi lögfræðingur varnaraðila ekki viljað setja inn í ákvæði um íslenskt skuldabréf, sem hann hafi neyðst til að samþykkja og hafi komið í stað erlendu lánanna, fyrirvara um betri útkomu í framhaldi af fyrirhugðum málaferlum. Við sértæku skuldaaðlögunina hafi varnaraðili leyst til sín íbúð sem sóknaraðili hafi átt að B og í kaupsamningi hafi kaupverðið, kr. 19.000.000, verið notað til að greiða upp annað lánið á íbúðinni en hitt hafi verið skilyrðislaust fellt niður. Þar að auki hafi varnaraðili fullyrt að hann hafi leyst til sín lán frá FF sem hafi hvílt á eign sóknaraðila að A.

Niðurfærðu erlendu lánin og lánið frá FF, hafi síðan myndað höfuðstól að kr. 68.000.000 verðtryggðu skuldabréfi, sem sóknaraðili hafi síðan greitt af. Auk þess hafi verið útbúin tvö skuldabréf, annars vegar kr. 40.000.000 og hins vegar kr. 6.800.000, svokölluð vaxtalaus biðlán, og hafi þau verið felld niður árið 2013.

Sóknaraðili telur mikilvægt að hafa í huga að þegar greiðslufrestunarsamningurinn hafi verið gerður hafi myndast nýir skilmálar, þ.e. greiðslufrestun, sem hann hafi einnig staðið við. Frá febrúar 2010 hafi sóknaraðili greitt skilmerkilega á gjalddaga allar afborganir af íslenska láninu þótt verðtrygging þess hafi verið sóknaraðila mjög íþyngjandi. Sérhver greiðsla inn á íslenska lánið hafi verið reiknuð sem greiðsla inn á erlendu lánin. Því telur sóknaraðili að ef erlendu lánin væru enn til, þá myndi sjást hversu mikið sóknaraðili hafði greitt inn á hvert og eitt þeirra. Þetta hafi glögglega komið í ljós í endurútreikningi frá 2011 og 2013. Einnig hafi komið í ljós að skuldabréfið sem hafi verið fellt niður, við sértæku skuldaaðlögunina, hafi enn verið í lánakerfum varnaraðila í þessum reikningskúnstum, þótt það hafi ekki getað verið lengur til að mati sóknaraðila. Enn fremur hafi komið

fram í endurútreikningi frá 2013 að Seðlabankavextir hafi verið reiknaðir á greiðslufrestunartímanum og hafi þar munað kr. 10.504.011 á samningsvöxtum og Seðlabankavöxtum.

Sóknaraðili kveðst hafa haft algjört frumkvæði að því að hafa fengið starfsmenn varnaraðila að borðinu til að ræða þá þrjá helstu þætti sem sóknaraðili hafi gert athugasemdir við. Strax árið 2012 hafi hann fengið fund með starfsmanni varnaraðila, sem sóknaraðili telur að hafi tafið málið mikið. Það hafi því ekki verið fyrr en 2014, að sóknaraðili hafi fengið lögfræðing, C, í lið með sér og hafi þá komist hreyfing á málið. Þar að auki hafi sóknaraðili átt fundi með útibússtjóra aðalútibús varnaraðila, þar sem hann hafi lofað að skoða málið og hafi í framhaldi vísað sér á umboðsmann viðskiptavina varnaraðila. Hann hafi óskað eftir fundi með sóknaraðila, þar sem hann hafi viljað fá nánari upplýsingar um málavexti, en þegar sóknaraðili hafi loks hitti hann, þá hafi það aðeins verið til að tilkynna sóknaraðila að lengra yrði ekki komist með hans mál hjá varnaraðila, sbr. bréf frá varnaraðila dags. 12. maí 2014 og hafi hann ráðlagt sóknaraðila að snúa sér til nefndarinnar.

Helstu ágreiningsefni sem hafi komið fram um endanlegt uppgjör umræddra skulda eru eftirfarandi:

Í fyrsta lagi krefst sóknaraðili þess að samningsvextir á svokölluðum greiðslufrestunartíma verði látnir gilda og að Seðlabankavextir verði ekki lagðir til grundvallar við uppgjör lánanna. Sóknaraðili telur ljóst að hann hafi fengið tímabundinn greiðslufrest á lánum hjá varnaraðila. Samningar hafi verið gerðir um frestun greiðslna á lánum og þeim hafi verið þinglýst. Þegar greiðslufrestunarsamningarnir hafi verið gerðir hafi ríkt gagnkvæmur skilningur meðal þeirra sem að þeim hafi komið um að vextir myndu vera óbreyttir, þ.e. að samningsvextir myndu gilda á frestunartímanum og þeir myndu vera lagðir við nýjan höfuðstól síðar. Skuldabréfin hafi verið stimpluð með tilvísun til skilmálabreytinganna. Það hafi ekki verið fyrr en við endurútreikning árið 2013 að í ljós hafi komið að varnaraðili hafi reiknað sér Seðlabankavexti sem hafi verið í gildi á greiðslufrestunartímanum. Það sé augljóst að mati sóknaraðila að hann hefði aldrei fallist á þessa málsmeðferð, þ.e. að samþykkja samning sem fæli í sér samningsvexti ef til greiðslu ættu að koma Seðlabankavextir, sem enginn hafi vitað á þessum tíma hversu háir yrðu í framtíðinni. Upphaflegri breytingu þessara bréfa hafi verið þinglýst 23. mars 2009 og skilmálarnir hafi síðar verið framlengdir til 8. júlí 2009. Það hafi því aldrei farið á milli mála hver gjörningurinn hafi verið, þ.e. að halda skuldabréfunum í skilum með breytingum á afborgunum svo að þetta myndi ekki fara frekar úr böndunum. Sóknaraðili mótmælir því athugasemdum varnaraðila. Sóknaraðili hafnar fordæmisgildi dóms Hæstaréttar í máli nr. 170/2014, þar sem sá dómur hafi einungis fjallað um hvort líta beri á útreiknaða vexti sem hafi verið lagðir við nýjan höfuðstól skuldarinnar í lok frestunartímans, sem fullnaðargreiðslu eður ei. Í máli sóknaraðila gagnvart varnaraðila sé ágreiningurinn einungis sá hversu háa vexti beri að reikna á frestunartímanum. Krafa sóknaraðila sé því sú að staðið verði við samninga sem gerðir hafi verið vegna greiðslufrestunarinnar. Á fundum sóknaraðila með starfsmönnum varnaraðila hafi sóknaraðili bent þeim á að mismunur milli samningsvaxta og Seðlabankavaxta á greiðslufrestunartímanum hafi verið honum í óhag um 11.000.000 kr. Varnaraðili hafi reiknað út að vaxtamunurinn á þessum tíma hafi verið kr. 10.504.011. Því gerir sóknaraðili þá kröfu að samningsvextir hafi gilt á greiðslufrestunartíma og gerir kröfu um að endurútreikningur frá október 2013 lækki sem nemi þessari upphæð, kr. 10.504.011, auk vaxta frá febrúar 2010.

Í öðru lagi krefst sóknaraðili þess að varnaraðili greiði sér kr. 7.000.000 auk vaxta, þar sem sú fjárhæð hafi reynst ofgreiðsla inn á skuldabréf nr. Þ, þegar eigendaskipti fóru fram á B. Sóknaraðili hafi farið í svokallaða sértæka skuldaaðlögun vegna umræddra lána árið 2010, áður en Hæstiréttur hafi dæmt þau ólögleg. Lánin hafi verið uppreiknuð miðað við gengi og hafi stökkbreyttur höfuðstóll þeirra numið samkvæmt útreikningi varnaraðila um kr. 127.000.000. Við þessa sértæku skuldaaðlögun hafi íbúð sóknaraðila að B verið tekin af honum og hafi í kaupsamningi verið tekið fram að kaupverð íbúðarinnar myndi vera notað til að greiða upp annað af tveimur skuldabréfum, en hitt skuldabréfið yrði fellt niður. Íbúðin hafi verið til fullnaðargreiðslu á tveimur skuldabréfum, nr. Þ og Æ sem hafi hvílt á íbúðinni. Söluverð eignarinnar hafi verið ákveðið kr. 19.000.000 og hafi það farið allt til fullnaðargreiðslu á skuldabréfi nr. Þ og hafi uppreiknaðar eftirstöðvar þess verið felldar niður. Jafnframt hafi skuldabréf nr. Æ verið fellt skilyrðislaust niður í tengslum við þessa sértæku skuldaaðlögun. Í mars 2011 hafi skuldabréf nr. Þ verið endurútreiknað að heildarverðgildi kr. 14.658.907, með vöxtum svokallaðra „*Árna Páls laga*“. Í endurútreikningi varnaraðila frá október 2013 hafi komið fram að þar sem skuldabréf nr. Þ hafi reynst lægra eftir dóm Hæstaréttar en reiknað hafði verið með í desember 2009 og mars 2011, hafi kr. 7.000.000 verið lagðar inn sem greiðsla á skuldabréf nr. Æ, sem hafi verið fellt niður tveimur árum fyrr. Í endurútreikningi varnaraðila frá 2013, hafi staðið að þessar 7.000.000 kr. hafi verið lagðar inn á skuldabréf nr. Æ í mars 2009 en sóknaraðili telur að það sé ekki rétt, því í endurútreikningsskjali varnaraðila frá 2011 hafi hvergi verið minnst á þessa fjárhæð heldur hafi þessi reikningsfærsla fyrst orðið til í endurútreikningi árið 2013. Við endurútreikning lána sóknaraðila á árunum 2011 og 2013 hafi niðurfellda skuldabréfið verið endurvakið og ofgreiðsla, sem hafi reynst vera inn á hitt bréfið, samtals kr. 7.000.000 hafi verið notuð sem greiðsla inn á niðurfellda bréfið. Sóknaraðili hafnar þessari nálgun, þar sem hann heldur því fram að þessum fjármunum hafi verið með ólögumætum hætti ráðstafað inn á skuldabréf nr. 3283, sem hafi verið fyrir löngu niðurfellt hjá varnaraðila. Fyrir liggja í kaupsamningnum að skuldabréf nr. Æ hafi verið fellt niður og í kaupsamningi hafi komið fram að fjármunir sem hafi fengist fyrir íbúðina yrðu einungis notaðir til fullnaðargreiðslu á láni nr. Þ, en að engar greiðslur kæmu til fyrir lán nr. Æ. Engir fyrirvarar hafi verið settir um það að ef verðmæti íbúðarinnar yrði á einhverjum tíma umfram verðmæti skuldabréfsins yrði því ráðstafað annars staðar, allra síst inn á skuldabréf sem hafi verið búið að fella niður. Þar af leiðir að þessi innágreiðsla inn á skuldabréf nr. Æ hafi ekki verið samkvæmt samningi, enda hafi viðkomandi lán ekki verið lengur til. Sóknaraðili hafnar því að varnaraðili hafi geta endurvakið skuldabréf nr. Æ. Sóknaraðili telur að þetta hafi verið mistök varnaraðila í samningsgerð gagnvart honum, en að það hafi alls ekki dugað til að endurvekja bréfið. Sóknaraðili telur að lögfræðingur varnaraðila sem hafi gert þennan samning fyrir varnaraðila sé nú yfirmaður innheimtudeildar varnaraðila og þess vegna sé það skiljanlegt að hann hafi ekki viljað játa á sig þessi mistök. Sóknaraðili hafi einnig viljað taka það fram að við sértæka skuldaaðlögun hafi samningsstaða hans ekki verið sterk, þar sem honum hafi verið boðið að samþykkja það sem varnaraðili hafi boðið, eða hann myndi missa allt sitt. Því gerir sóknaraðili kröfu um að fá greiddar kr. 7.000.000, auk vaxta frá desember 2009 vegna ofgreiðslu inn á skuldabréf nr. Þ.

Í þriðja lagi gerir hann kröfu um að niðurfelling skuldabréfs nr. Æ standi óhöggud. Sóknaraðili telur að ef nokkur grunur hefði verið um það að þetta skuldabréf yrði endurvakið hefði hann aldrei samþykkt þennan kaupsamning. Því gerir hann

kröfu um að höfuðstóll lánsins eins og hann hafi verið reiknaður í október 2013, kr. 10.768.497, verði felldur niður og reikningsfærðar innágreiðslur inn á þetta bréf, kr. 1.481.351 sem sé 8,4% af mánaðarlegri greiðslu inn á íslenska lánið frá október 2010 verði endurgreiddar með vöxtum. Varnaraðili hafi borið fyrir sig forsendubrest, sem hafi réttlætt endurvakningu skuldabréfsins, en þeirri röksemd varnaraðila hafnar sóknaraðili, þar sem fjármálasérfræðingar hafi átt í hlut.

Í fjórða lagi krefst sóknaraðili þess að skuldabréf nr. Þ, upphaflega að fjárhæð kr. 11.000.000 og nr. Æ, upphaflega að fjárhæð kr. 10.000.000, verði ekki talin með í endurútreikningi varnaraðila, enda hafi þau verið að fullu uppgerð, þegar varnaraðili hafi tekið yfir íbúð sóknaraðila að B til uppgjors þessara lána. Í þessu efni vísar sóknaraðili enn og aftur til kaupsamnings sem hafi verið gerður. Þar hafi það komið ótvírætt fram að íbúðin hafi verið fullnaðargreiðsla fyrir þessi lán. Enn og aftur hafnar sóknaraðili þeim skilningi varnaraðila að hægt sé að taka til baka þá gerninga sem fullt samkomulag og sameiginlegur skilningur hafi verið um, þegar þessir samningar hafi verið gerðir, undirritaðir og þeim þinglýst. Í athugasemdum varnaraðila hafi staðið þar svart á hvítu að sóknaraðili myndi fá íbúðina að B gegn skuldabréfunum sem á henni hafi hvílt, skilyrðislaust. Sóknaraðili telur óviðunandi að sérfræðingur á sviði fjármála í bankastofnun, hafi nú skotið sér á bak við ólögfestar reglur kröfuféttar um rangar og brostnar forsendur. Sóknaraðili krefst þess að samninga skuli halda hvað þetta varðar og að varnaraðili sé bundinn af samkomulaginu. Það hafi verið varnaraðila í lófa lagið að setja fram fyrirvara við uppgjörið hefði hann kosið þess að gera það. Það hafi hann hins vegar ekki gert og hafi samþykkt að taka við íbúðinni sem fullnaðargreiðslu fyrir þessi tvö skuldabréf. Varnaraðili hafi enga heimild til að ógilda þetta samkomulag eftir á og þannig endurvekja niðurfellda kröfu sína.

Í fimmta lagi krefst sóknaraðili þess að meint uppgjör varnaraðila á skuldabréfi nr. Ö, frá FF, verði ekki tekið inn í heildaruppgjörið. Varnaraðili hafi gert þá kröfu, við endurútreikning árið 2013, að sóknaraðili myndi greiða upp lán frá FF sem hafi hvílt á eign sóknaraðila og maka á A. Sóknaraðili telur að ekki hafi verið sýnt fram á með neinum hætti að varnaraðili hafi greitt þetta lán upp. Hins vegar hafi varnaraðili komið með ýmsar upphæðir sem varnaraðili hafi sagt að hafi verið greiddar, s.s. kr. 6.027.840 samkvæmt endurútreikningi frá október 2013, kr. 18.000.000 samkvæmt uppgreiðslusamningi frá 18. febrúar 2010, kr. 12.600.000 samkvæmt bréfi til lögmanns sóknaraðila, C, dags. 12. maí 2014 frá starfsmanni á lögfræðisviði varnaraðila og starfsmanni á viðskiptasviði bankans, kr. 14.787.807 samkvæmt óundirritaðri skilmálabreytingu/myntbreytingu vegna veðskuldabréfs nr. Ö frá FF, dags. 15. mars 2010 og 14.780.000 samkvæmt útreikningi í febrúar 2014. Því sé enn vafi í huga sóknaraðila, hvort eða hversu mikið varnaraðili hafi í raun greitt fyrir skuldabréfið, þar sem ekki liggi fyrir hversu hár endurútreikningur þessa láns frá 2014 sé og þar af leiðandi leiðréttingargreiðsla til varnaraðila og raunverulegur nettókostnaður hans vegna lánsins. Sóknaraðili geti sýnt fram á með tölvupóstssamskiptum að hann hafi ítrekað reynt að fá upplýsingar um þetta hjá varnaraðila án árangurs. Sóknaraðili ítrekar ósamræmi í útreikningi varnaraðila um heildarfjárhæð sem hann hafi sagt að hann hafi greitt vegna þessarar kröfu. Jafnframt bendir sóknaraðili á þá staðreynd, að varnaraðili hafi ekki sýnt fram á með neinum hætti að hann sé löglegur eigandi skuldabréfs nr. Ö og að formlegt framsal til hans, frá FF, hafi farið fram. Enn fremur hafi hann ekki sýnt fram á að hann sé handhafi skuldabréfsins, t.d. með framlagningu frumrits þess. Sóknaraðili álitur meðfylgjandi ljósrit af meintum ódagsettum kvittunum varnaraðila vegna þessa láns ekki fullnægjandi sönnunargagn um uppgreiðslu þessa láns. Fyrir utan að lánsnúmer hafi

ekki verið tilgreint í meintri dagbókarfærslu og skjámyndir af meintum kvittunum séu ódagsettar, og því sé allt eins hugsanlegt að mati sóknaraðila að hafi þessi færsla í raun farið fram, að þá sé einhvers staðar annars staðar bakfærsla að hluta eða öllu leyti. Því sé þessu algerlega hafnað af hálfu sóknaraðila. Sóknaraðili gerir þess vegna þá kröfu að meint skuldabréf frá FF, upphaflega kr. 9.000.000, með veði í A verði ekki tekið með í kröfugerð varnaraðila gagnvart sóknaraðila, þar sem sóknaraðili hafi ekki getað með óyggjandi hætti sýnt fram á kröfurétt sinn. Jafnframt gerir sóknaraðili kröfu um að kr. 2.535.131, sem er 15.06% (hlutfall FF af heildarlánnum samkvæmt varnaraðila) af mánaðarlegri greiðslu inn á íslenska lánið, auk vaxta frá febrúar 2010 verði notað til að greiða niður sannanlegar höfuðstól skuldar hans við bankann.

Í sjötta lagi gerir sóknaraðili kröfu um að fá að fullu greiddan allan útlagðan kostnað vegna þessa málareksturs úr hendi varnaraðila, þ.á.m. 389.307 auk vaxta vegna lögfræðikostnaðar. Sóknaraðili telur að hann eigi ekki að bera kostnað sem orðið hefur til við að ná fram réttlæti í þessu máli. Sóknaraðili telur að kostnaður hafi aukist frá 1. nóvember 2014, en þá sé ekki reiknaður til fjár sá tími sem sóknaraðili hafi varið til að verjast varnaraðila og kröfum hans í gegnum árin. Þá telur sóknaraðili að tjónið sé ómælt hvað varðar lífsgæði hans þar sem hann hafi þurft að verjast ólögumkröfum varnaraðila undanfarin ár. Sóknaraðili telur eðlilegt að varnaraðili beri allan kostnað vegna þessa málareksturs.

Hvað varðar athugasemdir varnaraðila, þá mótmælir sóknaraðili frávísunarkröfu varnaraðila. Sóknaraðili telur að ekki verði betur séð en að varnaraðili hafi áttað sig fyllilega á málavöxtum og öllum röksemdum sóknaraðila í málinu. Þá verði ekki séð að framsetning krafna sóknaraðila hafi valdið honum erfiðleikum við að halda uppi vörnum í málinu.

Sóknaraðili mótmælir einnig öllum öðrum athugasemdum varnaraðila. Sóknaraðili hafnar því algerlega að hafa ritað undir nýtt verðtryggt skuldabréf fyrirvaralaust þegar sértæk skuldaaðlögun hafi farið fram. Sóknaraðili hafi margoft óskað eftir því að skriflegur fyrirvari yrði settur í skuldabréfið um lögumkrætti þessarar aðgerðar og réttarstöðu sem gæti orðið til í framtíðinni. Lögfræðingur varnaraðila hafi fundið marga meinbugi á slíku og hafi sagt að á heimasíðu varnaraðila væri allir þeir fyrirvarar sem þeir hafi þurft á að halda. Sóknaraðili myndi vilja að þeir sem tóku þátt í þessum fundahöldum yrðu yfirheyrðir til að rannsaka hvort þessir fyrirvarar hafi ekki örugglega verið settir fram munnlega.

Sóknaraðili ítrekar það að hann hafi sýnt takmarkalausán greiðsluvilja og greiðslugetu á meðan lánið hafi verið innan löglegra marka, þrátt fyrir að lánsupphæðin, frá því að verðtryggða lánið hafi komið til sögunnar, hafi verið mun hærra en lagt hafi verið upp með. Þess vegna sé öllum kröfum um aðra vexti en samningsvexti hafnað og uppvakningu niðurfelldra skuldabréf einnig hafnað. Sú aðgerð varnaraðila að þvinga sóknaraðila til að taka verðtryggt íslenskt lán hafi ekki verið gerð í þökk sóknaraðila. Þá hafnar sóknaraðili því einnig að varnaraðili hafi geta ráðstafað fjármunum sem hafi orðið til við lokauppgjör skuldabréfs nr. Þ, án samráðs við sóknaraðila.

Varnaraðili vísi til þess að raunverð íbúðarinnar að B hafi verið lægra en raunstaða áhvílandi krafna á þeim tíma. Sóknaraðili telur að í rauninni hafi ekki skipt máli hvert verðgildi íbúðarinnar eða krafanna hafi verið. Staðreyndin sé sú að það hafi verið samið um það að varnaraðili fengi íbúðina í stað skuldabréfanna sem á henni hafi hvílt. Sóknaraðili ítrekar, að á fundi í apríl 2012 hafi starfsmaður varnaraðila lagt til að „byrjað yrði aftur á reit eitt“. Sóknaraðili sé enn tilbúinn til þess, gegn því að fá íbúðina sem varnaraðili hafi þvingað af honum til baka, auk

tapaðrar leigugreiðslu, sem hafi reiknast um kr. 9.975.000, auk vaxta frá apríl 2010 til ársloka 2014.

Varnaraðili bendir á nauðsyn þess að fara eftir meginreglu samningaréttar, en meginreglan sé einmitt sú að samninga skuli halda. Sóknaraðili hvetur varnaraðila til þess að fara eftir þeim samningum sem hann hafi gert við sóknaraðila. Sóknaraðili vísar í þessu til samninga um óbreytta vexti á greiðslufrestunartímanum og kaupsamning vegna B.

Varnaraðili krefjist endurvakningar á skuldabréfi nr. Æ á grunni ólögfesta reglna kröfuréttar um rangar og brostnar forsendur. Sóknaraðili telur að þessi krafa sé með ólíkindum í ljósi þess að fjöldi fjármálasérfræðinga og lögfræðinga í starfi hjá varnaraðila hafi komið að samningsgerð vegna kaupsamningsgerða vegna B, aðilar sem ættu öðrum fremur að þekkja þær forsendur sem hafi legið til grundvallar þessum gjörningi. Sóknaraðili telur að það sé nær að sóknaraðili fengi allar kröfur varnaraðila felldar niður, í ljósi þess að hann hafi ekki búið yfir þeirri fjármálaþekkingu sem varnaraðili hafi búið yfir og hafi þannig staðið einn gegn öllu sérfræðingaliði varnaraðila.

Sú fullyrðing varnaraðila í athugasemdum sínum að sóknaraðili hafi undirritað uppgreiðslubeiðni erlendra lána án athugasemda sé að mati sóknaraðila röng. Sóknaraðili hafi gert margar munnlegar athugasemdir við alla þessa starfshætti varnaraðila, en hafi ekki haft aðra kosti en að sæta þessari málsmeðferð á þessum tíma eða átt á hættu að missa eignir sínar. Enn og aftur ítrekar sóknaraðili að hann hafi verið minnimáttar í öllum þessum viðskiptum og hafi því yfirleitt ekkert haft um þau að segja. Lögfræðingar varnaraðila hafi margítrekað að á heimasíðu varnaraðila hafi verið að finna alla þá fyrirvara sem sóknaraðili þyrfti á að halda í öllu þessu ferli. Í einfelldni sinni hafi sóknaraðili treyst orðum varnaraðila í þessu efni. Þar að auki hafi almennur fyrirvari varnaraðila verið ritaður á þessar uppgreiðslubeiðnir.

Einnig vísar sóknaraðili til þess að varnaraðili hafi sýnt mikið tómlæti í þessu máli. Allt sem hafi verið gert hafi verið að frumkvæði sóknaraðila, yfirleitt með miklum eftirgangsmunum. Í stað þess að fjalla málefnalega um ágreining málsaðila, hafi varnaraðili, þegar hann loks hafi fengist til að fjalla um málið, haldið fram í krafti stærðar sinnar og yfirburðastöðu óbilgjörnum, ýtrustu kröfum og skýlt sér á bak við forsendubresti, ólögfest kröfuréttindi og haldið fram kröfum um endurvakningu krafna og ógildingu samninga og hafnað öllum sanngjörnum athugasemdum sóknaraðila.

Að lokum vísar sóknaraðili til þess að hann geti fallist á það að ofgreiðslur inn á óréttmætar kröfur varnaraðila verði notaðar til lækkunar sannanlegrar kröfu varnaraðila á hendur sóknaraðila.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá með vísan til 6. gr. samþykktar Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Varnaraðili byggir frávisunarkröfu sína á því að kröfur sóknaraðila séu svo óljósar og óskýrar að málið sé ekki tækt til úrskurðar.

Til vara krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Varnaraðili byggir á því að það sem hafi haft mesta þýðingu fyrir endurútreikning umræddra lána sé sú staðreynd að í febrúar 2010 hafi varnaraðili samþykkt sértæka skuldaaðlögun fyrir sóknaraðila og eiginkonu hans, vegna greiðsluerfiðleika þeirra, en í henni hafi falist í raun tvíþætt aðgerð. Annars vegar hafi varnaraðili samþykkt að



yfirtaka fasteign sóknaraðila að B á kr. 19.000.000, gegn áhvílandi skuldum. Kaupsamningur þessu til staðfestingar hafi verið undirritaður dags. 18. febrúar 2010. Tvö lán frá varnaraðila hafi verið tryggð með veði í eigninni, þ.e. lán nr. Þ og Æ en á þessum tíma hafi verið talið að um lögmæt erlend lán hafi verið að ræða, og staða þeirra hafi verið talin samtals um kr. 46.400.000. Hafi lánunum verið aflétt af eigninni samhliða yfirtökunni. Hins vegar hafi varnaraðili samþykkt að aðlaga áhvílandi skuldir fasteignarinnar að A, að 100% verðmæti eignarinnar, en þetta hafi verið almennt úrræði sem varnaraðili hafi boðið upp á fyrir viðskiptavinum sína á þessum tíma. Á fasteigninni hafi hvílt fimm lán, þ.e. íbúðalán nr. R frá varnaraðila, upphaflega að fjárhæð kr. 15.000.000, erlent lán frá FF, upphaflega að fjárhæð jafnvirði kr. 9.000.000 og framangreind lán nr. X, Y og Z, sem á þeim tíma hafi verið talin vera lögmæt erlend lán. Staða áhvílandi lána hafi verið talin samtals um kr. 127.200.000. Nýtt veðskuldabréf hafi verið útbúið að fjárhæð kr. 68.000.000, dags. 18. febrúar 2010, en verðmat eignarinnar á þeim tíma hafi verið kr. 68.000.000 og hafi andvirði þess verið nýtt til að greiða upp öll áhvílandi lán, að svo miklu leyti sem andvirði þess hafi dugað, en eftirstöðvar áhvílandi skulda frá varnaraðila hafi verið afskrifaðar. Sóknaraðilar hafi undirritað kaupsamning, samning um uppgreiðslu og nýtt veðskuldabréf fyrirvaralaust og hafi þannig staðfest með undirritun sinni umrædda skuldaaðlögun.

Með síðar tilkomnum dómum Hæstaréttar hafi komið í ljós að þau lán sem talið hafi verið að væru lögmæt erlend lán, þ.e. lán nr. X, Y, Z, Þ og Æ, hafi í raun verið ólögmæt gengistryggð lán og því hafi staða þeirra í reynd verið lægri en gert hafi verið ráð fyrir við skuldauppgjörið. Nánar tiltekið sé um að ræða dóma Hæstaréttar sem hafa fallið annars vegar um lögmæti erlendra lána og hins vegar um endurútreikning á lánunum sem hafi legið fyrir að innihaldi ólögmæta gengistryggingu.

Varnaraðili hafi endurreiknað umrædd lán upphaflega í ársbyrjun 2011 á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða X. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu í samræmi við ákvæði 18. gr. laga nr. 38/2001. Ástæða þess að lánin hafi verið endurreiknuð, þrátt fyrir að skuldauppgjör hafi farið fram hafi verið að sýna fram á hver niðurstaðan hefði verið ef skuldauppgjör hefði ekki farið fram, og meta í framhaldi niðurstöðuna m.t.t. hagsmuna viðskiptavinarins.

Þá hafi varnaraðili endurreiknað lán nr. X, Y, Z, Þ og Æ í samræmi við fyrirmæli 18. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og dóma Hæstaréttar frá árinu 2012 um gildi fullnaðarkvittana við endurútreikning gengistryggðra lána, og hafi hinn endurskoðaði endurútreikningur varnaraðila upphaflega verið kynntur sóknaraðila í október 2013. Nánar tiltekið hafi endurútreikningurinn falist í því að lánin hafi átt, í stað umsaminna erlendra vaxta, að bera óverðtryggða vexti Seðlabanka Íslands, sbr. 4. gr., sbr. 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 471/2010 og ákvæði 18. gr. laga nr. 38/2001. Aftur á móti hafi varnaraðili ekki getað, m.t.t. þeirrar undantekningar frá meginreglu kröfuréttar um rétt kröfuhafa til viðbótargreiðslna, sem m.a. hafi verið beitt í dómum Hæstaréttar í máli nr. 600/2011 og máli nr. 464/2012, krafð lántaka um greiðslu vaxta umfram þá fjárhæð vaxta, sem hann hafi sannanlega greitt fyrir tiltekin vaxtatímabil, enda hafi vextir af kröfunni talist fullgreiddir samkvæmt fullnaðarkvittunum sem hafi verið gefnar út vegna einstakra lána.

Í því skyni að einfalda málið, hafi varnaraðili endurreiknað lánin miðað við dags. 16. febrúar 2010, þ.e. tímamark hinna sértæku skuldaaðlögunar, og hafi sóknaraðila verið kynntar forsendur endurútreikningsins miðað við þá aðferðafræði. Við endurútreikning allra framangreindra lána hafi sóknaraðili notið fullnaðarkvittana

fyrir greiðslum fram til október 2008 en eftir það tímamark hafi ekkert verið greitt og hafi því reiknast óverðtryggðir vextir Seðlabanka Íslands á láninu frá þeim tíma og til viðmiðunardags endurútreiknings. Varnaraðili telur að rétt hafi verið að leggja endurútreikning til grundvallar miðað við framangreint tímamark við skoðun á máli sóknaraðila og hafi það í raun verið eina raunhæfa leiðin til að leggja rétt mat á stöðuna.

Það sé mat varnaraðila að endurútreikningur, miðað við þær forsendur, hafi sýnt annars vegar, að yfirtökuverð fasteignarinnar að B hafi verið lægra heldur en raunstaða áhvílandi krafna á þeim tíma og hins vegar, að fjárhæð veðskuldabréfsins frá 18. febrúar 2010 hafi verið lægra heldur en raunstaða áhvílandi krafna fasteignarinnar að A á þeim tíma, að teknu tilliti til endurútreiknings lánanna.

Varnaraðili telur að af yfirliti, sem hafi verið lagt fram af varnaraðila, hafi endurreiknuð staða lána nr. Þ og Æ verið um kr. 23.800.000 miðað við hinn 16. febrúar 2010, en sem fyrr segir hafi yfirtökuverð fasteignarinnar að B verið ákveðið kr. 19.000.000, s.s. samkomulagið um skuldauppgjör hafi verið hagfelldara fyrir sóknaraðila en niðurstaða endurútreiknings. Jafnframt að staða áhvílandi lána fasteignarinnar að A hafi verið samtals kr. 77.700.000 samanborið við fjárhæð veðskuldabréfsins frá 18. febrúar 2010, sem hafi verið ákveðið kr. 68.000.000. Því hafi skuldauppgjórið enn og aftur einnig komið hagfelldara út fyrir sóknaraðila. Sérstaklega hafi verið tekið fram að staða áhvílandi láns á 2. veðrétti frá FF af yfirliti hafi tekið mið af endurútreikningi þess að teknu tilliti til dóma Hæstaréttar um gildi fullnaðarkvittana við endurútreikning gengistryggðra lána, samkvæmt upplýsingum frá kröfueiganda. Samkvæmt þessu hafi raunafskrift varnaraðila á skuldum sóknaraðila og eiginkonu hans við skuldauppgjórið verið samtals um kr. 14.500.000. Af þeim sökum sé örðugt fyrir varnaraðila að skilja, á hvaða forsendum sóknaraðila hafi nú óskað eftir frekari niðurfellingu skulda en gert hafi verið með svokallaðri sértækri skuldaaðlögun sem fram hafi farið í febrúar 2010. Varnaraðili telur að svo virðist sem kröfur sóknaraðila hafi hins vegar verið byggðar að því að samningur um skuldaaðlögun hafi átt að halda og síðan aftur á móti að hann hafi ekki átt að halda. Varnaraðili bendir á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga.

Sóknaraðili krefjist þess að ekki verði tekið tillit til láns frá FF, þar sem varnaraðili hafi ekki sýnt fram á kröfurétt sinn. Varnaraðili telur sig hafa lagt fram greiðslukvittun að fjárhæð kr. 14.787.807, dags. 15. mars 2010 til uppgreiðslu á láni nr. Ö að hluta, af sértækum skuldaaðlögunarsamningi aðila. Þrátt fyrir þá staðreynd að varnaraðili hafi greitt kr. 14.787.807, vegna umrædds láns til FF, þá sé miðað við kr. 12.600.000, í endurreikningi lánsins miðað við 16. febrúar 2010, til hagsbóta fyrir sóknaraðila. Varnaraðili bendir hér sérstaklega á að hin sértæka skuldaaðlögun sem samþykkt hafi verið í febrúar 2010 og hafi falið í sér umtalsverða lækkun á skuldum sóknaraðila og eiginkonu hans hafi verið hagfelldari fyrir sóknaraðila heldur en sú niðurstaða sem hafi leitt af endurútreikningnum. Því geti sóknaraðili ekki átt kröfu á hendur varnaraðila um frekari lækkun núverandi láns hans hjá varnaraðila en hafi leitt af hinni sértæku skuldaaðlögun.

Hvað varðar fyrstu kröfu sóknaraðila samkvæmt kröfugerð, þá áréttar varnaraðili að jafnvel þótt lánin hafi verið reiknuð með samningsvöxtum í stað óverðtryggðra vaxta Seðlabanka Íslands á greiðslufrestunartíma hafi það engin áhrif á niðurstöðuna, þ.e. lækkun á skuldum sóknaraðila og eiginkonu hans sé meiri samkvæmt sértækum skuldaaðlögunarsamningi heldur en samkvæmt endurreikningi gengistryggðra lána. Þess utan telur varnaraðili að við endurútreikning á ofangreindum lánnum, að teknu tilliti til gildi fullnaðarkvittana, hafi varnaraðila verið

skylt að endurreikna lánin með óverðtryggðum vöxtum Seðlabanka Íslands frá stofnþegi þeirra, sbr. einnig ákvæði 3. mgr. 18. gr. laga nr. 38/2001. Fyrir þau vaxtatímabil sem lántaki hafi sannarlega greitt aðra fjárhæð í vexti, í samræmi við greiðslutilkynningar varnaraðila, hafi varnaraðila þó verið óheimilt að reikna óverðtryggða vexti Seðlabanka Íslands á lánið enda hafi lántaki í slíkum tilvikum fullnaðarkvittun fyrir greiðslu vaxta. Hins vegar hafi ekki staðið rök til annars en að lán hafi borið óverðtryggða vexti Seðlabanka Íslands og hafi engir vextir verið greiddir til varnaraðila, enda hafi engar fullnaðarkvittanir legið fyrir, og hafi þá ekki skipt máli þótt samið hafi verið um „fyrstingu“ á greiðslum á tilteknum tímabilum. Varnaraðili vísar í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 170/2014, sem uppkveðinn var dags. 25. september 2013, en í þeim dómi hafi verið staðfest að greiðslufrestanir hafi ekki haft að geyma megineinkenni greiðslu samkvæmt almennum reglum kröfuréttar. Ekki hafi því verið um að ræða fullnaðarkvittanir fyrir þau tímabil og því hafi borið að reikna almenna vexti Seðlabanka Íslands, en ekki samningsvexti.

Hvað varðar aðra kröfu sóknaraðila telur varnaraðili ljóst að sé málið skoðað með heildstæðum hætti hafi því farið fjarri að varnaraðili hafi ekki geta horft til láns nr. Æ við mat á stöðu áhvílandi lána fasteignarinnar að B, að teknu tilliti til endurútreiknings. Fyrir liggir að lánið hafi hvílt á 2. veðrétti fasteignarinnar við yfirtöku varnaraðila á eigninni og hafi varnaraðili samþykkt að yfirtaka eignina, gegn áhvílandi lánum sem lið í sértækri skuldaaðlögun. Orðalag kaupsamnings hafi tekið mið af þeim tölulegu forsendum sem hafi verið lagðar til grundvallar við undirritun hans. Það liggir því fyrir að hefðu aðilar miðað við rétta stöðu lánanna við yfirtöku fasteignarinnar hefði kaupverðið ráðstafað til uppgreiðslu á láni nr. Þ, sem hafi hvílt á 1. veðrétti fasteignarinnar og eftirstöðvarnar hafi verið nýttar til innborgunar á láni nr. Æ og eftirstöðvar þess láns, eða kr. 4.768.989, hafi verið afskrifaðar. Byggir afstaða varnaraðila á ólögfestum reglum kröfuréttar um rangar og brostnar forsendur, sbr. til hliðsjónar ákvæði 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Þá bendir varnaraðili jafnframt á að sé fallist á það með sóknaraðila að varnaraðili hafi verið skuldbundinn af tilvitnuðu orðalagi kaupsamningsins þá verði í öllum tilvikum að taka tillit til þess að raunafskrift varnaraðila vegna áhvílandi krafna fasteignarinnar að A, þ.e. kr. 9.700.000 hafi verið hærri heldur en mismunur á kaupverði fasteignarinnar að B og raunstöðu láns nr. Þ á fyrsta veðrétti fasteignarinnar, þ.e. kr. 6.500.000. Því telur varnaraðili að sóknaraðili hafi ekki getað gert kröfu um endurgreiðslu þess fjár frá varnaraðila. Varnaraðili vísar í því sambandi til almennra reglna um skuldajöfnuð.

Varnaraðili bendir sérstaklega á að ekki hafi verið undirritað heildarsamkomulag um uppgjörið samkvæmt hinni sértæku skuldaaðlögun, en ekki hafi þó geta farið á milli mála hvaða skilning aðilar hafi lagt í samkomulagið og hvaða fjárhæðir skulda hafi verið lagðar til grundvallar. Samhliða undirritun kaupsamnings um fasteignina að B og nýs veðskuldabréfs sem hafi verið tryggt með veði í fasteigninni að A, hafi sóknaraðili undirritað, án athugasemda, sérstakan uppgreiðslusamning og beiðni um uppgreiðslu allra lána sem hafi átt við, í tengslum við hina sértæku skuldaaðlögun. Þar sé skjalfest hvaða fjárhæðir lánanna aðilar hafi lagt til grundvallar við gerð samkomulags síns, annars vegar vegna yfirtöku fasteignarinnar að B og hins vegar vegna útgáfu hins nýja veðskuldabréfs að fjárhæð kr. 68.000.000. Þessar forsendur hafi því legið fyrir. Á þeim tíma þegar samþykkt hafi verið að gera sértækan skuldaaðlögunarsamning í febrúar 2010, hafi aðilum ekki verið kunnugt um ólögmati hinna gengistryggðu lána. Hæstiréttur kvað upp fyrstu dóma varðandi ólögmeta gengistryggingu á árinu 2011.

Varnaraðili áréttar það að hann hafi í raun greitt kr. 14.787.807 til FF, sbr. greiðslukvittun, dags. 15. mars 2010, til uppgreiðslu á láni nr. 714980. Engin rök hafi staðið gegn því að fullt tillit hafi verið tekið til þess láns við endurreikning gengistryggðra lána sóknaraðila hjá varnaraðila. Lánið hafi verið endurreiknað í kr. 12.600.000, til hagsbóta fyrir sóknaraðila, þrátt fyrir að varnaraðili hafi í raun greitt hærri fjárhæð fyrir lánið við uppgreiðslu þess.

Varnaraðili hafnar að lokum kröfu sóknaraðila um að varnaraðili eigi að greiða að fullu þann kostnað sem hann hafi borið vegna málsins, þ.á.m. kr. 389.307, auk vaxta vegna lögfræðikostnaðar. Í samþykktum Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki sé ekki að finna neina heimild fyrir nefndina að úrskurða um málskostnað, sbr. t.a.m. úrskurð í máli nr. 39/2014.

Að lokum bendir varnaraðili á að sóknaraðili og eiginkona hans hafi fengið meiri lækkun skulda og hagfelldari niðurstöðu samkvæmt sértækum skuldaaðlögunarsamningi heldur en þau hefðu getað gert sér vonir um samkvæmt endurreikningi gengistryggðra lána miðað við réttar forsendur.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að endurreikningi gengistryggðra lána og tengslum þeirra við skuldauppgjör varnaraðila og sóknaraðila samkvæmt sértækum skuldaaðlögunarsamningi sem samþykkt var að gera í febrúar 2010.

Varnaraðili krefst þess að máli þessu verði vísað frá nefndinni á grundvelli þess að krafa sóknaraðila sé svo óljós og óskýr að málið sé ekki tækt til úrskurðar, og vísar til 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd.

Í 6. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki er fjallað um þau mál sem nefndin fjallar ekki um. Í e-lið 6. gr. samþykktanna kemur fram að nefndin fjalli ekki um þau mál sem eru það óljós, illa upplýst eða kröfur aðila svo óskýrar að þau séu ekki tæk til úrskurðar.

Ekki verður fallist á það með varnaraðila að kröfur sóknaraðila sé óskýrar eða óljósar þar sem sakarefnið virðist liggja nægilega skýrt fyrir í þessu máli til að unnt sé að taka afstöðu til þess. Einnig virðist ágreiningur málsins liggja skýrt fyrir og eru kröfur sóknaraðila studdar gögnum þess efnis, auk þess sem varnaraðili hefur vandræðalaust tekið til efnislegra varna gegn kröfunum. Verður frávisunarkröfu varnaraðila því hafnað.

Það er meginatriði, sem ræður úrslitum um flestar kröfur sóknaraðila, hvernig eigi að túlka og fara með þá samninga sem aðilar gerðu árið 2010 þegar gengistryggð lán sem þar var fjallað um, eru endurreiknuð. Í samningum þessum fólst eftirgjöf varnaraðila á fjárkröfum sem höfðu hækkað verulega vegna ólögmætrar gengisbindingar lánanna. Í grófum dráttum eignaðist varnaraðili með þessum samningum aðra fasteign sóknaraðila, en jafnframt verðmæti hinnar fasteignarinnar í þeim kröfuréttindum sem eftir stóðu. Aðrar fjárkröfur voru hins vegar gefnar eftir

Það felst í kröfugerð sóknaraðila að í stað þess að upphaflegir samningsskilmálar standi, skuli lán endurreiknuð og þannig lækka. Byggir þessi krafa á því að sóknaraðili hafi ofgreitt af lánum sínum, þ.e. greitt meira af þeim en lög stóðu til. Sóknaraðili telur hins vegar að þrátt fyrir þennan endurreikning á uppgjöri á milli aðila eigi einstök ákvæði um eftirgjöf einstakra lána að standa fullum fetum. Nefndin telur ekki unnt að fallast á þetta. Augljóst er að með samningunum frá febrúar 2010 voru lán sóknaraðila færð niður og að ástæða þess var sú að þau höfðu hækkað mjög verulega og umfram það sem sóknaraðili réði við að greiða eða unnt var að fullnusta.

Virðist þetta raunar óumdeilt. Það fæli í sér stórfellda röskun á þeim fjárskiptum sem samið hefur verið um, bæði við veitingu lánanna og við niðurfærsluna 2010, ef einstök lán ættu nú að sæta niðurfærslu en önnur að teljast niðurfelld. Af þessu leiðir að ekki verður fallist á þær kröfur sóknaraðila sem eru númer 2 og 3 í kröfugerð hans.

Eftir því sem næst verður komist af málatilbúnaði aðila leiðir þessi niðurstaða einnig til þess að krafa sóknaraðila nr. 1, þ.e. að *Seðlabankavextir eigi ekki við á greiðslufrestunartíma frá október 2008- feb. 2010, [...]skiptir ekki máli fyrir fjárhagslegt uppgjör þeirra*. Þar sem þetta er þó ekki vafalaust, þykir rétt að taka afstöðu til þessarar kröfu. Af dómum Hæstaréttar um uppgjör ólögðra gengistryggðra lána verður ráðið að almennt verði að miða við að svonefndir Seðlabankavextir séu greiddir í stað umsaminnna vaxta og gengistryggingar. Undantekningar frá þessu geta átt við ef skuldari gerir upp einstaka gjalddaga lánanna og má þá treysta því að um fullnaðaruppgjör sé að ræða, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Samningssamband aðila á þeim tíma sem þessi krafa tekur til var óbreytt að því leyti að þeir miðuðu áfram við að skuldin sætti gengistryggingu og að hún bæri umsamda vexti. Ekki var um það að ræða að einstakir gjalddagar væru gerðir upp á þessu tímabili. Virðist því meginreglan um Seðlabankavexti eiga við fullum fetum um þetta tímabil og verður að hafna þessari kröfu sóknaraðila.

Fjórða krafa sóknaraðila byggir á því að hann telur ósannað að varnaraðili hafi í raun eignast skuldabréf nr. Ö frá FF. Við mat á þessu verður í fyrsta lagi að líta til þess að varnaraðili hefur nú þegar samið við sóknaraðila um uppgjör á þessu bréfi. Þá hefur varnaraðili lagt fram kvittanir fyrir kaupum sínum á bréfinu. Enda þótt frumrit skuldabréfsins hafi ekki verið lagt fram í málinu telur nefndin að með hliðsjón af þessu sé henni ófært að leggja það til grundvallar nú að varnaraðili hafi aldrei eignast umrædd kröfuréttindi.

Þar sem nefndin hefur ekki heimildir til að leggja málskostnað eða kostnað af hagsmunagæslu á málsaðila, verður að vísa fimmtu og síðustu kröfu sóknaraðila frá nefndinni.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, á hendur F, um málskostnað er vísað frá.  
Öðrum kröfum sóknaraðila er hafnað.

Reykjavík, 30. apríl 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason