

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 23. desember, í máli nr. E-2737/2014:

A

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Magnús Barðdal Reynisson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 10. desember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, af A (kt. 000000-0000), [...],[...], gegn Íbúðalánasjóði (kt. 000000-0000), Borgartúni 21, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 20. júní 2014.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á 1.217.785 krónum, með dráttarvöxtum, sbr. 3. mgr. 5. gr., og 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 4. janúar 2014 til greiðsludags.

Þá er þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum stefnanda, og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað.

Ágreiningsefni og málsatvik

Málavextir eru þeir, að í framhaldi af greiðsluerfiðleikum gerði stefnandi, þann 18. apríl 2012, samning um sértæka skuldaaðlögun við kröfuhafa sína, Íslandsbanka, Arion banka og Íbúðalánasjóð. Lét umsjónaraðili samkomulagsins, Íslandsbanki, Stórborg fasteignasölu verðmeta íbúð stefnanda að [...] í Reykjavík, og varð niðurstaða matsins 22 milljónir króna. Samkvæmt samningnum voru áhvílandi veðkröfur á [...] færðar niður í 22 milljónir króna, með hliðsjón af verðmatinu, þannig að fasteignin varð þá með 100% áætlað veðsetningarhlutfall. Niðurfærsla veðlána var hlutfallsleg milli kröfuhafa, en fjárhæðir umfram 22 milljónir króna voru í samkomulaginu tilgreindar sem samningskröfur, er skyldu svo afskrifast að liðnum þremur árum frá undirritun, væri samkomulagið efnt. Var stefnanda gert að greiða óbreytt af veðkröfum sem rúmuðust innan 100% af markaðsvirði eignarinnar með mánaðarlegum afborgunum, en að öðru leyti eins og lýst er í samkomulaginu. Samningurinn var til þriggja ára, og var fyrsta greiðsla 1. maí 2012, en lokagreiðsla 1. apríl 2015, og stæði stefnandi við þær 36 greiðslur í þrjú ár kæmi til afskrifta á þeim hluta krafna sem þannig töldust standa eftir

umfram áætlað verðmæti fasteignarinnar.

Við ofangreinda breytingu veðlána var áhvílandi lánnum stefnda Íbúðalánasjóðs (ÍLS), nr. 1002-74-76635 og nr. 1002-74-78234, samtals að fjárhæð 5.189.959 krónur, hvorki breytt né þau færð niður, og skyldu þau samkvæmt samningnum hvíla óhöggðu áfram á eigninni. Hins vegar skyldi hluti af áhvílandi veðláni ÍLS nr. 1004-74-61765, sem hvíldi á 4. veðrétti, að fjárhæð 1.813.539 krónur, sem var þá umfram 100% af verðmæti eignarinnar, fært niður samkvæmt samkomulaginu, á þann veg að 336.068 krónur skyldu hvíla áfram á eigninni sem veðlán, en mismunurinn, 1.477.133 krónur, var sérstaklega aðgreindur, sbr. 5. kafli samkomulags, og fékk í kjölfar nýtt lánsnúmer í kerfum stefnda, nr. 1004-74-910069. Umrædd krafa, ásamt öðrum tilgreindum með sama hætti, bar eftirleiðis hvorki vexti né verðtryggingu á samningstíma í samræmi við samkomulag um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun frá 22. desember 2010 og átti síðan að færast til afskrifta að liðnum þremur árum frá undirritun samkomulags aðila um sértæka skuldaaðlögun, dags 18. apríl 2012, að því gefnu að stefnandi myndi efna mánaðarlegar greiðslur samkvæmt samkomulaginu.

Í byrjun maí 2012 skráði stefnandi íbúðina í sölufurli hjá fasteignasöluinni Nýtt heimili og var ásett verð 26.700.000 krónur. Þann 22. ágúst 2012 barst svo kauptilboð í eignina fyrir 27.200.000 krónur og var það samþykkt af hálfu stefnanda. Var í því tilboði aðeins gert ráð fyrir greiðslu á hluta af áhvílandi veðkröfum, eða 21.360.000 krónum, sem skyldu greiðast við kaupsamning gegn skilyrtu veðleyfi, auk greiðslu peninga, 5.840.000 krónum, sem renna áttu beint til stefnanda. Stefndi fékk vitneskju um söluna og upplýstu starfsmenn sjóðsins þá stefnanda í framhaldi um að gera þyrfti full skil á kröfum stefnda enda væru þær allar veðkröfur. Stefnandi var ekki á sama máli og taldi þann hluta af veðláni, nr. 1004-74-061765, sem var frystur og ekki rúmaðist innan 100% af verðmæti eignarinnar, miðað við verðmat, ekki vera áhvílandi lengur á eigninni sem veðkröfu, heldur teldist nú samningskrafa samkvæmt samningi aðila, dags 18. apríl 2012, um sértæka skuldaaðlögun, en um þetta deila málsaðilar.

Skilyrt veðleyfi, útgefið af stefnda, er dags. 13. september 2012, og lýtur að þeim þremur lánnum sem hvíldu á eigninni, þ.e. nr. 1002-74-76635, nr. 1002-74-78234 og nr. 1004-74-61765, en í því segir: „Veðleyfi þetta er bundið því ófrávíkjanlega skilyrði að Arion banki hf. ábyrgist uppgreiðslu á ofangreindum veðskuldabréfum [...]. Skal uppgreiðsla þessi verða framkvæmd eigi síðar en 13.10.2012.“ Stefnandi telur að veðleyfið hafi ekki mátt fela í sér skilyrði um uppgreiðslu á þeim hluta af láni nr. 1004-74-61765, er í samkomulaginu frá 18. apríl 2012 var gert að samningskröfu, og síðar auðkennt sem lán nr. 1004-74-910069. Kaupsamningur um [...] var síðan gerður 26. september 2012, og greiddi Arion banki áhvílandi veðskuldir með hliðsjón af kaupsamningnum þann 5. október 2012. Aðilar að kaupsamningnum höfðu samið um að ganga frá afsali þann 31. október 2012, en við könnun á veðbók hefði komið í ljós að veðlán nr. 1004-74-61765 frá stefnda taldist enn vera áhvílandi á eigninni og var stefnanda því ekki unnt að gefa út afsal

fyrir en því láni yrði aflýst.

Í millitíðinni sendi stefndi stefnanda tölvubréf, dags 19. september 2012, þar sem útlistuð var heimild stefnda til afskrifta, og var þar gerð grein fyrir reglum sem giltu um sértæka skuldaaðlögun, til að mynda skilyrðum 17. gr. samkomulagsins um að ekki kæmi til afskrifta á kröfum fyrir en eftir þrjú ár, ef staðið hefði verið við samninginn, en þar segi: „Það er vissulega rétt að aðeins eru 3 lán áhvílandi á eigninni frá ÍLS. Lán nr. 1004-74-910069 er ekki sjálfstætt lán heldur hluti af láni nr. 1004-74-61765. Er hér einungis um kerfislægt skráningarfyrirkomulag hjá ÍLS að ræða. Þannig verður lánum ekki aflétt af eigninni fyrir en öll lán hafa verið að fullu greitt.“ Tilkynti stefndi svo stefnanda í öðru tölvubréfi sama dags að hann teldi forsendur brostnar fyrir samkomulagi við stefnanda vegna sölu fasteignarinnar með framangreindum hætti.

Þann 8. október 2012 greiddi stefnandi upp veðkröfur á 1. og 3. veðrétti, en greiddi þá aðeins hluta af kröfu stefna nr. 1004-74-061765, er hvíldi á 4. veðrétti, eða 349.604 krónur. Aflýsti stefndi þá uppgreiddum lánum af eigninni, en stefnandi krafði stefnda um aflýsingu á kröfunni á 4. veðrétti, sem stefndi gat ekki fallist á, enda var að hans mati 1.511.581 króna, þá enn ógreidd. Stefnandi beindi þá aðfararbeiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur, 1. nóvember 2012, í máli nr. [...], þar sem krafist var að veðláni, sem fólst í veðskuldabréfi stefnda nr. 1004-74-61765, yrði aflýst með beinni aðfaragerð, en því var vísað frá dómi. Stefnandi sendi þá aðra aðfararbeiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur, í máli [...], og krafðist þá að frumrit skuldabréfs nr. 1004-74-061765 yrði afhent honum, áritað um uppgreiðslu, en þeirri kröfu var einnig vísað frá dómi. Til að gefa mætti út afsal fyrir [...] afréð stefnandi loks að greiða umrædda kröfu stefnda, að fjárhæð 1.511.581 króna, vegna láns nr. 1004-74-910069, þann 4. desember 2013, en með fyrirvara um lögmati, þar sem stefnandi taldi sig með þessu hafa verið knúinn til að greiða stefnda umfram samkomulag þeirra um sértæka skuldaaðlögun, dags 18. apríl 2012. Í málinu krefst stefnandi nú endurgreiðslu frá stefnda, með því að uppgreitt lán nr. 1004-74-910069, hafi numið 1.511.581 krónu, en frá þeirri fjárhæð dragist þær greiðslur sem stefnda hafi borið að fá á samningstíma, eða 293.796 krónur, og stefnufjárhæðin í málinu hljóði því upp á 1.217.785 krónur.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því, að samkvæmt samkomulagi hans við kröfuhafa um sértæka skuldaaðlögun, sé óheimilt að mismuna kröfuhöfum með greiðslu inn á vissar sammingskröfur, en ekki aðrar, sbr. verklagsreglur samtaka fjármálafyrirtækja, Íbúða- lánasjóðs, lífeyrissjóða og sparissjóða, um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga, dags 22. desember 2010. Umsjónarbanki sammingsins, Íslandsbanki, hafi innheimt mánaðarlega umsamda fjárhæð og ráðstafað til annarra kröfuhafa. Stefnanda hafi verið óheimilt að greiða stefnda sammingskröfu nr. 1004-74-910069, sem bryti í bága við verklagsreglur. Öðru máli gegni um áhvílandi veðskuldir sem séu greiddar upp komi til sölu eigna.

Skýringar stefnda séu ekki réttar að því er varði tilvist láns nr. 1004-74-910069 enda sýni stofngögn að kaupdagur skuldar sé 4. júní 2012, auk þess sem lánið sé sett upp til þriggja ára til samræmis við samning um sértæka skuldaaðlögun. Lán nr.

1004-74-910069 eigi ekkert skylt við lán nr. 1004-74-61765, en kaupdagur þess láns hafi verið 21. febrúar 2001. Sama skuldabréf geti ekki hvílt að hluta á fasteign, og að hluta sem óveðtryggð samningskrafa. Því sé útilokað að halda því fram að um sama skuldabréf sé að ræða, enda bendi öll gögn og staðreyndir til annars. Fullyrðingar stefnda um kerfislægt skráningarfyrirkomulag víki hvorki til hliðar lögvörðum rétti stefnanda né samningi, sem málsaðilar og aðrir samningskröfuhafar séu bundnir af.

Af gögnum máls sé ljóst, að lán nr. 1004-74-910069 sé samningskrafa, en ekki veðlán, og verði afskrifað að þremur árum liðnum frá undirritun samnings um sértæka skuldaaðlögun. Þá sé krafan ekki biðlán, svo sem stefndi hafi reynt að halda fram, enda þótt skráningarstaða lánsins hafi að öðru leyti enga þýðingu. Um þennan lið vísist til 6. kafla samnings aðila um sértæka skuldaaðlögun, en þar séu tilgreind þau biðlán sem tekin verði upp að samningstíma liðnum, en lán frá stefnda séu ekki þar á meðal.

Verðmat fasteignasala hafi verið lagt fyrir alla kröfuhafa áður en gengið hafi verið til samningsins, og enginn kröfuhafa gert athugasemdir við niðurstöðu matsins. Stefnandi hafi enga milligöngu haft um gerð verðmats, heldur hafi það verið unnið að beiðni umsjónarbanka samkvæmt samningi um sértæka skuldaaðlögun. Ekki sé stætt fyrir stefnda, sem sérhæfi sig í fasteignalánum, að víkja einhliða og afturvirkrt til hliðar skriflegum samningi á þeim grunni að fasteignaverð hafi þróast með ákveðnum hætti.

Stefnda hafi ekki verið stætt á því að neita um aflýsingu á láni nr. 1004-74-61765, með vísan til ógreidds láns sem ekki hafi hvílt á eigninni, gegn skýrum texta hins tilvitnaða skilyrta veðleyfis. Lán nr. 1004-74-910069 sé ekki veðlán og hafi aldrei verið, heldur samningskrafa er reki tilvist sína til samnings um sértæka skuldaaðlögun.

Hvergi sé að finna, í lögum eða verklagsreglunum, ákvæði um að skuldara sé óheimilt að greiða upp samningsfjárhæðina. Sé hann að greiða upp samningsskuldina fyrr en á umsömdum gjalddögum hljóti sú meginregla að gilda, að gætt verði jafnræðis með lánardrottnum, en það hafi stefnandi gert. Íslandsbanki, er hafi verið í sams konar stöðu og stefndi, hafi ekki talið stætt á að halda fram sambærilegri kröfu og stefndi.

Í 3. gr. verklagsreglna, dags 22. desember 2010, sé hugtakið samningskrafa skilgreint svo: „Með samningskröfu er í samkomulagi þessu átt við kröfur sem ekki eru tryggðar með veði í eign lántaka eða maka hans, ásamt þeim kröfum sem umfram eru 100% af markaðsvirði veðsettrar fasteignar og markaðsvirði bifreiðar, og getið er í samningi um sértæka skuldaaðlögun að séu samningskröfur.“ Orðalag skilgreining- arinnar verði ekki ljósara, en samkvæmt því verði tvö skilyrði að vera uppfyllt svo krafa teljist samningskrafa: Í fyrsta lagi verði krafan að vera umfram 100% af markaðsvirði veðsettrar fasteignar, og í öðru lagi verði þess að vera getið í samningi um sértæka skuldaaðlögun að krafan sé samningskrafa. Hvort tveggja sé hér uppfyllt. Markaðsvirði eignar hafi verið metið af kröfuhöfum sem 22 milljónir króna, enda þótt söluverð hafi orðið hærra. Kröfuhafar séu bundnir af matsverði, þar sem enginn fyrirvari hafi verið gerður í samningi um hvernig fara skyldi með andvirði eignarinnar við sölu og hið umþrætta lán sé skilgreint samningskrafa í samningnum sjálfum.

Kröfuhöfum, hverjum og einum, eða öllum saman, hafi verið í lófa lagið að binda samninginn um sértæka skuldaaðlögun skilyrðum eða forsendum í tengslum við sölu eigna á samningstíma. Kröfuhafar, sem hafi haft tögl og hagldir í samskiptum við stefnanda, verði að bera halla af því að það hafi ekki verið gert. Sú viðbára stefnda, að forsendur séu brostnar þegar meira fáið fyrir eignina en gert hafi verið ráð fyrir, fái ekki staðist, þar sem stefndi hafi átt þess kost í greiðsluaðlögunarferlinu, að véfengja matið eða fá annað. Verðþróun á markaði og skyndilegur áhugi á fasteigninni hafi ekki átt að koma stefnda til góða, en búið hafi verið að fastsetja verð og alla skilmála, og hann verið bundinn sem aðrir samningskröfuhafar af samningi. Aðrir samningskröfu-hafar hafi sætt sig að fullu við sölu eignarinnar og uppgreiðslu á samningsfjárhæðum.

Krafa stefnda um uppgreiðslu á samningskröfu hafi verið ólögmet og andstæð samningi sem hann hafi gert. Stefndandi hafi verið neyddur til að greiða kröfuna svo hann gæti staðið við skyldur gagnvart kaupendum fasteignarinnar um afléttingu veða. Stefndi hafi með engu móti tilkynnt með réttum hætti um ógildi eða riftun samningsins við stefnanda og aðrir aðilar samningsins hafi enga lögmetta tilkynningu fengið um slíkt. Meintur forsendubrestur sé því ekki lögmet ástæða til vanefnda á samningnum.

Um lagarök vísist til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga. Varðandi kröfu til dráttarvaxta vísist til 3. mgr. 5. gr., og 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Vaxtadagur í kröfu sé 4. janúar 2014, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því stefndi hafi greitt með fyrirvara og kveðist myndu gera endurkröfu á stefnda. Um kröfu um málskostnað vísist til 129. gr. og 130. gr., og ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en um varnarþing vísist til 1. málslíðar 1. mgr. 33. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagrök stefnda

Stefndi byggir á því, að stefndandi hafi undirritað samning um sértæka skulda- aðlögun, þann 18. apríl 2012, hjá viðskiptabanka sínum, Íslandsbanka. Samningurinn hafi verið til þriggja ára og fyrsta greiðsla verið 1. maí 2012. Greiðslugeta stefnanda samkvæmt samningnum hafi verið 254.474 krónur, og þar af hafi ætluð greiðsla af veðkröfum innan matsverðs eignarinnar verið 92.463 krónur, en afgangi, 162.011 krónum, verið skipt hlutfallslega niður á aðrar skuldir, þar með talið veðlán umfram verðmat. Sá hluti veðkrafna sem hafi verið utan matsverðs fasteignarinnar hafi ekki borið vexti og verðbætur á samningstíma samkvæmt samkomulaginu. Stæði stefndandi við greiðslur samkvæmt samningnum í þrjú ár hafi veðkröfuhafar, sem hafi átt kröfur umfram matsverð, skuldbundið sig til að aflétta þeim og færa þær til afskrifta.

Stefndandi hafi skráð eignina á sölu í byrjun maí 2012, eða um þremur vikum eftir að hafa undirritað samninginn og á sama tíma og fyrsta greiðsla af honum hafi átt sér stað, en ásett verð hafi verið 26.700.000 krónur, eða ríflega 20% hærra en verðmat upp á 22 milljónir króna, en eignin hafi svo selst yfir ásettu verði á 27.200.000 krónur.

Stefnanda hafi mátt vera kunnugt að fyrirbyggjandi verðmat hafi verið of lágt eins og bersýnilega hafi komið í ljós þegar hann hafi ákveðið ásett verð og síðar sést á söluverði. Stefnanda hafi borið að benda viðskiptabanka sínum á að mögulega væri verðmatið ekki rétt og að raunverulegt verðmæti eignarinnar væri hærra. Þess í stað hafi stefnandi stokkið til og sett eignina á sölu á 20% hærra verði. Stefnandi, sem sé starfandi lögmaður, sé kunnugur *bonus pater familias*, og hefði með réttu átt að benda á skekkju í verðmatinu. Hafi staðið honum næst sem þekki eignina að vekja athygli á raunverulegu verðmæti hennar í stað þess að reyna að auðgast á skekkju í matinu.

Stefnandi haldi því fram að samningur sá sem hann hafi gert við kröfuhafa, þann 18. apríl 2012, hafi falið í sér lækkun á veðkröfum niður í verðmat eignarinnar þegar við undirritun samnings, óháð því hvort staðið yrði við samninginn eða ekki. Samkomulag um sértæka skuldaaðlögun hafi byggt á lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka og gjaldeyrishrunsins. Stefndi sækir heimild sína til eftirgjafar krafna og breytinga á skilmálum skuldabréfa vegna skuldaaðlögunar í þau lög. Í 2. gr. laganna hafi komið fram að horfa skuli „...til þess að laga skuldir að greiðslugetu og eignastöðu viðkomandi einstaklings eða heimilis. Skal miðað að því að hámarka gagnkvæman ávinning samningsaðila af því að gefa eftir tapaðar kröfur...“. Þannig sé það sett sem skilyrði fyrir eftirgjöf krafna í sértækri skuldaaðlögun að krafa sé sannanlega töpuð. Í athugasemdum með 3. gr. frumvarpsins sé kveðið á um mikilvægi þess að koma á jafnvægi á milli eigna og skulda aðila. Komi þar fram að taka skuli „...tillit til eigna- og skuldastöðu lántaka, en ekki er ætlast til þess að eftirgjöf skulda leiði til jákvæðrar eiginfjármýndunar hjá lántaka“.

Markmið löggjafans hafi verið það, að tryggja að aðilum í verulegum greiðslu-erfiðleikum yrði gert kleift að halda heimilum sínum, og skuldir umfram eignir afskrifaðar. Úrræðið sé frábrugðið svonefndri 110% leið þar sem skuldara hafi fengið lækkun á veðkröfum óháð greiðslugetu og án sérstaks endurgjalds. Hafi verið ætlun með sértækri skuldaaðlögun að aflétta þegar veðkröfum umfram markaðsverð, sé ljóst að ástæðulaust hefði verið að hafa samning til þriggja ára. Það hafi verið ætlun með sértækri skuldaaðlögun að skuldari sýndi greiðslugetu og greiðsluvilja í þrjú ár áður en til afskrifta kæmi. Í samningnum segi að „ef lántaki stendur við greiðslur samkvæmt greiðsluáætlun í 3 ár frá undirritun samnings um sértæka skuldaaðlögun falla eftirstöðvar þeirra krafna sem eru umfram 100% veðskulda niður...“. Ef raunverulegt verðmæti eigna er hærra en verðmatið sem samningur byggir á, eigi skuldari ekki að hagnast, samtímis því sem að kröfuhafar þurfi að þola afskriftir af veðkröfum.

Notast sé við verðmat fasteignasala við gerð samnings til að meta verðmæti eigna skuldara. Það sé gert þar sem engin önnur leið sé fær við matið. Að eign sé seld, þremur mánuðum eftir að greiðslur hefjist, á hærra verði en verðmat, geti aldrei talist annað en forsendubrestur á samningnum, en söluverð staðfesti raunverulegt verðgildi.

Hin umþrætta krafa hafi við sölu eignarinnar verið veðkrafa, áhvílandi á henni. Stefnandi haldi því fram að sá hluti kröfunnar sem hafi verið umfram verðmat hafi við undirritun samnings glatað veðréttindum. Í 3. gr. samningsins sé skýring á hugtakinu samningskrafa og segi þar að „með samningskröfum er í samkomulagi

Þessu átt við kröfur sem ekki eru tryggðar með veði í eign lántaka eða maka hans, ásamt þeim kröfum sem eru umfram 100% af markaðsvirði veðsettrar fasteignar og markaðsvirði bifreiðar, og getið er í samningi um sértæka skuldaaðlögun að séu samningskröfur“. Sé hér um að ræða skilgreiningu á samningskröfum í samningnum, er lúti ákveðnum reglum um greiðslur og síðar afskriftir, það er ef staðið er við samninginn í þrjú ár.

Í samningnum komi skýrt fram, að þrátt fyrir að veðskuld umfram 100% af verðmæti kallist samningskrafa, þá sé hún eftir sem áður veðkrafa. Á síðu 3 í samningi sé listi yfir samningskröfur og sé hin umþrætta krafa stefnda þar skilmerkilega merkt sem veðskuld. Á sömu blaðsíðu, efst í lið 5, komi fram eftirfarandi: „Íslandsbanki gerir eftirfarandi tillögu að ráðstöfun greiðslna næstu 3 árin frá undirritun þessa samnings og tekur að sér greiðslumiðlun í samræmi við tillöguna.“ Undir framangreindum texta sé listi yfir þær kröfur er rúmist innan verðmats eignarinnar og um greiðslur af þeim, en skipting á veðkröfum innan og utan verðmats hafi áhrif á greiðslur á samningstíma. Það sé ekki svo að veðkröfum utan verðmats sé aflétt þegar við upphaf samningsins. Væri glapræði fyrir veðkröfuhafa að aflétta með þeim hætti tryggingu af veðkröfum sínum áður en skuldari hefði staðið við samninginn. Mótmælt sé fullyrðingu stefnanda, um að veðkröfur utan verðmats missi veðréttindi sín þegar við undirritun samnings. Krafan hafi verið veðkrafa, áhvílandi á eign stefnanda þar til staðið hefði verið við samninginn í þrjú ár. Ekki hafi verið greitt yfir þrjú ár og eignin seld á samningstímanum sem hafi leitt til þess að afskrift hafi verið óþörf og ólögmat.

Stefnandi byggir á að honum hafi verið óheimilt að mismuna kröfuhöfum með greiðslu inn á vissar samningskröfur en ekki aðrar og vísi í verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun. Þessu sé mótmælt þar sem með sölu á eigninni hafi forsendur brostið, en samningur byggir á verðmati og greiðslur ákveðnar í samræmi við það. Að eignin hafi verið seld á samningstíma geti ekki þýtt annað en að samningurinn sé brostinn.

Sem stjórnvald verði stefndi að hafa heimild í lögum til að geta afskrifað kröfur. Heimildin sé í lögum nr. 107/2009 og sé þar skýrt kveðið á um að heimildin takmarkist við sannanlega tapaðar kröfur. Ekki sé hægt að rökstyðja að hin umþrætta krafa teljist töpuð og heimild til afskrifta sé því brostin. Það að fyrir liggir verðmat sem afskriftarfjárhæð hafi byggt á komi ekki í stað raunverulegs verðmætis eignarinnar.

Stefnandi byggir á því, að skilyrt veðleyfi, útgefið af stefnda, hafi ekki mátt fela í sér skilyrði fyrir uppgreiðslu á láni nr. 1004-74-910069, þar sem það hafi ekki hvílt á fasteigninni. Réttilega komi fram í stefnu að lán nr. 1004-74-910069 hafi verið stofnað vegna samnings um sértæka skuldaaðlögun, vegna þess hluta láns nr. 1004-74-61765, sem hafi hvílt á 4. veðrétti, og sem hafi verið umfram verðmat fasteignarinnar. Hafi þetta verið gert þannig í kerfum sjóðsins þar sem þessi hluti hafi ekki átt að bera vexti og verðbætur á samningstímanum. Ögerningur sé að láta einn hluta láns bera vexti og verðbætur en annan hluta þess ekki, líkt og samningur kveði á um. Ekki hafi þó verið um formlega skilmálabreytingu á veðláni að ræða. Tölvukerfi stefnda og Reiknistofu bankanna hafi ekki getað reiknað út rétta gjalddaga í samræmi við samninginn nema með því að lækka höfuðstól lánsins í kerfunum. Það að stefndi hafi gert tæknilegar og kerfislegar breytingar í tölvukerfum sé bókhaldslegs eðlis og geti aldrei orðið til þess að stefnandi ávinni

sér rétt sem brjótí á eignarétti stefnda. Einnig komi það skýrt fram í umræddum samningi um sértæka skuldaaðlögun, að um veðkröfu hafi verið að ræða, þrátt fyrir að hún hafi ekki rúmast innan verðmats eignarinnar á samningstímanum.

Í kjölfar bankahrunsins 2008 hafi verðtryggðar skuldir heimila og fyrirtækja hækkað mikið. Fjárhagsstaða heimila hafi versnað svo um munaði og hafi verið leitað leiða til að rétta hag þeirra sem verst hafi orðið úti með úrræðum á borð við greiðslu- aðlögun og sértæka skuldaaðlögun. Tilgangurinn hafi verið sá, að ná jafnvægi á milli eigna og skulda, með það að markmiði að fólk héldi heimilum sínum og gæti staðið við skuldbindingar sínar, en tapaðar kröfur afskrifaðar. Það að fá slíka aðstoð eigi þó ekki að leiða til þess að þeir sem njóti hagnist um milljónir á sama tíma og kröfuhafar afskrifi skuldir. Það komi skýrt fram í lögum nr. 107/2009 að tilgangurinn sé sá að ná jafnvægi milli eigna og skulda en eigi ekki að leiða til auðgunar þess er njóti aðstoðar, en í því sambandi sé rétt að benda á dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 296/2014.

Greiðsluaðlögun sé úrræði sem sé sambærilegt við sértæka skuldaaðlögun og tilgangur sá sami, að gera skuldurum kleift að halda heimilum sínum. Þau sjónarmið eigi hér við, en ekki þau sem stefnandi byggja á, að auðgast á grundvelli verðmats, sem hafi á engan hátt endurspeglad raunverulegt verðgildi fasteignarinnar. Með hliðsjón af öllu framangreindu sé krafist sýknu af kröfum stefnanda. Hvað lagarök varði vísist til stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands um eignarétt, laga nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins og meginreglur samningaréttar, en málskostnaðarkröfu byggja stefndi á lögum um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Málsatvik liggja ljós fyrir, en ágreiningur í málinu snýr að því, hvort stefnanda sé stætt á að endurkrefja stefnda um stefnuþjárhæðina, þar sem stefnandi telur sig með órétti hafa verið knúinn til að greiða stefnda eftirstöðvar veðskuldabréfs, sem hafi verið umfram samkomulag þeirra um sértæka skuldaaðlögun, dags 18. apríl 2012, svo stefnandi gæti gefið út afsal af [...], sem lýst hefur verið að framansögðu. Nánar tiltekið greinir málsaðila hér á um það, hvaða þýðingu ofangreint samkomulag um sértæka skuldaaðlögun hafi haft fyrir stöðu veðláns stefnda, nr. 1004-74-61765, sem hvíldi á umræddri fasteign stefnanda, og sem í samkomulaginu var að hluta til skilgreint sem samningskrafa og fékk nýtt lánsnúmer hjá stefnda, nr. 1004-74-910069.

Ljóst þykir að lán nr. 1004-74-910069 hafi verið skilgreint þannig sérstaklega hjá stefnda, vegna samkomulags stefnanda við kröfuhafa um sértæka skuldaaðlögun, vegna þess hluta veðláns nr. 1004-74-61765, er hafi hvílt á 4. veðrétti fasteignarinnar, og sem hafi verið umfram 100% af verðmati. Aðeins þessi hluti veðlánsins hafi eftirleidis ekki átt að bera vexti og verðbætur á samningstíma frekar en aðrar samningskröfur, sem skilgreindar eru í 3. gr. samkomulags samtaka fjármálafyrirtækja um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga frá 22. desember 2010, en samkomulagið um sértæka greiðsluaðlögun, dags 18. apríl 2012, miðaði enn fremur að því, að ef lántaki stæði við greiðslur samkvæmt greiðsluáætlun í þrjú ár frá undirritun, myndu eftirstöðvar tilgreindra krafna er væru umfram 100% veðhlutfalls falla niður.

Stefnandi leggur til grundvallar, að við gerð samkomulags um sértæka skuldaaðlögun, hafi orðið til nýtt lán, nr. 1004-74-910069, aðgreint frá því fyrra, nr. 1004-74-61765, sem teldist þá ekki til veðskulda heldur samningskrafna. Stefnandi hafi því með sölu fasteignarinnar, og uppgreiðslu umsaminn lána, ekki farið á svig við skilyrði samkomulagsins, heldur þvert á móti uppfyllt á skemmri tíma allar þær skuldbindingar um greiðslur er það hafi falið í sér. Vísar stefnandi til þess að hann hafi enga aðkomu haft að verðmati fasteignarinnar, sem hafi verið samþykkt af öllum kröfuhöfum án frekari fyrirvara, þar á meðal af stefnda. Hafi stefnda við svo búið ekki verið stætt á því að neita um að aflétta veði af eigninni sem í samkomulaginu hafi verið skilgreint sem samningskrafa, en greiðsla kröfunnar að fullu, er stefndi hafi knúið fram, hafi falið í sér mismunun kröfuhafa í trássi við samkomulagið. Stefndi hafi ekki með gildum hætti tilkynnt um ógildi eða riftun samkomulagsins og sé því við það bundinn.

Stefndi vísar hins vegar einkum til þess, að skráning á hluta láns nr. 1004-74-61765 sem láns nr. 1004-74-910069, í kerfum stefnda, hafi aðeins verið kerfislæg í tengslum við framkvæmd samkomulagsins um sértæka skuldaaðlögun, en réttarstaða slíkrar samningskröfu sem veðláns hafi eftir sem áður staðið óbreytt. Þau réttaráhrif sem samkomulagið hafi miðað við kæmu ekki öll til framkvæmda þegar við gerð þess heldur þegar það hefði verið uppfyllt, að þremur árum liðnum, en með því að selja eignina þetta fljótt og langt umfram matsverð, hafi forsendur samkomulagsins verið brostnar varðandi veðkröfu stefnda, er til hafi staðið að færa til samningskrafna. Samningar um sértæka skuldaaðlögun byggja á lögum nr. 107/2009, sem hafi haft að markmiði að einstaklingar í skuldavanda gætu haldið heimilum sínum en tapaðar kröfur afskrifaðar. Tilgangurinn hafi verið sá að ná jafnvægi á milli eigna og skulda, en átti ekki að leiða til auðgunar þess er naut þess háttar aðstoðar á kostnað kröfuhafa.

Að mati dómsins er fallist á með stefnda að salan á fasteigninni að [...], með þeim hætti sem lýst hefur verið, hafi ótvírætt sett stefnanda í stöðu sem fellur illa að þeim markmiðum sem óumdeilt lágu til grundvallar samkomulagi aðila frá 18. apríl 2012 um sértæka skuldaaðlögun í skjóli laga nr. 107/009. Á hinn bóginn verður að líta til þess að samkomulag af þessu tagi telst einkaréttarlegur gerningur þeirra sem að honum standa. Með hliðsjón af stöðu aðila bar einkum stefnda að tryggja hagsmuni sína, og til samræmis við ofangreind markmið, með samkomulaginu við stefnanda.

Fallist er á með stefnda, að veðkrafa samkvæmt láni nr. 1004-74-61765 hafi staðið áfram sem slík, þótt hluti hennar hafi verið skilgreindur sem samningskrafa í samkomulaginu frá 18. apríl 2012, og að tilgreining þess hluta kröfunnar undir nýju lánanúmeri í kerfum stefnda sem láns nr. 1004-74-910069 hafi einungis verið í hagræðingarskygni til að framkvæma mætti samkomulag aðila svo sem lýst hefur verið. Sé hins vegar litið til samkomulagsins, þá verður að fallast á það með stefnanda, að umrædd sala á fasteigninni að [...], og snemmbúin uppgreiðsla á þeim skuldbindingum sem bar að efna samkvæmt samkomulaginu, fyrir þar umsamda gjalddaga, geti ekki eitt og sér við svo búið talist vera slíkur forsendubrestur gagnvart stefnda að ekki verði á samkomulaginu byggt, enda liggur ekki fyrir að stefndi hafi gert neinn reka að því að fella það niður til samræmis við 20. og 21. gr. samkomulags um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga, frá 22. desember 2010. Bar stefnda þar af leiðandi að efna samkomulagið eftir efni sínu þegar fyrir lá að stefnandi hafði þegar staðið full skil á öllum

greiðsluskuldbindingum samkvæmt því með því að aflétta umræddu veðláni og færa til afskrifta sem sanningskröfu líkt og samið var um.

Með hliðsjón af öllu framangreindu, verður það því niðurstaðan, að stefnanda beri réttur til endurgreiðslu á umkrafinni stefnufjárhæð frá stefnda, en ekki hefur verið gerður tölulegur ágreiningur um stefnukröfuna, né um dráttarvaxtakröfu stefnanda.

Með hliðsjón af þessum úrslitum verður stefnda enn fremur gert að greiða stefnanda málskostnað, sem ákvarðast 500.000 krónur.

Málið flutti Páll Arnór Pálsson hæstaréttarlögmaður, fyrir hönd stefnanda, en Magnús Barðdal Reynisson héraðsdómsslögmaður, fyrir hönd stefnda.

Pétur Dam Leifsson, settur héraðsdómari, kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð

Stefndi, Íbúðalánasjóður, greiði stefnanda, A, 1.217.785 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 3. mgr. 5 gr., og 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 4. janúar 2014 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

Pétur Dam Leifsson