

Ár 2015, föstudaginn 16. október, 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. 32/2015:**

**M sóknaraðilar**  
**gegn**  
**F fjármálafyrirtæki, varnaraðili**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru M hér eftir nefnd sóknaraðilar 1 og 2, annars vegar og F hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Mál þetta barst nefndinni með tveimur erindum, en þau hafa verið sameinuð í eitt mál.

Málið barst úrskurðarnefndinni 30. apríl 2015, með kvörtun sóknaraðila, dags. 27. apríl 2015. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 4. maí 2015, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi/tölvupósti dags. 12. júní 2015. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 10. ágúst 2015.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 16. október 2015.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Málsatvik eru þau að sóknaraðilar tóku íbúðarlán hjá X. Um var að ræða verðtryggt skuldabréf að fjárhæð kr. 15.500.000, tryggt með 4. veðrétti og uppfærslurétti í fasteign þeirra. Lánið var verðtryggt og bar 4,15% vexti. Varnaraðili F eignaðist skuldabréfið með framsali 31. des. 2013.

Á árinu 2011 sóttu sóknaraðilar um það gagnvart fyrri kröfuhafa skuldabréfsins að veðskuldir yrðu færðar niður að 110% af verðmæti framangreindrar fasteignar skv. svokallaðri 110% leið á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila dags. 15. janúar 2011. Fyrir liggur útreikningur á lækkun veðskulda á umsóknareyðublaði merkt X. Þar er fasteignamat eignarinnar tilgreint kr. 17.950.000, staða lánsins 1. janúar 2011 var kr. 21.157.645 og var veðhlutfallið því metið 118%. Samkvæmt þeim útreikningi skyldi lánið lækkað um kr. 1.412.645 og fór sú lækkun fram 16. apríl 2012, en var bakfærð 14. maí 2012.

Þann 28. október 2011 móttók umboðsmaður skuldara umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun einstaklinga skv. lögum nr.101/2010, (lge). Hófst þá frestun greiðslna eða svokallað greiðsluskjól, sbr. 11. gr. lge, sbr. 1. gr. laga nr. 128/2010 um breytingu á lögum nr. 101/2010. Með ákvörðun umboðsmanns skuldara þann 9. maí 2011 var

umsókn sóknaraðila samþykkt. Innköllun var birt í Lögbirtingarblaði þann 27. maí 2011. X lýsti veðkröfu vegna skuldabréfsins dag. 26. júní 2011 að fjárhæð kr. 23.522.359.

Samningur sóknaraðila um greiðsluaðlögun tók gildi 2. mars 2012, sbr. 5. mgr. 17. gr. lge. Samkvæmt V. kafla samningsins var greiðsluaðlögunartímabilið tvö ár og hófst í byrjun apríl 2012 og stóð til loka mars 2014. Samkvæmt samningnum skyldu sóknaraðilar greiða 105.000 kr. mánaðarlega á tímabilinu upp í veðkröfur sem hvíldu innan matsverðs fasteignarinnar sem þá var áætlað 18.350.000 kr. Þá skyldu sóknaraðilar jafnframt greiða mánaðarlega á tímabilinu 42.000 kr. upp í veðkröfur sem stóðu utan matsverðs fasteignarinnar og samningskröfur, greiðslur skyldu skiptast hlutfallslega eftir fjárhæð krafna, sbr. 1. mgr. 21. gr. lge.

Í samningnum var kveðið á um að samningskröfuhafar skyldu veita sóknaraðilum algjöra eftirgjöf af kröfum sínum að loknu tímabili greiðsluaðlögunar. Þá sagði jafnframt að þegar minna en þrjú mánuðir væru til loka tímabils greiðsluaðlögunar en áður en það væri á enda gætu sóknaraðilar leitað eftir því að veðbönd yrðu máð af fasteign þeirra eftir reglum 12. gr. laga nr. 50/2009, enda væri fullnægt öllum almennum skilyrðum fyrir þeirri aðgerð samkvæmt þeim lögum. Einnig var þar kveðið á um að hlutaðeigandi kröfuhafar samþykktu að fella niður veðkröfur sem yrðu afmáðar á grundvelli ákvæðisins og fengju þannig stöðu samningskrafna, í sama hlutfalli og aðrar samningskröfur, sbr. V. kafla samningsins.

Af greiðsluaðlögunarsamningnum var ljóst að „greiðsluflæði“ vegna veðlánsins yrði ekki skv. upphaflegum ákvæðum skuldabréfsins sbr. umfjöllun að ofan. Til að framkvæma greiðsluaðlögunarsamninginn brá fyrri kröfuhafi á það ráð að skipta láninu upp, þ.e. í upphaflegt lán nr. A og í nýjan „lánshluta“, nr. B. Fjárhæð þess hluta lánsins nam 3.162.356 kr. og samsvaraði eftirstöðvum upphaflega skuldabréfsins sem var utan markaðsverðs fasteignar sóknaraðila skv. greiðsluaðlögunarsamningnum. Greiðslum sóknaraðila á tímabili greiðsluaðlögunar var svo ráðstafað inná skuldabréf nr. A og hluta þess sem var gefið númerið B í samræmi við samning aðila um greiðsluaðlögun. Áréttað skal að ágreiningur er um lögmæti þessara athafna lánveitandans og þýðingu þeirra fyrir kröfuréttarsamband aðila.

Greiðsluaðlögunartímabili sóknaraðila lauk í mars 2014 og er ekki annað fram komið en að sóknaraðilar hafi staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt honum. Greiddu sóknaraðilar af láni nr. A og „lánshluta“ nr. B á greiðsluaðlögunartímabili. Eftir að greiðsluaðlögun lauk var sá hluti skuldabréfs nr. A, sem gefið var númerið B, felldur aftur inni skuldabréf nr. A af kröfuhafa og hafa sóknaraðilar eftir það greitt af láninu í heild sinni.

Sóknaraðilar leituðu eftir því við sýslumanninn í Keflavík að veðbönd yrðu afmáð af fasteign þeirra eftir reglum 12. gr. laga nr. 50/2009 sbr. 21. gr. lge. Á grundvelli þeirrar umsóknar boðaði sýslumaðurinn í Keflavík til veðhafafundar 2. maí 2014, sem síðan var frestað til 20. maí sama mánaðar, þar sem beiðni sóknaraðila um afmáningu var tekin fyrir. Á veðhafafundinn mættu sóknaraðilar og fulltrúi varnaraðila. Samkvæmt því sem fram kemur í endurriti frá umræddum veðhafafundi dags. 20. maí 2014 var veðkrafa varnaraðila vegna skuldabréfs nr. A ein áhvílandi á fasteigninni. Á fundinum fór sýslumaður yfir niðurstöðu greiðslumats frá umboðsmanni skuldara sem fylgdi umsókn sóknaraðila til sýslumanns um afmáningu. Samkvæmt greiðslumati var greiðslugeta þeirra þá 227.493 kr. á mánuði en að frádregnum vaxtabótum var greiðslugetan 199.741. Mánaðarleg greiðslubyrði af kröfu varnaraðila sem hvíldi á 1. veðrétti fasteignarinnar nam 146.582 kr. Að mati sýslumannsins í Keflavík uppfylltu sóknaraðilar því ekki það skilyrði 1. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009 að vera um fyrirséða

fram tíð ófær um að standa í fullum skilum með áhvílandi veðskuldir og var umsókn þeirra því hafnað.

Ekki hafa verið lögð fram gögn um fyrri tilraunir sóknaraðila til að fá varnaraðila til að ganga að þeim kröfum sem settar hafa verið fram í máli þessu. Sóknaraðilar kveðast fyrst í september 2014 hafa leitað til útibús síns í Arion banka sem og til aðalútibús bankans vegna ágreinings um lögmati láns nr. B og endurgreiðslna afborgana og endurútreiknings láns nr. A þar sem að kröfur beggja sóknaraðila hafi verið lagðar fram. Í kjölfarið hafi samskipti átt sér stað milli sóknaraðila og varnaraðila.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess í fyrsta lagi að viðurkennt verði að lán nr. B verði ákvarðað sem ólögmett lán og óskuldbindandi.

Í öðru lagi krefjast sóknaraðilar þess að ákvarðað verði að varnaraðila sé rétt að endurgreiða þær greiðslur sem að þau hafi greitt af láni nr. B frá 4. apríl 2012 til dagsins í dag.

Í þriðja lagi fara sóknaraðilar fram á að viðurkennd verði réttmæti lækkunar X á niðurfærslu veðskulda af íbúðaláni nr. A samkvæmt svokallaðri 110% leið þann 14. maí 2012 á grundvelli samkomulags lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimilda, dags. 15. janúar 2011.

Í fjórða lagi fara sóknaraðilar fram á að viðurkennt verði að vaxtaákvörðunardagur láns nr. A sé rangur að teknu tilliti til samnings um greiðsluaðlögun og að vaxtagreiðslur lánsins eftir samninginn um greiðsluaðlögun skuli miðaður við 24. febrúar 2012, þann dag sem að báðir sóknaraðilar hafi ritað undir samning um greiðsluaðlögun.

Í fimmta lagi fara sóknaraðilar fram á, ef ekki verði fallist á kröfur í liðum nr. 1 og 2, að viðurkennt verði að vaxtaákvörðunardagur láns nr. B sé rangur að teknu tilliti til samnings um greiðsluaðlögun og að vaxtagreiðslur lánsins eftir samning um greiðsluaðlögun skuli miðaður við 24. febrúar 2012, þann dag sem báðir sóknaraðilar hafi ritað undir samning um greiðsluaðlögun.

Í fyrsta lagi telja sóknaraðilar að lán nr. B frá X sem þau hafi hafið að greiða af þann 1. apríl 2012 sé með öllu óskuldbindandi. Með vísan til samnings um greiðsluaðlögun sóknaraðila séu ekki séu forsendur til þess að innheimta umrætt lán. Enginn lánasamningur hafi verið undirritaður vegna umrædds láns og engin gögn séu til staðar um lánið í þinglýsingargögnum hjá sýslumanni né hjá varnaraðila. Sóknaraðilar geti með engu móti verið bundin af láni sem aldrei hafi verið samþykkt né undirritað af þeirra hálfu. Einhliða skipting forvera varnaraðila á láni nr. A í tvö lán geti þannig með engu móti verið skuldbindandi fyrir sóknaraðila. Með vísan til þessa sé farið fram á að ákvarðað verði af hálfu Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki að lán nr. B sé ólögmett og óskuldbindandi fyrir sóknaraðila. Þær kröfur leiði jafnframt af óskráðum reglum og heilbrigðum og eðlilegum viðskiptaháttum sem og þeim kröfum sem sóknaraðili hafi á þeim tíma mátt gera til varnaraðila með vísan til sérfræðipækkingar hans sem og ríkra krafna um vönduð vinnubrögð.

Hvað viðkomi þessum fyrsta kröfulið sóknaraðila sé rétt að fara yfir forstöðu málsins. Báðir sóknaraðilar málsins hafi fengið samþykktu umsókn um greiðsluaðlögun þann 9. maí 2001. Í samningi sem samþykktur hafi verið og undirritaður þann 24. febrúar 2012 hafi verið miðað við að markaðsvirði fasteignar beggja sóknaraðila væri kr. 18.350.00 vegna láns nr. A sem útgefið hafði verið til X þann 20. júlí 2005. Eftirstöðvar hafi því verið að fjárhæð kr. 5.274.637, út frá þeirri forstöðu að lán nr. A stæði þann 24. febrúar 2012 í kr. 23.522.359. Í samningi um greiðsluaðlögun hafi

hinsvegar komið skýrt fram að aðrar fasteignaveðkröfur væru umfram kr. 18.350.000 og bæri að meðhöndla með sama hætti og samningskröfur sbr.: „...*Aðrar fasteignaveðkröfur eru umfram matsverð fasteignar og verða þær því meðhöndlaðar á sama hátt og aðrar samningskröfur*“. Með þessu orðalagi samningsins hafi sóknaraðilar því réttilega litið svo á að þær veðkröfur sem væru umfram markaðsverð fasteignarinnar bæri að fella niður að loknu greiðsluáðlögunartímabili þrátt fyrir ákvæði 12. gr. laga nr. 50/2009, enda ætti það ákvæði ekki við ef samið væri um annað í samningi milli aðila líkt og raunin hafi verið hér. Með vísan til þessa fer sóknaraðili 1 fram á að ákvarðað verði að rétt hafi verið að fella niður umframveðskuldir af eign sóknaraðila í samræmi við ákvæði greiðsluáðlögunarsamnings.

Sóknaraðilar vísa til þess að þar sem að ekki hafi verið staðið við samkomulag samkvæmt samningi um greiðsluáðlögun hafi báðir sóknaraðilar farið í afmáningarmál hjá sýslumanninum í Keflavík. Samkvæmt endurriti úr gerðarbók sýslumanns komi fram að sóknaraðilum hafi verið hafnað um afmáningu umframveðskulda á þeim forsendum að þau hafi ekki uppfyllt skilyrði 1. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluáðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Í endurritinu segi orðrétt: „...*Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er nú aðeins ein áhvilandi veðskuld á fasteigninni, sem er krafa F á 1. veðrétti, samkvæmt veðskuldabréfi með láns nr. A útg. 20. júlí 2005. Einnig liggur fyrir að innheimtu þessarar kröfu var eftir útgáfu skipt í tvennt, og hluti kröfunnar innheimtur undir lánsnúmerinu B. Um er að ræða eitt og sama lánið sem upphaflega nam kr. 15.500.000. Báðir láns hlutar eru með sömu gjalddögum og sama lánstíma. Fyrir liggur að yfirlýsing um skiptingu innheimtunnar í tvennt var ekki þinglýst. Að mati bankans var ekki þörf á því þar sem ekki var um að ræða skilmálabreytingu, báðir láns hlutar hafi enn sömu skilmála og upphaflega skuldabréfið sem tryggt er með veði í fasteigninni...*“

Sóknaraðilar telja að af framangreindu virðist sem að varnaraðili hafi upp á sitt einsdæmi búið til nýtt lán á báða sóknaraðila, þ.e.a.s. lán nr. B án þess að nein gögn séu til um það lán, en þann 31. október 2012 hafi sóknaraðili 1 hafið að greiða af meintu láni. Það liggja hinsvegar fyrir að sóknaraðilar hafi aldrei á neinum tímavarki ritað undir nýtt lán fyrir þeirri fjárhæð sem um ræði. Sóknaraðilar benda á að það sé skýr krafa í samningarétti að samningur sé óskuldbindandi ef aðili hafi ekki ritað undir slíkan samning. Hvorugur sóknaraðila hafi ritað undir lán nr. B enda virðist raunar engin lánaskjöl vera til um umrætt lán hjá varnaraðila. Eina lánið sem hvíli enn á eign sóknaraðila sé lán nr. A. Varnaraðila hafi með engu móti verið heimilt að skipta einhliða láni nr. A í tvennt og innheimta hluta af umframveðskuldum sóknaraðila 1 undir lánsnúmerinu B án neinna undirskrifta eða skiptingu innheimtunnar líkt og gefið hafi verið í skyn og því síður þinglýst slíkri yfirlýsingu um skiptingu lánanna.

Sóknaraðilar mótmæla sérstaklega að aðeins hafi verið um „*kerfislega útfærslu*“ ræða vegna greiðsluáðlögunarsamnings sóknaraðila og að ekki hafi verið búið til nýtt lán með láni nr. B líkt og sóknaraðilar staðhæfi. Þegar litið sé til kvittana fyrir greiðslum sóknaraðila af láni nr. B, 2012-2015, komi skýrt fram að um hafi verið að ræða kvittun vegna greiðslu af láni nr. B og að í hverjum mánuði hafi verið greitt vegna láns ákveðin mánaðarleg fjárhæð. Það rétta sé að búið hafi verið til nýtt lán af hálfu forvera sóknaraðila, þ.e. lán nr. B án þess að nein gögn séu til um það lán, undirskriftir sóknaraðila o.s.frv. Sóknaraðilar benda jafnframt á að nú sé varnaraðili jafnframt byrjaður að innheimta af nýju láni nr. C án þess að sóknaraðilar hafi að neinu leyti komið að því eða ritað undir lánskjöl vegna þess láns. Sóknaraðilar telja ljóst að slíkt sé í beinni andstöðu við meginreglur samninga- og kröfuréttar um að óundirritaður samningur skuldbindi ekki aðila.

Í þessu sambandi þykir sóknaraðilum jafnframt rétt að það komi fram að ríkisskattstjóri hafi ekki viðurkennt lán nr. B sem löglegt lán og að hægt sé að tengja það við lán nr. A. Þegar sóknaraðilar hafi óskað eftir því við embætti ríkisskattstjóra að lán nr. B yrði fært yfir frá reit 5,5 í skattframtali sóknaraðila í reit 5,2, (íbúðalán) hafi sóknaraðilum verið hafnað um það af embætti ríkisskattstjóra á þeim grundvelli að lán nr. B væri ólöglegt. Þetta megi jafnframt sjá af útreikningi ríkisskattstjóra vegna skuldaleiðréttingar ríkisstjórnarinnar þar sem aðeins var tekið tillit til hluta af láni nr. A en neitað að öllu leyti að viðurkenna lán nr. B sem tækt lán til skuldaniðurfellingar.

Í öðru lagi fara sóknaraðilar fram á að ákvarðað verði að varnaraðila sé rétt að endurgreiða þær greiðslur sem greiddar hafi verið af láni nr. B frá og með 1. apríl 2012 til dagsins í dag. Um sé að ræða óréttmætar greiðslur sem varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðilum til baka þar sem um ólöglegt lán sé að ræða og verði því að telja að þær greiðslur sem um ræði séu óheimilar og beri að endurgreiða sóknaraðila þær til baka að fullu.

Í þriðja lagi fara sóknaraðilar fram á að viðurkennd verði lækkun X á niðurfærslu veðskulda af íbúðaláni nr. A samkvæmt svokallaðri 110% leið þann 14. maí 2012 á grundvelli samkomulags lánveitanda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, dags. 15. janúar 2011. Vísa sóknaraðilar í þessu sambandi til fram lagðs skjals frá X þar sem samþykkt hafi verið að lækka lán þeirra númer A um 1.412.645 kr. Þar sem að báðir sóknaraðilar höfðu leitað eftir greiðsluaðlögun og fengið samþykki fyrir umsókn þann 9. maí 2011 hafi X aftur á móti ákveðið að hafna sóknaraðilum um 110% leiðréttingu og hafi hún verið dregin til baka. Engin tilkynning hafi verið send til sóknaraðila um bakfærslu leiðréttingar á grundvelli heimildar um lækkun veðskulda í 110% af verðmæti eignar, en sóknaraðilar hafi fyrst frétt af umræddri bakfærslu á fundi með X í janúar 2013. Sóknaraðilar telja að ekki hafi verið forsendur fyrir því að bakfæra umrædda leiðréttingu hjá X þar sem samþykkt hafi verið af X að heimila sóknaraðilum að lækka lán nr. A um kr. 1.412.645.

Í fjórða lagi fara báðir sóknaraðilar fram á að viðurkennt verði að vaxtaákvörðunardagur láns nr. A sé rangur að teknu tilliti til samnings um greiðsluaðlögun og að vaxtagreiðslur lánsins eftir greiðsluaðlögun skuli miðaður við 24. febrúar 2012, þann dag sem að báðir sóknaraðilar rituðu undir samning um greiðsluaðlögun. Lán nr. A hafi verið gefið út þann 20. júlí 2005. Í kjölfar samnings um greiðsluaðlögun hjá sóknaraðilum, dags. 24. febrúar 2012, hafi sóknaraðilar hafið að greiða af láninu í samræmi við undirritaðan samning um greiðsluaðlögun og hafi 1. vaxtagreidding lánsins verið ákvarðaður 11. maí 2011, rúmu ári áður en báðir sóknaraðilar rituðu undir samning um greiðsluaðlögun. Telja sóknaraðilar óeðlilegt að greiðsla vaxta af láninu hafi átt sér stað þann 11. maí 2011 og beri þannig að miða við dagsetninguna við undirritun samnings um greiðsluaðlögun, þ.e. þann 24. febrúar 2012.

Í fimmta lagi krefst sóknaraðili 1 þess að ef ekki verði fallist á kröfur hennar í liðum nr. 1 og 2 varðandi lán nr. B, að viðurkennt verði að vaxtaákvörðunardagur láns nr. B sé rangur að teknu tilliti til samnings um greiðsluaðlögun og að vaxtagreiðslur lánsins eftir samning um greiðsluaðlögun skuli miðaður við 24. febrúar 2012, þann dag sem að báðir sóknaraðilar rituðu undir samning um greiðsluaðlögun. Með vísan til sömu röksemda og í lið nr. 4. er þannig farið fram á að viðurkennt verði að réttur vaxtaákvörðunardagur láns nr. B hafi verið 24. febrúar 2012.

Sóknaraðilar hafna því jafnframt alfarið að ekki séu uppfyllt skilyrði 5. gr. samþykktar úrskurðarnefndarinnar í máli þessu líkt og varnaraðili vilji halda fram.

Sóknaraðilar benda á að líkt og fram hafi komið hafi þau leitað til varnaraðila vegna ágreinings í málinu í byrjun árs 2015. Í byrjun apríl mánaðar 2015 hafi loks orðið ljóst eftir samtöl við fulltrúa í lögfræðideild bankans að ekki myndi nást sátt í málinu.

Ekki sé að neinu leyti gerð krafa um það að slík höfnun eða það að sátt liggi ekki fyrir innan fjögurra vikna skuli vera skrifleg. Er farið fram á að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki kveði upp efnislegan úrskurð í máli þessu.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði vísað frá úrskurðarnefndinni um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Til vara krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili telur að málatilbúnaður sóknaraðila í heild sinni sé verulega vanreifaður. Kröfugerðin sé svo óljós að erfitt sé fyrir varnaraðila að taka til varna. Einnig sé ekki ljóst hvort sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af ákveðnum liðum kröfugerðar sinnar. Í því tilliti vísar varnaraðili til 1. tölul., þar sem gerð hafi verið krafa um að „lán nr. B“ sé „ákvarðað sem ólögmeitt lán og óskuldbindandi“. Varnaraðili bendir á að fyrri kröfuhafi hafi skipt láni nr. A í tvo hluta svo hann gæti efnt greiðsluáðlögunarsamninginn fyrir sitt leyti. Um hafi verið að ræða kerfislega útfærslu. Nokkru eftir að greiðsluáðlögunarsamningur sóknaraðila hafi runnið sitt skeið hafi láns hlutarnir tveir verið sameinaðir. Þar af leiðandi sé „lán nr. B“ ekki lengur til og því örðugt að sjá hvaða lögvarða hagsmuni sóknaraðilar hafi af fyrrgreindri kröfu sinni, en að minnsta kosti hafi það ekki verið rökstutt sérstaklega í greinargerð þeirra. Þá sé ósamræmi milli kröfugerðar og málsástæðna í 1. tölul. kröfugerðar en þar hafi verið fram á að útfærslan sé óskuldbindandi og ólögmeitt en málsástæðan að baki kröfunni hafi verið að hluti lánsins verði gefinn eftir og því ekki ljóst hvort þau fái þá réttarstöðu sem þau séu að sækjast eftir. Varnaraðili telur það sama eigi við um 4. og 5. tl. kröfugerðar sóknaraðila, þ.e. ekki sé ljóst af umfjöllun í greinargerð hvort sóknaraðilar hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn um þá kröfuliði, a.m.k. hafi það ekki verið útskýrt með nokkrum hætti í greinargerð sóknaraðila hvaða áhrif það hefði fyrir þau ef fallist yrði á annan eða báða kröfuliðina. Einnig séu tilvísanir í 4. og 5. tl. kröfugerðarinnar um „ákvörðunardag lána“, „vaxtarákvörðunardag“, eða „vaxtagreiðslur“ sem eigi ekki við rök að styðjast sem ekki séu útskýrðar í málatilbúnaði sóknaraðila og geri þannig kröfugerð og raunar málatilbúnað sóknaraðila varðandi þessa tvo kröfuliði algjörlega vanreifaða. Þá bendir varnaraðili á að kröfugerð sóknaraðila sé ýmist sett fram af hálfu beggja eða annars þeirra þrátt fyrir að það liggi fyrir í gögnum málsins að sóknaraðilar séu bæði skuldarar að láni nr. A og jafnframt þeim hluta lánsins sem hafi fengið númerið B. Þá sé 2. tl. kröfugerðarinnar verulega óljós, enda hafi þar ekki verið gerð fjárkrafa, heldur einhverskonar viðurkenningarkrafa, þó mögulegt hefði verið fyrir sóknaraðila að setja þar fram fjárkröfu á hendur varnaraðila. Þá sé málsatvikalýsingu ábótavant. Í rökstuðningi með kvörtun hafi jafnframt verið sett fram ný krafa þar sem sóknaraðilar hafi farið fram á að ákvarðað verði að rétt hafi verið að fella niður umframveðskuldir af eign sóknaraðila í samræmi við ákvæði greiðsluáðlögunarsamnings. Þá hafi sóknaraðilar ekki lagt fram gögn til stuðnings yfirlýsingum sem vísað hafi verið til í rökstuðningi þeirra fyrir kvörtuninni, t.a.m. gögn frá ríkisskattstjóra.

Þá telur varnaraðili að síðustu að ekki hafi verið uppfyllt skilyrði 5. gr. samþykpta úrskurðarnefndarinnar, um að fjármálafyrirtæki hafi hafnað kröfu viðskiptamanns eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því viðskiptamaður gerði kröfu kröfu um það gagnvart fjármálafyrirtæki. Svo virðist sem það hafi ekki verið gert af hálfu sóknaraðila, a.m.k. ekki með skriflegum hætti, og ekki varðandi alla fimm kröfuliði þeirra.

Af öllu framangreindu telur varnaraðili ljóst að framankomin kvörtun sóknaraðila uppfylli ekki skilyrði þess að nefndin geti tekið málið til meðferðar. Því beri að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni í heild sinni, eða einstökum kröfufliðum, sbr. e-lið 6. gr. samþykktu úrskurðarnefndarinnar.

Varnaraðili hafnar fyrsta kröfuflið sóknaraðila þess efnis að viðurkennt verði að lán nr. B sé „ólögmætt og óskuldbindandi“ þar sem sóknaraðili, 1, hafi aldrei samþykkt eða gefið út lánaskjal vegna þessa láns. Fyrir liggir að sóknaraðilar hafi nýtt sér, að eigin frumkvæði, lögbundið úrræði til þess að endurskipuleggja fjárhag sinn. Úrræðið hafi verið til hagsbóta fyrir skuldara og hafi byggt á frjálsum samningum eftir lögákveðnum reglum, sbr. lög nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Varnaraðili bendir á að grundvelli þeirra laga hafi komist á samningur um greiðsluaðlögun, en meðal skilyrða þess að samningur komist á sé að allir hlutaðeigandi kröfuhafar hafi samþykkt hann, sem og sóknaraðilar sjálfir, sbr. 4. og 5. mgr. 17. gr. lge. Samningurinn hafi kveðið á um að greiðslum inná veðkröfur skyldi skipt með ákveðnum hætti. Það fyrirkomulag sem fyrri kröfuhafi skuldabréfsins hafi viðhaft um skiptingu skuldabréfs nr. A, og sóknaraðilar hafi gert athugasemdir við, hafi verið kerfislegt og gert í þeim tilgangi að efna þá greiðslutilhögun sem samningar höfðu tekist á um. Í raun hafi verið um að ræða sama lánið og hafi verið þinglýst á 1. veðrétti á fasteign sóknaraðila. Krafan hafi borið sömu lánakjör og skilmálar skuldabréfs nr. A hafi kveðið á um, verðtryggt með 4,15% vöxtum. Í kröfuréttarlegum skilningi hafi varnaraðili ekki gert aðrar breytingar á skuldabréfi nr. A en beinlínis hafi verið kveðið á um í greiðsluaðlögunarsamningi aðila. Þá hafnar varnaraðili því sem sóknaraðilar hafi haldið fram, að átt hefði að þinglýsa „lánshluta“ nr. B eða tilkynna sóknaraðilum um hinn nýja „lánshluta“ til að hann hefði gildi gagnvart sóknaraðilum.

Varnaraðili mótmælir þeim röksemdum sóknaraðila að aðilar hafi samið um að í greiðsluaðlögunarsamningi sóknaraðila ætti að fella niður veðkröfur sem væru umfram markaðsverð fasteignarinnar „þrátt fyrir ákvæði 12. gr. laga nr. 50/2009“. Ákvæðið vísi til 2. mgr. 21. gr. lge. þar sem segir að sá hluti verðtryggðra krafna sem sé yfir matsverði þeirrar eignar sem standi til tryggingar skuli greiddur samkvæmt greiðsluaðlöguninni á sama hátt og óverðtryggðar kröfur, þ.e. að greiðslum skuli skipt hlutfallslega eftir fjárhæð krafna, sbr. 1. mgr. 21. gr. lge. Ákvæðið vísi því til greiðslufyrirkomulags sem komi fram á bls. 7 í samningnum, en fjalli ekki um eftirgjöf krafna. Varnaraðili bendir á að á bls. 8 í samningi í kaflanum „ákvæði um eftirgjöf“ komi skýrt fram hvernig meðhöndla skuli veðkröfur umfram markaðsverð fasteignarinnar að lokinni greiðsluaðlögun, þ.e. þær veðkröfur sem verði afmáðar á grundvelli 12. gr. laga nr. 50/2009 og fái þannig stöðu samningskrafna, verði felldar niður í kjölfarið í samræmi við aðrar samningskröfur. Eins og rakið hafi verið liggja fyrir að sýslumaðurinn í Keflavík hafi hafnað beiðni sóknaraðila um afmáningu veðkrafna með ákvörðun dags. 20. maí 2014 og hafi þær af þeirri ástæðu ekki verið felldar niður. Þetta hafi komið skýrt fram í samningi og hafi sóknaraðilum mátt vera það ljóst við undirritun. Varnaraðili hafi því ekki vanefnt samninginn að nokkru leiti. Þá hafnar varnaraðili því að væntingar sóknaraðila til greiðsluaðlögunarsamningsins varðandi þetta hafi skapað þeim nokkurn rétt að þessu leyti, enda standist það hvorki efni greiðsluaðlögunarsamningsins né reglur kröfuréttar um þetta efni.

Varnaraðili hafnar kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu og því að um „óréttmætar“ greiðslur hafi verið að ræða, sbr. umfjöllun um 1. tölul. kröfugerðar sóknaraðila að ofan. Varnaraðili bendir jafnframt á að sóknaraðili hafi greitt afborganir af skuldabréfi nr. A í heild frá lokum greiðsluaðlögunartímabils til dagsins í dag án fyrirvara.

Varnaraðili mótmælir jafnframt þriðja kröfulið sóknaraðila þar sem þau geri þá kröfu að „*Viðurkennd verði réttmæti lækkunar X á niðurfærslu veðskulda af íbúðaláni nr. A samkvæmt svokallaðri 110% leið þann 14. maí 2012*“. Sóknaraðilar byggi á því að umrædd niðurfærsla hafi átt sér stað en að fyrri kröfuhafi hafi aftur á móti „bakfært“ niðurfærsluna án þess að honum hafi verið það heimilt. Varnaraðili segir ekki ljóst á hverju sóknaraðilar byggi þennan lið kröfugerðar sinnar og hafnar því að forsendur séu til að fallast á þennan kröfulið. Eins og greint hafi verið frá hafi skuldabréf sóknaraðila nr. A lækkað um 1.412.645 kr. þann 16. apríl 2012. Virðist það byggt á útreikningi á lækkun veðskulda dags. 12. des. 2011. Sú niðurfærsla hafi á hinn bóginn verið bakfærð þann 14. maí 2012. Varnaraðili segist ekki kunna skýringu á ástæðum þess að fyrri kröfuhafi hafi bakfært niðurfærslu skuldabréfsins. Varnaraðili telur samt sem áður að hafna eigi 3. kröfulið sóknaraðila á þeim grundvelli að sóknaraðilar hafi í raun samþykkt bakfærsluna með aðgerðarleysi sínu, þ.e.a.s. með því að hafa ekki gert athugasemdir við bakfærsluna fyrr en löngu síðar, en að lágmarki sýnt af sér svo verulegt tómlæti að krafan sé fallin niður. Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðilar hafi ekki lagt fram nein gögn önnur en greinargerð sína í málinu þar sem þau gera athugasemdir við umrædda bakfærslu en við dagsetningu greinargerðar sóknaraðila í málinu hafi verið liðin um 4 ár frá umsókn sóknaraðila um 110% leið, dags. 18. apríl 2011, rúm 3 ár frá því útreikningur á lækkun veðskulda dags. 12. des. 2011 hafi verið gerður og síðast en ekki síst um 3 ár frá því niðurfærslan hafi verið gerð og svo bakfærð.

Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila þess efnist að vaxtaákvörðunardagur láns nr. A sé rangur og að vaxtagreiðslur eftir samninginn um greiðsluaðlögun skuli miðast við 24. febrúar 2012. Ekki sé ljóst á hvaða grundvelli krafan sé gerð, en svo virðist sem sóknaraðilar standi í þeirri trú að skuldabréfið hafi ekki borið vexti á tímabili greiðsluaðlögunarsamningsins. Það gangi ekki upp, enda hafi komið fram í 2. mgr. 11. gr. lge. að vextir falli á skuldir á meðan frestun greiðslna standi en þeir séu aftur á móti ekki gjaldkræfir. Varnaraðila hafi því verið heimilt að reikna samningsvexti frá 28. október 2011 við móttöku umboðsmanns skuldara á umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun. Varnaraðili hafi jafnframt reiknað samningsvexti á lánið á greiðsluaðlögunartímabili, þ.e. eftir að samningur aðila um greiðsluaðlögun hafi verið staðfestur, eins og heimilt hafi verið, sbr. ákvæði 1. mgr. í kaflanum „*önnur samningsatriði*“ í V. kafla í greiðsluaðlögunarsamningi sóknaraðila þar sem fram hafi komið að á greiðsluaðlögunartímabili beri veðkröfur sömu vexti og verðtryggingu eins og það hefði borið í skilum án tillits til gjalddaga. Þess megi jafnframt geta, vegna umfjöllunar í greinargerð sóknaraðila, að engar breytingar hafi verið gerðar á vöxtum í tengslum við umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun. Þá séu engar forsendur til að miða fyrsta vaxtadag við 24. febrúar 2012, líkt og sóknaraðilar virðist fara fram á, enda sé sú krafa algjörlega órökstudd af hálfu sóknaraðila, en auk þess hafi samningur sóknaraðila um greiðsluaðlögun tekið gildi við undirritun umboðsmanns skuldara 2. mars 2012, en ekki 24. mars 2012, sbr. 5. mgr. 17. gr. lge.

Hvað varðar fimmta kröfulið vísar varnaraðili til umfjöllunar um fjórða kröfulið hér að framan.

Með vísan til alls framangreinds krefst varnaraðili þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

## V.

### Niðurstaða.

Nauðsynlegt er að fjalla fyrst um frávisunarkröfur varnaraðila á málinu í heild, en síðan um einstaka liði í kröfum sóknaraðila.



Samkvæmt 5. gr. samþykktu 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 að viðskiptamaður lagði málið fyrir fjármálafyrirtæki. Markmið reglunnar er að sporna við því mál séu borin undir nefndina án þess að fyrir liggi að ágreiningur sé um sakarefnið.

Í máli þessu hefur hvorugur aðla lagt fram nein gögn þess efnis að tekist hafi verið á um efni málsins né um málalyktir slíkra viðræðna. Sóknaraðilar málsins halda því hins vegar fram þau hafi leitað til sóknaraðila vegna ágreinings í málinu í byrjun árs 2015 og að í byrjun apríl mánaðar hafi orðið ljóst eftir samtöl við fulltrúa í lögfræðideild bankans að ekki myndi nást sátt í málinu. Þessari frásögn hefur ekki verið andmælt sérstaklega af varnaraðila og virðist óhætt að leggja til grundvallar að einhver samskipti hafi farið fram vegna meginkrafna sóknaraðila þótt óvíst sé hvort þær hafi allar verið lagðar fyrir varnaraðila með skýrum hætti. Þá virðast viðbrögð varnaraðila bera með sér að þýðingarlaust sé að vísa málinu frá í því skyni að gera frekari tilraunir til að ná sáttum við sóknaraðila eða taka málið til frekari umfjöllunar í samskiptum aðila. Verður talið að skilyrði 5. gr. samþykktu úrskurðarnefndarinnar séu nægilega uppfyllt til að unnt sé að taka málið til meðferðar vegna hennar.

Í 6. gr. samþykktanna 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. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði vísað frá með vísan til e-liðar 6. gr. samþykktu, þar sem málalíbúnaður sóknaraðila sé svo óljós, illa upplýstur og kröfur sóknaraðila svo óskýrar að málið sé ekki tækt til úrskurðar. Enda þótt málalíbúnaður sóknaraðila hafi vissulega mátt vera markvissari, verður að telja að sakarefnið liggi að nægilega skýrt fyrir til að unnt sé að taka afstöðu til meginkrafna sóknaraðila, þótt það sama eigi ekki við um allar kröfur þeirra.

Sóknaraðili krefst þess í fyrsta lagi að viðurkennt verði að lán nr. B sé ólögmaett og óskuldbindandi. Sóknaraðili virðist styðja þessa kröfu við tvenns konar röksemdir. Annars vegar að það hafi í sjálfu sér verið ólögmaett að gefa hluta upphaflegs láns nýtt lánsnúmer og innheimta það þannig. Hins vegar að þessi hluti upphaflega lánsins sé niður fallinn samkvæmt samningi aðila um greiðsluaðlögun.

Fallist er á það með varnaraðila að þegar litið er til efnis greiðsluaðlögunarsamnings þess sem náðist að skipting skuldabréfs nr. A hafi verið kerfislegt atríði og framkvæmt í þeim tilgangi að efna greiðslutilhögun sem samningurinn hafi kveðið á um. Samningurinn var undirritaður af sóknaraðilum í samræmi við 17. gr. lge. Með þessum ráðstöfunum kröfuhafans var því ekki stofnað til nýrra skuldbindinga á án samþykkis eða vitundar skuldara.

Ekki er fallist á skilning sóknaraðila á ákvæðum greiðsluaðlögunarsamnings sem leggur að jöfnu stöðu veðkrafna innan verðmats eignar og samningskrafna. Þessi samjöfnuður á aðeins við um meðferð greiðslna á greiðsluaðlögunartíma. Um niðurfellingu veðkrafna umfram markaðsverð fasteignarinnar fer réttilega samkvæmt 12. gr. laga nr. 50/209, sbr. ákvörðun sýslumanns og kaflanum „*ákvæði um eftirgjöf*“ í samningnum sjálfum. Verður því ekki fallist á það með sóknaraðilum að varnaraðili hafi vanefnt greiðsluaðlögunarsamninginn að þessu leyti eða að sá hluti upphaflegs láns sem stóð utan við ætlað verðmæti hinnar veðsettu eignar sé ógild krafa..

Í ljósi framangreinds ber einnig að hafna 2. tölul. í kröfugerð sóknaraðila.

Í þriðja lagi krefjast sóknaraðilar þess að viðurkennd verði réttmæti lækkunar X á niðurfærslu veðskulda af íbúðaláni nr. A samkvæmt svokallaðri 110% leið þann 14.

maí 2012. Ekkert hefur verið lagt fram um þessa niðurfærslu eða samþykki fyrri kröfuhafa á henni annað en umsóknareyðublað um umrædda lækkun. Blaðið er óundirritað, en á það er prentuð dagsetningin 12.12.2011. Með því að varnaraðili hefur upplýst að samkvæmt einhverjum gögnum, sem ekki hafa verið lögð fram, virðist sem lánið hafi verið fært niður en svo aftur upp í upphaflega fjárhæð, án þess að neitt liggi fyrir um að sóknaraðilum hafi verið tilkynnt um það þykir ekki fært að hafna þessum kröfuflið. Er því óhjákvæmilegt að vísa þessum ákveðna kröfuflið frá með vísan til e-lið, 6. gr. samþykkta nefndarinnar.

Í 4. og 5. tölul. í kröfugerð sinni krefjast sóknaraðilar þess að viðurkennt sé að vaxtaákvörðunardagur láns nr. A og B sé rangur og að vaxtagreiðslur eftir samninginn um greiðsluaðlögun skuli miðast við 24. febrúar 2012, eða þann dag sem sóknaraðilar rituðu undir greiðsluaðlögunarsamninginn, en ekki 11. maí 2011. Alveg ljóst er að samkvæmt 2. mgr. 11. gr. lge. falla vextir á skuldir á meðan frestun greiðslna stendur. Þrátt fyrir nokkra umfjöllun aðila um þessa kröfu er nefndinni ekki að fullu ljóst hvað átt er við með hugtakinu „vaxtaákvörðunardagur“ í kröfu þessari, eða hvaða þýðingu það myndi hafa ef krafa sóknaraðila yrði tekin upp í úrskurðarorð. Er óhjákvæmilegt að vísa henni frá nefndinni með vísan til e-liðar 6. gr. samþykkta nefndarinnar.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Þeirri kröfu sóknaraðila M að lán varnaraðila F nr. B verði ákvarðað sem ólögmaett lán og óskuldbindandi, er hafnað.

Kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu þess sem þau hafi greitt af láni nr. B frá 4. apríl 2012 er hafnað.

Kröfum sóknaraðila um viðurkenningu á réttmæti lækkunar X á niðurfærslu veðskulda af íbúðaláni nr. A samkvæmt svokallaðri 110% leið þann 14. maí og kröfum þeirra um viðurkenningar á vaxtaákvörðunardögum er vísað frá.

Reykjavík, 16. október 2015  
Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson  
Oddur Ólason