

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 8. júní 2016 í máli nr. Z-2/2016:

X

Z

(Pórður Guðmundsson hdl.)

gegn

Hildu ehf.

(Ólafur Kjartansson hdl.)

Hafnarfjarðarkaupstað

og Íbúðalánasjóði.

Gerðarþolar eru sóknaraðilar í máli þessu. Gerðarbeiðandi er varnaraðili.

Mál þetta var þingfest 18. mars 2016 og tekið til úrskurðar 13. maí sl. Hafnarfjarðarbær og Íbúðalánasjóður létu málið ekki til sín taka.

Með bréfi, dags. 26. febrúar og móttæknu sama dag, fór Pórður Guðmundsson hdl. þess á leit við Héraðsdóm Reykjaness, f.h. X og Z, að felld yrði úr gildi nauðungarsala sú sem fram fór á fasteigninni [...], Hafnarfirði, þann 1. febrúar sl. Þá er krafist málskostnaðar.

Endanlegar kröfur varnaraðila eru að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Þá er krafist málskostnaðar.

Fór aðalmeðferð fram 13. maí sl. og var málið tekið til úrskurðar að henni lokinni.

Málavextir.

Samkvæmt gögnum málsins sendi varnaraðili nauðungarsölubeiðni þann 2. nóvember 2014 til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og krafðist nauðungarsölu á eigninni. Fór nauðungarsalan fram þann 1. febrúar 2016. Var hæstbjóðandi varnaraðili í máli þessu. Var grundvöllur nauðungarsölnnar skuldabréf útgefið af Y, kt. 000000-0000, til Frjálsa fjárfestingabankans hf. Var um að ræða lán nr. [...], veitt í íslenskum krónum með ólögumatri gengistryggingu, upphaflega að fjárhæð 12.300.000 krónur með veði í fasteign sóknaraðila að [...]. Lánið var einnig tryggt með sjálfskuldarábyrgð framkvæmdastjóra y, A, kt. 000000-0000. Skilmálabreytingar voru gerðar á láninu 16. júlí 2008 og aftur 20. janúar 2009. Var lánið endurútreiknað í samræmi við dómafordæmi Hæstaréttar um gildi fullnaðarkvittana og tilhögun endurreiknings, sbr. bréf Frjálsa hf. til Y þann 14. maí 2013. Skuldabréfið var framselt til Hildu ehf. 4. júní 2012 á grundvelli samnings milli Eignasafns Seðlabanka Íslands ehf., Hildu ehf., Dróma hf. og Arion banka hf. um yfirtöku félaga í eigu Seðlabanka Íslands á ákveðnum eignum og skuldum

Dróma og uppgjöri á kröfu Arion banka hf. á Dróma. Hilda ehf. eignaðist þannig fyrirtækjalán og fullnustueignir Dróma hf.

Sóknaraðilar fengu tilkynningar frá Arion banka hf. um vanskil skuldabréfsins í júní, júlí og ágúst 2013. Þeim var síðan birt greiðsluáskorun og tilkynning um gjaldfellingu bréfsins með bréfi þann 18. desember 2013. Skilmálum lánsins var breytt í tvígang, fyrst 16.7.2008 og aftur 20.1.2009 og undirrituðu sóknaraðilar báðar skilmálabreytingarnar sem veðsalar. Endalegur endurútreikningur lánsins lá fyrir í maí 2013 og voru skuldara sendir greiðsluseðlar vegna lánsins í framhaldinu.

Sóknaraðilum barst síðan greiðsluáskorun frá varnaraðila 22. september 2014 þar sem fram kom að lánið hafi verið í vanskilum frá 2. október 2012 og gjaldfellt 18. desember 2013 vegna verulegra vanskila í samræmi við skilmála bréfsins.

Varnaraðili sendi inn beiðni um nauðungarsölu til sýslumanns 2. nóvember 2014. Var í henni þess krafist að eign sóknaraðila, ásamt tilheyrandi réttindum, yrði seld nauðungarsölu til lúkningar á skuld við varnaraðila. Heildarkrafan var þá 24.064.780 krónur auk áfallandi dráttarvaxta og annars áfallandi kostnaðar.

Í gögnum málsins er afrit af skuldabréfi útgefnu 1. ágúst 2007 af Y, að fjárhæð 5.000.000 króna með 480 mánaðarlegum afborgunum, gengistryggðu með veði í [...], íbúð sóknaraðila. Er númer bréfsins [...]. Var skilmálabreyting gerð á því láni þann 20. janúar 2009 og undirrituð af sóknaraðilum. Afrit af skuldabréfi útgefnu af Y, þann 8. nóvember 2005, upphaflega að fjárhæð 4.500.000 krónur, liggur fyrir í málinu. Var skuldabréfið með veði í [...] Hafnarfirði, fasteign sóknaraðila, og undirritað af þeim. Þann 25. janúar 2007 var gerð skilmálabreyting á því láni og gjaldfallnar afborganir og verðbætur tilgreindar, vextir, dráttarvextir og kostnaður.

Afrit af skuldabréfi útgefnu 22. nóvember 2004 af Y, að fjárhæð 9.000.000 króna, liggur fyrir í málinu. Átti að greiða skuldabréfið með 480 mánaðarlegum afborgunum. Var skuldabréfið gengistryggt og með veði í [...], íbúð sóknaraðila.

Þann 23. mars 2007 gaf varnaraðili út skilyrt veðleyfi fyrir nýju láni að fjárhæð 12.300.000 krónur hjá Frjálsa fjárfestingabankanum og skyldi lán að fjárhæð 9.000.000 króna hjá sama aðila greiðast upp með nýja láninu.

Með bréfum 14. maí 2013 var lántakanda beggja lánanna tilkynnt um endurútreikninga í samræmi við dóma Hæstaréttar á þeim tíma.

Sóknaraðilum var send tilkynning um vanskil á skuldabréfum nr. [...] og [...] 12. júní 2013, 12. júlí 2013 og 12. ágúst 2013. Með bréfum dagsettu 19. febrúar 2014 var sóknaraðilum sent yfirlit yfir áramótastöðu beggja lánanna. Kom þar fram fjárhæð vanskila á báðum bréfunum. Þann 20. apríl 2015 var þeim aftur

sent yfirlit yfir áramótastöðu beggja lánanna og síðast 18. mars 2016. Í öllum tilvikum voru mikil vanskil tilgreind í yfirlitinu.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðilar byggja á því að fasteign þeirra hafi verið seld varnaraðila fyrir 4.000.000 króna samkvæmt framhaldsuppboði sem hafi farið fram þann 1. febrúar 2016. Varnaraðili hafi áður fengið veðskuldabréfið, sem nauðungarsalan byggðist á, framselt sér með samningi milli Eignasafns Seðlabanka Íslands ehf., Hildu ehf., Dróma hf. og Arion banka hf. um yfirtöku félaga í eigu Seðlabanka Íslands á ákveðnum eignum og skuldum Dróma og uppgjöri á kröfu Arion banka hf. á Dróma. Við framsal slíkrar kröfu missi skuldari, veðsalar og ábyrgðarmenn ekki rétt til mótbára gagnvart framsalshafa. Sóknaraðilar reisa kröfu sína einkum á því að ógilda eigi samþykki þeirra við veðsetningunni þar sem það hafi verið veitt á grundvelli ófullnægjandi upplýsinga og varnaraðili, sem eigandi skuldabréfsins nú, beri ábyrgð á því. Fari það í bága við 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga að varnaraðili beri fyrir sig veðsetninguna. Sóknaraðilar álíti það þannig ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi ákvæðisins að varnaraðili haldi uppi kröfum á hendur þeim á grundvelli veðsetningarinnar. Meginástæða þess að sóknaraðilar hafi látið tilleiðast að lána veð í fasteign sinni að [...] hafi verið sú að eiganda félagsins og skuldara lánsins, A, sem sé sonur Z, annars sóknaraðila og stjúpsonur Þorbjargar, hafi verið stillt upp við vegg af hálfu lánveitanda. Bæði lán þeirra persónulega sem og skuldbindingar félagsins hafi verið í vanskilum og ætluðu kröfuhafar að ganga að eignum þeirra ef útistandandi lán yrðu ekki endurfjármögðuð eða greidd upp. Hafi dæmið verið sett þannig upp að ekkert annað kæmi til greina en að útbúið yrði nýtt lán til að endurfjármagna og koma lánnum í skil. Fékk A í hendurnar frá starfsmanni Frjálsa fjárfestingabankans hf. útprentað eintak af veðskuldabréfi, svokölluðu fasteignaláni í erlendri mynt með veði í fasteign sóknaraðila. Greiðslumat og aðrar upplýsingar um fjárhagsstöðu skuldara, upplýsingabæklingur um lánsveð o.s.frv., hafi ekki verið meðal þeirra skjala sem sóknaraðilar fengu afhent til undirritunar eða skoðunar. Óumdeilt sé að ekkert greiðslumat hafi verið framkvæmt á skuldara. Nokkrum mánuðum síðar hafi Frjálsi fjárfestingabankinn veitt Y annað lán að fjárhæð 5.000.000 króna, einnig með veði í fasteign sóknaraðila. Sama hafi verið uppi á teningnum við þá lánveitingu, sóknaraðilar hafi í engu verið upplýstir um slæma stöðu skuldans og hafi aftur látið tilleiðast grunlaus um að lánveitandinn væri í raun að eignast fasteign þeirra með þessum löggerningum. Voru sóknaraðilar í bæði skiptin upplýstir af A um að einungis væri um tímabundna veðsetningu að ræða, upphaflega til þriggja mánaða.

Samkvæmt fyrirbyggjandi ársreikningum félagsins fyrir árin 2006 og 2007 hafi heildarrekstrartekjur verið um 550.000 til 800.000 krónur á ári. Félagið hafi engar fasteignir átt, og því fullljóst að félagið hafi ekki með nokkru móti getað staðið við sínar skuldbindingar samkvæmt skuldabréfinu. Lánin tvö hafi verið að fjárhæð jafnvirði 17.300.000 króna og skuldarinn í engri stöðu til að greiða af þeim, svo sem lánveitandanum hafi verið kunnugt um eða mátti vera. Verði ekki séð hvernig lánveitandinn taldi sér fært að veita lán til handa félagi sem augljóslega var í litlum sem engum rekstri og með neikvætt eigið fé upp á a.m.k. tæpar fimm milljónir króna, án þess að upplýsa sóknaraðila rækilega hvað í því fælist. Umþrætt lán hafi verið notað til að greiða 4.500.000 króna lán, sem félagið hafði tekið hjá Sparisjóði Kópavogs árið 2005, og koma í skil. Einnig hafi lánið verið notað til að greiða upp lán sem Frjálsi fjárfestingabankinn hf. hafði veitt félaginu, upphaflega að fjárhæð 9.000.000 króna, og hvíldi á 3. veðrétti á fasteign sóknaraðila. Það sem eftir stóð, þ.e. 1.223.316 krónur, hafi verið millifært á reikning sóknaraðila, Þorbjargar, samkvæmt beiðni A, sem síðan millifærði þá fjármuni aftur yfir á reikning félagsins. Voru þeir fjármunir notaðir til að greiða niður yfirdráttarheimild félagsins og aðrar skammtímaskuldir.

Sóknaraðilar byggja á því að um forsendubrest sé að ræða. Lánveitandinn hafi vísitandi notfært sér aðstöðu sína og treyst stöðu sína vitandi að bæði skuldarinn sjálfur og ábyrgðarmaður hafi ekki verið greiðslufærir. Sóknaraðilar hafi undirritað veðsetninguna án þess að gera sér grein fyrir hvaða þýðingu það hefði fyrir þau og þeirra eign. Þeim hafi ekki verið gerð grein fyrir fjárhagsstöðu félagsins, en það sé forsenda þess að veðsetning haldi gildi sínu, að slíkt greiðslumat sé gert fyrir skuldara og veðsala sé gerð grein fyrir niðurstöðu þess. Sóknaraðilar hafi aldrei hitt fulltrúa lánveitanda, hvorki í aðdraganda undirritunar né við undirritunina sjálfa.

Við mat á því hvort skilyrði séu til þess að víkja samningi til hliðar skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerð og atvika sem síðar komu til. Sóknaraðilar hafi veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu fasteignar sinnar samkvæmt skuldabréfinu án þess að greiðslumat hafi farið fram á skuldara og án nokkurrar upplýsingagjafar af hálfu lánveitanda um fjárhagslega stöðu skuldara. Telja verði að sú skylda hvíli á fjármálafyrirtækjum, að gera veðsölum og ábyrgðarmönnum sem skýrasta grein fyrir þeirri áhættu sem í ábyrgð þeirra felist. Verði varnaraðili sem framsalshafi lánsins að bera hallann af því að svo hafi ekki verið gert, sbr. einnig 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002. Sóknaraðilar hefðu aldrei veitt samþykki fyrir veðsetningunni ef lánveitandinn hefði sinnt skyldum sínum.

Sóknaraðilar, sem séu bæði ellilífeyrisþegar, hafi ekki sérstaka menntun eða þekkingu á fjármálagerningum. Sóknaraðilinn X hafi auk þess átt við veikindi að

stríða og verið öryrki í langan tíma. Óumdeilt sé að Frjálsi fjárfestingabankinn hf. bjó yfir sérfræðiþekkingu á þeim viðskiptum sem um ræðir og á honum, sem og öðrum fjármálafyrirtækjum, hafi hvílt lögbundnar skyldur um vönduð vinnubrögð og heilbrigða viðskiptahætti. Varðandi atvik, sem síðar komu til, þá liggi fyrir að lánið sem um ræði hafi verið veitt með veði í fasteign sóknaraðila, upphaflega að fjárhæð 12.300.000 krónur, og standi nú í rúmum 24 milljónum króna sem slagi hátt upp í markaðsvirði hinnar veðsettu fasteignar. Verði að mati sóknaraðila að líta einnig til afleiðinganna ef skilmálar skuldabréfsins um veðsetninguna verði látnir standa óbreyttir. Þannig sé ljóst að mati sóknaraðila að við skoðun hvers og eins þáttar í sanngirnismati megi telja ósannngjarnt af hálfu varnaraðila að bera samninginn fyrir sig.

Sóknaraðilar byggja kröfur sínar á ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. einkum 36. gr. þeirra laga. Einnig byggja sóknaraðilar á ákvæðum 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. einnig ákvæði 8. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Sóknaraðilar vísa einnig til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, þ.m.t. sjónarmiða um aðgæsluskyldu lánastofnana, meginreglunnar um tillitsskyldu í samningssambandi og enn fremur til viðskiptavenja sem hafa fest rætur á lánamarkaði. Kröfu um málskostnað byggja sóknaraðilar á 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að auki er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt á málskostnað. Um varnarþing vísast til 4. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1991.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að skuldabréfið sem nauðungarsalan byggðist á sé viðskiptabréf með tæmandi talningu um skyldur aðila. Varðandi efni samningsins sé um að ræða hefðbundin samningsákvæði um veðsetningu fasteignar sem tíðkist í veðsamningum héraendis og sé á engan hátt frábrugðin því sem almennt gerist í slíkum samningum. Hvað varði atvik við samningsgerð þá liggi fyrir að andvirði skuldabréfsins hafi að mestu leyti verið varið til uppgreiðslu á láni sem þegar hafi verið þinglýst á eignina [...], Hafnarfirði, annars vegar og hins vegar til að greiða og koma í skil áhvílandi láni frá Sparisjóði Kópavogs. Það sem umfram stóð af andvirði skuldabréfsins, 1.223.316 krónur, hafi verið ráðstafað inn á reikning veðsala að beiðni lántakanda. Ljóst sé að verið var að forða félaginu frá gjaldþroti og koma í veg fyrir að eign sóknaraðila yrði seld nauðungarsölu. Því hafnar varnaraðili alfarið að lánveitandi hafi stillt aðilum upp við vegg vegna þessa. Hins vegar beri að athuga að á þessu tímabili fram yfir mitt ár 2007 sé ljóst að unnið var að endurskipulagningu skulda Y. Á lánveitanda hvíldi engin skylda til að greiðslumeta skuldara í þessu tilviki, enda verði ekki séð að heildarskuldir hans

verði meiri með lánveitingunni, nema að litlu leyti. Því sé hafnað að slíkt hafi verið venja í tilvikum sem þessum, þar sem um sé að ræða endurskipulagningu skulda. Þó svo að slík skylda hafi verið fyrir hendi og greiðslumat ekki framkvæmt þá leiði það eitt og sér ekki til ógildingar loforðs sóknaraðila.

Varnaraðili byggir á því að veðsalar hafi haft beinan hag af útgáfu skuldabréfsins. Þeir hafi haft beinan fjárhagslegan ávinning að ráðstöfun skuldabréfsins, með því að varna að knúin yrði fram nauðungarsala á eign þeirra á grundvelli áhvílandi veðskulda sem voru í vanskilum. Þar sem andvirði skuldabréfsins hafi verið ráðstafað til greiðslu á eldri veðskuldum og það sem umfram var hafi verið greitt á reikning veðsala verði ekki talið ósanngjarnt gagnvart sóknaraðilum að kröfuhafi beri fyrir sig loforð það sem fólst í veðsetningu fasteignarinnar og að ganga að veðinu sem stendur til tryggingar skuldinni. Mótmælir varnaraðili því að loforð sóknaraðila um veðsetningu verði metið ógilt.

Þá telur varnaraðili að ekki verði séð að staða sóknaraðila hafi orðið lakari við útgáfu nýs skuldabréfs 15. mars 2007. Um sé að ræða nýja veðsetningu í stað eldri og samhliða því sé lengt í láni og greiðslubyrði lækkuð. Hvort sem litið sé til upprunalegra vaxtakjara eða vaxta sem lánið hafi borið eftir endurútreikning þá séu kjör skuldabréfsins frá 15. mars 2007 hagstæðari en kjör á eldra skuldabréfi frá Frjálsa fjárfestingabankanum sem hafi verið greitt upp.

Hvað varði atvik eftir sammingsgerð þá séu þau ekki með þeim hætti að það leiði til ógildingar veðsetningarinnar. Vissulega hafi innheimta á láninu dregist, sem farið var af stað með snemma árs 2010, en það skýrist af hinni miklu óvissu sem hafi verið um lögmæti og tilhögun endurreiknings á lánnum með ólögmætri gengistryggingu. Endanlegur útreikningur hafi legið fyrir í maí 2013 og innheimtuaðgerðir hafist í kjölfar vanskila síðar það ár. Kröfuhafi hafi í tvígang sent greiðsluáskorun. Hins vegar skýrist langur tími nauðungarsöluferlis fyrst og fremst af tilraunum aðila til að finna lausn á málinu, enda hafi kröfuhafi leitast við að finna úrlausn á málinu sem sóknaraðilar gætu sætt sig við.

Enn fremur byggir varnaraðili á því að sóknaraðilar gerðu ekki athugasemd við veðsetninguna fyrr en á árinu 2015. Hafi þá verið liðin átta ár frá veðsetningunni og þau hefðu þá þrívægis staðfest veðsetninguna með undirritun sinni, skuldabréfið og skilmálabreytingar þess, auk þess sem þeim hafði verið sendar tilkynningar um vanskil og greiðsluáskoranir.

Allt að einu verði loforð sóknaraðila um að veita veð í fasteign sinni ekki talið ósanngjarnt að því marki sem lánið hafi verið notað til að greiða skuldir sem þegar hvíldu á fasteign þeirra, sbr. Hæstaréttardóm í málinu nr. 376/2013. Á þeirri forsendu sé um að ræða gilda ráðstöfun fyrir að minnsta kosti 11.076.684 krónum, þ.e. andvirði skuldabréfsins að frádreginni greiðslu sem sóknaraðilar halda fram að

hafi farið í að greiða skammtímaskuldir skuldara, þótt greiðslunni hafi verið ráðstafað á reikning annars sóknaraðilans.

Að öðru leyti sé málatilbúnaði sóknaraðila, um að ákvæði skuldabréfsins um veðsetningu verði dæmt ógilt, mótmælt. Hvort sem loforð það sem sóknaraðilar gáfu verði metið gilt að fullu eða hluta, sé fyrir hendi gilt nauðungarsöluheimild. Um sé að ræða veðskuldabréf með gildri veðsetningu, sem sannanlega sé í vanskilum og skilyrði nauðungarsölu laga 90/1991 fyrir nauðungarsölu séu uppfyllt. Beri því að hafna kröfu sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölnnar.

Skýrslur fyrir dómi.

Sóknaraðili X kom fyrir dóminn og kvaðst vera með verslunarpróf sem grunnám og hafa farið í bókhaldsnám í Fjölbraut í Breiðholti. Hún hafi starfað sem gjaldkeri og skjalavörður en hætt að starfa í ágúst 2015.

Aðspurð um aðdragandann að því að hún veitti samþykki fyrir veðsetningu í mars árið 2007 kvað hún það hafa verið vegna veðláns sem þau höfðu veitt áður og hafi þetta lán átt að vera til að greiða það lán upp sem hárgreiðslustofan hafði fengið áður. A, fóstursonur hennar, hafi hringt í þau og beðið þau um að hitta sig. A hefði þar verið með alla pappíra með sér og sagt þeim að þau væru að lagfæra allt en allt væri að hrynja og þau yrðu að hjálpa honum til að auðveldara yrði að greiða af lánunum. Kvaðst X ekki hafa samþykkt veðsetninguna ef hún hefði vitað um stöðu á hárgreiðslustofunni. Aðspurð um samþykki þeirra fyrir veðsetningu að fjárhæð 5.000.000 króna í ágúst árinu áður kvað hún það hafa verið gert til að tryggja að allt gengi vel hjá A og konu hans. Aðspurð um skilmálabreytingar sem hún undirritaði á árunum 2008 og 2009 kvaðst hún hafa fengið þær upplýsingar frá A að það væri til að lagfæra lánið svo að allt gengi eins og smurt. X kvaðst ekki hafa vitað um vanskil á árinu 2010 og ekki fyrr en um árið 2013 en þá hefðu þau fengið bréf. A hafi þá sagt þeim að allt væri í lagi, þau þyrftu ekki að hafa neinar áhyggjur, hann væri kominn í samband við lögfræðing. Þau hafi fengið að vita seinna að það hafi ekki verið hans eigin lögfræðingur heldur lögmaður Hildu hf. Þau hafi ekki áttað sig á því fyrr en árið 2015 að A hafi verið að baksa við það sjálfur að leysa peningamál sín og hárgreiðslustofunnar. X kvaðst vera á eftirlaunum núna og verði á götunni nái nauðungarsalan fram að ganga. Þau hafi bara sín eftirlaun og ekkert annað.

Aðspurð um veðskuldabréf útgefið í nóvember 2004, að fjárhæð 9.000.000 króna, kvað X þá skuld hafa átt að hvíla á þeim í þrjá mánuði. Aðspurð um aðrar áhvílandi veðskuldir á [...], kvað hún þau eingöngu hafa skuldað húsbréf á 1. veðrétti og lífeyrissjóð á 2. veðrétti. Aðrar áhvílandi veðskuldir hafi verið vegna hárgreiðslustofunnar. Aðspurð um lán sem veitt var í ágúst 2007, að fjárhæð 5.000.000 króna, kvað hún það lán hafa verið notað til að greiða upp annað lán frá

hárgreiðslustofunni hjá Sparisjóði Kópavogs. X kvaðst hafa veitt samþykki sitt fyrir veðsetningum sem áhvílandi voru á fasteigninni.

Z kom fyrir dóminn og kvaðst vera búfræðingur að mennt. Hann hafi verið hættur að vinna í mars 2007 þegar hann veitti veðleyfi fyrir láni að fjárhæð 12.300.000 krónur. A, sonur hans, hafi hringt í sig og tjáð sér að hann þyrfti að taka lán. Mundi Z ekki hver ástæðan hafi verið nema að það hafi átt að vera auðveldara fyrir hann að greiða af láninu. Z minnti að hann hefði verið einn heima veikur þegar hann skrifaði undir veðsetninguna. Hann hefði ekki verið í neinu sambandi við bankann þegar þessi veðsetning fór fram. Þá hafi hann ekki verið upplýstur um fjárhagsstöðu hárgreiðslustofunnar. Spurður hvort hann hefði veitt þeim veð fyrir láninu ef hann hefði vitað um fjárhagsstöðu stofunnar, kvaðst hann ekki geta sagt til um það, hann hefði sennilega skoðað málið betur. Þá kvaðst hann ekki muna eftir að hafa fengið tilkynningar um vanskil fyrst á eftir, ekki fyrr en skuldabréfið var gjaldfelld, það hafi verið í desember en hann myndi ekki hvaða ár. Spurður um skilmálabreytingar árin 2008 og 2009, kvaðst hann ekki muna eftir þeim.

Niðurstöður:

Krafa sóknaraðila í máli þessu er að nauðungarsala, sem fram fór þann 1. febrúar sl. á fasteign þeirra, íbúð [...] í Hafnarfirði, verði úrskurðuð ógild. Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila en til vara krefst hann þess að hún verði einungis dæmd ógild að hluta.

Ekki er ágreiningur um fjárhæðir í máli þessu og ekki er deilt um að formaskilyrði nauðungarsölubeiðninnar eða nauðungarsölnunnar hafi verið áfátt.

Sóknaraðilar byggja aðallega á því að ósanngjarnt sé að bera samninginn fyrir sig og vísa til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Þá vísa sóknaraðilar til 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og 8. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Þá vísa sóknaraðilar til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, þ.m.t. sjónarmiða um aðgæsluskyldu lánastofnana, meginreglunnar um tillitsskyldu í samningssambandi og viðskiptavenju sem hafa fest rætur á lánamarkaði. Byggja þau á því að þeim hafi ekki verið kynnt greiðslugeta y og þau hefðu ekki veitt veðleyfi ef þau hefðu vitað um fjárhagsstöðu félagsins.

Eins og rakið hefur verið að framan, höfðu sóknaraðilar veitt Y., sem sonur Z og tengdadóttir ráku, heimild til að veðsetja íbúð þeirra að [...] í Hafnarfirði allt frá árinu 2003. Það lán sem um ræðir og var grundvöllur nauðungarsölnunnar var tekið hjá Frjálsa fjárfestingabankanum þann 15. mars 2007 að fjárhæð 12.300.000 krónur. Var lánið bundið við gengið CHF að 70% hluta og JPY að 30% hluta. Við útgreiðslu lánsins fór andvirði þess til að greiða upp eldra lán sem sami lánveitandi hafið veitt hárgreiðslustofunni 22. nóvember 2004 að fjárhæð 9.000.000 króna og var með veði í [...]. Eftirstöðvar lánsins og þess láns sem greitt var upp, 1.223.316

krónur, voru greiddar inn á reikning Þorbjargar sem aftur millifærði þá fjárhæð á reikning y. Eftir að veðskuldabréfið var gefið út þann 15. mars 2007 voru gerðar tvær skilmálabreytingar á láninu. Sú fyrri var gerð 16. júlí 2008 þar sem fram kemur að umreiknaðar eftirstöðvar lánsins séu að jafnvirði 17.223.812 krónur að viðbættum gjaldföllnum afborgunum, vöxtum, dráttarvöxtum og kostnaði að fjárhæð 407.049 krónur. Er tekið fram að allir aðilar hafi kynnt sér efni skuldabréfsins í heild sinni og samþykkt það. Þann sama dag var aftur undirrituð leiðrétting á fyrri skilmálabreytingu og rituðu allir aðilar undir þá leiðréttingu. Þann 20. janúar 2009 var aftur gerð skilmálabreyting þar sem fram kemur að uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins séu að jafnvirði 26.992.082 krónur að viðbættum gjaldföllnum afborgunum, vöxtum, dráttarvöxtum og kostnaði, samtals 406.610 krónur. Í skilmálabreytingunni var tekið fram að skuldara væri heimilt að greiða að lágmarki 68.000 krónur inn á vexti lánsins á hverjum gjalddaga. Var umrætt veðskuldabréf framselt til varnaraðila 4. júní 2012 sem tók við réttindum og skyldum bréfsins. Áður en ofangreind veðskuldabréf voru gefin út höfðu sóknaraðilar veitt eigendum y veðleyfi vegna lántöku fyrir hárgreiðslustofuna, m.a. á árinu 2003. Þá höfðu sóknaraðilar ítrekað undirritað skilmálabreytingar þar sem vanskil voru tilgreind.

Sóknaraðilar hafa ekki sérþekkingu á lánastarfsemi og er ekki ágreiningur um að mikill aðstöðumunur sé á aðilum.

Við úrlausn þessa máls verður að skoða aðdraganda umþrættrar lánveitingar og veðsetningar. Eins og að framan er rakið höfðu sóknaraðilar veitt syni sóknarnaðila Z, A, og tengdadóttur sóknarnaðila, B, veðleyfi vegna lántöku þann 22. nóvember 2004 að fjárhæð 9.000.000 króna til 480 mánaða, með grunnvísitölu 237,40 og 6% vöxtum. Voru mánaðarlegar afborganir af láninu með fyrsta gjalddaga 2. janúar 2005. Var skuldarinn Y. sem A og B ráku.

Sóknaraðilar byggja kröfur sínar í fyrsta lagi á 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Í 36. gr. segir að samningi megi víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Hið sama eigi við um aðra löggæringa. Í 2. mgr. segir að við mat skv. 1. mgr. skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Sóknaraðilar byggja einnig á 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. einnig ákvæði 8. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Í 19. gr. laga nr. 161/2002 segir að fjármálafyrirtæki skuli starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði. Í 2. mgr. segir að Fjármálaeftirlitið setji reglur um hvað teljist eðlilegir og heilbrigðir viðskiptahættir fjármálafyrirtækja samkvæmt lögum þessum. Í reglunum skuli m.a. kveðið á um almenn samskipti fjármálafyrirtækja

við viðskiptavini sína, upplýsingagjöf til viðskiptavina og meðhöndlun kvartana.

Í máli þessu er m.a. byggt á því að greiðslugeta Y hafi ekki verið könnuð og ekki kynnt sóknaraðilum. Sóknaraðili X kvaðst ekki mundu hafa samþykkt veðsetninguna hefði hún vitað um fjárhagsstöðu skuldara en sóknaraðili Z kvaðst ekki geta svarað því hvað hann hefði gert hefði hann verið upplýstur um stöðuna. Vísa sóknaraðilar til þess að í reglum Frjálsa fjárfestingabankans hafi komið fram á heimasíðu þeirra að myntkórfulán séu veitt til kaupa eða endurfjármögnunar íbúðarhúsnæðis, atvinnuhúsnæðis eða sumarhúsa, tryggt með veði í viðkomandi eign. Þá segir einnig í reglunum að með lánsúmsókn þurfi að fylgja verðmat frá löggiltum fasteignasala eða kaupsamningur eða kauptilboð, greiðslukvittanir áhvílandi lána og annarra lána. Sé lánsupphæðin hærri en 65% af markaðsvirði fasteignar í lánnum á íbúðarhúsnæði þurfi viðkomandi að standast greiðslumat. Þetta hafi ekki verið gert.

Ekkert annað hefur komið fram í máli þessu en að ofangreind lán hafi verið tekin af Yi til að standa straum af rekstri stofunnar. Hafa sóknaraðilar ekki sýnt fram á að varnaraðila hafi, á þeim tíma er lántakan fór fram, verið skylt að láta framkvæma greiðslumat á lántakanda og kynna veðsala áður en lánafyrirgreiðslan fór fram. Hefði það þó verið í samræmi við góða viðskiptahætti en veldur ekki ógildingu á veðleyfinu. Er þessari málsástæðu sóknaraðila því hafnað.

Við mat á því hvort samningi skuli vikið til hliðar í heild eða að hluta með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 vegna þess að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig skal samkvæmt 2. mgr. líta til fjögurra þátta. Í fyrsta lagi skal líta til efnis samningsins sem krafan lýtur að, en í máli þessu var um að ræða samkomulag sóknaraðila og skuldara um að tryggja efndir skuldabréfsins með veði í fasteign sóknaraðila að [...] ásamt bílskúr í Hafnarfirði. Ágreiningslaust er að sóknaraðilar voru ekki í samskiptum við lánveitanda, sem er fjármálastofnun, við gerð samningsins.

Í öðru lagi ber að líta til atvika við samningsgerð. Fyrir liggur að mikill aðstöðumunur var á milli lánveitanda og sóknaraðila. Hefði lánveitandi átt, samkvæmt góðri viðskiptavenju, að kanna greiðslugetu lántakanda og kynna sóknaraðilum þó svo að það hafi ekki verið lögbundin skylda bankans. Við útgreiðslu láns nr. 714965 var fyrra lán, upphaflega að fjárhæð 9.000.000 króna, sem hvíldi á íbúð sóknaraðila frá 22. nóvember 2004, greitt upp samkvæmt skilyrtu veðleyfi. Mismunur að teknu tilliti til lántökugjalds, stimpilgjalda og þóknunar, 1.223.316 krónur, var lagður inn á reikning sóknaraðila. Var nýja lánið til hagsbóta fyrir lántakendur en upplýst var að nýja lánið ætti að vera með lægri greiðslubyrði þó svo að engin gögn hafi verið lögð fram þess efnis. Samkvæmt efni skuldabréfanna var uppgreiðslulánið með 5% grunnvexti og 1% álag gengistryggt

en nýja lánið með LIBOR-vöxtum og 2,7% vaxtaálagi. Voru LIBOR-vextir á gengistryggðum lánum á fyrri hluta árs 2007 taldir hagstæðari en íslensk lánakjör. Verður ekki tekið undir það með sóknaraðilum að þau hafi ekki notið góðs af veðsetningunni á þeim tíma er hún fór fram þar sem sannanlega var verið að gera upp eldri áhvílandi lán veðsett í sömu fasteign auk vanskila. Þá verður ekki tekið undir það að veðsetningin hafi farið umfram eðlilegt veðsetningarhlutfall þar sem gerð var krafa um það að lánveitingar vegna íbúðarkaupna færu ekki yfir 65% af markaðsvirði eignarinnar. Eru líkur meiri en minni til að markaðsverð hafi verið nokkuð hærra en fasteignamat eignarinnar þó svo að ekkert verðmat hafi legið fyrir í dóminum.

Í þriðja lagi ber samkvæmt 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 að líta til stöðu sammingsaðila. Varnaraðili, sem tók við réttindum og skyldum lánveitanda við framsal veðskuldabréfsins, er lánastofnum með sérfræðinga á sínu sviði við gerð samninga en sóknaraðilar búa ekki yfir sérstakri menntun á þessu sviði.

Í fjórða lagi ber að líta til atvika sem síðar komu til. Eins og rakið er í málsatvikalýsingu höfðu sóknaraðilar í nokkur skipti frá árinu 2003 veitt lántakanda leyfi til að veðsetja fasteign þeirra. Voru á tímabilinu undirritaðar skilmálabreytingar og ný lán tekin til greiðslu á eldri lánum. Verður ekki talið að sóknaraðili hafi sýnt tómlæti þrátt fyrir að um árabíl hafi verið viðvarandi vanskil á lánunum eins og skilmálabreytingar lánanna bera með sér auk tilkynninga til sóknaraðila.

Að öllu ofangreindu virtu heilstætt verður ekki fallist á að sóknaraðilar hafi sýnt fram á að ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu varnaraðila að bera fyrir sig og byggja á umþrættu veðskuldabréfi við framkvæmd nauðungarsölu á fasteigninni.

Sóknaraðilar byggja einnig á því að brostin sé forsenda fyrir veðleyfinu. Engin rök hafa verið færð fram um að veðsetningin sé fallin úr gildi vegna brostinna forsendna, enda hefur ekki verið sýnt fram á hvaða forsendur ættu þar við, enda voru sóknaraðilar upplýstir um vanskil lánsins allt frá því að fyrri skilmálabreytingin var gerð þann 16. júlí 2008 en fyrsti gjalddagi lánsins var samkvæmt veðskuldabréfinu 2. maí 2007.

Að öllu ofangreindu virtu telur dómurinn að um gildan samning um veðleyfi hafi verið að ræða og öllum formskilyrðum í kjölfar hans verið fullnægt. Verður kröfum sóknaraðila því hafnað.

Rétt er að hvor aðili beri sinn málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, um að nauðungarsala sem fram fór á fasteigninni [...] í Hafnarfirði þann 1. febrúar sl., á grundvelli veðskuldabréfs nr. [...] útgefnu af Y, frá 15. mars 2007, verði dæmd ógild, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Ástríður Grímsdóttir