

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness, fimmtudaginn 1. febrúar 2018 í máli nr. Z-10/2017:

Steingrímur Erlendsson

(sjálfur)

gegn

Landsbankanum hf.

(Leifur Árnason hdl.)

Mál þetta var þingfest 1. nóvember 2017 og tekið til úrskurðar 16. janúar sl.

Með bréfi til Héraðsdóms Reykjaness, dags. 13. september 2017 og móttæknu sama dag, fór Steingrímur Erlendsson, kt. 000000-0000, Álfkonuhvarfi 59, Kópavogi, fram á að úthlutun uppboðsandvirðis til Landsbanka Íslands hf., samkvæmt frumvarpi til úthlutunar á uppboðsandvirði vegna sölu á fasteiginni Álfkomuhvarfi 59, Kópavogi, fastanúmer 227-2614, verði breytt þannig að tryggingaveðbréf á 4. veðrétti verði dæmt ógilt og þinglýsing þess um leið ógild. Þá komi sá hlutur úthlutunar til varnaraðila í frumvarpinu til sóknaraðila.

Varnaraðili mótmælir kröfum sóknaraðila og krefst þess að frumvarp sýslumannsins í Kópavogi verði staðfest og krefst þess að varnaraðila verði úthlutað 8.300.834 krónum af söluandvirði fasteignarinnar.

Fór munnlegur málflutningur um kröfuna fram þann 16. janúar sl. og var málið tekið til úrskurðar að honum loknum. Sóknaraðili flutti mál sitt sjálfur og var honum leiðbeint sem ólöglærðum. Dráttur varð á málinu fyrir héraðsdómi þar sem gögn málsins bárust réttinum frá sóknaraðila seint. Þá krefjast málsaðilar málskostnaðar úr hendi gagnaðila.

### Atvik máls og ágreiningsefni.

Aðdragandi þessa máls á sér langa sögu milli sóknar- og varnaraðila sem verður ekki rakin hér.

Samkvæmt gögnum málsins barst sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu nauðungarsölubeiðni þann 24. nóvember 2015 frá Íbúðalánasjóði, þar sem krafist var nauðungarsölu á Álfkonuhvarfi 59, fastanúmer 227-2614, vegna skuldar sóknaraðila við varnaraðila á grundvelli veðskuldabréfs með veði í fasteigninni. Hafði sóknaraðila áður verið birt greiðsluáskorun. Var sóknaraðila tilkynnt um nauðungarsöluna með bréfum sýslumanns 21. janúar 2016 og hún jafnframt auglýst í Lögbirtingablaði. Byrjun uppboðs var síðan ákveðin 4. maí kl. 14.00 2016.

Sóknaraðili fékk frest á byrjun uppboðs, sem átti síðan að hefjast aftur 11. ágúst 2016. Sóknaraðili hefur haldið því fram fyrir dóminum að vegna tregðu Íbúðalánasjóðs til að veita sóknaraðila veðleyfi til skuldbreytinga á lánum sínum hjá varnaraðila hafi honum verið meinað að forða eigninni frá nauðungarsölu. Eru þau samskipti ekki til umfjöllunar hér. Fór byrjun uppboðs fram og var framhaldsuppboð ákveðið á eigninni 7. september 2016, sem fór fram sama dag. Lýsti Íbúðalánasjóður þremur kröfum í uppboðsandvirði eignarinnar, samtals að fjárhæð 31.319.146 krónur vegna krafna sem voru tryggðar með 1. 2. og 3. veðrétti í fasteigninni. Landsbanki Íslands lýsti einnig kröfu í uppboðsandvirði fasteignarinnar samkvæmt tryggingarbréfi nr. 0115-63-150500 að fjárhæð 13.533.343 krónur, sem þinglýst var á 4. veðrétti eignarinnar, vegna yfirdráttar á trékkareikningi að fjárhæð 47.030.337 krónur og vegna veðskuldabréfs nr. 0613-36-59820 að fjárhæð 23.298.155 krónur.

Sóknaraðili mótmælti gildi uppboðsins og kærði það til héraðsdóms til ógildingar. Byggði sóknaraðili kröfu sína í því máli á því að tryggingarbréf það sem áhvílandi hafi verið á fasteigninni hafi ekki verið lögformlegt, þ.e. að sóknaraðili hafi einungis undirritað tryggingarbréfið í reit sem hafi verið fyrir maka þinglýsts eiganda til samþykkis. Hafi samþykki sóknaraðila til veðsetningar eignarinnar ekki verið fyrir hendi. Var úrskurður um gildi uppboðsins kveðinn upp 17. maí 2017 sem staðfestur var í Hæstarétti Íslands í máli nr. 346/2017 þannig að kröfu sóknaraðila um að nauðungarsala á fasteign hans sem fram fór 7. september 2016 yrði felld úr gildi var hafnað. Í framhaldi útbjó sýslumaður frumvarp að úthlutunargerð á söluverði fasteignarinnar. Söluverð var 40.000.000 króna og sundurliðast greiðslur þannig: 1. greiðslur í ríkissjóð, sölulaun 1%, 400.000 krónur, Íbúðalánasjóður vegna veðskuldabréfs á 1. veðrétti, 17.813.005 krónur, Íbúðalánasjóður vegna veðskuldabréfs á 2. veðrétti, 13.026.008 krónur, Íbúðalánasjóður vegna veðskuldabréfs á 3. veðrétti, 460.153 krónur, og Landsbankinn upp í tryggingarbréf á 4. veðrétti, 8.300.834 krónur. Sýslumaður gaf út afsal fyrir eigninni þann 22. september 2017.

Úthlutun samkvæmt frumvarpi þessu kærði sóknaraðili til Héraðsdóms Reykjaness og er til úrlausnar í máli þessu.

### **Málsástæður og lagarök sóknaraðila.**

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að hann hafi ekki undirritað umrætt tryggingarbréf sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Álfkonuhvarfi 59 í Kópavogi. Skjalið beri skýrt með sér að gert sé ráð fyrir undirskrift þinglýsts eiganda í tilgreindan reit á bréfinu en í þann reit hafi sóknaraðili ekki ritað.

Sóknaraðili byggir einnig á því að ekkert greiðslumat hafi farið fram sem liggja að baki tryggingarbréfinu. Sóknaraðili hafi aldrei séð upplýsingabækling sem lögmenn varnaraðila vísi til varðandi upplýsingaskyldu varnaraðila til skjólstæðinga sinna. Þá sé einn vitundarvottur tryggingarbréfsins starfsmaður varnaraðila sem sóknaraðili kunni engin deili á.

Sóknaraðili byggir á 24. og 25. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 varðandi heimild til að skuldbinda veðsala. Tryggingarbréfinu hafi því ekki verið þinglýst á fasteign sóknaraðila með lögmætum hætti sem hafi þær afleiðingar að nauðungarsalan sem fór fram á eigninni hafi verið á röngum forsendum fyrir tilstuðlan varnaraðila. Tryggingarbréfið hafi verið samið einhliða af Landsbankanum sem fjármálastofnun og gera verði þær kröfur til slíkra stofnana og starfsmanna þeirra að vanda til skjalagerðar og að réttilega sé gengið frá skjölum er lúti að mikilvægum ráðstöfunum eins og um sé að ræða í máli þessu.

Þá byggir sóknaraðili á því að enn, er mál þetta var flutt, hafi varnaraðili ekki greitt að fullu til sýslumanns kaupverð eignarinnar sem þó hafi verið slegin bankanum 7. september 2016.

### **Málsástæður og lagarök varnaraðila.**

Varnaraðili mótmælir öllum málsástæðum sóknaraðila og krefst þess að frumvarp sýslumannsins frá 23. maí 2017 verði staðfest.

Varnaraðili byggir á því að í tryggingarbréfinu komi fram að veðsett sé fasteignin Álfrkonuhvarf 59, Kópavogi, fastanúmer 227-2614. Sóknaraðili sé einn þinglýstur eigandi eignarinnar og hafi verið það þegar bréfið var gefið út. Útgefandi bréfsins hafi verið Axa ehf., kt. 000000-0000, og sóknaraðili hafi verið eini stjórnarmaður þess félags, framvkæmdastjóri og einn ritað firmað. Sóknaraðili hafi undirritað tryggingarbréfið á tveimur stöðum, bæði f.h. útgefanda og einnig í línu þar sem undir standi: „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem maki þinglýsts eiganda.“ Því sé ljóst að hann var að veðsetja fasteign sína til tryggingar kröfum á hendur einkahlutafélagi sínu og hafi engu máli skipt þótt hann hafi farið línuvillt í undirrituninni, enda hafi bréfinu verið þinglýst á fasteignina athugasemdalaust fyrir rúmum tíu árum. Sóknaraðili hafi ekki átt maka á þeim tíma og því fyrirsláttur að bera slíkt fyrir sig löngu síðar.

Varnaraðili byggir einnig á því að sóknaraðili hafi undirritað tryggingarbréfið í tvígang og í 10. tl. þess komi fram að hann hafi kynnt sér upplýsingabækling varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar. Samkvæmt núgildandi lögum um ábyrgðarmenn, nr. 32/2009, komi fram í 2. mgr. 2. gr. að með ábyrgðarmanni sé átt við einstakling sem gangist persónulega í ábyrgð eða veðsetur tilgreinda eign sína til tryggingar efndum lántaka enda sé ábyrgin ekki í þágu

atvinnurekstar ábyrgðarmanns eða í þágu fjárhagslegs ávinnings hans. Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 eigi heldur ekki við sóknaraðila en í 1. gr. samkomulagsins segir að settar séu meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum sem skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings séu sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu. Því verði að hafna kröfu sóknaraðila.

### **Niðurstöður:**

Í máli þessu er deilt um það hvort tryggingarbréf, þinglýst á 4. veðrétti fasteignarinnar að Álfrkonuhvarfi 59, Kópavogi, til varnaraðila sé gilt að formi til og ef ekki þá geti það ekki verið grundvöllur kröfulýsingar í uppboðsandvirði fasteignarinnar samkvæmt frumvarpi að úthlutun söluverðs hennar frá 23. maí 2017.

Varnaraðili mótmælir því að framangreint tryggingarbréf hafi ekki haft gildan veðrétt í fasteigninni og samkvæmt því beri að staðfesta frumvarp sýslumanns.

Umþrætt tryggingarbréf var gefið út af Axa ehf., kt. 000000-0000, Álfrkonuhvarfi 59 í Kópavogi, að fjárhæð 7.000.000 króna auk dráttarvaxta, verðbóta, vanskilaálags, kostnaðar o.fl., upphaflega tryggt með 3. veðrétti í fasteigninni. Var bréfið undirritað 15. janúar 2007. Undir textanum á bréfinu „Undirritun útgefanda:“ er ritað „pr.pr. Axa ehf. St Erl.“ Tveimur línum neðar á bréfinu er lína með neðanmálgreininni „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem þinglýstur eigandi (ef annar en útgefandi):“ Þar fyrir neðan er lína með textanum „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem maki þinglýsts eiganda:“ Á þá línu er handritað „St Erl“. Þá eru báðar undirritanir vottaðar um rétta dagsetningu, undirskrift og fjárræði útgefanda.

Í málflutningi sóknaraðila fyrir dómi kom fram að hann hafi ekki verið í hjúskap á þeim tíma er veðskuldabréfið var undirritað og einnig að hann hafi verið einn eigandi Axa ehf., með prókúru og í stjórn félagsins. Hann hafi því einn haft heimild til að skuldbinda félagið. Verður málsástæðu sóknaraðila um að hann hafi ekki ritað í rétta línu á tryggingarbréfinu, þar sem samþykkt þinglýsts eiganda kemur fram, hafnað þar sem ljóst er að vilji hans stóð til þess að veðsetja fasteignina og ljóst að hann hafi farið línuvillt við undirritun enda hann einn sem hafði heimild til að veðsetja fasteignina og skuldbinda félagið. Samþykkti hann því með undirritun sinni á framangreint tryggingarbréf að veðsetja bankanum fasteign sína til tryggingar greiðslu á skuld sinni samkvæmt því. Hefur þessi málsástæða sóknaraðila því enga þýðingu varðandi gildi tryggingarbréfsins né gildi þinglýsingar þess enda var bréfinu þinglýst á sínum tíma án athugasemda.

Sóknaraðili byggir í öðru lagi á því að ekkert greiðslumat vegna Axa ehf. hafi verið gert áður en tryggingarbréfið var undirritað. Útgefandi og greiðandi samkvæmt tryggingarbréfinu er einkahlutafélag í eigu sóknaraðila. Samkomulag samtaka banka, verðbréfafyrirtækja o.fl. um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og greiðslumat frá 1. nóvember 2001 og upplýsingabæklingur um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, gefinn út í maí 2004 af varnaraðila, tekur til einstaklinga en ekki lögaðila. Lagði samkomulagið því ekki samkvæmt efni sínu þá skyldu á Landsbankann hf. að leggja mat á greiðslugetu skuldans Axa ehf. Gegn mótmælum varnaraðila er þessari málsástæðu sóknaraðila því hafnað.

Sóknaraðili byggir einnig á því að atferli varnaraðila í málinu í heild varði við 31. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga þar sem sóknaraðili hafi verið honum háður. Í máli þessu á 31. gr. laga nr. 7/1936 ekki við og hefur sóknaraðili engin rök fært fram um að svo sé. Þá eru fyrri samskipti sóknar- og varnaraðila um lánveitingar ekki til úrlausnar í máli þessu eins og áður segir.

Sóknaraðili byggir að lokum á því að sýslumaður hafi enn ekki greitt uppboðsandvirði fasteignarinnar til Landsbankans og því sé í raun nauðungarsölnunni ekki lokið. Sýslumaður hefur upplýst að hluti uppboðsandvirðis eignarinnar sé geymt á geymslureikningi á meðan ágreiningur í máli þessu er til úrlausnar. Hefur þessi málsástæða ekkert gildi við úrlausn málsins og er því hafnað.

Að þessum niðurstöðum fengnum verður ekki fjallað frekar um þá kröfu sóknaraðila að þeim hlut sem varnaraðili fær af söluandvirði fasteignarinnar verði úthlutað til sóknaraðila eðli málsins samkvæmt.

Að þessu virtu og með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 og 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991 verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila 250.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Kröfu sóknaraðila um að úthlutun uppboðsandvirðis vegna fasteignarinnar að Álfkonuhvarfi 59, Kópavogi, fastanúmer 227-2614, verði breytt þannig að tryggingarbréf á 4. veðrétti verði dæmt ógilt og þinglýsing þess um leið ógild er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 250.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir