

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 19. mars 2014 í máli nr. T-4/2013:

Íbúðalánasjóður

(Magnús Barðdal Reynisson hdl.)

gegn

A

(Elva Ósk S. Wium hdl.)

Mál þetta, sem var þingfest 16. janúar 2014, var tekið til úrskurðar 20. f.m.

Sóknaraðili er Íbúðalánasjóður, Borgartúni 21, Reykjavík. Varnaraðili er A, [...], [...].

Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun sýslumannsins í [...] um að afmá veðkröfur sóknaraðila umfram fasteignamat verði hnekkkt. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Einnig krefst varnaraðili málskostnaðar óháð gjafsóknarleyfi.

I

Varnaraðili fór í svonefnt greiðsluskjól 18. október 2010 og var umsókn varnaraðila um greiðsluaðlögun samþykkt 12. maí 2011. Þann 17. maí var skipaður umsjónarmaður með greiðsluaðlöguninni. Var innköllun birt í Lögbirtingablaðinu 24. maí og 31. maí 2012. Lýsti sóknaraðili kröfum sínum fyrir umsjónarmanni en kröfurnar eru tilgreindar í 4. gr. frumvarps til samnings um greiðsluaðlögun. Í VI. kafla frumvarpsins er kveðið á um andmælafrest. Þar segir að þeir lánadrottinnar sem hafi lýst kröfum sínum innan kröfulýsingarfrests hafi rétt til andmæla innan þriggja vikna frá því að frumvarpið var sent til lánadrottna. Fékk sóknaraðili frumvarpið til skoðunar og samþykkti greiðsluaðlögunarsamninginn fyrir sitt leyti með tölvubréfi til umsjónarmanns 16. apríl 2012.

Frumvarpið var samþykkt 20. apríl 2012 og var þá kominn á samningur um greiðsluaðlögun fyrir varnaraðila. Var samningstímabilið ákveðið eitt ár og fimm mánuðir. Varnaraðili stóð við greiðslur samkvæmt samningnum og leitaði eftir því 7. október 2013 við sýslumanninn í [...] að veðbönd yrðu máð af fasteign sinni [...], [...], samkvæmt heimild í 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, enda væri skilyrðum til þess fullnægt.

Þann 29. október 2013 boðaði sýslumaður sóknaraðila á veðhafafund. Á fundinum kom fram að varnaraðili ætti þriðjungshlut í sumarbústaðalandi á móti systkinum

sínum, það er [...], fastanúmer [...], í [...]. Fasteignamat væri 1.660.000 krónur og hvíldu engin veðbönd á eigninni. Í endurriti úr gerðarþók sýslumanns kemur fram að sóknaraðili áætli verðmæti „jarðarinnar“ að minnsta kosti 10.000.000 króna og því sé skilyrðum 12. gr. laga nr. 50/2009 ekki fullnægt. Óskaði fulltrúi sóknaraðila eftir verðmati á eigninni sem varnaraðili andmælti ekki. Var málinu því frestað til 7. nóvember 2013. Í endurriti af fyrirtöku málsins þann dag kemur fram að verðmat á eigninni hafi ekki farið fram þar sem varnaraðili hafi ekki gefið leyfi til þess að eignin yrði metin. Mótmælti sóknaraðili því að afmáning næði fram að ganga enda lægi verðmæti eignarinnar ekki fyrir og því væri ekki uppfyllt skilyrðið um að „skuldari sé um fyrirséða framtíð ófær um að standa við skuldbindingar sínar.“ Varnaraðili taldi á hinn bóginn að ekki ætti að líta á aðrar eignir sem hluta af málinu.

Þann 13. nóvember 2013 tók sýslumaðurinn í [...] ákvörðun um að veðkröfur umfram fasteignamat yrðu máðar af fasteigninni [...],[...].

II

Sóknaraðili vísar um kröfur sínar til þess að skýrt sé kveðið á um það í 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluáðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði að umsækjandi þurfi að sýna fram á að hann verði um fyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í þeirri fasteign sem greiðsluáðlögun tekur til og að önnur tiltæk greiðsluferfiðleikaúrræði séu ófullnægjandi. Telji sóknaraðili að ómögulegt sé að meta fjárhagsstöðu varnaraðila þegar ekki liggi fyrir hvert sé verðmæti eignarhluta hennar í skuldlausu landi í [...].

Þá gæti ósamræmis í aðgerðum sýslumanns sem annars vegar bendi á að það verði túlkað varnaraðila í óhag að neita að verðmeta eignina en samþykki svo afmáninguna án þess að nýjar upplýsingar liggi fyrir. Ákvörðun sýslumanns um afmáningu veðréttinda sé stjórnvaldsákvörðun samkvæmt stjórnsýslulögum og beri sýslumanni að sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því samkvæmt 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Í því samhengi beri að benda á að því meira íþyngjandi sem stjórnsýsluákvörðun sé, þeim mun strangari kröfur verði almennt að gera til stjórnvalds um að það gangi úr skugga um að upplýsingar sem búi að baki ákvörðun séu sannar og réttar.

Ákvörðun sýslumanns um afmáningu veðréttinda geti varla talist annað en íþyngjandi ákvörðun fyrir sóknaraðila og hafi fulltrúi sóknaraðila krafist þess að sýslumaður hafnaði beiðni varnaraðila um afmáningu þegar í ljós hafi komið að varnaraðili hafði ekki verið samvinnufús við meðferð málsins. Sýslumaður hafi frestað því að taka ákvörðun í málinu þar sem hann hafi talið nauðsynleg gögn skorta en það sé í höndum sýslumanns að meta hvort mál sé nægilega upplýst til að taka megja ákvörðun. Sýslumaður hafi fallið frá kröfu um að nauðsynlegt væri að verðmeta umrædda eign og hafi tekið ákvörðun þó hann væri ekki upplýstur um eignastöðu varnaraðila. Það verði að teljast óvenjulegt að varnaraðili geti neitað um aðgang að upplýsingum sem sýslumaður telji nauðsynlegar en fengið afmáningu veðkrafna engu að síður.

Ómögulegt sé að slá því föstu að varnaraðili sé um fyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu skulda sem tryggðar séu með veði í þeirri

fasteign sem greiðsluaðlögun taki til og að önnur tiltæk greiðsluerfiðleikaúrræði séu ófullnægjandi. Það liggi í augum uppi að ef verðmæti eignar varnaraðila sé talið í milljónum sé hún fullfær um að standa í skilum með greiðslur veðkrafna eins og þær standi í dag og uppfylli þannig ekki skilyrði 12. gr. laga nr. 50/2009. Ekki liggi fyrir hvort eignarhlutur hennar sé talinn í milljónum en svo virðist sem sýslumaður telji það ekki skipta máli. Vísi sýslumaður á fasteignamat sem skráð sé 1.660.000 krónur eins og það gefi rétta mynd af verðmæti eignarinnar.

Af öllu framangreindu sé ljóst að sýslumaður hafi ekki rannsakað málið nægjanlega vel til að geta tekið ákvörðun um afmáningu veðréttinda á kostnað sóknaraðila og beri að ógilda ákvörðun hans af þeim sökum.

III

Varnaraðili kveðst vísa til þess að skilyrðum 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði hafi verið uppfyllt við ákvörðun sýslumannsins 13. nóvember 2013.

Í frumvarpi til samnings um greiðsluaðlögun sé ítarleg umfjöllun umsjónarmanns um eignina sem málið snúist um, það er eins hektara spildu úr [...] nr. [...], [...], sem nú heiti [...], en varnaraðili sé eigandi hennar að 1/3 á móti systur sínum. Í frumvarpinu komi skýrt fram að kvaðir hvíli á eigninni þannig að hlutur hvernar systur sé séreign viðkomandi og óheimilt sé að veðsetja eignina. Sóknaraðili hafi engar athugasemdir gert við mat umsjónarmanns á eigninni sem fram komi í frumvarpinu. Það sé rangt sem fram komi í greinargerð sóknaraðila að ekki hafi verið getið um þessa eign varnaraðila í gögnum málsins.

Samkvæmt yfirlýsingu móður varnaraðila 1. febrúar 2014 liggi fyrir að umrædd eign geti aldrei orðið verðmæti í höndum kröfuhafa varnaraðila né komið til fullnustu á skuldum hennar. Það liggi fyrir samkvæmt skiptayfirlýsingu, dagsettri 8. september 2000, að gjöfinni verði rift vegna brostinna forsendna ef gengið verði að henni.

Þegar minna en þrjú mánuðir hafi verið eftir af greiðsluaðlögunarsamningi hafi varnaraðili leitað eftir því að veðbönd yrðu máð af fasteign hennar að [...],[...], sbr. heimild í 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Skilyrði fyrir beitingu þessa úrræðis komi fram í 1. mgr. 12. gr. laganna. Varnaraðili hafi sent inn beiðni um að veðréttindin yrðu afmáð af fasteigninni. Öll skilyrði ákvæðisins hafi verið uppfyllt og í ákvörðun sýslumanns 13. nóvember 2013 hafi verið tekin ákvörðun um að veðkröfur umfram fasteignamat yrðu máðar af fasteigninni [...],[...]. Þessi ákvörðun hafi verið tekin þrátt fyrir að varnaraðili hafi neitað fasteignasala um að verðmeta eignarhlut hennar í [...] í [...] vegna þess að í gögnum málsins hafi ávallt legið fyrir að eignarhluturinn sé verðlaus í höndum annarra en varnaraðila. Verðmat fasteignasala hefði engu breytt þar um. Þannig hafi málið verið nægjanlega upplýst og skilyrði 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 uppfyllt.

Í frumvarpi til samnings um greiðsluaðlögun fyrir varnaraðila komi skýrt fram að sóknaraðili sé samþykkur því að veðkröfur sem verði afmáðar af fasteigninni [...], [...], á grundvelli 12. gr. laga nr. 50/2009, verði felldar niður í kjölfarið á samningi um greiðsluaðlögun og jafnframt að hann falli frá rétti sínum til að gera tilboð um

að leysa til sín eignina, samkvæmt 4. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009. Varnaraðili líti svo á að sóknaraðili hafi bundið hendur sínar með samþykki sínu á samning um greiðsluaðlögun varnaraðila og eigi að standa við loforð sitt.

Varnaraðili hafni því að skilyrði 12. gr. laga nr. 50/2009 séu ekki uppfyllt eins og sóknaraðili haldi fram. Ákvæði 21. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga fjalli einnig um úrræðið í 12. gr. laga nr. 50/2009. Þar segi orðrétt í a. lið 1. mgr. 21. gr. laganna „... Sá hluti veðtryggðra krafna sem er yfir matsverði þeirrar eignar sem stendur til tryggingar skal greiddur samkvæmt greiðsluaðlöguninni á sama hátt og óveðtryggðar kröfur. Þegar minna en þrjú mánuðir eru til loka tímabils greiðsluaðlögunar en áður en það er á enda getur skuldari leitað eftir því að veðbönd verði máð af fasteign eftir reglum 12. gr. laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, enda sé fullnægt öllum almennum skilyrðum fyrir þeirri aðgerð samkvæmt þeim lögum.“

Skilyrði fyrir beitingu úrræðisins í 12. gr. laga nr. 50/2009 sé að sýnt sé að skuldari verði um fyrirséða framtíð ófær að standa í fullum skilum með greiðslur skulda sem tryggðar eru með veði í þeirri fasteign sem greiðsluaðlögunin taki til og önnur tiltæk greiðsluerfiðleikaúrræði séu ófullnægjandi. Ákvæðið geri ekki ráð fyrir að taka eigi tillit til annarra aðfararhæfra eigna en þeirrar eignar sem greiðsluaðlögunin taki til eða að bæta eigi verðmæti annarra eigna við mat á fasteignamati eignarinnar, eins og sóknaraðili sé í raun að ýja að. Jafnframt liggja ekki fyrir hvernig taka eigi tillit til eignarinnar að [...] við mat á greiðslugetu varnaraðila, að öðru leyti en því sem umsjónarmaður með greiðsluaðlöguninni hafi gert í frumvarpinu. Það liggja fyrir að eignarhluti varnaraðila í eigninni að [...] sé í raun verðlaus og varnaraðili hafi engar tekjur af henni. Þannig hafni varnaraðili því að fjárhagsstaða hennar sé óljós eins og sóknaraðili haldi fram í greinargerð sinni. Engar breytingar hafi orðið á högum varnaraðila frá því að samningur um greiðsluaðlögun hafi verið gerður. Þannig liggja fyrir að varnaraðili sé ófær um að standa í fullum skilum með greiðslur skulda sem tryggðar séu með veði í [...],[...] um fyrirséða framtíð og að mati umsjónarmanns séu önnur tiltæk greiðsluerfiðleikaúrræði ófullnægjandi fyrir varnaraðila. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á annað.

Varnaraðili hafni því að verðmæti eignarhlutar hennar í [...] sé talið í milljónum en sú fullyrðing sóknaraðila sé órökstudd. Varnaraðili hafni því jafnframt að ákvörðun sýslumanns hafi verið tekin án þess að málið hafi verið nægjanlega rannsakað, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga. Loks hafni varnaraðili því að ógilda beri ákvörðun sýslumannsins. Þrátt fyrir fyrri afstöðu sýslumannsins um að afla bæri verðmats á [...] þá sé ákvörðun sýslumanns rétt og í samræmi við skilyrði 12. gr. laga nr. 50/2009. Ekki komi að sök þó að verðmat fasteignasala liggja ekki fyrir því ekki komi fram í ákvæðinu að taka eigi tillit til annarra aðfararhæfra eigna, eins og sóknaraðili geri augljóslega kröfu um. Því beri að hafna öllum kröfum sóknaraðila.

Hvað lagarök varðar vísar varnaraðili til laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga, laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði og til almennra reglna samningaréttar um skuldbindingargildi loforða. Þá er vísað til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. gr. og 130. gr. laganna.

IV

Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun sýslumannsins í [...] að verða við beiðni varnaraðila um að afmá veðkröfur sóknaraðila umfram fasteignamat af fasteign varnaraðila að [...] í [...] samkvæmt heimild í 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Skilyrði fyrir því að unnt sé að beita heimild þessari er að sýnt sé að skuldari verði um fyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í þeirri fasteign sem greiðsluaðlögun tekur til enda sýni skuldari fram á að hann geti staðið í fullum skilum með þær veðskuldir sem hvíla áfram á fasteigninni. Enn fremur að önnur tiltæk greiðsluferfiðleikaúrræði séu ófullnægjandi. Kemur þetta fram í 1. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009.

Af hálfu sóknaraðila er öðrum þræði byggt á því að ákvörðun sýslumanns um afmáningu veðskuldanna, sem hafi verið íþyngjandi fyrir sóknaraðila, sé stjórnvaldsákvörðun. Því hafi sýslumanni borið að sjá til þess að málið væri nægilega upplýst, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, áður en ákvörðun var tekin. Það hafi sýslumaður ekki gert enda hafi hann frestað ákvörðun sinni vegna þess að nauðsynleg gögn hafi þótt skorta til að unnt væri að taka ákvörðun. Hafi sýslumaður í fyrstu talið nauðsynlegt að verðmeta sumarbústaðalandið að [...] í [...] áður en ákvörðun væri tekin en síðan hafi hann fallið frá því.

Í hinni umþrættu ákvörðun sýslumanns um afmáningu frá 13. nóvember 2013 segir að niðurstaða sýslumanns sé sú að þrátt fyrir að varnaraðili eigi 1/3 af eigninni [...], sem sé að heildarverðmæti 1.660.000 krónur samkvæmt fasteignamati, sé varnaraðili um ófyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu þeirra skulda sem tryggðar eru með veði í fasteigninni [...]. Jafnframt hafi varnaraðili sýnt fram á að hún geti staðið í fullum skilum með þær veðskuldir sem áfram hvíla á fasteigninni eftir afmáningu. Samkvæmt þessu liggur fyrir að mati dómsins að sýslumaður hefur rannsakað málið og aðstæður varnaraðila og lagt mat á það að eignarhluti varnaraðila í [...] breyti engu um það að varnaraðili verði um ófyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í [...]. Verður því ekki fallist á það með sóknaraðila að sýslumaður hafi með ákvörðun sinni gengið á svig við ákvæði 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Sóknaraðili byggir einnig á því að ekki hafi verið uppfyllt skilyrði 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði til að verða við beiðni varnaraðila um afmáningu veðkrafna af eign varnaraðila að [...]. Fyrir liggir að varnaraðili eigi aðra eign, eignarhluta í [...], sem ekki hafi verið verðmetin. Kveður sóknaraðili að ómögulegt sé að meta fjárhagsstöðu varnaraðila þegar ekki liggir fyrir hvert sé verðmæti eignarhluta hennar í [...]. Ef verðmæti eignarinnar væri til dæmis talið í milljónum sé varnaraðili fullfær um að standa í skilum með greiðslu veðkrafna og því séu ekki uppfyllt skilyrði samkvæmt 12. gr. laganna. Þessu hafnar varnaraðili og bendir meðal annars á að ákvæðið geri ekki ráð fyrir að taka eigi tillit til annarra aðfararhæfra eigna en þeirrar sem greiðsluaðlögunin tekur til. Þá liggir heldur ekki fyrir hvernig taka ætti tillit til eignarinnar við mat á greiðslugetu varnaraðila með öðrum hætti en umsjónarmaður með greiðsluaðlöguninni hafi gert í frumvarpi sínu að samningi um greiðsluaðlögun varnaraðila.

Ljóst er að með ákvörðun umboðsmanns skuldara 12. maí 2012 var samþykkt umsókn varnaraðila um greiðsluaðlögun á grundvelli laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Í frumvarpi að samningi um greiðsluaðlögun fyrir varnaraðila er greint frá umþrætti eign varnaraðila sem tilgreind er spilda úr [...] númer [...]. Ekki er deilt um að sú eign ber nú heitið [...], en breyting á heiti eignarinnar er staðfest í bréfi byggingafulltrúans í [...] 12. ágúst 2013.

Um landspilduna segir meðal annars í frumvarpinu að umsjónarmaður hafi átt fund með varnaraðila og tveimur systur hennar en þær séu þinglýstir eigendur að spildunni að jöfnu. Eignarheimild þeirra sé samkvæmt skiptayfirlýsingu 8. september 2000 vegna fyrirframgreidds arfs frá foreldrum þeirra. Þá segir að á eigninni hvíli þær kvaðir að hlutur hverrar þeirra sé séreign viðkomandi og að óheimilt sé að veðsetja hann. Á spildunni standi frístundahús sem verði samkvæmt byggingarleyfi aðeins nýtt sem sumarbústaður en ekki til heilsársbúsetu. Sú kvöð hvíli á húsinu að það verði fjarlægt án kostnaðar fyrir borgarsjóð þegar þess verði krafist svo sem vegna eignarnáms. Í frumvarpinu segir orðrétt: „Umsjónarmaður telur að í eign þessari felist óveruleg eða jafnvel engin söluverðmæti og þar sem skuldari hafi engin önnur útgjöld af henni heldur en fasteignagjöld sé ekki tilefni til að gera kröfu til þess að eignin verði seld eins og hér stendur á samkvæmt framangreindu, enda verði ekki séð að nokkur kaupandi geti verið að eignarhluta skuldara og áréttað eins og fram kemur að sett voru þau skilyrði fyrir byggingarleyfi hússins að skylt er að fjarlægja það á kostnað eigenda þegar og ef til þess kemur, og eins er heilsársbúseta í húsinu óheimil og jafnframt óheimilt að byggja meira á landspildunni.“

Fram er komið að sóknaraðili fékk frumvarpið sent frá umsjónarmanni og að það hafi verið samþykkt 16. apríl 2012. Var það með tölvubréfi starfsmanns á lögfræðisviði sóknaraðila, þannig: „Íbúðalánasjóður samþykkir samninginn í núverandi mynd.“

Samkvæmt þessu liggur fyrir að sóknaraðili samþykkti tillögu umsjónarmanns í frumvarpi að samningi um greiðsluaðlögun og þar með þá tillögu umsjónarmanns að eignin að [...] yrði ekki seld. Rök umsjónarmanns fyrir þeirri leið sem farin var með samþykki sóknaraðila, eru ítarleg og eðlileg í ljósi aðstæðna varnaraðila og sameignar hennar að landspildunni með tveimur systur sínum. Þá liggur fyrir sú yfirlýsing frá foreldrum varnaraðila, dagsett 8. september 2000, um að eignin skuli vera séreign, um forkaupsrétt sameigenda, takmarkaðan afnotarétt gefenda og að óheimilt sé að veðsetja eignina.

Eftir að greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna varnaraðila komst á samkvæmt 7. mgr. 8. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, var sóknaraðili, sem veðhafi fasteignarinnar að [...] í [...], bundinn af frumvarpi umsjónarmanns þar um samkvæmt lögum 50/2009, það er frumvarpi sem sóknaraðili samþykkti fyrir sitt leyti „í núverandi mynd“.

Í 2. mgr. 11. gr. laga nr. 50/2009 segir að á meðan á tíma greiðsluaðlögunar stendur getur veðhafi, sem af henni er bundinn, leitað eftir ógildingu hennar eftir sömu reglum og gilda um ógildingu nauðasamnings. Í 62. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. segir um ógildingu nauðasamnings að meðan nauðasamningur hafi ekki verið efndur að fullu megi ógilda hann með dómi í máli sem einhver sá,

sem á sammingskröfu, höfðar á hendur skuldaránun. Þetta sé heimilt í fyrsta lagi ef leitt er í ljós að sviksamlegt eða refsivert atferli skuldarans hafi stuðlað að því að nauðasamningurinn hafi komist á. Í öðru lagi ef skuldarinn hefur greitt eða heitið að greiða einhverjum lánardrottni meira af sammingskröfu hans en hann á tilkall til eftir nauðasamningnum. Og í þriðja lagi ef skuldarinn vanefnir verulega skuldbindingar sínar samkvæmt nauðasamningnum.

Í málinu liggur fyrir að sóknaraðili var bundinn við nefnda greiðsluaðlögun, bæði á grundvelli fyrirmæla laga 50/2009 og samkvæmt eigin samþykki. Meðal þeirra atriða sem frumvarp umsjónarmanns til greiðsluaðlögunar kvað á um var að ekki skyldi gera kröfu til þess að varnaraðili seldi eignarhluta sinn í landspildunni að [...] þar sem sýnt þótti að verðmæti eignarhlutans væri lítið sem ekkert. Vildi sóknaraðili hnekkja nefndum samningi um greiðsluaðlögun var honum einungis fær sú leið er greinir í 2. mgr. 11. gr. laga nr. 50/2009, sbr. 62. gr. laga nr. 21/1991, það er að fá hann ógiltan með dómi. Það gerði sóknaraðili ekki heldur freistaði þess að reyna að fá samningnum breytt þegar fyrir sýslumann hafði verið lögð beiðni um að afmá veðkröfur sóknaraðila umfram fasteignamat af fasteign varnaraðila að [...] í [...].

Sóknaraðili byggir kröfu sína í málinu einkum á því að því verði ekki slegið föstu að varnaraðili sé um ófyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í þeirri fasteign sem greiðsluaðlögunin tekur til og að önnur tiltæk greiðsluferfiðleikaúrræði séu ófullnægjandi. Að framan er rakið efni 1. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Hefur 1. mgr. 12. gr. laganna að geyma skilyrði fyrir því að skuldari fái greiðsluaðlögun og samning samþykktan þar um. Þrátt fyrir að varnaraðili hafi síðar sótt um afmáningu veðkrafna eftir að hafa staðið við greiðslu á umsömdum greiðsluaðlögunartíma er ekki að lögum gert ráð fyrir því að greiðslugeta skulda verði endurmetin á öðrum forsendum en gert var við samning um greiðsluaðlögunina í upphafi þess tímabils. Eins og rakið hefur verið er það niðurstaða dómsins að sóknaraðili, sem er aðili að greiðsluaðlögunarsamningi varnaraðila, sé bundinn af samningnum og geti ekki síðar óskað slíks endurmats á greiðslugetu varnaraðila, enda hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á að forsendur hafi verið aðrar og breyttar frá því sem var þegar samningurinn var samþykktur. Þá veita lög nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði enga heimild til þess að endurmeta greiðslugetu varnaraðila við þessar aðstæður.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið verður ekki fallist á kröfu sóknaraðila í málinu um að hnekkst verði ákvörðun sýslumanns um að afmá veðkröfur sóknaraðila umfram fasteignamat af eign varnaraðila, [...] í [...].

Með vísan til atvika málsins þykir rétt að hvor aðila fyrir sig beri sinn kostnað af málinu. Varnaraðili fékk útgefið gjafsóknarleyfi innanríkisráðuneytisins 6. mars 2014. Samkvæmt því og 1. mgr. 127. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála greiðist allur gjafsóknarkostnaður varnaraðila úr ríkissjóði, þar með talinn þóknun lögmanns varnaraðila, Elvu Óskar S. Wium héraðsdómslögmanns sem þykir hæfilega ákveðin 622.480 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Íbúðalánasjóðs, um að hnekkkt verði ákvörðun sýslumanns um að afmá veðkröfur sóknaraðila umfram fasteignamat af fasteign varnaraðila, A, að [...],[...], er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður varnaraðila greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns hennar, Elvu Óskar S. Wium, héraðsdómslögmanns, 622.480 krónur.

Jón Höskuldsson