

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 23. febrúar 2012 í máli nr. E-913/2011:

Landsbankinn hf.

(Eva B Sólun Hannesdóttir hdl.)

gegn

Byggingafélaginu Byggðavík ehf.

(enginn)

Sigurþóri Ólafssyni

(Arnar Kormákur Friðriksson hdl.)

Ólafi Garðari Þórðarsyni

(Arnar Kormákur Friðriksson hdl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 27. janúar 2012, er höfðað 8. og 28. apríl 2011.

Stefnandi er Landsbankinn hf. (áður NBI hf.) Austurstræti 11, Reykjavík.

Stefndu eru Byggingafélagið Byggðavík ehf., Hlégerði 7, Kópavogi, Sigurþór Ólafsson, Lækjasmára 17, Kópavogi og Ólafur Garðar Þórðarson, Hlégerði 7, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að stefndi, Byggingafélagið Byggðavík ehf., greiði stefnanda 49.716.384 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. nóvember 2009 til greiðsludags. Þess er jafnframt krafist að stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, verði dæmdir til að greiða þar af 20.000.000 króna in solidum með stefnda, Byggingafélaginu Byggðavík ehf., með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 24. mars 2010 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar og virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara sýknu að svo stöddu. Til þrautavara er gerð sú krafa að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og að kröfu stefnanda um dráttarvexti verði vísað frá dómi. Þá krefjast stefndu málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi, Byggingafélagið Byggðavík ehf., hefur ekki látið málið til sín taka, en útvíst varð af hálfu félagsins við þingfestingu málsins 18. maí 2011.

I

Þann 12. ágúst 2005 stofnaði stefndi, Byggingafélagið Byggðavík ehf., tékkareikning númer 22464 í útibúi stefnanda að Austurstræti 11 í Reykjavík. Þann 9. nóvember 2009 námu innistæðulausar færslur á reikningnum 49.716.384 krónum. Var reikningnum þá lokað.

Með sjálfskuldarábyrgð númer 0101-63-111116, dagsettri 23. mars 2007, tókust stefndu, Sigurbór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, á hendur ábyrgð in solidum á skuld stefnda, Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., gagnvart stefnanda sem sjálfskuldarábyrgðaraðilar, fyrir allt að 20.000.000 króna, auk vaxta og kostnaðar við innheimtu skuldarinnar. Yfirlýsing stefndu um ábyrgðina er á stöðluðu eyðublaði frá stefnanda og ber yfirskriftina: „Sjálfskuldarábyrgð – óskipt vegna yfirdráttarheimildar einstaklings í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklings.” Þá segir enn fremur orðrétt: „Með sjálfskuldarábyrgð þessari skuldbindur ábyrgðaraðili sig persónulega til að tryggja Landsbanka Íslands hf. efnidir á skuldbindingum reikningseiganda. Ábyrgðaraðili ábyrgist alla skuldina sem sína eigin og ef ábyrgðaraðilar eru fleiri en einn, ábyrgist hver um sig fulla greiðslu gagnvart kröfuhafa (óskipt ábyrgð/in solidum).” Í 7. tölulið yfirlýsingarinnar er meðal annars að finna svofellt ákvæði: „Skylt er að meta greiðslugetu reikningseiganda ef ábyrgðarfjárhæð er kr. 1.000.000,- eða hærrí. Ef ábyrgðarfjárhæðin er lægri en kr. 1.000.000,00 getur sjálfskuldarábyrgðaraðili óskað eftir því að slíkt greiðslumat fari ekki fram...” Þá er gert ráð fyrir því á eyðublaðinu að ábyrgðaraðilar geti staðfest sérstaklega að þeir óski ekki eftir mati á greiðslugetu reikningseiganda, enda sé heildarábyrgðarfjárhæð ábyrgðaraðila vegna reikningseiganda gagnvart stefnanda lægri en 1.000.000 króna.

Stefnandi sendi stefndu innheimtuviaðvörðun dagsetta 10. ágúst 2009 og innheimtubréf dagsett 24. febrúar 2010. Innheimtutilraunir stefnanda skiluðu ekki árangri og höfðaði stefandi því málið á hendur stefndu.

Samkvæmt svonefndu stöðuúttektarvottorði, dagsettu 16. júní 2009, var eignin Austurmörk 18A í Hveragerði uppsteypt og burðarvirki frágengið og búið að ganga frá þaksperrum og klæða þak jární. Enn fremur var búið að ganga frá öllum gluggum og akstursdyrum lokað til bráðabirgða. Þá segir að eftir sé að setja upp milliveggi á milli fasteigna og tengja fráveitulagnir við stofnæðar út í götu. Viðstaddir stöðuúttektina voru Guðmundur Friðrik Baldursson byggingarfulltrúi og stefndi Ólafur Garðar Þórðarson, sem byggingarstjóri eignarinnar. Undirrita þeir vottorð um úttektina. Fokheldisvottorð fyrir Austurmörk 18A var gefið út af sama byggingarfulltrúa 25. október 2011. Þar segir í athugasemdum að húsið sé fokhelt samkvæmt breyttum teikningum, dagsettum 7. október 2011.

Með skriflegri yfirlýsingu Árna Emilssonar, fyrrverandi útibússtjóra Landsbankans í Austurstræti, dagsettri 15. júní 2011, er staðfest að sjálfskuldarábyrgð stefndu, Sigurbórs Ólafssonar og Ólafs Garðars Þórðarsonar, á lánnum til Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., hafi átt „að falla niður við fokheldi hússins að Austurmörk 18a í Hveragerði gegn fasteignaveði í húsinu.”

Vegna aðildar stefnanda að málinu er vísað til þess að Fjármálaeftirlitið hafi þann 9. október 2008 með heimild í 100. gr. a laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. 5. gr. laga nr. 125/2008 um heimild til fjárveitinga úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl., tekið þá ákvörðun að ráðstafa eignum og skuldum Landsbanka Íslands hf. til Nýja Landsbanka Íslands hf., nú Landsbankinn hf., en heiti bankans hafi verið breytt á aðalfundi bankans 28. apríl 2011.

II

Stefnandi vísar til þess að stefndi, Byggingafélagið Byggðavík ehf., hafi þann 12. ágúst 2005 stofnað tékkareikning nr. 22464 í útibúi stefnanda að Austurstræti 11, Reykjavík. Við lokun reikningsins 9. nóvember 2009 hafi innstæðulausar færslur á reikningnum numið 49.716.384 krónum. Með sjálfskuldarábyrgð nr. 0101-63-111116 hafi stefndu Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson tekist á hendur ábyrgð in solidum á skuld þessari gagnvart stefnanda fyrir allt að 20.000.000 króna, auk vaxta og kostnaðar. Hafi stefndu verið send innheimtubréf 24. febrúar 2010, en skuldin ekki fengist greidd.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á meginreglum kröfu- og samningaréttar um greiðsluskyldu fjárskuldbindinga. Kröfur um dráttarvexti styður stefnandi við reglur III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. sömu laga. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Um varnarþing er vísað til 32. gr. og 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III

Stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson mótmæla kröfu stefnanda um að þeir verði dæmdir til að greiða 20.000.000 króna in solidum með stefnda, Byggingafélaginu Byggðavík ehf., með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 20.000.000,- frá 24. mars 2010 til greiðsludag og kröfu stefnanda um málskostnað. Byggja stefndu í fyrsta lagi á því að við undirritun sjálfskuldarábyrgðar 23. mars 2007 hafi stefndu gert samkomulag við starfsmann stefnanda, Árna Emilsson þáverandi útibússtjóra Landsbankans í Austurstræti, þess efnis að við fokheldi hússins að Austurmörk 18A í Hveragerði, féllu sjálfskuldarábyrgðir þeirra niður enda hafi bankanum verið veitt fasteignaveð í húsinu. Um þetta hafi umræddur útibússtjóri vitnað, sbr. yfirlýsingu dagsetta 15. júní 2011. Með þessu hafi komist á samkomulag milli stefnanda og stefndu um þetta atriði og beri stefnanda því að fella ábyrgðina niður þar sem skilyrði niðurfellingar séu nú til staðar. Krafa stefnanda sé tryggð með fasteignaveði á fyrstu tveimur veðréttum fasteignarinnar og samkvæmt stöðuúttekt, dagsettri 16. júní 2009, sé fasteignin orðin fokhelt. Á þessum grundvelli beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í málinu. Þar sem stefndu hafi uppfyllt sinn hluta samkomulagsins beri stefnanda, með vísan til meginreglna samningaréttar, að fella niður þá kröfu sem mál þetta sé reist á. Því beri að sýkna stefndu af kröfu þessari. Telji dómurinn óljóst hvort skilyrði samkomulags stefndu og stefnanda séu

uppfyllt krefjist stefndu sýknu að svo stöddu með vísan til 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda sá tími ókomin að stefndu verði krafðir um greiðslu þessarar kröfu, þar sem stefnandi hafi engan reka gert að því að afla gagna og staðfestinga um ástand veðsins sem sé grundvöllur samkomulags þeirra.

Stefndu, Sigurþór og Ólafur Garðar, kveðast í öðru lagi byggja sýknukröfu sína á því að með samkomulaginu sem stefndu gerðu við stefnanda 23. mars 2007 hafi stefnandi tekið á sig þá skuldbindingu að fylgt yrði samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga enda beri sjálfskuldarábyrgðin það með sér. Stefndu bendi á að skýrt komi fram að sjálfskuldarábyrgð þeirra sé í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Allur texti skjalsins miði við að þeim reglum sé fylgt og hafi stefndu því mátt ganga út frá því að við samkomulagið væri stuðst. Samkvæmt 7. tölulið ábyrgðaryfirlýsingarinnar sem stefndu hafi undirrituð komi fram að skylt sé að meta greiðslugetu reikningseiganda ef ábyrgðarfjárhæð sé 1.000.000 króna eða hærri. Aðalskuldari hafi ekki verið greiðslumetinn áður en stefndu hafi skrifuð undir sjálfskuldarábyrgðina og niðurstaða greiðslumats aldrei kynnt þeim.

Í ljósi þess að stefnandi hafi tekið á sig þessar auknu skyldur þegar samkomulag hafi verið gert við stefndu um sjálfskuldarábyrgð telji stefndu að stefnandi hafi ekki uppfyllt þær skyldur sem gerðar séu til fjármálafyrirtækja og sé að finna í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 gagnvart stefndu þegar stefndu hafi rituð undir ábyrgð á greiðslu skuldar stefnda, Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., við stefnanda 23. mars 2007. Í 1. gr. samkomulagsins, sem stefnandi sé aðili að og vísi skýrlega til á ábyrgðaryfirlýsingunni, sé markmið þess tíundað en þar segi: „Aðilar að samkomulagi þessu eru sammála um 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.“

Í 2. gr. samkomulagsins sé að finna ákvæði um gildissvið þess og sé þar áréttað það sem fram komi í 1. gr., þ.e. að samkomulagið taki til allra skuldaábyrgða, þ.e. sjálfsskuldarábyrgða og einfaldrá byrgða, á skuldabréfalánnum, víxlum, og öðrum skuldaskjölum o.s.frv., sbr. 1. mgr. 2. gr. samkomulagsins. Þar sem stefnandi sé aðili að umræddu samkomulagi og vísi til þess í ábyrgðaryfirlýsingu sem stefndu hafi ritað undir og tekið á sig sjálfskuldarábyrgð til að tryggja skuldir þriðja aðila, þ.e. stefnda, Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., gagnvart stefnanda verði að telja að óumdeilt sé að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 gildi um ábyrgð þá sem stefnandi byggir kröfur sínar á.

Eins og að framan greini telji stefndu Sigurþór og Ólafur Garðar, að stefnandi hafi ekki uppfyllt þær skyldur sem gerðar séu til fjármálafyrirtækja í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001 og á grundvelli þess beri að ógilda ábyrgðina og hafna kröfum stefnanda. Þannig beri að líta til þess að samkvæmt 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins beri fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu greiðanda sé skuldaábyrgð sett til tryggingar á fjárhagslegri skuldbindingu nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Áður en stefndu hafi undirritað ábyrgðaryfirlýsingu þá sem

sé grundvöllur að kröfugerð stefnanda hafi greiðslugeta aðalskuldara, þ.e. Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., hvorki verið metin svo vitað sé né að stefndu hafi verið tilkynnt um þann rétt sem þeir hafi haft til þess. Hafi stefndu því eðli málsins samkvæmt ekki getað óskað eftir því með skriflegum hætti að slíkt greiðslumat á aðalskuldara færi ekki fram. Stefnandi hafi ekki sinnt þeim skyldum sem hvíli á fjármálafyrirtækjum og fram komi í 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins en ljóst sé að stefnandi hafi yfirburðastöðu á sviði fjármunaréttar gagnvart stefndu og hafi borið að upplýsa þá um alla þá þætti og öll réttindi sem hafi getað skipt þá máli varðandi ábyrgðina, sbr. t.d. atriði varðandi greiðslugetu aðalskuldara. Þar sem stefnandi hafi ekki sinnt þeim skyldum gagnvart stefndu sem bankinn hafi tekið á sig sem fjármálafyrirtæki samkvæmt samkomulaginu, beri þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfum stefnanda þar sem að umrædd ábyrgð sé ógild með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Framangreindu til stuðnings vísi stefndu jafnframt til þess að samkvæmt samkomulaginu sem stefnandi vísi til sé stefnanda ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemi meira en 1.000.000 króna, sbr. 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins. Höfuðstóll ábyrgðarinnar sé að fjárhæð 20.000.000 króna auk dráttarvaxta og alls kostnaðar við innheimtuaðgerðir. Því sé ljóst að sú fjárhæð sem kunni að lenda á stefndu vegna ábyrgðar þeirra nemi hærri fjárhæð en 1.000.000 króna, sbr. kröfur stefnanda. Telji stefndu því einsýnt að stefnandi hafi ekki sinnt þeim skyldum sem hann hafi tekið á sig í umrætt sinn og fjallað sé um í 1. og 3. mgr. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001. Beri því jafnframt með vísan til 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins, sbr. og 36. gr. laga nr. 7/1936, að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Þá telji stefndu að stefnandi hafi ekki sinnt upplýsingagjöf í samræmi við 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga áður en til ábyrgðar hafi verið stofnað. Hafi stefndu þannig hvorki verið veittur upplýsingabæklingur um veðsetningar né upplýsingar um heimild til að óska eftir að greiðslumat yrði ekki framkvæmt. Telja stefndu að stefnandi hafi með því brotið gegn 4. gr. samkomulagsins.

Sýknukröfu sinni til stuðnings vísi stefndu, auk framangreindra málsástæðna og samkomulagsins frá 2001, einkum til 36. gr. laga nr. 7/1936 þar sem fram komi að heimilt sé að víkja samningi eða öðrum löggerningi til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Jafnframt sé þar tekið fram að við mat á þessum atriðum skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Með hliðsjón af því að stefnandi hafi ekki farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sem bankinn vísi þó til og hafi byggt á í ábyrgðaryfirlýsingu sem og yfirburðastöðu stefnanda gagnvart stefndu á þessu sviði telji stefndu að sýkna beri þá af kröfum stefnanda þar sem sjálfskuldarábyrgð sú sem fólst í yfirlýsingunni sé ógild á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. og 1. og 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins frá 2001.

Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að stefnandi hafi á engan hátt uppfyllt þær skyldur gagnvart stefndu sem hann hafi tekið á sig samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001. Telji stefndu að

þeir óvönduðu viðskiptahættir sem stefnandi hafi viðhaft varði ógildingu ábyrgðarinnar sem aftur leiði til þess að stefndu verði sýknaðir af kröfum stefnanda. Þar sem greiðslugeta aðalskuldara hafi ekki verið metin af stefnanda í samræmi við fortakslausa skyldu þess efnis í margnefndu samkomulagi hafi stefndu ekki getað verið kunnugt um fjárhagsstöðu aðalskuldara. Þá hafi stefnandi ekki upplýst stefndu um þýðingu ábyrgðarinnar. Verði að telja að stefnandi, sem aðili að umræddu samkomulagi, hafi eigi viðhaft þá vönduðu viðskiptahætti sem samkomulagið kveði á um. Á grundvelli stöðu samningsaðila og atvika málsins að öðru leyti geri stefndu því þá kröfu að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda þar sem ósanngjarnt sé af hálfu stefnanda að bera fyrir sig og halda til streitu þeim samningi sem fólst í ábyrgð stefndu á skuldum þriðja aðila, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefndu kveða þrautavarakröfu sína byggða á sömu málsástæðum og að framan greini. Með vísan til sinnuleysis stefnanda á að viðhafa þá vönduðu viðskiptahætti sem mælt sé fyrir um í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga beri með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 að lækka dómkröfur stefnanda stórlega en slíka heimild sé að finna í nefndu lagaákvæði.

Hvað lagarök varðar vísa stefndu til meginreglna samninga-, kröfu- og neytendaréttar og meginreglna fjármálaréttar um upplýsingaskyldu og leiðbeiningarskyldu fjármálastofnana sem og meginregluna um skuldbindingargildi samninga og undantekninga frá þeim reglum. Þá vísa stefndu til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 36. gr. laganna. Jafnframt vísa stefndu til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, gáfu aðilaskýrslur fyrir dómi. Þá gaf skýrslu vitnið Guðmundur Friðrik Baldursson skipulags- og byggingarfulltrúi Hveragerðisbæjar.

Í máli þessu er deilt um gildi sjálfskuldarábyrgðar sem stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, gengust í vegna yfirdráttarskuldar stefnda, Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., á reikningi númer 22464 hjá stefnanda. Aðalkrafa stefndu, Sigurþórs og Ólafs Garðars, um sýknu af kröfum stefnanda er meðal annars byggð á því að svo hafi um samist á milli þeirra og starfsmanns stefnanda, Árna Emilssonar þáverandi útibússtjóra stefnanda í Austurstræti 11 í Reykjavík, við undirritun sjálfskuldarábyrgðar 23. mars 2007, að ábyrgðin félli niður þegar hús það sem Byggingafélagið Byggðavíkur ehf. var að reisa að Austurmörk 18A í Hveragerði yrði fokhelt, enda hafi stefnanda verið veitt veð í húsinu.

Meðal málgagna er skrifleg yfirlýsing Árna Emilssonar dagsett 15. júní 2011 þar sem staðfest er að sjálfskuldarábyrgð Sigurþórs Ólafssonar og Ólafs Garðars Þórðarsonar á lánum til Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf., dagsett 23. mars 2007, að fjárhæð 20.000.000 króna, skyldi falla niður við fokheldi hússins að Austurmörk 18A gegn fasteignaveði í húsinu. Við aðalmeðferð málsins greindi lögmaður stefnanda frá því að ekki lægi fyrir hjá stefnanda samningur í þessa veru

eða aðrar upplýsingar, en stefnandi ætlaði ekki að bera brigður á efni yfirlýsingar Árna Emilssonar. Kvað stefnandi stefndu byggja varnir sínar á því að þeir uppfylltu skilyrði niðurfellingar ábyrgða þar sem staðfest væri með stöðuúttekt frá árinu 2009 að húsið væri fokhelt, en stöðuúttektarvottorð jafngilti ekki fokheldisvottorði. Mótmælti stefnandi því að stefndu uppfylltu skilyrði niðurfellingar ábyrgðar.

Að mati dómsins verður framangreind yfirlýsing Árna Emilssonar ekki skilin öðru vísi en svo að þegar stefndu Sigurbór og Ólafur Garðar gáfu út áðurgreinda sjálfsskuldarábyrgð hafi verið samið um það við þáverandi útibússtjóra stefnanda að ábyrgðin félli niður þegar húsið að Austurmörk 18A yrði fokhelt. Þann 25. október 2011 gaf Guðmundur Friðrik Baldursson skipulags- og byggingarfulltrúi Hveragerðisbæjar út fokheldisvottorð fyrir Austurmörk 18A. Í athugasemdum á vottorðinu kemur fram að húsið sé fokhelt samkvæmt breyttum teikningum. Þó eigi eftir að “gustloka” því að hluta til og tengja frárennslislagnir við göturæsi. Vitnið Guðmundur Friðrik Baldursson skipulags- og byggingarfulltrúi Hveragerðisbæjar gaf skýrslu fyrir dómi og staðfesti að hann hefði gefið út fokheldisvottorð fyrir Austurmörk 18A sem staðfesti að eignin væri fokheld. Vitnið bar að fokheldisvottorð hefði ekki verið gefið út ef teikningum fyrir Austurmörk 18A hefði ekki verið breytt enda væru milliveggir hluti af fokeldi hússins. Um byggingarástand á fokheldu húsi vísaði vitnið til íslensks staðals. Þá staðfesti vitnið að við útgáfu stöðuúttektarvottorðs sem gefið hafi verið út 16. júní 2009 hafi húsið ekki verið fokhelt og því jafngilti það vottorð ekki fokheldisvottorði.

Stefndi Ólafur Garðar Þórðarson, sem var byggingarstjóri eignarinnar að Austurmörk 18A, greindi frá því fyrir dómi að hann hefði látið breyta teikningum hússins til að fá útgefið fokheldisvottorð fyrir eignina. Slíkt vottorð var eins og fram er komið gefið út 25. október 2011 á grundvelli breyttra teikninga sem skipulags- og byggingarfulltrúi Hveragerðisbæjar samþykkti. Samkvæmt þessu liggur fyrir að Austurmörk 18A var fokheld 25. október 2011. Einnig liggur fyrir að stefnandi ber hvorki brigður á efni yfirlýsingar Árna Emilssonar né umboð hans til að ganga til samninga við stefndu um það að sjálfsskuldarábyrgðir þeirra á láni Byggingafélagsins Byggðavíkur ehf. féllu niður við fokheldi hússins gegn veði í húsinu til tryggingar láninu. Stefnandi á veði í húsinu Austurmörk 18A. Er það staðfest með framlögðu veðbandayfirliti. Að mati dómsins er stefnandi bundinn af samningi stefnanda og stefndu Sigurbórs Ólafssonar og Ólafs Garðars Þórðarsonar um niðurfellingu ábyrgða. Með yfirlýsingu Árna Emilssonar er staðfest að gerður var samningur þegar stefndu undirrituðu margnefnda yfirlýsingu um sjálfsskuldarábyrgð sína sem gekk út á það að sjálfsskuldarábyrgðin yrði tímabundin og myndi gilda þar til eignin Austurmörk 18A yrði fokheld en félli þá niður. Hefur stefnandi ekki sýnt fram á að stefndu hafi verið settur ákveðinn tímarammi til að ljúka framkvæmdum við húsið og þá ekki að húsið sé verðminna eftir breytingar sem gerðar voru á brunaveggjum og leiddu til þess að fokheldisvottorð var gefið út á áðurgreindum degi. Þá hefur stefnandi ekki heldur rennt stoðum undir þá fullyrðingu sína að forsenda stefnanda fyrir umræddri lánveitingu hafi verið að húsið yrði við fokheldi með fjögur aðgreind bil, en ekki eitt rými eins og raunin er samkvæmt breyttum teikningum sem skipulags- og byggingarfulltrúi samþykkti. Samkvæmt framangreindu féll krafa stefnanda niður þegar eignin Austurmörk 18A varð fokheld, en þá uppfylltu stefndu skilyrði niðurfellingarinnar og höfðu fyrir sitt leyti efnt samning þann sem gerður var í tengslum við útgáfu þeirra á sjálfsskuldarábyrgð til stefnanda.

Stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, byggja sýknukröfu sína enn fremur á því að með samkomulagi sem gert var 23. mars 2007 um sjálfskuldarábyrgð þeirra hafi stefnandi skuldbundið sig til að fylgja samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, enda beri sjálfskuldarábyrgðin það með sér. Fram komi með skýrum hætti á eyðublaðinu að sjálfskuldarábyrgð þeirra sé í samræmi samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og miði allur texti skjalsins við að þeim reglum sé fylgt og hafi stefndu mátt ganga út frá því að stuðst væri við samkomulagið. Stefnandi mótmælti þessum skilningi og sjónarmiðum stefndu sem lúta að þessu sem þýðingarlausum. Þá hafnaði stefnandi því að hafa brotið lög í samskiptum sínum við stefndu. Rangt eyðublað hafi verið notað fyrir sjálfskuldarábyrgðina en óumdeilt sé að um sé að ræða sjálfskuldarábyrgð á skuldum einkahlutafélags en ekki einstaklings. Gildissvið samkomulagsins sé skýrt afmarkað í samkomulaginu, en það eigi ekki við um einstaklinga og ekki sé skylt að meta greiðslugetu lögaðila.

Á framlögðu eyðublaði fyrir sjálfskuldarábyrgð stefndu má sjá að um er að ræða sjálfskuldarábyrgð í samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Þá kemur einnig fram að texti eyðublaðsins á við um óskipta sjálfskuldarábyrgð vegna yfirdráttarheimildar einstaklings. Þann 1. nóvember 2001 undirrituðu Samtök banka og verðbréfafyrirtækja, samband íslenskra sparisjóða, neytendasamtökin og viðskiptaráðherra samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga þar sem fram er tekið í 1. gr. að aðilar samkomulagsins séu sammála um gildi þeirrar stefnu að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Þá segir í 3. gr. að fjármálafyrirtæki beri að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að það verði ekki gert. Skylt sé að meta greiðslugetu skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemi hærri fjárhæð en 1.000.000 króna.

Ekki er með neinu móti unnt að fallast á að stefnandi sé ekki bundinn af efni þess skjals sem yfirlýsing stefndu um sjálfskuldarábyrgð er rituð á. Ekki er um það deilt að skjalið stafar frá stefnanda sjálfum og er auðkennt nafni stefnanda málsins sem er fjármálafyrirtæki samkvæmt skilgreiningu laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefnandi mun hafa haft frumkvæði að því að stefndu gengust undir umþrætta ábyrgð og séð um skjalagerð í því sambandi. Er stefnandi að mati dómsins bundinn af efni yfirlýsingarinnar og þá einnig af ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, enda var stefnanda heimilt að taka á sig auknar skyldur gagnvart stefndu. Þrátt fyrir að stefnandi haldi því nú fram að stefnandi hafi notað rangt eyðublað verður ekki fallist á sjónarmið stefnanda um að hann hafi ekki brotið ákvæði áðurgreinds samkomulag um notkun ábyrgða. Fyrir liggur að greiðslugeta aðalskuldarans, Byggingarfélagssins Byggðavíkur ehf., var ekki metin eins og bar að gera samkvæmt sjálfskuldarábyrgð þeirri sem stefndu samþykktu og undirrituðu. Þar með uppfyllti stefnandi ekki skilyrði ábyrgðarskilmálanna um greiðslumat. Á grundvelli þessara atvika og stöðu samningsaðilja þykir verða að taka til greina sjónarmið og kröfur stefndu, Sigurþórs Ólafssonar og Ólafs Garðars Þórðarsonar, um að víkja ábyrgðinni til hliðar, enda ósanngjarnt eins og á stendur að bera samninginn fyrir sig, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Samkvæmt framangreindu verður það niðurstaða dómsins að stefnandi sé bundinn af loforði um að fella sjálfskuldarábyrgð beggja stefndu niður þegar húsið að Austurmörk 18A yrði fokhelt og því hafi stefnanda borið þegar að fyrir lá staðfesting skipulags- og byggingarfulltrúa Hveragerðisbæjar að svo væri, að fella sjálfskuldarábyrgðina úr gildi. Enn fremur er það niðurstaða dómsins að stefnandi hafi við gerð og frágang á samkomulagi um sjálfskuldarábyrgð stefndu, skuldbundið sig til að fylgja samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og þannig tekið á sig meiri skyldur en þurfti, en brotið gegn ákvæðum samkomulagsins með því að framkvæma ekki mat á greiðslugetu aðalskuldara. Hafa ber í huga að stefnandi útbjó þá skilmála sem stefndu undirgengjust með nafnritun sinni 23. mars 2007 og verður stefndi að bera hallann af því að nota ekki rétt staðlað form fyrir ábyrgðarskuldbindingu stefndu, hafi ætlun hans ekki staðið til þess að taka umræddar skyldur á sig gagnvart stefndu. Samkvæmt framangreindu verða stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, sýknaðir af kröfu stefnanda í málinu um greiðslu á 20.000.000 króna in solidum með stefnda Byggingafélaginu Byggðavík ehf.

Stefndi Byggingafélagið Byggðavík ehf. hefur ekki sótt þing í málinu og var félaginu þó löglega stefnt. Að því er hið stefnda félag varðar ber að dæma málið samkvæmt 1. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi hefur lagt fram í málinu sundurliðað yfirlit reiknings númer 22464 fyrir árin 2007-2009 þar sem tekið er fram að athugasemdir skuli gera innan 20 daga frá viðtöku yfirlitsins, annars teljist reikningurinn réttur. Samkvæmt framlögðu yfirliti voru innistæðulausar færslur á reikningnum 49.716.384 krónur þegar honum var lokað 9. nóvember 2009. Ekki liggur fyrir að eigandi reikningsins, Byggingafélagið Byggðavík ehf., hafi gert athugasemd við reikningsyfirlitið á greindu tímabili. Verður stefndi því dæmdur til að greiða 49.716.384 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 9. nóvember 2009 til greiðsludags.

Með vísan til úrslita málsins og samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu, Sigurþóri Ólafssyni og Ólafi Garðari Þórðarsyni 600.000 krónur í málskostnað. Stefnandi, Byggingafélagið Byggðavík ehf., sem ekki hélt uppi vörnum í málinu, verður á grundvelli sama lagaákvæðis dæmt til að greiða stefnanda 154.750 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Byggingafélagið Byggðavík ehf., greiði stefnanda, Landsbankanum hf., 49.716.384 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. nóvember 2009 til greiðsludags og 154.750 krónur í málskostnað.

Stefndu, Sigurþór Ólafsson og Ólafur Garðar Þórðarson, eru sýkn af kröfum stefnanda í málinu.

Stefnandi greiði stefndu Sigurþór Ólafssyni og Ólafi Garðari Þórðarsyni
600.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson