

Ár 2015, föstudaginn 13. mars, 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. 111/2014:**

**M og K
gegn
F.**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefndinni með kvörtun sóknaraðila dags. 27. nóvember 2014. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 28. 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. 20. janúar 2015. Var bréfið sent sóknaraðilum, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 27. janúar 2015 og gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 20. febrúar 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 13. mars 2015.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðilar áttu húseign að A, í Kópavogi, í óskiptri sameign og jöfnum hlutföllum samkvæmt veðbókarvottorði.

Þann 23. júní 2005, gaf M út tryggingarbréf, nr. X, að fjárhæð kr. 8.000.000, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum hans við FF, sem tryggt var með veði í fasteigninni að A.

Þann 4. febrúar 2008, gaf M út tryggingarbréf, nr. Y, að fjárhæð kr. 5.100.000, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum hans við FF, sem tryggt var með veði í fasteigninni að A.

Þann 3. apríl 2008, gaf M út veðskuldabréf, nr. Z, að fjárhæð kr. 16.000.000, í upphafsmyntinni JPY. Til tryggingar greiðslu veðskuldabréfsins var veitt að veði „[A], Kópavogur, öll eignin“. Varnaraðili hefur nú tekið við öllum réttindum samkvæmt fyrrgreindum tryggingabréfum og veðskuldabréfi.

Sóknaraðilar lentu í fjárhagserfiðleikum og var umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun, sbr. lög um greiðsluaðlögun einstaklinga nr. 10/2010, samþykkt með ákvörðun dags. 4. nóvember 2011. M var í kjölfarið skipaður umsjónarmaður vegna greiðsluaðlögunar.

Þann 28. ágúst 2012, tók umboðsmaður skuldara ákvörðun um niðurfellingu á sameiginlegri heimild þeirra til greiðsluaðlögunar á grundvelli sömu laga. Þessa ákvörðun kærðu sóknaraðilar til kærnefndar greiðsluaðlögunarmála. Í kærinni kom fram að sóknaraðilar töldu að réttar upplýsingar um tekjur þeirra hefðu ekki verið lagðar til grundvallar ákvörðuninni. Einnig að ákvörðunin hefði byggt á röngum ályktunum um afstöðu þeirra til sölu húseignarinnar að A. Loks var gerð athugasemd við að eignarhlutur K væri talinn veðsettur FF.

Áður en kærnefndin hafði lokið umfjöllun sinni um kærna ákváðu sóknaraðilar að selja húseignina að A og losa þannig um skuldir á eigninni.

Þann 10. febrúar 2014, var samþykkt kauptilboð í fasteign sóknaraðila og leituðu sóknaraðilar eftir heimild til ráðstöfunar á fasteigninni frá umboðsmanni skuldara, í samræmi við 8. mgr. II. bráðabirgða ákvæðis laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga.

Í framhaldi af þessu leitaði B, í umboði sóknaraðila, eftir afstöðu varnaraðila til þess hvort sala á fasteign sóknaraðila gæti farið fram þó eignin væri yfirveðsett., þann 26. febrúar, sendi varnaraðili B tölvupóst, þar sem m.a. eftirfarandi kom fram: „*Hef talað við lögfræðing í bankanum og telur hann ekki fyrirstöðu að aflýsa lánum af eign sem standa úti af. Þarf að fá samþykki útibús/lánanefndar og sendi ég erindi á hana og er fundur á morgun um kl. 11 og á þá endanlegt svar að liggja fyrir um hádegi á [morgun]*“.

Endanlegt svar varnaraðila var sent þann 27. febrúar 2014 til B, þar sem eftirfarandi kom fram: „*Bankinn samþykkir að fella niður af veði það sem stendur er umfram söluverðs eignar. Lán verða felld niður þegar búið er að greiða inn á lán.*“ Var það svar áframsent til C, starfsmanns á fasteignasölunni, sem annaðist sölu fasteignarinnar.

Þann 28. febrúar 2014 barst varnaraðila tölvupóstur frá fasteignasölunni, þar sem óskað var eftir staðfestingu frá bankanum um að salan væri samþykkt og að „*þær skuldir sem á húsinu eru umfram það sem húsið selst á verði felldar niður*“. Fyrirspurninni var svarað samdægurs með eftirfarandi pósti: „*Sæll [C]. Það var samþykkt á lánaefndi í bankanum að [varnaraðili] fellur niður tryggingar / lán á veði á [A] þegar búið er að greiða inn á lán það sem á að fara inn á skv. veðröð lána. Í framhaldi er lánum aflýst af eign. Við höfum ekki verið að gefa út yfirlýsingu.*“

Fasteignasalan ítrekaði fyrirspurn með tölvupósti dags. 4. mars 2014 þar sem C sendi eftirfarandi tölvupóst til varnaraðila: „*Er þá öruggt fyrir okkur að ganga frá kaupsamningi á [A] og borga lífeyrissjóðina og borga svo restina í [varnaraðili] og hann fellir eftirstöðvarnar niður?*“. Þessu svaraði varnaraðili og sagði: „*Það á að vera svo, ég er með samþykkt frá lánaefnd um að banki samþykkir þetta.*“

Í bréfi umboðsmanns skuldara til sóknaraðila, dags. 3. apríl 2014 var ráðstöfun eignarinnar að A heimiluð. Í bréfinu segir m.a. orðrétt: „*Söluverðið dugir ekki til uppgreiðslu áhvílandi lána. Samkvæmt tölvupósti dags. 27. febrúar samþykkir [varnaraðili] að fella niður veðkröfur umfram söluverð þegar söluandvirði eignarinnar hefur verið ráðstafað inná áhvílandi veðkröfur*“.

Þann 4. apríl 2014 var undirritaður kaupsamningur um eignina og var söluverð eignarinnar 54.000.000 kr., en dugði ekki til uppgreiðslu áhvílandi lána.

Þann 9. september 2014, sendi sóknaraðili M tölvupóst til varnaraðila eftir samtal hans við starfsmann varnaraðila, þar sem hann kom á framfæri athugasemdum sínum sem varðaði samþykki varnaraðila um að fella niður af veði það sem stóð eftir umfram söluverð eignar. Töldu sóknaraðilar að varnaraðili hefði í tölvupóstum sínum

til fasteignasölunnar lýst því yfir að varnaraðili myndi fella niður eftirstöðvar skulda sóknaraðila við varnaraðila eftir að sala fasteignarinnar hefði átt sér stað.

Starfsmaður varnaraðila hafði í kjölfarið samband við M símleiðis og tók fram að yfirlýsingin fæli eingöngu í sér að varnaraðili myndi aflýsa af fasteigninni þeim veðskuldum sem ógreiddar væru, eftir sölu fasteignarinnar, en ekki fella þær niður eða afskrifa í heild sinni. Þá var sóknaraðilum bent á að þau þyrftu að leggja fyrir erindi um niðurfellingar á þeim skuldum sem eftir stóðu við sölu á fasteign þeirra.

Þann 19. september 2014 ítrekaði M túlkun sína á tölvupóstum varnaraðila. Þeim tölvupósti var svarað samdægurs af varnaraðila, þar sem frekar var fjallað um hvað átt væri við í fyrri tölvupóstum varnaraðila og veittar leiðbeiningar um hvaða gögnum þyrfti að skila inn til bankans samhliða beiðni um niðurfellingu skulda.

III.

Umkvörtunarefni.

Aðalkröfur sóknaraðila eru eingöngu kröfur K. Kröfuliðirnir eru eftirfarandi:

1. „Að úrskurðað verði að tryggingarbréf nr. [X], upphaflega að fjárhæð kr. 8.000.000, í eigu [varnaraðila] (upphaflega [FF]), sem var tryggt með veði í húseigninni [A], 201 Kópavogi (8. veðrétti) hafi einungis hvílt á eignarhluta [M] í fasteigninni (50%).“

2. „Að úrskurðað verði að tryggingarbréf nr. [Y], upphaflega að fjárhæð kr. 5.100.000, í eigu [varnaraðila] (upphaflega [FF]), sem var tryggt með veði í húseigninni [A], 201 Kópavogi (7. veðrétti) hafi einungis hvílt á eignarhluta [M] í fasteigninni (50%).“

3. „Að úrskurðað verði að veðskuldabréf nr. [Z], upphaflega að fjárhæð kr. 16.000.000, í eigu [varnaraðila] (upphaflega [FF]), sem var tryggt með veði í húseigninni [A], 201 Kópavogi, (8. veðrétti) hafi einungis hvílt á eignarhluta [M] í fasteigninni (50%).“

Sóknaraðilar lýsa atvikum á þann veg að á árinu 2005, hafi K ritað undir tryggingabréf nr. X til FF, sem maki skuldara. Hins vegar hafi hún ekki ritað nafn sitt í reiti á bréfinu sem bar yfirheitið „*VEÐHEIMILD*:“ og í reit, þar sem eftirfarandi texti hafi verið forskráður: „*Samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi*“.

Hvað varðar lán M, í erlendri mynt nr. Z hjá FF á árinu 2006, þá hafi M áritað skuldabréfið sem skuldari, en K sem maki skuldara. Jafnframt hafi M skrifað nafn sitt í annan reit á bréfinu, þar sem hann hafi verið samþykktur veðsetningu eignarinnar sem þinglýstur eigandi. Í næsta reit þar fyrir neðan hafi K ritað nafn sitt og hafi samþykkt veðsetninguna sem maki þinglýsts eiganda. Á milli þessara tvenns konar áritana sóknaraðila hafi verið forskráð á skuldabréfið: „*VEÐHEIMILD*:“. Þannig hafi verið gert ráð fyrir að séu þinglýstir eigendur eignarinnar fleiri, eða aðrir en skuldari, staðfesti hlutaðeigandi, að þeir veiti heimild til að eignin eða tilgreindur eignarhluti þeirra sé veðsettur til tryggingar láninu. Þessi reitur bréfsins hafi verið óútfylltur. Þá hafi einnig verið lína neðst á skuldabréfinu, þar sem forskráð „*Staðfesting veðsala*“, hafi verið óútfyllt.

Sama máli hafi gegnt um tryggingarbréf nr. Y til FF frá árinu 2007, að fjárhæð kr. 5.100.000, en þar hafi K skrifað undir sem maki útgefanda bréfsins, en ekki í reit á bréfinu þar sem eftirfarandi texti hafi verið forskráður: „*Samþykki þingl. eiganda*“.

Með vísan til framangreinds telja sóknaraðilar ljóst að eignarhlutur M, hafi einungis verið veðsettur samkvæmt tryggingarbréfunum tveimur og veðskuldabréfinu.

Hvergi hafi komið fram að eignarhlutur K hafi verið veðsettur vegna bréfanna, með þeim hætti sem lög og dómaframkvæmd krefjist.

Sóknaraðilar telja mikinn aðstöðumun á milli þeirra og forvera varnaraðila. Hafi FF þannig borið skylda til að veita sóknaraðilum fullnægjandi leiðbeiningar um rétta undirritun bréfanna, ef ætlunin hafi verið að tryggja veð í allri húseign sóknaraðila að A. Bréfin hafi verið á stöðluðu formi, sem upphaflega hafi verið samin af FF, og því telja sóknaraðilar ljóst að fyrirvaralaus viðtaka bréfanna hafi óhjákvæmilega leitt til þess að FF hafi borið fulla ábyrgð á öllum frágangi þeirra. Af því telja sóknaraðilar að allir þeir gallar sem hafi verið á bréfunum að þessu leyti, séu alfarið á ábyrgð varnaraðila.

Einnig liggir fyrir að við útgáfu bréfanna, hafi hvorki farið fram greiðslumat á M sem skuldara, né K, sem meintum veðsala. Sóknaraðilar telja það hafa verið í ósamræmi við þær reglur sem hafi gilt þegar bréfin voru gefin út.

Þá vísa sóknaraðila til dóms Hæstaréttar í máli nr. 345/2013, þar sem fjallað sé um sambærilegt mál að því er varðar veðsetningu sameiginlegrar húseignar. Sóknaraðilar telja að dómurinn sýni hvernig beri að leysa úr framangreindum kröfum.

Sóknaraðilar telja að Hæstiréttur hafi margoft tekið það fram í dómum sínum um gengistryggingu skuldabréfa og annarra fjármálagerninga, að það sé texti bréfsins eða lánssamningsins, sem leggja beri til grundvallar við mat á þeim skuldbindingum sem í viðkomandi bréfi eða samningi felast. Að mati sóknaraðila hafi þessi aðferð Hæstaréttar þannig gefið skýrt til kynna að sama hljóti að gilda um undirritanir, þ.e. að í þeim felist ekki annað en það sem forskráður texti gerir ráð fyrir. Í þessu sambandi vísa sóknaraðilar til dóms Hæstaréttar í máli nr. 391/2013.

Verði hins vegar ekki fallist á framangreindar kröfur og sjónarmið K, gera sóknaraðilar sameiginlegar kröfur á hendur varnaraðila. Verði hinsvegar fallist á kröfur K, er ljóst að málsaðild breytist og M standi þá einn að kröfufliðum nr. 5. og 6. Þá beri að skilja tilvísanir til þeirra beggja, sem tilvísun til M, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Sameiginlegar kröfur sóknaraðila og þar með varakröfur þeirra eru eftirfarandi:

4. „Að úrskurðað verði að með greiðslum til [varnaraðila] af söluandvirði húseignarinnar að [A], 201 Kópavogi hafi farið fram fullnaðaruppgjör á öllum skuldum okkar við bankann.“

5. „Að úrskurðað verði, sé fallist á kröfur [K] samkvæmt 1.-3.tl. hér að framan, að fullnaðargreiðsla til [varnaraðila] hafi farið fram með greiðslu 50% af söluandvirði húseignarinnar [A] í Kópavogi og beri bankanum að endurgreiða henni það sem ofgreitt var vegna hennar eignarhluta í húseigninni.“

6. „Að úrskurðað verði að bankanum sé skylt að endurgreiða [M] og [K] þann kostnað sem þau hafa haft vegna fyrirkomulags á skuldauppgjöri við okkur.“

Sóknaraðilar telja að samkvæmt umræddum tölvupóstsamskiptum í febrúar til mars 2014 sé ljóst að varnaraðili hafi ætlað að fella niður lán sem væru umfram söluandvirði húseignarinnar. Að mati sóknaraðila hafi því ekki getað leikið minnsti vafi á því að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum hafi varnaraðili, bæði samþykkt og viðurkennt að fullnaðargreiðsla hafi farið fram með greiðslum af söluandvirði húseignarinnar.

Hins vegar hafi það farið svo að um mánaðamótin, ágúst til september árið 2014, hafi M haft samband við starfsmann varnaraðila, sem annaðist hans viðskipti, og óskað eftir fullnaðaruppgjöri. Þá hafi komið í ljós, að M hafi verið áfram persónulega ábyrgur fyrir þeim eftirstöðvum skuldabréfsins sem ekki hafi fengist

greiddar af söluandvirði húseignarinnar að A. Hafi tölvupóstur gengið á milli manna, þar sem M hafi bent á að starfsmaður varnaraðila hafi gefið út yfirlýsingu um niðurfellingu lánsins, eftir að það hafi verið greitt inn á það af söluandvirði hússins. Niðurstaða varnaraðila hafi hins vegar ekki breyst og hafi M þá tjáð óánægju sína með framkomu varnaraðila og tjáð honum að sóknaraðilar myndu kvarta til nefndarinnar. Að mati sóknaraðila hafi engin bein viðbrögð komið við þeirri tilkynningu til varnaraðila.

Sóknaraðilar leggja til grundvallar að varnaraðili hafi haft 30.542.625 kr. í vörslum sínum eftir að ráðstafað hafi verið til annarra kröfuhafa af söluandvirði eignarinnar. Af þessu fé hafi helmingshluti verið eign K, þ.e. 15.542.625 kr. Sóknaraðilar telja að varnaraðila hafi einungis verið heimilt að nota hluta M til uppgjör á skuldum við bankann, en samkvæmt afriti af kvittunum sé ljóst að öllu fénu, hafi verið ráðstafað til greiðslu lána í nafni M. Einnig sé ljóst að dráttarvextir hafi verið teknir við ráðstöfun greiðslna. Sóknaraðilar telja að þessar ráðstafanir séu ólögmetar og krefjast þess að varnaraðili skili K umræddri fjárhæð án tafar ásamt dráttarvöxtum.

Að mati sóknaraðila skipti ekki máli í þessu sambandi hvort fullnaðaruppgjör hafi farið fram með greiðslu sem var 50% af söluandvirði húseignarinnar, eða 100%. Sóknaraðilar telja að varnaraðili hafi lýst því yfir að fullnaðaruppgjör hafi farið fram með yfirlýsingum í tölvupósti og því geti varnaraðili einungis sjálfum sér kennt um ef veðréttur varnaraðila í húseigninni hafi einungis náð til 50% eignarinnar. Sóknaraðilar telja að um sé að ræða stórfellt aðgæsluleysi af hálfu varnaraðila og forvera hans og verði því varnaraðili, í samræmi við það sem áður hafi komið fram, að bera það tjón sem af þessu aðgæsluleysi kann að hljóta. Í þessu ljósi telja sóknaraðilar að varnaraðila beri að endurgreiða K það fé sem varnaraðili hafi með ólögmetum hætti tekið af hennar hlut í söluandvirði húseignarinnar að A.

Hvað varðar frávísunarkröfu varnaraðila samkvæmt 5. gr. samþykktar nefndarinnar, þá mótmæla sóknaraðilar að kröfur þeirra hafi verið fyrst settar fram með málskoti til nefndarinnar. Einnig telja sóknaraðilar að gögn málsins beri skýrt með sér að ágreiningur hafi verið á milli aðila um það hvort endanleg greiðsla til uppgjör á skuldum við varnaraðila hafi átt sér stað og þrátt fyrir veruleg samskipti hafi ekki tekist að leysa úr þeim. Að lokum telja sóknaraðilar að ekki sé kveðið á um tiltekna aðferð við höfnun samkvæmt 5. gr. samþykktar nefndarinnar og byggja á því að munnleg höfnun sé nægileg. Því telja sóknaraðilar að bæði skilyrði 5. gr. samþykktar nefndarinnar séu uppfyllt og að hafna beri kröfu varnaraðila um frávísun.

Hvað varðar efnislega úrlausn, þá telja sóknaraðilar að í umræddum tölvupósti varnaraðila, dags. 27. febrúar, hafi falist ótvíræð yfirlýsing og loforð af hálfu varnaraðila þess efnis að lánin yrðu felld niður og að ekki yrði gerð krafa um frekari greiðslur af þeirra hálfu. Einnig telja sóknaraðilar að síðari tölvupóstur varnaraðila hafi gefið það sama til kynna, þá sérstaklega tölvupóstur varnaraðila dags. 4. mars 2014, þar sem fram hafi komið að lánanefnd hafi samþykkt að fella eftirstöðvar niður.

Sóknaraðilar telja fullyrðingu varnaraðila þess efnis að þeir hafi ekki átt við að þeir myndu „fella niður skuldir“, líkt og þeir orðuðu, heldur að þeir hafi ætlað að fella niður af veði, ekki vera í samræmi við fyrri afstöðu bankans þar sem að mati sóknaraðila sé ljóst af umræddum tölvupósti frá 27. febrúar 2014, að varnaraðili hafi samþykkt að fella niður veðkröfur umfram söluverð fasteignarinnar að A. Þannig hafi það komið fram með óyggjandi hætti að lán yrðu felld niður þegar greitt hafi verið inn á lán og hafi varnaraðili augljóslega verið að vísa til innborgunar af söluandvirði fasteignarinnar.

Að mati sóknaraðila hafi farið fram fullnaðargreiðsla á skuldum samkvæmt tveimur tryggingarbréfum og einu skuldabréfi og því sé enn fremur ljóst að varnaraðila hafi einungis verið heimilt að nota söluandvirði, sem tengdist eignarhluta M í A við uppgjörið. Sóknaraðilar krefjast þess því að varnaraðili viðurkenni að sóknaraðilar eigi kröfur á hendur varnaraðila og að varnaraðili skili K söluandvirði sem tengdist hennar eignarhluta í eigninni.

Varðandi orðalag varnaraðila í umræddum tölvupósti frá 27. febrúar 2014, þá telja sóknaraðilar að með því að ræða um að lán verði felld niður, hljóti það að hafa verið ætlun varnaraðila að hætta innheimtu lána en ekki eingöngu að aflýsa veði af eigninni, því annars hafi þessi setning verið óþörf. Því sé skýringarkosti varnaraðila þess efnis að setningin feli í sér eitthvað annað en það sem hafi verið sagt berum orðum, mótmælt.

Sóknaraðilar telja að yfirlýsing varnaraðila í 2. mgr. umrædds tölvupóst hafi falið í sér beina eftirgjöf eftirstöðva þeirra lána sem ekki hafi fengist greidd af söluandvirði eignarinnar. Þess vegna hafi tölvupóstur varnaraðila dags. 19. september 2014, engu breytt um gildi þess loforðs sem gefið hafi verið, því að mati sóknaraðila hafi verið um ótvíræða og skuldbindandi yfirlýsingu eða loforð varnaraðila að ræða, sem hafi verið send til umboðsmanns sóknaraðila.

Sóknaraðilar hafna því að túlka umræddan tölvupóst varnaraðila í samræmi við vilja varnaraðila. Að mati sóknaraðila hafi réttaráhrif þeirra loforða, sem hafi falist í báðum málsgreinum bréfsins, orðið skuldbindandi fyrir varnaraðila þegar sóknaraðilar kynntu sér efni þess, í samræmi við almennar reglur samningaréttar. Ekki hafi verið um einhliða yfirlýsingu af hálfu varnaraðila að ræða, heldur hafi verið um að ræða lið í umfangsmiklu skuldauppgjöri við lánardrottna með sölu húseignarinnar að A. Því telja sóknaraðilar að um gagnkvæma samninga hafi verið að ræða þar sem aðilar hafi bæði eignast réttindi og skyldur.

Sóknaraðilar hafna því að það beri að líta til samhengis við ástæðu útsendingar tölvupóstsins frá varnaraðila, þar sem sóknaraðilar telja að það skipti ekki nokkru máli í þessu samhengi. Sóknaraðilar telja að eðlilegt hafi verið að þeir sem hafi séð um sölu fasteignarinnar hafi veitt þessum yfirlýsingum varnaraðila móttöku.

Sóknaraðilar telja að varnaraðili hafi ekki afturkallað þær yfirlýsingar sem hafi falið í sér bindandi loforð varnaraðila um að fella niður eftirstöðvar lána sem hafi verið umfram söluandvirði húseignar sóknaraðila.

Einnig hafna sóknaraðilar því að heildarskoðun á tölvupóstum varnaraðila við fasteignasöluna leiði í ljós að varnaraðili hafi aðeins ætlað að aflétta veði af fasteign sóknaraðila.

Loks telja sóknaraðilar að sala húseignarinnar hafi verið byggð á þeirri forsendu, að sú ráðstöfun myndi losa sóknaraðila úr skuldum. Á grundvelli yfirlýsingar varnaraðila hafi sóknaraðilar einnig gert ýmsar ráðstafanir sem þau hefðu líklega annars ekki gert. Einnig hafi sóknaraðilar haft töluverðan kostnað af skuldauppgjöri við varnaraðila. Þá telja sóknaraðilar að varnaraðili hafi leitast við að koma í veg fyrir að Ríkisskattstjóri myndi afhenda sóknaraðilum endurgreiðslu vegna svokallaðrar leiðréttingar. Einnig telja sóknaraðilar að varnaraðili hafi ekki enn sent sóknaraðilum heildarskilagrein vegna ráðstöfunar á söluandvirði húseignarinnar heldur einungis kvittanir vegna uppgjors á einstökum lánnum. Sóknaraðilar telja þessa afgreiðslu varnaraðila algerlega ófullnægjandi og vart sæmandi fjármálafyrirtæki.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfuliðum sóknaraðila nr. 1, 2, 3, 5 og 6, verði vísað frá og kröfulið nr. 4 verði hafnað.

Varnaraðili byggir kröfu sína um frávísun á því að eingöngu hafi verið tekin afstaða til kröfu sóknaraðila um afskrift skulda sem ekki hafi fengist greiddar við sölu á fasteign þeirra að A, sbr. kröfulið sóknaraðila nr. 4. Hvað varðar þá kröfuliði sem krafist er frávísunar á, hafi starfsmenn varnaraðila leiðbeint sóknaraðilum, bæði símleiðis og í tölvupósti, um ferli við niðurfellingu skulda og hafi lagt til að þau sendi varnaraðila formlega beiðni um slíkt ásamt tilteknum fylgiskjölum. Slík beiðni hafi ekki borist varnaraðila og hafi varnaraðila því ekki gefist færi á að taka afstöðu til kröfuliða sóknaraðila nr. 1, 2, 3, 5 og 6, enda hafi þeir fyrst verið gerðar með kvörtun sóknaraðila í máli þessu. Þar sem varnaraðila hafi ekki verið veitt færi á að taka afstöðu til framangreindra krafna áður, telur hann ekki sé rétt að slíkt sé gert á þessum vettvangi.

Varnaraðili vísar til 5. gr. samþykktar nefndarinnar, þar sem kemur fram að það sé skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndarinnar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamannsins eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því að viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtækið. Varnaraðili telur ljóst af framangreindri umfjöllun að þetta skilyrði sé ekki uppfyllt og því beri að vísa kröfuliðum nr. 1, 2, 3, 5 og 6 frá nefndinni.

Hvað varðar höfnun varnaraðila á kröfu sóknaraðila, þá hafi sóknaraðilar sameiginlega samkvæmt kröfulið nr. 4, krafist þess að úrskurðað verði að með greiðslum á söluandvirði fasteignarinnar að A til varnaraðila, hafi farið fram fullnaðaruppgjör á öllum skuldum þeirra.

Varnaraðili byggir kröfu sína um höfnun, á öllum tölvupóstamskiptum sínum við fasteignasöluna og ástæðu þess að þau samskipti hafi átt sér stað. Af þeim sé ljóst að varnaraðili hafi eingöngu fallist á að aflýsa veðrétti sínum í fasteign sóknaraðila. Bendir varnaraðili á að við sölu fasteigna á grundvelli 8. mgr. II. bráðabirgðaákvæðis laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga, hafi verið aflað samþykkis þeirra veðhafa sem ekki hafi fengið veðkröfur sínar að fullu greiddar við sölu og að þeir muni aflýsa eftirstandandi veðkröfum sínum. Það sé grundvöllur þess að slík fasteign hafi geta talist söluhæf. Með tölvupósti þann 27. febrúar 2014, hafi varnaraðili samþykkt slíka afléttingu. Um eftirstöðvar lána, sem ekki hafi verið greidd upp að fullu, hafi farið svo samkvæmt endanlegum greiðsluáðlögunarsamningi og hafi það verið nefnt við sóknaraðila, sbr. tölvupóst varnaraðila þann 19. september.

Varnaraðili telur ljóst að með tölvupóstinum frá 27. febrúar 2014, hafi verið átt við að fella hafi átt niður af veði, það sem var umfram söluverð eignarinnar. Að mati varnaraðila sé ekki hægt að skilja 2. ml. tölvupóstsins frá 1. ml. og líta á sem svo, að í honum hafi falist að varnaraðili hafi skuldbundið sig til að afskrifa kröfur sínar á sóknaraðila.

Jafnframt telur varnaraðili að túlka verði tölvupóstinn í samræmi við vilja varnaraðila, enda um einhliða yfirlýsingu að ræða, sem hafi verið að fella niður veðrétt sinn í fasteign sóknaraðila eftir sölu hennar. Þá telur varnaraðili að lesa þurfi tölvupóstinn í samhengi við ástæðu útsendingar hans, þ.e. að greiða fyrir sölu á fasteign sóknaraðila. Þá verði einnig að líta til þess að tölvupósturinn hafi ekki verið sendur sóknaraðilum, en hafi ætlunin verið að afskrifa einhvern hluta af skuldum sóknaraðila hefði slík yfirlýsing vafalaust verið beint að þeim sérstaklega, en ekki fasteignasölu, sem annast málefni skuldara ekki að öðru leyti.

Til frekari rökstuðnings vísar varnaraðili til tölvupóstsamskipti varnaraðila og fasteignasölnunar, þann 28. febrúar 2014. Varnaraðili telur lítinn vafa á því að í þeim samskiptum hafi verið átt við niðurfellingu veðtöku bankans í fasteign sóknaraðila. Þann 4. mars, hafi fasteignasalan óskað eftir staðfestingu á því sem áður hafi farið fram í samskiptum við varnaraðila og hafi varnaraðili veitt slíka staðfestingu.

Einnig bendir varnaraðili á að leiðrétt hafi verið mistúlkun sóknaraðila á tölvupóstum varnaraðila um leið og varnaraðili varð uppvís að þeirri túlkun og hafi skýrt fyrir sóknaraðilum hvað hafi falist í tölvupóstunum.

Varnaraðili telur að ef litið sé til þess að ástæða þess að varnaraðili hafi verið í samskiptum við fasteignasölnuna hafi verið til að greiða fyrir sölu fasteignar sóknaraðila og þegar samskipti varnaraðila við fasteignasölnuna hafi verið skoðuð í heild sinni, þá séu tölvupóstar varnaraðila ekki túlkaðir á annan hátt, en að í þeim felist samþykki fyrir því að varnaraðili muni aflétta veði af eign sóknaraðila. Ekki sé hægt að líkja slíku samþykki við viðurkenningu um að fullnaðaruppgjör hafi átt sér stað.

Með vísan til framangreindrar umfjöllunar telur varnaraðili rétt að kröfulið sóknaraðila nr. 4, verði hafnað.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að umfangi veðsetningar í fasteigninni að A með tryggingarbréfum nr. X, gefið út 23. júní 2005, að fjárhæð kr. 8.000.000, nr. Y, gefið út 4. febrúar 2008, að fjárhæð kr. 5.100.000 og veðskuldabréfi nr. Z, gefið út 3. apríl 2008, að fjárhæð kr. 16.000.000. Hins vegar er ágreiningur milli málsaðila um hvort loforð hafi verið gefið af hendi varnaraðila með tölvupósti, dags. 27. febrúar 2014 um að greiðslur sem varnaraðila bárust við sölu á fasteigninni A hafi falið í sér fullnaðargreiðslu ofangreiddra skulda þannig að eftirstöðvar skuldanna yrðu felldar niður. Við þetta bætist krafa sóknaraðila um endurgreiðslu kostnaðar.

Hvað varðar aðalkröfur sóknaraðila krefst varnaraðili frávísunar á kröfuliðum nr. 1, 2, og 3 samkvæmt 5. gr. samþykkta nefndarinnar. Samkvæmt 5. gr. samþykkta fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, er það skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Markmið reglunnar er að sporna við því að mál séu borin undir nefndina án þess að fyrir liggi að ágreiningur sé um sakarefnið.

Ekkert liggur fyrir um að sóknaraðilar hafi nokkru sinni borið undir varnaraðila þá kröfu að hann endurgreiddi sóknaraðilanum K það fé sem varnaraðili fékk greitt sem veðhafi í hennar eignarhluta í húsinu eða viðurkenningarkröfu þess efnis að veðréttindi varnaraðila samkvæmt veðbréfunum þremur næðu ekki til hennar eignarhluta.

Þar sem slík beiðni hefur ekki borist varnaraðila og hann hefur þar af leiðandi ekki tekið formlega afstöðu til þessara aðalkrafna sóknaraðila er óhjákvæmilegt að vísa þeim frá.

Leiðir þetta jafnframt til þess að sú varakrafa sem tölusett var nr. 5 í umfjöllun um kröfur sóknaraðila verður ekki tekin til umfjöllunar og verður ekki hjá því komist að vísa henni jafnframt frá.

Þrátt fyrir að efnisleg niðurstaða um þessar aðalkröfur sóknaraðila skipti höfuðmáli fyrir uppgjör þeirra við varnaraðila, er unnt að taka afstöðu til varakröfu

þeirra um að varnaraðili verði talinn hafa glatað rétti sínum til frekari efnda krafna sinna með yfirlýsingum sínum í febrúarlok 2014.

Af gögnum málsins er ljóst að sóknaraðilar hafa beint kröfum að varnaraðila þess efnis að viðurkennt verði að fullnaðaruppgjör skuldanna hafi farið fram með ráðstöfun söluverðs fasteignar þeirra. Er óumdeilt að nefndinni ber að fjalla efnislega um hana þar sem ekki er krafist frávísunar.

Í málsatvikalýsingu eru raktar þær yfirlýsingar sem gefnar voru af hálfu varnaraðila í febrúarlok 2014. Við túlkun þeirra verður að hafa í huga að leitað var til varnaraðila vegna fyrirhugaðrar sölu umræddrar fasteignar. Var sú aðstaða uppi að kaupverð dugði ekki til uppgreiðslu veðskulda. Aflýsing veðskuldanna var þó forsenda þess að kaupin gætu gengið eftir. Þegar svör varnaraðila eru virt í þessu ljósi, verður fallist á það með honum að ekki verði litið á þau sem loforð um að falla frá öllum kröfum sínum á hendur sóknaraðilum sem nutu veðréttinda í fasteigninni. Verður þessari kröfu sóknaraðila því hafnað.

Í varakröfu sóknaraðila nr. 6, er þess krafist að varnaraðila sé skylt að endurgreiða sóknaraðilum kostnað vegna fyrirkomulags á skuldauppgjöri. Í 6. gr. samþykktar nefndarinnar, 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.

Engin rök hafa verið færð fyrir þessari kröfu sóknaraðila og verður ekki af henni ráðið hver kostnaðurinn sé, þar sem sóknaraðilar hafa ekki lagt fram nein gögn kröfunni til stuðnings. Því verður ekki komist hjá því að vísa kröfu sóknaraðila frá með vísan til e-liðar 6. gr. samþykktar nefndarinnar.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Aðalkröfum sóknaraðila K um að úrskurðað verði að tryggingarbréf nr. X, tryggingarbréf nr. Y, og veðskuldabréf nr. Z, sem öll voru tryggð með veði í húseigninni A, 201 Kópavogi, hafi einungis hvílt á eignarhluta sóknaraðila M í fasteigninni, er vísað frá nefndinni.

Kröfu sóknaraðila K um að úrskurðað verði að fullnaðargreiðsla til varnaraðila, varnaraðila, hafi farið fram með greiðslu 50% af söluandvirði húseignarinnar A í Kópavogi og beri varnaraðila að endurgreiða henni það sem ofgreitt var vegna hennar eignarhluta í húseigninni, er vísað frá nefndinni.

Kröfu sóknaraðila um úrskurðað verði að með greiðslum til varnaraðila af söluandvirði húseignarinnar að A, 201 Kópavogi hafi farið fram fullnaðaruppgjör á öllum skuldum sóknaraðila við varnaraðila, er hafnað.

Kröfum sóknaraðila um endurgreiðslu kostnaðar sem þau hafa haft vegna fyrirkomulags á skuldauppgjöri, úr hendi varnaraðila, er vísað frá nefndinni.

Reykjavík, 13. mars 2015.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason