

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra mánudaginn 24. júní 2013 í máli

nr. E-219/2012:

A

(Þórhallur Haukur Þorvaldsson hrl.)

gegn

B

(Gunnlaugur Úlfsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 31. maí sl., hefur A ytra, höfðað hér fyrir dómi gegn B, með stefnu birtri 29. ágúst 2012.

Dómkröfur stefnanda eru:

1. Að felld verði úr gildi með dómi og dæmd óskuldbindandi veðsetning eignarhluta stefnanda í jörðinni ..., til tryggingar skuld C, við stefnda, samkvæmt veðskuldabréfi að höfuðstól kr. 16.000.000, dagsett 21. nóvember 2005, númer 1102-74-903047, jafnframt því sem allar skuldbindingar stefnanda samkvæmt veðskuldabréfinu verði felldar úr gildi.
2. Að felld verði úr gildi með dómi og dæmd óskuldbindandi veðsetning eignarhluta stefnanda í lóðum númer 2 og 3 úr jörðinni ..., fastanúmer 210-035 og 210-036, til tryggingar skuld C, við stefnda, samkvæmt tryggingarbréfi að höfuðstól kr. 20.000.000, dagsett 13. desember 2007, jafnframt því sem allar skuldbindingar stefnanda samkvæmt tryggingarbréfinu verði felldar úr gildi.
3. Að stefnda verði gert skylt með dómi að aflétta fyrrgreindu veðskuldabréfi og tryggingarbréfi af eignarhluta stefnda í jörðinni ..., og lóðum númer 2 og 3 úr jörðinni, fastanúmer ..., innan 15 daga frá dómsuppsögu, að viðlögðum kr. 50.000 í dagsektir frá þeim tíma, þar til aflétting fer fram.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnanda og jafnframt að stefnandi verði dæmdur til að greiða málskostnað samkvæmt mati dómsins.

I.

Í máli þessu er ágreiningur með aðilum um gildi veðsetninga í eignarhluta stefnanda í jörðinni ... samkvæmt fyrrgreindu veðskuldabréfi og tryggingarbréfi, dagsettum 21. nóvember 2005 og 13. desember 2007.

Samkvæmt framlögðum gögnum og málatilbúnaði aðila eru helstu atvik þau að með kaupsamningi, dagsettum 19. nóvember 2005, og afsali, dagsettu 10. janúar 2007, seldi stefnandi, A, C helming jarðar sinnar að Kaupverðið var 21.000.000 króna og skyldi það greiddast með eftirfarandi hætti: a) við undirritun samnings 15.000.000 króna, b) með endurbótum á mannvirkjum, skv. sérstöku samkomulagi 3.000.000 króna, c) með skuldabréfi, á gjalddaga 31.12.2012 3.000.000 króna. Í kaupsamningnum er sá fyrirvari hafður á af hálfu kaupandans, C, að andvirði kaupgreiðslu hans samkvæmt a-lið skyldi fyrst varið til uppgreiðslu á þremur áhvílandi lánnum að nafnvirði 11.500.000 krónur áður en eftirstöðvunum yrði ráðstafað inn á bankareikning seljanda. Liggur fyrir að um var að ræða lán frá D á 1. veðrétti jarðeignarinnar og lán frá E á 2. og 4. veðrétti. Kveðið var á um að lán á 3. veðrétti frá F að nafnvirði 2.400.000 krónur, frá árinu 2004, skyldi hvíla áfram á eigninni, en vera kaupandanum óviðkomandi, eins og það er orðað.

Ágreiningslaust er að C fjármagnaði jarðakaupin m.a. með lánveitingu frá forvera stefnda, G, með lýstu veðskuldabréfi, dagsettu 21. nóvember 2005, að fjárhæð 16.000.000 króna. Þá liggur fyrir að stefnandi ritaði, að beiðni lántakans C og samkvæmt kröfu forvera stefnda, á veðskuldabréfið sem þinglýstur eigandi jarðarinnar Í framhaldi af því var bréfinu þinglýst á jörðina, og þ.m.t. á eignarhluta stefnanda.

Þann 13. desember 2007 ritaði stefnandi undir fyrrgreint tryggingarbréf til tryggingar skuldum C við stefnda að fjárhæð 20.000.000 króna og veðsetti þar með lóðir sínar á jörðinni ..., nr. 2 og 3.

Veðskuldabréfið hvíldi upphaflega á 5. veðrétti jarðarinnar, en tryggingarbréfið á 1. veðrétti, beggja lóðanna.

Stefndi staðhæfir í greinargerð að aðdragandinn og tilgangurinn með lýstum kaupgervingi stefnanda og C á helmingshlut jarðarinnar ... hafi verið sá að þeir hafi haft í hyggju að hefja sameiginlegan búrekstur á jörðinni. Hafi sá rekstur tengst hrossarækt og tengdri starfsemi, og er staðhæft að C hafi áður verið með ferðaþjónustu á nálægri bújörð. Hafi lánveiting stefnda grundvallast á þessum búrekstraráformum.

Stefndi staðhæfir að lánsfjárhæð C samkvæmt veðskuldabréfinu hafi að hluta og í samræmi við ákvæði nefnds kaupsamnings, að frádregnum lántökukostnaði, verið ráðstafað til stefnanda, samtals 9.783.613 krónum, þann 5. desember 2005. Að öðru leyti hafi andvirðinu verið ráðstafað til fyrrnefndra veðhafa.

Óumdeilt er að vanskil urðu á greiðslu afborgana af nefndu veðskuldabréfi. Leiddu þau vanskil að lokum til þess að bréfið var gjaldfellt af hálfu stefnda. Í framhaldi af

Því var krafist nauðungarsölu á allri jörðinni ..., að meðtöldum eignarhluta stefnanda. Við framhaldssölu á eigninni þann 5. apríl 2011 tók sýslumaðurinn á ... þá ákvörðun að fella niður uppboðsmálið að því er varðaði eignarhluta stefnanda með vísan til 11. gr., sbr. 5. mgr. 15. gr., laga nr. 90, 1991. Á hinn bóginn var eignarhluti lántakans C í jörðinni seldur á uppboði hinn 11. október 2011.

Samkvæmt gögnum krafðist lögmaður stefnanda, með bréfi til forvera stefnda, dagsettu 6. október 2011, að hann aflétti nefndu veðskuldabréfi af eignarhluta hans í jörðinni Var krafan rökstudd með því að stefndi hefði við fyrrgreinda lánafyrirgreiðslu og í samskiptum við stefnanda ekki farið að reglum *samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga*, sem gert hafði verið millum Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna, Sambands íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða, Neytendasamtakanna og viðskiptaráðherra f.h. stjórnvalda þann 1. nóvember 2001. Er stefndi hafnaði erindinu leitaði stefnandi með kvörtun til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, þann 7. desember 2011. Krafðist stefnandi að úrskurðað yrði óskuldbindandi og að úrskurðarnefndin felldi úr gildi umræddar veðsetningar hans á bújörð hans ... og á fyrrgreindum lóðum. Samhliða því krafðist stefnandi þess að stefnda yrði gert að aflétta fyrrgreindum viðskiptabréfum af eignarhluta hans í jörðinni

Í málatilbúnaði sínum hér fyrir dómi, líkt og í málarekstrinum fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, vísa aðilar ítrekað til ákvæða fyrrgreinds *samkomulags* fjármálafyrirtækja o.fl. frá 1. nóvember 2001. Í *samkomulaginu* eru ákvæði um markmið og gildissvið, en einnig eru þar ákvæði um mat á greiðslugetu og upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað. Um þessi atriði segir m.a. í 1.-4. grein *samkomulagsins*:

1. gr.: Aðilar að samkomulagi þessu eru sammála um að gildi þeirrar stefnu að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Með samkomulaginu eru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum er skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings eru sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu.

2. gr.: Samkomulag þetta tekur til allra skuldaábyrgða, þ.e. sjálfskuldaábyrgða og einfaldrá ábyrgða, á skuldabréfalánum, víxlum og öðrum skuldaskjölum, á yfirdráttarheimildum á tékkareikningum og á úttektum með kreditkortum nema annað sé tekið fram í einstökum ákvæðum þess. Einnig tekur samkomulagið til þess er einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings.

Samkomulagið gildir óháð því hvort til ábyrgðar er stofnað með áritun á skuldabréf, víxil eða annað skuldaskjal eða með útgáfu sérstakrar ábyrgðaryfirlýsingar.

3. gr.: Sé skuldaábyrgð eða veð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu ber fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu greiðanda, nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert.

Við greiðslumat skal taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga er reiknað út. Við áætlun á útgjöldum til neyslu skal að lágmarki nota viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðalánasjóðs. Við áætlun á greiðslubyrði vegna yfirdráttarlána skal aldrei miða við lægri fjárhæð en sem nemur mánaðarlegum vöxtum og heimildargjöldum af hámarksfjárhæð yfirdráttarláns. Við áætlun á greiðslubyrði vegna kreditkorta skal taka mið af mánaðarlegum vöxtum af hámarksúttekt.

Drátt fyrir ákvæði 1. mgr. er fjármálafyrirtæki skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000. Þó er hjónum eða fólki í óvígðri sambúð heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars.

4. gr.: Fjármálafyrirtækjum ber að gefa út upplýsingabæklinga um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar. Í bæklingunum komi m.a. fram hvaða skyldur felast í ábyrgðinni, heimild ábyrgðarmanns til að segja ábyrgðinni upp, heimild hans til þess að óska eftir að greiðslumat verði ekki framkvæmt og heimild hans til að bera ágreiningsmál vegna ábyrgðarinnar undir Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki náist ekki sátt milli hans og fjármálafyrirtækisins.

Með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna staðfestir ábyrgðarmaður að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Ef ráðgert er að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán skuldara hjá fjármálafyrirtæki, skal ábyrgðarmaður staðfesta skriflega að honum hafi verið kynnt um þær ráðagerðir.

Tryggt skal að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.

Fyrirnefnd úrskurðarnefnd kvað upp úrskurð sinn þann 16. mars 2012. Það var niðurstaða nefndarinnar að vísa bæri frá kröfu stefnanda um afléttingu tryggingarbréfsins á lóðum stefnanda með vísan til þess að tilmæli í þá veru hefðu ekki áður verið send stefnda. Aftur á móti var það niðurstaða nefndarinnar að veðsetning jarðarinnar ... samkvæmt margnefndu skuldabréfi væri ógilt. Var einkum vísað til þess að stefndi, þ.e varnaraðili í úrskurðarmálinu, hefði ekki farið eftir ákvæðum áðurrakins samkomulags. Um nánari rökstuðning segir í úrskurðinum:

„Ekki liggja fyrir nein gögn um að varnaraðili hafi metið greiðslugetu [C], útgefanda veðskuldabréfs nr. 1102-74-903047. Verður því að miða við að greiðslumat hafi ekki farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga var varnaraðila skylt að meta greiðslugetu [C]. Verður varnaraðili að bera allan halla af því að slíkt greiðslumat fór ekki fram og

þar með hvort sóknaraðili hefði eftir sem áður gengist í ábyrgð fyrir [C], eftir að hafa kynnt sér matið.

Ekki er unnt að fallast á þá röksemdafærslu varnaraðila að skuldbindingu sóknaraðila, eða meginreglunni um að samninga skuli halda, verði ekki vikið til hliðar með vísan til samkomulagsins frá 1. nóvember 2001. Nefndin gengur í störfum sínum út frá að aðildarfélög SF séu bundin af því, rétt eins og þau eru bundin af samkomulagi því sem liggur til grundvallar starfsemi nefndarinnar. Dómur Hæstaréttar í máli nr. 131/1999, þar sem ekki var um neina sambærilega skuldbindingu að ræða á því ekki við.

Varnaraðili bendir á að við mat á því hvort víkja eigi veðsetningunni til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga verði að líta til þess hvernig lánsfjárhæðinni var ráðstafað. Í máli þessu liggur fyrir að hluti lánsfjárhæðarinnar, þ.e. kr. 9.783.613, var ráðstafað til sóknaraðila, sem greiðslu fyrir hans hlut af jörðinni [...]. Þar sem um var að ræða greiðslu vegna gagnkvæms samnings sem sóknaraðili og [C] höfðu gert með sér, þar sem greiðslan var endurgjald fyrir helmingshluta í jörðinni [...], verður ekki séð að ábyrgðarskuldbindingin hafi verið sóknaraðila til hagsbóta. Þvert á móti virðist sóknaraðili í verri stöðu, enda er hann bæði í skuld við varnaraðila og hefur glatað eignarrétti sínum í helmingi jarðarinnar.

Í ljósi alls framangreinds verður að telja að rétt sé að ógilda veðsetningu jarðarinnar [...], með veðskuldabréfi nr. 1102-74-903047, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.“

Eftir að niðurstaða úrskurðarnefndarinnar lá fyrir krafðist lögmaður stefnanda, með bréfum til stefnda, dagsettum 9. júní og 17. ágúst 2002, að hann aflétti þegar í stað umræddu skuldabréfi af jörðinni, en einnig tryggingarbréfinu.

Stefndi hafnaði kröfum stefnanda og vísaði til þess að lagaskilyrði væri ekki til staðar til að verða við þeim. Höfðaði stefnandi í framhaldi mál þetta.

II.

Stefnandi reisir kröfugerð sína í máli þessu aðallega á fyrrgreindu samkomulagi milli Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja o.fl. um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 (hér eftir nefnt samkomulagið) og vísar hann einkum til áðurrakinna ákvæða 1., 2., 3. og 4. gr.

Stefnandi byggir á því að stefndi sé bundinn af ákvæðum samkomulagsins og að hann beri í samræmi við dómafordæmi Hæstaréttar hallann af því ef ákvæðum þess sé ekki fylgt, og að vanræksla lánastofnunar á skyldum sínum leiði almennt til ógildingar ábyrgðarskuldbindinga. Stefnandi bendir sérstaklega á að samkvæmt 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins beri lánastofnun að láta lántaka gangast undir greiðslumat fyrir lánveitingu og að kynna eigi niðurstöðu þess fyrir ábyrgðarmanni eða veðsala áður en hann gengst í ábyrgð. Stefnandi staðhæfir að stefndi hafi ekki

gert greiðslumat þrátt fyrir afdráttarlausan áskilnað samkomulagsins, en af þeim sökum hafi stefnanda verið ókunnugt um skuldastöðu C. Stefnandi hafi því ekki haft vitneskju um að viðsemjandi hans, C, gæti ekki staðið undir afborgunum af láninu.

Stefnandi byggir á því að sérstakrar aðgæslu hafi verið þörf við gerð nefndra viðskiptabréfa, veðskuldabréfsins og tryggingarbréfsins, þar sem um verulegar ábyrgðarskuldbindingar hafi verið að ræða. Byggir stefnandi á því að stefnda hafi mátt vera ljóst að honum var ómögulegt að kynna sér fjárhagsstöðu lántakans, C. Vegna þessa hafi hvílt á stefnda enn ríkari kröfur til aðgæslu og upplýsingaskyldu, m.a. með hliðsjón af almennum aðgæsluskyldum lánastofnana. Stefnandi áréttar að stefndi hafi ekki gert greiðslumat og hafi niðurstaða slíkrar athugunar því ekki verið kynnt honum. Byggir stefnandi á því að stefndi verði að bera hallann af vanrækslu sinni, enda hafi honum mátt vera ljóst að fjárhagsstaða lántakandans var slæm og hann haft takmarkaða burði til að greiða lánið, líkt og komið hafi á daginn. Stefnandi bendir enn fremur á að honum hafi aldrei verið gert það ljóst af stefnda, hvaða réttaráhrif undirritun hans á verðbréfin kynni að hafa í för með sér.

Stefnandi byggir á því að lagalegar forsendur séu til þess að víkja til hliðar veði því sem hann veitti í eignarhluta sínum í jörðinni og í lóðunum tveimur á grundvelli 1. og 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Bendir stefnandi á að í lagaákvæðinu sé kveðið á um að víkja megi samningi til hliðar í heild eða hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera samning fyrir sig. Þá sé það andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi ákvæðisins, að stefndi haldi uppi kröfum á hendur honum á grundvelli veðsetninga hans, einkum með vísan til þess, að ekki hafi verið gætt sjónarmiða fyrrgreinds *samkomulags* eins og áður hafi verið rakið. Að því leyti byggir stefnandi m.a. á því að staða aðila við samningsgerðina hafi verið harla ólík. Stefnandi sé fjármálafyrirtæki og hafi haft yfirburðastöðu, og m.a. haft sérfræðipekkingu, sem stefnandi hafi ekki búið yfir.

Stefnandi byggir á því að vegna ofangreindra atriða beri að ógilda veðsetningar hans með dómi, sbr. heimildarákvæði 1. mgr. 36. gr. samningalaganna, en einnig með hliðsjón af ólögfestum reglum samningaréttarins um brotnar forsendur. Þessu til stuðnings vísar stefnandi til þeirra sjónarmiða sem fram koma í lögum um ábyrgðarmenn nr. 32, 2009, einkum 1. mgr. 4. gr., þar sem segi að lánveitandi skuli meta hæfi lántaka til að standa í skilum með lán, þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efndum lántaka.

Stefnandi byggir á því að er hann hafi ritaði nafn sitt á umþrætt veðskuldabréf hafi hann litið svo á að með því væri hann eingöngu að fallast á veðsetningu eignarhluta lántakans C í jörðinni ..., en að undirritunin væri nauðsynleg forsenda fyrir lántökunni, þar eð jörðin hafi eftir kaupin verið í óskiptri sameign þeirra tveggja. Að auki hafi hann álitð að lánsfjárhæð veðskuldabréfsins ætti að nýta til að standa undir kaupverði á helmingi jarðarinnar. Stefnandi hafi þannig ekki talið að í þessum gerningum fælist að eignarhlutur hans í jörðinni yrði veðsettur til tryggingar kröfunni og þar með til tryggingar á greiðslu kaupverðsins.

Af hálfu stefnanda er þeim sjónarmiðum stefnda mótmælt, sem hann hafi teflt fram hjá úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, að lántaka C samkvæmt veðskuldabréfinu hafi verið stefnanda til hagsbóta. Bendir stefnandi á að

samkvæmt kaupsamningi hans og C hafi meginþorri kaupverðsins verið fjármagnaður með umræddri lántöku hjá stefnda, en með því að gangast í ábyrgð fyrir C hafi stefnandi í raun sjálfur tekið á sig ábyrgð á réttum efndum samningsins. Stefnandi hafi því í raun, sem seljandi, borið ábyrgð á réttum efndum kaupanna, sbr. það að andvirði veðskuldabréfsins hafi af hálfu stefnda um síðir verið til innheimtu gagnvart honum sem ábyrgðarmanni. Stefnandi hafi því engan fjárhagslegan ávinning haft af því að heimila veðsetningu á eigin eignarhluta í jörðinni ..., líkt og stefndi haldi fram.

Stefnandi bendir á að við undirritun hans á veðskuldabréfið hafi verið sá formgalli að ekki hafi verið fullnægt skilyrðum 1. mgr. 22. gr. laga nr. 39, 1978, en undirritunin hafi eingöngu verið staðfest af einum vitundarvotti.

Stefnandi vísar að öðru leyti máli sínu til stuðnings til áðurrakinna röksemda í úrskurði úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki frá 16. mars 2012.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, þ.m.t. sjónarmiða um aðgæsluskyldu lánastofnana. Þá vísar hann til samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, til 36. gr. laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og til ólögfesta reglna um brostnar forsendur. Hann vísar enn fremur til ákvæða laga nr. 32, 2009 um ábyrgðarmenn, einkum 1. mgr. 4. gr., en um málskostnað vísar hann til XXI. kafla laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. Um virðisaukaskatt vísar stefnandi til laga nr. 50, 1988.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að stefnandi hafi með fúsum og frjálsum vilja sett eignarhluta sinn í jörðinni ..., svo og lóðir nr. 2 og 3 á jörðinni, að veði með undirritun sinni á fyrrgreinda löggerninga, þ.e. veðskuldabréf og tryggingarbréf. Byggir stefndi á því að engin skilyrði séu til að ógilda þær veðsetningar og samninga. Stefndi byggir jafnframt á því að fylgja beri þeirri meginreglu samningaréttar að samninga skuli halda. Vegna þessa sé stefnandi bundinn af þeim samningum sem hann hafi gert við stefnda.

Stefndi byggir á því að fyrrgreint *samkomulag* fjármálafyrirtækja o.fl. frá árinu 2001 hafi hvorki stöðu settra laga eða reglugerðar, og því geti stefnandi ekki vikið sér undan áðurgreindri meginreglu samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga, og þá ekki með því að vísa til hins ólögfesta samkomulags.

Stefndi andmælir málsástæðum stefnanda og byggir m.a. á því að skortur á greiðslumati geti ekki eitt og sér eða sjálfkrafa réttlætt beitingu 36. gr. samningalaganna. Í því sambandi bendir stefndi á þá dómaframkvæmd sem fyrir liggir, þar sem reynt hafi á skuldbindingargildi *samkomulagsins*, m.a. varðandi það atriði að ekki hafi verið framkvæmt greiðslumat á lántaka, í þessu tilfalli C, samningsaðila stefnanda, við gerð áðurnefndra löggerninga, sbr. 3. gr. i. Þvert á móti sé nauðsynlegt, líkt og í tilfalli stefnanda, að fram fari heildstætt mat á atvikum, og þar á meðal hvort það teljist ósanngjarnt af hálfu stefnda í skilningi 36. gr. samningalaganna að bera fyrir sig þær veðsetningar sem stefnandi samþykkti. Nefnir stefndi í því sambandi atriði eins og það hvort lánveitandi hafi leynt ábyrgðaraðila upplýsingum um slæma fjárhagsstöðu lántaka. Stefndi staðhæfir að í

tilviki stefnanda hafi slík ósanngjörn atriði ekki verið til staðar. Þannig hafi fjárhagsstaða C verið góð og engin lán hans verið í vanskilum hjá stefnda. Því hafi ekki verið tilefni til að vara stefnanda við eða láta gera greiðslumat fyrir lánveitingu stefnda til C. Að þessu leyti vísar stefndi m.a. til dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 163/2005, 16/2007 og 116/2010, en einnig dóms Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 2375/2011.

Stefndi staðhæfir að lánveiting hans til C hafi verið gerð í þágu sameiginlegs búrekstrar hans og stefnanda. Því til rökstuðnings vísar stefndi til þess að ætlan C og stefnanda hafi er atvik gerðust á árinu 2005 verið að hefja sameiginlegan búrekstur á sviði hrossaræktar og tengdrar starfsemi á jörðinni Byggir stefndi á því að vegna þessara áforma hafi hann, sem lánveitandi, mátt ganga út frá því að stefnandi þekkt til fjárhagsstöðu C. Því hafi stefndi og mátt ætla að niðurstaða greiðslumats hefði engu skipt um ákvörðun stefnanda um að veðsetja jörðina ... í heild sinni og liðka þannig fyrir sölu á hluta hennar til C. Stefndi hafnar því jafnframt að stefnanda hafi verið ómögulegt að kynna sér fjárhagssögu C, enda hefði hann haft alla möguleika á því að óska eftir upplýsingum um fjárhagsstöðu hans og jafnframt að fara fram á greiðslumat teldi hann þörf á því, annaðhvort frá honum sjálfum eða stefnda. Og þar sem stefnandi hafi ekki gert það megi líta svo á að niðurstaða greiðslumats hefði engu máli skipt fyrir stefnanda, enda hefði hann verið staðráðinn í að samþykkja hinar umdeildu veðsetningar.

Stefndi byggir á því, líkt og aðstæðum var háttað er atvik gerðust, að stefnanda hafi verið nauðsynlegt að viðsemjandi hans, C, fengi lánsúmsókn sína afgreidda hjá stefnda. Með því móti hefði stefnandi fengið kaupverð jarðarhlutans greiddan sér, en einnig hefðu fjármunir runnið til lánardrottna hans, og hann þannig komið sér undan innheimtuaðgerðum þeirra.

Stefndi byggir á því að ljóst megi vera af framangreindri atburðarás og þrátt fyrir lýsta annmarka við lánveitingu forvera hans til viðsemjanda stefnanda að þeir hafi í engu breytt um það að stefnandi hefði heimilað hinar umþrættu veðsetningar. Nefndur annmarki réttlæti það heldur engan veginn að fella beri úr gildi veðsetningar stefnanda. Vísar stefnandi til þess að við mat á því hvort beiting 36. gr. samningalaga eigi rétt á sér sé nauðsynlegt að horfa heildstætt á málsatvik og þ. á m. hvernig lánsfjárhæð stefnda til C samkvæmt lýstu veðskuldabréfi var ráðstafað í raun. Bendir stefndi á að óumdeilt sé að öll lánsfjárhæðin samkvæmt skuldabréfinu, að frádregnum lántökukostnaði, hafi runnið til stefnanda sjálfs og lánardrottna hans. Hafi þetta verið gert í samráði við stefnanda, en um hafi verið að ræða kaupverð C fyrir þann hluta jarðarinnar sem stefnandi seldi honum. Telur stefndi það mjög óeðlilega niðurstöðu ef sá aðili sem veitir lánsveð, líkti og stefnandi hafi gert, geti losnað með afturvirkum hætti undan skuldbindingum sínum þegar allt andvirði lánsins hafi í raun runnið til hans sjálfs. Byggir stefndi á að stefnandi hafi því haft augljósan fjárhagslegan hag af því að heimila veðsetningarnar, enda hafi þær verið forsenda þess að hann fékk kaupverðið greitt á sínum tíma frá C. Stefndi áréttar að það fæli í sér óréttmæta auðgun hjá stefnanda ef hann yrði leystur undan skuldbindingum sínum þegar fyrir liggja að hann hafi fengið nær alla þá fjárhæð sem veðsetningunni var ætlað að tryggja greidda sér.

Til stuðnings sýknukröfu sinni byggir stefndi auk greindra málsástæðna á því að stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti. Bendir stefndi á að það sé viðurkennd meginregla að aðilar geti glatað rétti til að hafa uppi kröfur hafi þeir sýnt af sér slíkt

athæfi. Stefndi byggir á því að kröfu um ógildingu veðsetningar beri að koma á framfæri innan eðlilegs tíma og án ástæðulausrar tafar. Bendir stefndi á að um sex ár hafi liðið frá því að stefnandi ritaði nafn sitt á veðskuldabréfið, þann 21. nóvember 2005, og um fjögur ár frá því hann ritaði undir tryggingarbréfið, þann 13. desember 2007, þar til kröfur hans um að fella veðsetningarnar úr gildi komu fram. Byggir stefndi á að stefnandi hafi haft fullt tilefni til að hafa uppi mótmæli og kröfur fyrr ef hann hefði talið á sér brotið. Stefndi staðhæfir jafnframt að engar nýjar upplýsingar hafi komið fram eftir undirritun stefnanda á viðskiptabréfin sem réttlætt geti hina stórfelldu töf. Stefndi kveðst hafa haft hagsmuni af því að kröfum af því tagi sem hér um ræðir væri komið á framfæri sem fyrst, enda erfiðara um vik að verjast þeim eftir því sem lengri tími leið frá því að atvik áttu sér stað, en slíkt hafi einmitt orðið raunin í þessu máli. Þannig hafi stefnda reynst mjög erfitt að rifja upp og finna gögn um samskipti aðila, munnleg og skrifleg, varðandi þá gerninga sem hér um ræðir. Telur stefndi að hið óútskýrða og stórfellda tómlæti sem stefnandi hafi sýnt af sér í samskiptum aðila eigi að leiða til sýknu með hliðsjón af meginreglunni um áhrif tómlætis á kröfur aðila. Verði ekki fallist á að tómlæti eigi að leiða til sýknu byggir stefndi á því að meta eigi allan vafa tengdan mögulegum sönnunarskortum honum í hag sökum tómlætis stefnanda.

Af hálfu stefnda er því andmælt að líta eigi til laga nr. 32, 2009 við úrlausn málsins, enda sé beinlínis tekið fram í 12. gr. að ákvæði laganna séu ekki afturvirk. Lögin hafi því ekkert gildi í málinu.

Stefndi hafnar því að hann eigi að líða fyrir ætlaðan misskilning stefnanda um hvað hafi falist í veðsetningu hans á jörðinni ... samkvæmt fyrrgreindu veðskuldabréfi. Bendir stefndi á að stefnandi hafi ritað undir veðskuldabréfið sem þinglýstur eigandi og sé ekkert í skjalinu eða öðrum gögnum málsins sem hafi gefið honum réttmæta ástæðu til að ætla að eignarhlutur hans í jörðinni væri ekki veðsettur til tryggingar réttum efdum. Hið sama eigi við um tryggingarbréfið.

Stefndi andmælir að tilvísun stefnanda til ákvæði 22. gr. þinglýsingalaganna eigi við. Vísar hann til þess að ákvæðið varði einungis það álitaefni hvort skjalið sé tækt til þinglýsingar. Fyrir liggir að bréfið sé eftir sem áður í fullu gildi gagnvart aðilum þess.

Stefndi byggir á því að í ljósi lýstra röksemda og atvika séu skilyrði fyrir breytingu á 36. gr. samningalaganna ekki fyrir hendi í málinu, né séu aðrar ástæður til að ógilda eða fella úr gildi hinar umþrættu veðsetningar stefnanda samkvæmt fyrrgreindu veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi. Beri því að hafna dómkröfum stefnanda í málinu.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um skuldbindingargildi samninga og um efnir in natura. Þá vísar hann til meginreglna um áhrif tómlætis og tillitsskyldu sammingsaðila, svo og almennra og viðurkenndra lögskýringarsjónarmiða um beitingu 36. gr. samningalaganna. Loks vísar hann til laga um fjármálafyrirtæki nr. 161, 2002, en um málskostnað til 130. og 131. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

III.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur stefnandi og H sparisjóðsstjóri hjá B, en hann var áður sparisjóðsstjóri hjá G.

Í máli þessu er ágreiningur með aðilum um gildi ábyrgðaryfirlýsinga þar sem stefnandi heimilaði veðsetningu á fasteignum sínum, annars vegar í eignarhluta hans í jörðinni ..., til tryggingar skuld viðsemjanda hans, C, við stefnda, samkvæmt veðskuldabréfi að höfuðstól 16.000.000 króna, dagsettu 21. nóvember 2005, númer 1102-74-903047, og hins vegar í eignarhluta í lóðum númer 2 og 3 úr nefndri jörð, fastanúmer ..., til tryggingar skuld C við stefnda, samkvæmt tryggingarbréfi að höfuðstól 20.000.000 króna, dagsettu 13. desember 2007.

Samkvæmt skýrslum fyrir dómi voru tildrögin að undirritun stefnanda á veðskuldabréfið þau að nefndur C hafði á árinu 2005 leitað eftir lánafyrirgreiðslu hjá G eftir að stefnandi hafði fallist á að selja honum helmings hlut sinn í bújörðinni Rétt tveimur árum síðar ritaði stefnandi undir greint tryggingarbréf, sem þinglýstur eigandi nefndra lóða, en bréfið hafði C gefið út til tryggingar hvers kyns skuldum hans við forvera stefnda, G.

Stefnandi byggir m.a. kröfu sína um ógildingu ábyrgðaryfirlýsinga sinna og veðsetninga samkvæmt lýstu veðskuldabréfi og tryggingarbréfi á því að forveri stefnda, nefndur sparisjóður, hafi við útgáfu skjalanna ekki staðið við skyldur sínar samkvæmt áðurröktu *samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga* frá 1. nóvember 2001.

Í skýrslu stefnanda fyrir dómi kom fram að ætlan hans með sölu jarðarhlutans til C hafi aðallega verið að halda jörðinni í byggð. Stefnandi lýsti því að hann hefði haft góð kynni af C, og bar að þeir hefðu haft sameiginlega sýn á áframhaldandi búrekstri og uppbyggingu jarðarinnar. Stefnandi sagði og að þessi áform hefðu að nokkru gengið eftir, en C hefði í samræmi við ákvæði kaupsamnings hafið endurbætur á fjósbyggingu, sem hann hafi ætlað fyrir hross sín. Stefnandi kvaðst ekki hafa tekið beinan þátt í búrekstri C, enda hefði það ekki staðið til af hans hálfu, þrátt fyrir að jörðin hefði eftir kaupin verið í sameign þeirra.

Stefnandi kvaðst er kaupin gerðust hafa verið í þeirri trú að fjárhagsstaða C væri góð, en engar frekari upplýsingar fengið um það, hvorki hjá honum sjálfum né hjá G. Stefnandi kvaðst hins vegar hafa fallist á beiðni C, í tengslum við kaup hans á hluta jarðarinnar, að veita honum veðleyfi fyrir umræddu veðskuldabréfsláni, en litið svo á að með því væri hann einungis að veita veðleyfi fyrir hlut C í jörðinni. Stefnandi kvaðst í samræmi við ákvæði kaupsamningsins hafa greitt upp að hluta eldri lán sem hvíldu jörðinni, sem þá hafi verið í vanskilum. Fyrir dómi treysti stefnandi sér ekki til að tjá sig um áritun sína á greint tryggingarbréf og vísaði þar um til minnisleysis. Stefnandi staðhæfði á hinn bóginn að hann hefði ekki ritað undir nefnd veðbréf og samþykkt veðsetningu jarðar sinnar ef forveri stefnda hefði upplýst hann nægjanlega um atvik máls, og þá ekki ef fjárhagsstaða viðsemjanda hans, C, hefði reynst neikvæð samkvæmt greiðslumati.

Stefndi mótmælir röksemdum og kröfum stefnanda og telur að ábyrgðaryfirlýsingar hans og veðsetningar á nefndum eignum séu í fullu gildi og að engin rök séu til að ógilda þær.

Ágreiningslaust er að stefndi vanrækti að fara eftir áðurröktum ákvæðum *samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga*, sem samtök fjármálafyrirtækja, m.a. Samtök sparisjóða, gerðu þann 1. nóvember 2001 við Neytendasamtökin og viðskiptaráðherra. Stefndi lét m.a. ekki gera mat á greiðslugetu lántakans C áður en tekin var ákvörðun um lánveitingu til hans. Þá afhenti hann stefnanda ekki bækling um þýðingu þess að gangast undir ábyrgð með því að veðsetja eignir sínar vegna lánveitingar stefnda.

Samkvæmt 1. gr. *samkomulagsins* var markmið þess að draga úr vægi ábyrgðar einstaklinga og að lánveitingar væru miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Með *samkomulaginu* voru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum að skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings væri sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu. Segir m.a. í 3. mgr. 3. gr. að fjármálafyrirtæki sé skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuld viðkomandi skuldara nemi meira en 1.000.000 króna.

Í samræmi við meginreglur íslensks fjármálaréttar um samningsfrelsi voru forverar stefnda bundnir af hinum fortakslausu ákvæðum *samkomulagsins frá árinu 2001*. Ákvæði laga nr. 32, 2009 um ábyrgðarmenn gilda hins vegar ekki með afturvirkum hætti í máli þessu.

Samkvæmt dómafordæmum Hæstaréttar Íslands verður samningur aðila um ábyrgð ekki ógiltur í heild eða hluta af þeim sökum einum að stefndi hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt nefndu *samkomulagi*. Verður því að finna slíkri ógildingu stoð í reglum samningaréttar ef leysa á stefnanda undan skuldbindingum sínum samkvæmt fyrrnefndum veðbréfum.

Óumdeilt er að forvera stefnda var ljóst að lánafyrirgreiðsla hans til C var vegna kaupa hans á nefndum jarðarhluta í bújörðinni Samkvæmt skýrslu fyrisvarsmanns stefnda var ekki gert greiðslumat á C, en í þess stað lagt til grundvallar lánveitingunni áfallalaus viðskiptasaga, en einnig rekstraráætlun hans um búrekstur á hinni óskiptu jörð hans og stefnanda.

Eins og áður er lýst seldi stefnandi jarðarhlutann fyrir 21.000.000 króna. Fékk stefnandi söluandvirðið greitt frá C, þann 5. desember 2012, með þeirri lánafyrirgreiðslu sem hann fékk hjá stefnda samkvæmt hinu umþrætta veðskuldabréfi, sem stefnandi hafði veitt veðheimild fyrir. Að frátöldum lántökukostnaði voru til ráðstöfunar 15.000.000 króna. Samkvæmt ákvæðum nefnds kaupsamnings, sem er í samræmi við skýrslu stefnanda og önnur gögn, var hluta lánsfjárhæðarinnar ráðstafað af stefnda til greiðslu þriggja veðskulda sem hvíldu á jörðinni ..., samtals 5.216,387 krónur, en óumdeilt er að lán þessi voru þá í vanskilum. Þá voru 9.783.612 krónur lagðar inn á reikning stefnanda. Áhvílandi á eiginni, á 3. veðrétti, var eftir sem áður lán F frá árinu 2004, að nafnvirði 2.400.000 krónur. Var síðastnefnda lánið samkvæmt kaupsamningnum óviðkomandi viðsemjanda stefnanda, C, þrátt fyrir kaup hans á jarðarhlutanum.

Í máli sínu vísar stefnandi um rökstuðning fyrir kröfugerð sinni m.a. til 36. gr. laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Sé lagagreininni beitt þarf að fullnægja þeim skilyrðum að ósamngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera loforð fyrir sig og skal við mat á því líta til efnis samnings, atvika við samningsgerð, stöðu aðila við hana og atvika, sem síðar koma til.

Samkvæmt framansögðu gaf viðsemjandi stefnanda, C, út hið umþrætta veðskuldabréf í lok árs 2005, í tengslum við sölu á jarðarhlutanum í bújörðinni Stefnandi ritaði nafn sitt á bréfið til samþykkis veðsetningunni, sem þinglýstur eigandi. Stefnandi hefur fyrir dómi, eins og hér að framan var rakið, lýst þeim hagsmunum sem hann horfði til við sölu, en einnig liggur fyrir að hann ráðstafaði nokkrum hluta söluandvirðisins til uppgreiðslu á veðlánnum sem voru í vanskilum.

Viðsemjandi stefnanda, C, gaf út hið umþrætta tryggingarbréf, að fjárhæð 20.000.000 króna, rúmum tveimur árum eftir gerð fyrrnefnds kaupsamnings um jarðarhlutann. Ritaði stefnandi nafn sitt á bréfið til samþykkis veðsetningu tveggja sérgreindra lóða á fasteigninni. Liggur fyrir að stefnandi gaf það samþykki sitt eftir að hann hafði ráðstafað hluta söluandvirðis til uppgreiðslu eldri lána. Verður helst ráðið af gögnum og frásögn stefnanda að það hafi hann og gert eftir að sameigandi hans, c, hafði hafð uppbyggingu á jörðinni. Frásögn stefnanda að þessu leyti var harla óskýr, og er til þess að líta að hann leiddi ekki fyrrverandi sameiganda sinn, C, fyrir dóm til skýrslugjafar um nánari atvik máls. Ákvæði veðskuldabréfsins og tryggingarbréfsins um eðli ábyrgðar stefnanda og umfang eru á hinn bóginn að áliti dómsins skýr og einföld. Verður stefnandi að bera ábyrgð á því hafi hann ekki kynnt sér ákvæðin sem skyldi.

Við mat á því hvort til greina komi að fella lýstar sjálfskuldarábyrgðir og veðsetningar stefnanda úr gildi á þeim grundvelli að skilmerki 36. gr. samningalaganna séu fyrir hendi telur dómurinn að horfa verði til þeirra aðstæðna þegar stefnandi gekkst undir ábyrgðir sínar og hvort ætla megi að þær hafi verið gefnar í því skyni að tryggja hagsmuni, einkum fjárhagslega, hans sjálfs að einhverju leyti. Við mat á því er helst til eigin frásagnar og gjörða stefnanda að líta, en eins og áður er fram komið samþykkti hann ábyrgðir sínar og veðsetningar á efnidum viðsemjanda síns gagnvart stefnda vegna kaupgærnings á hluta jarðar sinnar. Þá stóðu áform hans og viðsemjandans, að hans sögn, til uppbyggingar og framtíðar búrekstrar á jörðinni. Einnig liggur fyrir að stefnandi þekkti til starfa viðsemjandans fyrir kaupin, en þeir munu hafa verið nágrannar.

Að áliti dómsins hefur stefnandi ekki fært rök fyrir því að stefndi hafi leynt hann mikilsverðu upplýsingum eða að aðstöðumunur, áðurgreindir annmarkar, og þar á meðal að því er varðar áritun vitundarvotta, hafi verið slíkir að nokkru varði eins og atvikum máls þessa er háttað.

Að öllu framangreindu virtu er ekki fallist á að stefnandi hafi fært fram þau rök fyrir kröfugerð sinni að unnt sé að fallast á dómkröfur hans. Ber því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málarekstrinum.

Stefnanda var veitt gjafsóknarleyfi með bréfi innanríkisráðuneytis, dagsettu 26. febrúar 2013.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þ.m.t. málflutningsþóknun lögmanns hans, Þórhalls Hauks Þorvaldssonar héraðsdómslögmanns. Með hliðsjón af umfangi málsins og þeim hagsmunum sem í húfi voru, en einnig þegar virt eru gögn um vinnuframlag, og loks því að mál þetta var endurflutt, er nefnd þóknun ákveðin 800.000 krónur og er þá virðisaukaskattur meðtalinn. Samkvæmt 2. mgr. 127. gr. laga nr. 91, 1991 kemur aðeins í hlut dómstóla að ákveða þóknun handa lögmanni gjafsóknarhafa og á því ekki að réttu lagi að taka afstöðu til útlagðs kostnaðar hans í dómi.

Dóm þennan kveður upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, B, er sýkn af kröfum stefnanda, A.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þ.m.t. málflutningsþóknun lögmanns hans, Þórhalls Hauks Þorvaldssonar héraðsdómslögmanns, 800.000 krónur.