

Ár 2017 föstudaginn 10. febrúar, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Jón Magnússon, Hrannar Már Gunnarsson, Unnur Erla Jónsdóttir og Elísabet Júlíusdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 60/2016:**

**M1 og
M2
gegn
F**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M1, og M2, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 26. október 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 28. október 2016, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 9. desember 2016. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar samdægurs og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 6. janúar 2017.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 10. febrúar 2016.

II.

Málsatvik.

Málsatvik eru þau að sóknaraðilar skulduðu varnaraðila fé vegna bílaláns sem þau höfðu tekið. Var lánið tryggt með veðtryggingarbréfi þeirra að Álalind.

Sóknaraðilinn M1 leitaði upphaflega heimildar héraðsdóms til að gera nauðasamning til greiðsluaðlögunar á grundvelli X. kafla a laga 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Var sú heimild veitt í nóvember 2009. Frumvarp að nauðasamningi á þessum grundvelli liggur frammi í málinu og er það dagsett 21. janúar 2010. Samkvæmt frumvarpinu skyldi greitt inn á lánin í 5 ár, samtals 5.400.000 kr., þ.e. til ársins 2015. Staðfesting á þessu frumvarpi hefur ekki verið lögð fram, en af máltilbúnaði aðila virðist óumdeilt að samningurinn komst á.

Síðar sótti sóknaraðilinn M1 um heimild til að leita greiðsluaðlögunar hjá umboðsmanni skuldara á grundvelli laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga og fékk þá heimild í mars 2012. Heimildin var felld niður af umboðsmanni skuldara 1. ágúst 2013, en kærunefnd greiðsluaðlögunarmála felldi þá ákvörðun úr gildi í nóvember 2015. Umboðsmaður skuldara felldi heimildina á ný úr gildi með nýrri ákvörðun í júlí

2016, en í ágúst kærði sóknaraðili M1 einnig þá ákvörðun um niðurfellingu til kærunefndarinnar.

Þann 15. ágúst 2011 sóttu sóknaraðilar um niðurfærslu veðlana í 110% af verðmæti fasteignar sinnar í samræmi við samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila. Á fasteign sóknaraðila hvíldu á þeim tíma þrjú fasteignalán og tvö tryggingarbréf vegna bílalána og var heildarfjárhæð allra áhvílandi skuldbindinga 54.434.059 kr.

Niðurstaða verðmats löggilts fasteignasala gaf til kynna í samræmi við 110% leiðina að það þyrfti að afskrifa bæði tryggingarbréfin sem voru á 4. og 5. veðrétti sem og hluta af láni sem var á 3. veðrétti. Miðað við verðmatið voru áhvílandi skuldir 19.784.059 kr. umfram 110% af verðmæti fasteignar.

Þann 12. febrúar 2012 sendi sóknaraðilinn M1 tölvupóst til starfsmanns varnaraðila þar sem hann upplýsti að fasteignasali væri búinn að skoða húsið og þess væri að vænta að hann skilaði verðmati innan skamms. Þremur dögum síðar ýtti hann á eftir svörum við því hver væri staða mála og spurði sérstaklega um hvort ekki stýttist í að tryggingabréfinu yrði aflýst af eigninni. Samdægurs fékk hann svohljóðandi svar frá viðkomandi starfsmanni „*Það lítur út fyrir að við munum þurfa að aflétta tryggingabréfinu en mér er tjáð að það muni vera gert í lok samningstímans 2015.*“

Sóknaraðilinn M1 óskaði þá þegar eftir frekari útskýringu í ljósi þessa svars, sérstaklega ekki væri farið eftir samþykktu samkomulagi varðandi 110% leiðina. Svarið sem honum barst um viku síðar, þann 23. febrúar 2012 var svohljóðandi „*Veðið sem F hefur á A er ekki tilkomið vegna húsnæðisláns heldur vegna tækjakaupa og því strangt til tekið ekki hluti af samkomulaginu um 110% leiðina. Til áréttingar þá munum við falla frá veðinu að samkomulaginu loknu eða að þremur árum liðnum.*“ Þessum skilningi mótmælti sóknaraðilinn M1 þá þegar og bera fram lögð samskipti með sér að ágreiningur þessi hafi verið með aðilum síðan.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess aðallega að varnaraðila verði gert að fella niður og aflýsa skuldbindingu (bílaláni) sem tryggt er með tryggingarbréfi á 4. veðrétti á fasteign sóknaraðila í samræmi við skuldbindingar um niðurfærslu skulda samkvæmt 110% úrræðinu.

Til vara krefjast sóknaraðilar þess að viðurkennd verði skylda F til þess að fella niður og aflýsa skuldbindingu (bílalán) sem tryggt er með tryggingarbréfi á 4. veðrétti á fasteign sóknaraðila í samræmi við yfirlýsingar F þess efnis að fella niður innan þriggja ára sem og samkvæmt skuldbindingum F um niðurfærslu skulda samkvæmt 110% úrræðinu.

Sóknaraðilar benda á að svokölluð 110% leið hafi verið ein af aðgerðum þáverandi ríkisstjórnar til þess að taka á þeim skuldavanda sem hafi herjað á landann eftir að allt hafi farið á versta veg eftir 6. október 2008. Samkomulagið hafi verið gert við Íbúðalánasjóð, samtök fjármálafyrirtækja, landsamtök lífeyrissjóða og Dróma. Í samkomulaginu sem hafi verið undirritað 15. janúar 2011 sé kveðið á um niðurfærslu veðskulda sem séu umfram 110% af verðmæti fasteignar að gefnum ákveðnum skilyrðum. Niðurfærslan gat numið allt að 7 milljónum hjá hjónum. Lántakar með veðsetningu umfram 110%, þrátt fyrir fyrrnefndar 7 milljónir, gátu óskað eftir frekari

niðurfærslu, sem gat numið allt að 30 milljónum hjá hjónum. Allir sem uppfylltu skilyrði samkomulagsins hafi átt rétt á niðurfærslu veðskulda.

Sóknaraðilar hafi sótt um ofangreint úrræði 15. ágúst 2011 og hafði LIVE umsjón með framkvæmdinni. Lánið frá LIVE hafi reyndar ekki verið á aftasta veðrétti en þar sem að það hafi verið tryggingarbréf á 4. og 5. veðrétti þá hafi það verið metið þannig að sá lánveitandi sem hafi verið með aftasta veðlánið ætti að hafa umsjón með ferlinu. LIVE hafi því fengið óháðan fasteignasala til að verðmeta fasteignina og var verðmæti hennar samkvæmt honum 31.500.000 kr.

Sóknaraðilar vísa til þess að á fasteigninni hafi hvílt þrjú fasteignalán og tvö tryggingarbréf vegna bílalána. Mikil óvissa hafi á þessum tíma verið um upphæðir allra lána en á þessum tímamarki hafi heildarfjárhæð allra áhvílandi skuldbindinga verið 54.434.059 kr.

Niðurstaða LIVE hafi verið, með vísan til verðmats fasteignasala og áhvílandi skuldbindinga, að veð á 4. og 5. veðrétti sem og hluti veðlánsins á 3. veðrétti væru fyrir ofan 110% af markaðsverði fasteignarinnar. Í framhaldinu hafi LIVE lánið verið lækkað um 3.989.561 kr. þann 24. nóvember 2011. Þegar það hafi komið að því að óska eftir niðurfellingu hjá , hafi komið annað hljóð í strokkinn.

Sóknaraðilar vísa til þess að þann 17. febrúar 2012 hafi þeim borist póstur frá starfsmanni varnaraðila þar sem staðfest hafi verið að tryggingarbréfinu yrði aflétt í lok samningstímans. Hafi hann þar verið að tala um greiðsluáðlögunarsamnings sóknaraðila sem sé algjörlega ótengt 110% úrræðinu, en þar hafi hann skilyrt afléttingu tryggingarbréfsins við greiðsluáðlögunina. Sóknaraðilar hafi því krafist nánari skýringa og bent á að tryggingarbréfið á 5. veðrétti hafi verið farið og að hann skilji ekki af hverju ekki sé farið eftir samkomulaginu.

Í svari sem hafi borist sóknaraðilum bendir starfsmaður varnaraðila á að veðið sem varnaraðili hafi sé ekki tilkomið vegna húsnæðisláns heldur vegna tækjakaupa og því strangt til tekið ekki hluti af samkomulagi um 110% leiðina. Varnaraðili muni falla frá veðinu að samkomulaginu loknu, eða að þremur árum liðnum.

Í framhaldinu hafi sóknaraðilar haft samband við umboðsmann viðskiptavina Íslandsbanka til þess að reyna að fá farsælan endi á ferlið en í svari sem hafi borist frá honum 22. júní 2012 hafi komið fram að tryggingarbréfið heyrði ekki undir 110% úrræðið, en þar sem að sóknaraðili M1 hafi verið í greiðsluáðlögun þá hafi bankinn verið búinn að skuldbinda sig til að fella niður í heild eða að hluta skuldar, sem séu umfram verðmæti fasteignar. Í ljósi afstöðu varnaraðila hafi sóknaraðilar ákveðið að einbeita sér að því að klára greiðsluáðlögun og óska eftir niðurfellingu að því loknu eða eigi síðar en innan þriggja ára.

Eftir fyrirspurn af hálfu sóknaraðila hafi þeim borist bréf frá starfsmanni varnaraðila þann 7. janúar 2016 þar sem hann segist vilja fá nýtt verðmat og skoða stöðu á áhvílandi lánum og í framhaldinu yrði staðan metin. Þessari nýju afstöðu F hafi verið alfarið hafnað af sóknaraðilum. Telja þau að ekki verði séð að F verði heimilt með vísan til samkomulags um 110% úrræðið að hafna niðurfærslu og fara fram á nýtt verðmat. Verðmat fasteignarinnar hafi farið fram á árinu 2011 og hafi aðrir kröfuhafar fært niður skuldbindingar sínar á grundvelli þess.

Sóknaraðilar benda á að úrskurðir frá úrskurðarnefnd um fjármálafyrirtæki hafi verið margir og nokkrir þeirra hafi fjallað um ágreingin vegna 110% úrræðins. Vísa sóknaraðilar til úrskurða nr. 89/2011, 114/2011, 65/2012 og sér í lagi úrskurð 98/2013.

Sóknaraðilar hafna alfarið málsástæðum varnaraðila er lúta að því að félaginu hafi ekki verið skylt að færa niður umrædda skuld eða tryggingarbréf, enda sé

varnaraðili þegar búinn að skuldbinda sig samkvæmt samkomulaginu til þess að færa niður umrædda skuld.

Sóknaraðilar benda á að það að skuldin sé ekki tilkomin vegna fasteignakaupa heldur vegna bifreiðakaupa skipti í raun ekki mál, þar sem varnaraðili hafi tekið sjálfstæða ákvörðun um að færa niður skuld og aflétta tryggingarbréfinu og gefið út yfirlýsingu þess efnis um að ábyrgð felli niður innan 3ja ára. Eins og varnaraðili bendi réttilega á komi fram í grein 1.2 skýr heimild fyrir því að fella niður „aðrar skuldir“ samkvæmt samkomulaginu en vegna fasteignaskulda. Mörg fordæmi séu fyrir því að varnaraðili sem og önnur fjármálafyrirtæki afléttu „öðruvísi“ skuldum í samræmi við 110% úrræði. Í því sambandi megi sérstaklega benda á að í því máli sem hér um ræði hafi Landsbankinn ákveðið að aflétta tryggingarbréfi á 5. veðrétti sem hafi verið vegna bifreiðakaupa.

Enginn fyrirvari hafi verið gerður af hálfu varnaraðila um að hann áskildi sér rétt til þess að endurskoða ákvörðun sína eða yfirlýsingu um að færa niður skuld og aflétta tryggingarbréfi, með vísan til þess að ekki hafi verið um ræða veð vegna fasteignakaupa. Þegar gögn málsins séu skoðuð og samskipti varnaraðila við sóknaraðila vegna málsins sé jafnframt ljóst að varnaraðili hafi ekki sett neina fyrirvara eða skilyrði fyrir yfirlýsingu sinni og skuldbindingu um niðurfærslu. Ljóst sé að varnaraðili líkt og aðrir kröfuhafar hafi gengist undir þær skuldbindingar sem samkomulaginu hafi fylgt og sé varnaraðili skuldbundinn til þess að færa niður umrætt veð.

Í grein 1.2 samkomulagi um 110% leiðina sé fjallað um gildissvið samkomulagsins en þar segi m.a. aðrar veðskuldir sem hvíli á sömu eign megi færa niður svo markmið regnanna náist.

Af ákvæðinu sem og framkvæmd sé ljóst að aðilar samkomulagsins hafi gert ráð fyrir því að aðrar veðskuldir en vegna fasteignakaupa mætti fella undir samkomulagið. Þessu til frekari stuðnings vísa sóknaraðilar einnig í grein 1.5.2, þar sem sérstaklega sé tekið fram að „*lántaki sem sé með veðsetningu umfram 110% af verðmæti fasteignar og greiðslubyrði hans af lánum sem samkomulagið tekur er, er umfram 20% af tekjum, þrátt fyrir lækkun veðskulda skv. gr. 1.5.1, stendur til boða frekari aðlögun skulda.*“

Í gr. 2.1 komi einnig fram að það sé skilyrði niðurfellingar skulda skv. reglum þess að lántaki og/eða maki hans séu eigendur hinna veðsettu eigna og greiðendur áhvílandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds lántaka, sem eigi við í þessu tilfalli. Ljóst sé því að umrædd veð uppfylli skilyrði samkomulagsins. Máli sínu til stuðnings vísa sóknaraðilar einnig til úrskurðar í máli nr. 114/2011.

Sóknaraðilar gera verulegar athugasemdir við framkomu og framkvæmd varnaraðila í þessu máli og telur hana vart geta samræmst eðlilegum og heilbrigðum viðskiptaháttum og venjum á fjármálamarkaði sbr. 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2001. Varnaraðili hafi gengist undir skuldbindingar samkvæmt samkomulaginu um 110% og fallist líkt og aðrir kröfuhafar á að fella niður skuldir. Nú þegar komi að því að standa við þá skuldbindingu beri varnaraðili fyrir sig í fyrsta skipti ný sjónarmið og eftiráskýringar.

Í greinargerð varnaraðila komi einnig fram að hann byggi kröfu sína um höfnun jafnframt á því að skuldin og tryggingarbréfið verði ekki fellt niður á grundvelli nauðasamnings sóknaraðila um greiðsluaðlögun þar sem nauðasamningurinn hafi sjálfkrafa fallið úr gildi þann 28. mars 2012.

Sóknaraðilar telja að hér gæti einhvers misskilnings af hálfu varnaraðila þar sem sóknaraðilar hafi ekki gert neina kröfu um að umrædd skuld eða tryggingarbréfið takið mið af samningum um greiðsluaðlögun. Líkt og fram komi í kvörtun sóknaraðila sé krafa þeirra byggð á yfirlýsingu varnaraðila sem fram komi í tölvupósti frá starfsmanni

varnaraðila dagsettu þann 23. febrúar 2012 þar sem fram komi með skýrum hætti að tryggingarbréfið yrði fellt niður að liðnum þremur árum. Hafi sú greinargerð verið gefin út í tengslum við uppgjör samkvæmt samkomulagi um 110% leiðina.

Í málinu sé það varnaraðili einn sem haldi því fram að yfirlýsing hans hafi verið tengd samningi sóknaraðila um greiðsluaðlögun. Sé hér um að ræða enn eitt nýtt sjónarmið sem ekki hafi komið fram áður. Í greinargerð varnaraðila segi m.a.: „*Að mati varnaraðili felist í framangreindum tölvupósti augljós tilvísun í nauðasamning sóknaraðila M1 til greiðsluaðlögunar sem staðfestur var í héraðsdómi Reykjavíkur þann 18. nóvember 2009.*“

Sóknaraðilar mótmæla alfarið þessari túlkun varnaraðila. Staðreyndir málsins séu þær að í umræddri yfirlýsingu sé hvergi vísað í umræddan samning um greiðsluaðlögun. Jafnframt sé það hvergi sett sem skilyrði að umræddum samningi um greiðsluaðlögun væri lokið innan þessara þriggja ára. Í samkomulagi um 110% leiðina sé það hvergi sett sem skilyrði að til þess að niðurfelling samkvæmt samkomulaginu nái fram að ganga þurfi greiðsluaðlögun að vera lokið. Verði því ekki séð að nein tengsl séu á milli samkomulags um 110% leiðina annarsvegar og samnings um greiðsluaðlögun hinsvegar.

Þó svo að varnaraðili hafi ætlað að tengja yfirlýsingu sína við samkomulag um greiðsluaðlögun sé hvergi gerður fyrirvari um að slíku samkomulagi sé lokið í umræddri yfirlýsingu innan 3ja ára. Yfirlýsingin sé mjög skýr um að niðurfelling fari fram innan 3ja ára, alfarið óháð því hver staðan sé á greiðsluaðlögun á þeim tíma, þ.e. hvort því hafi verið lokið eða ekki, eða jafnvel fellt niður. Varnaraðila sem fjármálafyrirtæki sé vel kunnugt um að slíkt ferli geti tekið langan tíma og geti verið flókið. Verði það að teljast bæði mjög ósanngjarnt og óeðlilegt að varnaraðili geti á þessu stigi bundið fyrri skuldbindingar sínar um niðurfellingu skulda með eftirá skilyrðum og skýringar líkt og hann geri tilraun til í málinu, í þeim tilgangi einum að komast undan skuldbindingum sínum.

Í varakröfu sé eingöngu vísað til þess að ef svo ólíklega vilji til að nefndin komist að þeirri niðurstöðu að yfirlýsingu varnaraðila hafi verið bundin greiðsluaðlögunarferli að þá sé viðurkennt að varnaraðila sé skylt fella niður skuld og aflétta tryggingarbréfi þegar slíku ferli ljúki á endanum.

Í greinargerð varnaraðili komi fram að hann byggi kröfu sína að lokum á því að engin skuldbindandi yfirlýsing hafi verið gefin út af hálfu varnaraðila um að fella niður skuldina og/eða tryggingarbréfið með þeim hætti sem varakrafa sóknaraðila byggi á.

Sóknaraðilar mótmæla alfarið ofangreindri málsástæðu. Í umræddum tölvupósti komi fram með skýrum hætti skuldbinding um að fella niður skuld og aflétta tryggingarbréfi. Eins og áður segi hafi ekki verið gerðir neinir fyrirvarar af hálfu varnaraðila. Allan vafa beri að túlka neytanda í hag.

Póstur sem sóknaraðilar vísi í teljist í lagaskilningi skýrt loforð án skilyrða. Þarna sé starfsmaður lögaðila að lýsa því yfir að fallið verði frá veðinu og sé það loforð skýrt. Varnaraðili hafi ekki getað sýnt fram á að umræddur starfsmaður hafi ekki haft umboð eða heimild til þess að skuldbinda bankann með umræddum hætti. Bankinn hafi jafnframt ekki gert tilraun til að draga til baka umrædda yfirlýsingu. Ljóst sé jafnframt að bankinn sökum tómlætis geti ekki borið fyrir sig forsendur eða ástæður sem legið hafi fyrir er yfirlýsing hafi verið gefin út. Sóknaraðilar hafi sem neytendur mátt treysta því að í umræddri yfirlýsingu bankans fælust skuldbindandi yfirlýsingar. Í öllu tilfellum eigi að túlka vafa um merkingu neytanda í hag, hvort sem horft sé til samningslaga eða neytendalaga.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir kröfur sínar á því að umþrætt skuld og tryggingarbréf hafi ekki fallið undir samkomulag um hina svokölluðu 110% leið og verði skuldin og tryggingarbréfið því ekki felld niður á grundvelli samkomulagsins.

Varnaraðili byggir jafnframt á því að skuldin og tryggingarbréfið verði ekki felld niður á grundvelli nauðasamnings sóknaraðila M1 um greiðsluaðlögun þar sem nauðasamningurinn hafi sjálfkrafa fallið úr gildi þann 28. mars 2012. Þá byggir varnaraðili á því að engin skuldbindandi yfirlýsing hafi verið gefin út af hálfu varnaraðila um að fella niður skuldina og/eða tryggingarbréfið með þeim hætti sem varakrafa sóknaraðila byggir á.

Krafa um að skuld og tryggingarbréf verði felld niður á grundvelli samkomulags um 110% leið.

Varnaraðili bendir á að hin svokallaða 110% leið byggir á samkomulagi lánveitanda á íbúðamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila sem hafi verið undirritað þann 15. janúar 2011.

Í samkomulaginu sé sérstaklega fjallað um gildissvið þess og í grein 1.2 sé tilgreint hvaða skuldir falli undir samkomulagið og reglur sem samkomulagið mæli fyrir um. Þar segi: „*Skuldir sem færa má niður samkvæmt þessum reglum eru þær skuldir sem stofnað hefur verið til vegna fasteignakaupa umsækjenda fyrir árið 2009 og hvíla með veði á eign sem ætluð er til heimilishalds lántaka.*“ Þannig sé sérstaklega fjallað um að undir samkomulagið falli skuldir sem stofnað hafi verið til vegna fasteignakaupa. Ekki séu aðrar skuldir felldar sjálfkrafa undir samkomulagið en samkvæmt ákvæðinu sé heimilt, en þó ekki skylt, að færa niður aðrar veðskuldir á sömu eign, sbr. eftirfarandi málsliður ákvæðisins: „*Aðrar veðskuldir sem hvíli á sömu eign má og færa niður svo markmið þessarar reglna náist.*“

Varnaraðili bendir á að sóknaraðilar hafi ekki stofnað til þeirra skuldar sem kvörtun þeirra varði, né tryggingarbréfsins sem tryggir þá skuld, vegna fasteignakaupa. Svo sem skýrlega komi fram í kvörtun sóknaraðila sé um að ræða „bílalán“, þ.e. skuld sem stofnað hafi verið til vegna bifreiðakaupa. Sé því ljóst að umrædd skuld og tryggingarbréf falli ekki undir almennt gildissvið framangreinds samkomulags. Varnaraðili hafi ekki verið skuldbundinn samkvæmt samkomulaginu til þess að fella niður aðra skuld en þær sem tilkomnar hafi verið vegna fasteignakaupa þó svo að slíkt hafi verið valkvætt. Hafi þeirri afstöðu varnaraðila ítrekað verið lýst gagnvart sóknaraðilum að varnaraðili hafi ekki felld bílalán undir 110% leiðina svo sem greina megi af þeim samskiptum sem fylgi með kvörtun sóknaraðila.

Af framangreindu verði að telja ljóst að varnaraðili sé ekki skuldbundinn samkvæmt fyrirnefndu samkomulagi að fella niður bílalán sóknaraðila né tryggingarbréfið. Þegar af þeirri ástæðu telur varnaraðili að hafna beri aðalkröfu sóknaraðila.

Varakrafa um að skuld og tryggingarbréf verði felld niður á grundvelli nauðasamnings til greiðsluaðlögunar frá 2009 samkvæmt yfirlýsingu varnaraðila.

Að mati varnaraðili felst í tölvupósti þeim sem sóknaraðilar vísa til frá 23. febrúar 2012, augljós tilvísun í nauðasamning sóknaraðila M1 til greiðsluaðlögunar sem staðfestur hafi verið í héraðsdómi Reykjavíkur þann 18. nóvember 2009. Af svarbréfi sóknaraðila M1 við fyrirnefndum tölvupósti verði einnig ráðið að honum hafi verið ljóst

að með tilvísun til þriggja ára hafi varnaraðili verið að vísa í nauðasamninginn. Þannig segi sóknaraðili M1 í svari sínu: „ég geri mér vel grein fyrir að tryggingabréfið fer af eigninni í síðasta lagi að þremur árum liðnum“.

Varnaraðili byggir á því að líta verði á samskiptin með hliðsjón af því að á þeim tíma sem hafi átt sér stað hafi nauðasamningur sóknaraðila M1 til greiðsluáðlögunar í gildi. Fyrirnefndur nauðasamningur hafi hinsvegar fallið úr gildi á síðari stigum. Sé því alfarið hafnað af hálfu varnaraðila að unnt sé að túlka tilvitnuð tölvupóstsamskipti á þann veg að varnaraðili hafi lýst því sjálfstætt yfir að tryggingarbréfið yrði fellt niður að þremur árum liðnum óháð því hvort nauðasamningurinn hafi haldið gildi sínu út samningstímamann. Þá sé þar auk þess eingöngu rætt um tryggingarbréf en hvergi vísað til þess að skuldin verði felld niður og í engu unnt að fallast á kröfu sóknaraðila að falla beri skuldina niður á grundvelli þessa samskipta.

Hvað varði svarbréf umboðsmanns viðskiptavina varnaraðila, sem fylgi kvörtun sóknaraðila, þá hafi þar verið um almenna útskýringu á því hvernig almennt fari með kröfur og tryggingarbréf á samningstíma „þegar lántaki hefur fengið samþykktan samning um greiðsluáðlögun“. Eins og hér verði rakið sé sóknaraðili M1 ekki með samþykktan samning um greiðsluáðlögun og því alfarið hafnað að í fyrirnefndu svari umboðsmanns viðskiptavina varnaraðila hafi falist skuldbinding um að fella niður skuldina og tryggingarbréfið.

Telur varnaraðili af þeim sökum að hafna beri kröfum sóknaraðila sem byggir á því að í samskiptum aðila felist skuldbinding varnaraðila um að fella niður skuldina og eða tryggingarbréfið.

Varakrafa sóknaraðila virðis, sem fyrr segir, byggja á því að enn sé í gildi nauðasamningur sóknaraðila M1 um greiðsluáðlögun, skv. lögum um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991, sem hafi verið staðfestur af héraðsdómi þann 18. nóvember 2009. Sóknaraðilar byggir á því að umræddum samningi hafi ekki verið rift né hann afturkallaður. Sóknaraðilar byggir þannig skv. kröfu sinni á því að umrætt tryggingarbréf hafi verið til tryggingar samningskraftna nauðasamnings og samkvæmt samningum ættu samningakröfur að falla niður að fullu niður að samningstíma liðnum. Telji sóknaraðilar að fella eigi tryggingarbréfið úr gildi á þeim forsendum.

Samkvæmt 3. mgr. 7. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga falli nauðasamningur um greiðsluáðlögun sjálfkrafa niður ef umboðsmaður skuldara samþykki umsókn skuldara um greiðsluáðlögun skv. lögum.

Svo sem fram komi í gögnum málsins hafi sóknaraðili M1 sótt um greiðsluáðlögun samkvæmt lögum nr. 101/2010 á meðan nauðasamningur hans um greiðsluáðlögun hafi enn verið í gildi. Í gögnum með kvörtun sóknaraðila komi fram að umboðsmaður skuldara hafi samþykkt umsókn sóknaraðila M1 um greiðsluáðlögun þann 28. mars 2012. Nauðasamningur sóknaraðila M1 hafi því fallið úr gildi á þeim degi þvert á fullyrðingar sóknaraðila um annað. Verði niðurfelling hinnar umdeildu skuldar eða tryggingarbréfsins því ekki framkvæmd á grundvelli nauðasamnings og beri því að hafna kröfum sóknaraðila þar að lútandi.

Af öllu framangreindu virtu telur varnaraðili að nefndin verði að hafna kröfum sóknaraðila. Niðurfelling skuldarinnar eða tryggingarbréfsins verði ekki byggð á 110% leiðinni, nauðasamningi sóknaraðila M1 til greiðsluáðlögunar né heldur yfirlýsingu varnaraðila.

V.

Niðurstaða.

Það athugast að í máli þessu hefur verið lagt fram mikið magn gagna, um 150 síður, en mest af þeim varða ýmis atriði í greiðsluáðlögunarferli sóknaraðila sem hafa

engin tengsl við umkvörtunarefnið. Hins vegar skortir á að gerð hafi verið grein fyrir málsatvikum með heildstæðum hætti og vísað til málsskjala, s.s. fram lagðra tryggingabréfa. Hefur þetta orðið til þess að vinnsla málsins hefur reynst torveldari en efni stóðu til.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort varnaraðila sé skylt að fella niður og aflýsa skuldbindingu (bílaláni) sem tryggt er með tryggingarbréfi á 4. veðrétti á fasteign sóknaraðila. Nefndin lítur svo á að ágreiningurinn lúti bæði að því hvort skylt sé að aflétta veðréttinum sérstaklega og að því hvort skylt sé að fella niður kröfuna, en eins og hér stendur á þykir mega fjalla um hvort tveggja í einu lagi.

Hvorki bílalánið, né veðtryggingabréfið sem tryggti það lán féll undir ákvæði 1.2. í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila þar sem gildissvið þess er afmarkað. Varnaraðili var því ekki skuldbundinn á grundvelli samkomulagsins til að færa lánið niður eða aflýsa veðrétti sínum þótt sýnt væri að veðréttindi fyrir framan veðtryggingabréfið í veðröðinni væru umfram 110% af verðmæti fasteignarinnar.

Að ofan eru rakin þau samskipti sem aðilar áttu í með tölvupóstum í febrúar 2012. Nefndinni virðist alveg augljóst að í þeim samskiptum er ekki að finna fyrirvaralaust loforð varnaraðila um afléttingu veðsins eða niðurfellingu kröfunnar, án tengingar við þá greiðsluáðlögun sem samið var um. Sóknaraðilar hafa ekki lagt fram nein önnur gögn sem bera með sér fortakslaust loforð um aflýsingu eða niðurfellingu kröfunnar.

Að þessu virtu verður kröfum sóknaraðila hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M1 og M2 um niðurfellingu láns þeirra hjá varnaraðila, F, og um aflýsingu veðtryggingabréfs sem tryggir lánið, er hafnað.

Reykjavík, 10. febrúar 2017.

Haukur Guðmundsson

Jón Magnússon
Hrannar Már Gunnarsson

Unnur Erla Jónsdóttir
Elísabet Júlíusdóttir