

Ár 2011, miðvikudaginn 26. október, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr.

**E-5303/2010:**

**Arion banki hf.**

**gegn**

**P. Árnasyni fasteignum ehf.**

kveðinn upp svohljóðandi

**d ó m u r**

**I**

Mál þetta, sem dómtekið var miðvikudaginn 5. október sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Arion banka hf., kt. 000000-0000, Borgartúni 19, Reykjavík, með stefnu, birtri 16. ágúst 2010, á hendur P. Árnasyni fasteignum ehf., kt. 000000-0000, Gylfaflöt 20, Reykjavík.

**Dómkröfur stefnanda** eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld, að fjárhæð EUR 52.293,42, JPY 6.810.387,00, CHF 104.006,09, USD 75.153,47, ásamt dráttarvöxtum, sem eru 12,45688% af EUR 52.293,42, frá 10.12. 2009 til greiðsludags, 12,1675% af JPY 6.810.387,00, frá 10.12. 2009 til greiðsludags, 12,11167% af CHF 104.006,09, frá 10.12. 2009 til greiðsludags og 12,23469% af USD 75.153,47, frá 10.12. 2009 til greiðsludags. Þá er krafizt málskostnaðar að mati dómsins, auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

**Dómkröfur stefnda** eru þær **aðallega**, að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnanda, en **til vara**, að dómkröfur verði lækkaðar verulega. Í báðum tilfellum er krafizt málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda að mati réttarins.

**II**

## **Málavextir**

Stefnandi byggir kröfuna á lánsamningi nr. 6740 milli stefnda P. Árnasonar fasteigna ehf., sem lántaka og Kaupþings banka hf., kt. 000000-0000 (nú Arion banki hf., kt. 000000-0000) sem lánveitanda. Með lánsamningnum, dags. 22.11. 2007 hafi lánveitandi lánað stefnda jafnvirði ÍSK 20.000.000 í eftirfarandi myntum og hlutföllum, USD 25% CHF 30% JPY 20% og EUR 25%.

Samkvæmt 2. gr. lánsamningsins skyldi lántaki endurgreiða lánið með 60 greiðslum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn þann 10.01. 2008. Samkvæmt 3. gr. samningsins skyldu vextir reiknast frá útborgunardegi lánsins og greiðast eftir á, á gjalddögum lánsins. Hvert vaxtatímabil skyldi vera einn mánuður. Vextir skyldu reiknast þannig, að á ársgrundvelli sé margfaldað með raunverulegum fjölda daga og deilt í með 360.

Þann 30.03. 2009 var gerður viðauki við lánsamninginn, þar sem lánveitandi samþykkti að fresta gjalddögum lánsins í sex mánuði. Eftirstöðvar lánsins skyldu þá endurgreiddar með 45 greiðslum á eins mánaðar fresti, fyrst þann 10.10. 2009. Vextir skyldu greiðast 10.04. 2009, 10.10. 2009 og síðan áfram á gjalddögum lánsins út lánstímann.

Samkvæmt 1. lið 3. gr. lánsamningsins skyldu lánshlutar lánsins, í öðrum myntum en evrum, bera breytilega vexti, sem skyldu vera LIBOR-vextir, eins og þeir ákvarðast fyrir viðkomandi gjaldmiðil hverju sinni fyrir viðkomandi vaxtatímabil, tveimur virkum bankadögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils, að viðbættu 2,0% vaxtaálagi. Lánshlutar lánsins í evrum skyldu bera breytilega vexti, sem skyldu vera EURIBOR-vextir, eins og þeir ákvarðast fyrir viðkomandi gjaldmiðil hverju sinni fyrir viðkomandi vaxtatímabil, tveimur virkum bankadögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils að viðbættu 2,0% vaxtaálagi.

Samkvæmt 6. lið 3. gr. lánasamningsins hafi stefnda borið að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð, í erlendum myntum, frá gjalddaga til greiðsludags. Dráttarvextir lánsins skyldu vera vaxtagrunnur, auk 2,0% vaxtaálags, sbr. gr. 3.1., að viðbættu dráttarvaxtarálagi sem skyldi vera 10%. Vaxtagrunnur sé LIBOR/EURIBOR-vextir, eins og þeir ákvarðist fyrir viðkomandi gjaldmiðil hverju sinni fyrir viðkomandi vaxtatímabil, tveimur bankadögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils. Tveimur bankadögum fyrir gjalddaga lánsins hafi LIBOR-vextir fyrir USD verið 0,23469%, CHF 0,11167% og JPY 0,1675%. Tveimur bankadögum fyrir gjalddaga lánsins hafi EURIBOR-vextir fyrir EUR verið 0,45688% sbr. dskj. nr. 8. Vaxtagrunnur auk vaxtaálags að viðbættu dráttarvaxtaálagi sé fyrir USD 12,23469%, CHF 12,11167%, JPY 12,1675% og EUR 12,45688%.

Stefndi kveður málavexti vera þá, að í nóvember árið 2007 hafi félagið leitað eftir lánsfjármögnun hjá stefnanda vegna fyrirhugaðra kaupa þess á fasteigninni Gylfaflöt 20, Reykjavík. Um hafi verið að ræða rúma 50% lánsfjármögnun, en stefndi hafi lagt eigið fé til kaupanna, samtals kr. 18.000.000, af kr. 38.000.000 kaupverði.

Eftir hrun íslenzks efnahagskerfis í október 2008 hafi félaginu reynzt afar erfitt að standa í skilum, enda hafi tekjur þess dregizt mjög saman, en útgjöld aukizt, m.a.

vegna óðaverðbólgu og hriðversnandi stöðu íslensku krónunnar gagnvart erlendum gjaldmiðlum. Síðasta afborgun lánsins hafi verið innt af hendi í desember 2009.

Fyrirsvarsmenn stefnda hafa í tæpt ár fyrir samningu greinargerðar reynt árangurslaust að semja við stefnanda um sanngjarna lúkningu hinnar umkröfðu skuldar.

### III

#### **Málsástæður stefnanda**

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að gjalddagi lánsins þann 10.12. 2009 hafi ekki verið greiddur. Skuld samkvæmt lánessamningum þann 10.12. 2009 hafi verið EUR 52.293,42, JPY 6.810.387,00, CHF 104.006,09, og USD 75.153,47, sbr. dskj. nr. 4. Stefnda hafi verið tilkynnt um vanskilin með innheimtubrési, dags. þann 09.06. 2010, sbr. dskj. nr. 5. Skuld þessi hafi ekki fengizt greidd, þrátt fyrir innheimtutilraunir og sé því nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu hennar. Varðandi varnarþing vísist til 1. liðar 17. gr. lánessamningsins.

Með heimild í lögum nr. 125/2008 hafi Fjármálaeftirlitið tekið þá ákvörðun að taka yfir vald hluthafafundar Kaupþings banka hf., kt. 000000-0000, og víkja stjórn bankans og skipa skilanefnd yfir hann. Ákvörðun þessi sé dagsett 9. október 2008. Með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins, dagsettri 22. október 2008, hafi ráðstöfun eigna og skulda Kaupþings banka hf. til Arion banka hf. verið ákveðin.

Stefnandi vísar til almennra reglna kröfuréttarins og meginreglna samningaréttarins um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga, en reglur þessar fá m.a. stoð í lögum nr. 7/1936. Kröfur um dráttarvexti styður stefnandi við 3. gr. í samningi aðila, sbr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað er studd 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 kveðst ekki vera virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Um aðild vísar stefnandi til 100. gr. a. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og ákvörðunar Fjármálaeftirlitsins. Varðandi varnarþing vísast til 3. mgr. 42. gr. laga nr. 91/1991.

-

#### **Málsástæður stefnda**

Stefndi byggir kröfur sínar á því, að hið umdeilda lán sé í raun og veru gengistryggt lán í íslenskum krónum, klætt í búning erlends láns. Gengistrygging lánsfjár, sem veitt sé í íslenskum krónum, sé ólögmat og þannig óskuldbindandi, sbr. dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 92/2010 og 153/2010.

Þá fjárhæð, sem stefndi sé krafinn um, megi að stærstum hluta rekja til gengisbreytinga, í andstöðu við ákvæði 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001

Í 1. mgr. 14. gr. laga nr. 38/2001 segi, að heimilt sé að verðtryggja sparifé og lánsfé samkvæmt 13. gr. laganna, ef grundvöllur verðtryggingarinnar sé vísitala neyztuverðs, sem Hagstofa Íslands reikni samkvæmt lögum, sem um vísitöluna gildi, og birti mánaðarlega í Lögbirtingablaði. Þá segi í frumvarpi til laga nr. 38/2001 í athugasemdum um 13. og 14. gr., að samkvæmt téðum greinum verði ekki heimilt að binda skuldbindingar í íslenskum krónum við dagsgengi erlendra gjaldmiðla. Jafnframt segi í athugasemdum við frumvarp það, sem síðar varð að lögum nr. 38/2001, að rétt sé að taka af allan vafa þar að lútandi, að ekki sé heimilt að binda lánsfé í íslenskum krónum við annað en vísitölu neyztuverðs, sbr. þó þröngar undantekningar í 14. gr. laga nr. 38/2001, sem ekki eigi við í þessu máli. Fyrrgreind ákvæði laga nr. 38/2001 séu ófrávikjanleg, sbr. 2. gr. s.1.

Hið umdeilda lán, sem stefndi tók hjá stefnanda, sé, samkvæmt grein 2.1. sammingsins, í íslenskum krónum, eða eins og þar segi orðrétt „...jafnvirði íslenskar krónur 20.000.000“. Þá segi eftirfarandi í grein 2.2 sammingsins: „Lánið, að uppfylltum útborgunarskilyrðum kemur til útborgunar í einni greiðslu.“ Sú hafi og verið raunin, þ.e. lánsfjárhæðin, að frádregnum kostnaði, hafi verið greidd út stefnda til ráðstöfunar í einni greiðslu í íslenskum krónum.

Hafi erlendur gjaldeyrir verið greiddur inn á þá gjaldeyrisreikninga, sem upp séu taldir í greinum 2.3 og 2.4 sammingsins, sé að mati stefnda ljóst, að einungis hafi verið um málamyndafærslur að ræða og inneignir á fyrrgreindum gjaldeyrisreikningum, hafi þær verið fyrir hendi, aldrei verið stefnda til frjálsrar ráðstöfunar.

Stefndi byggir á því, að stefnandi hafi einhliða sett upp alla skilmála lánasammingsins, án þess að stefndi hafi haft möguleika á því að koma að athugasemdum eða mótmælum. Stefnandi og forveri hans séu fjármálafyrirtæki, sem starfi samkvæmt opinberu starfsleyfi og búi yfir sérfræðipækkingu á sviði lánastarfsemi. Stefnanda hafi því verið í lófa lagið að gæta að því, að ekki væri brotið á rétti stefnda með ólögætum sammingsákvæðum eða samningsskilmálum, sem væru ósanngjarnir og verulega íþyngjandi fyrir hann. Stefnandi hafi mátt treysta því, að samningurinn væri lögmæt og að áhættan væri ekki þess eðlis, að hún væri tengd ólögætum samningsskilmálum.

Ljóst sé, að óskýra og íþyngjandi skilmála staðlaðra samninga beri að túlka þeim aðila í óhag, sem semji þá eða láti semja. Samningsstaða aðila hafi verið ójöfn, enda stefnandi sérhæft fjármögnunarfyrirtæki og skyldur hans þá enn ríkari en ella að misnota ekki þá aðstöðu sína til þess að ná óeðlilega hagstæðum kjörum.

Stefnandi hafi frá upphafi vitað, eða mátt vita, að gengistrygging lánsfjár í íslenskum krónum væri ólögæt og verði því að bera hallann af því, að það hafi síðar verið staðfest af dómstólum.

Stefndi byggir kröfur sínar og á því, að allar forsendur, sem hafi legið að baki sammingsgerðinni í upphafi, hafi breytt og valdið því, að stefndi sé mun verr settur en hann hafi verið við undirritun sammingsins og staða aðila hafi breytt í verulegum mæli frá því að samningurinn var gerður. Það sé því bersýnilega ósanngjarn af hálfu stefnanda að bera ákvæði hans fyrir sig vegna atvika, sem síðar hafi komið til og hafi valdið því, að verulega halli á stefnda, hvað þetta varði, sbr.

36. gr. laga nr. 7/1936. Þannig beri að víkja þeim samningsskilmálum til hliðar, sem stefnda séu í óhag.

Um lagarök vísi stefndi til laga nr. 38/2001, einkum 13. og 14. gr. Þá vísi stefndi til laga nr. 7/1936, einkum 36. gr. um heimildir til þess að víkja samningum til hliðar. Varðandi málskostnað vísi stefndi til XXI. kafla laga nr. 19/1991. Krafa um virðisaukaskatt sé reist á lögum nr. 50/1988.

## IV

### **Forsendur og niðurstaða**

Framkvæmdastjóri stefnda, Jakob Þór Pétursson, gaf skýrslu fyrir dómi.

Ekki er ágreiningur um það í málinu, að aðilar hafi gert með sér samning þann, sem stefnandi byggir kröfur sínar á, en stefndi byggir sýknukröfu sínu á því í fyrsta lagi, að lánið hafi í raun verið gengistryggt lán í íslenskum krónum, dulbúið sem erlent lán, og því ólöglegt og óskuldbindandi. Vísar stefndi því til stuðnings til dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 92/2010 og 153/2010.

Stefnandi mótmælir því að þessir dómur hafi fordæmisgildi, þar sem lán stefnanda hafi verið ákveðið í erlendri mynt, gagnstætt því sem var í umræddum dómum, samkvæmt niðurstöðu Hæstaréttar í þeim málum.

Í lánssamningi aðila segir í grein 2.1, að lántaki lofi að taka að láni og bankinn að lána að „jafnvirði íslenskar krónur 20.000.000“, í eftirfarandi myntum: USD 25%, CHF 30%, JPY 20% og EUR 25%. Í grein 2.3 segir, að lánið skuli greiddast inn á tiltekna gjaldeyrisreikninga lántaka við bankann. Þar kemur enn fremur fram, að tilgangur lánsins er fjármögnun kaupa á tilgreindri fasteign í Reykjavík, og skuldbindur lántaki sig til þess að ráðstafa láninu til þess verkefnis. Í gr. 2.5 kemur fram, að lántaki heimili bankanum að skuldfæra áður nefnda gjaldeyrisreikninga fyrir greiðslum afborgana og vaxta samkvæmt samningnum, og í grein 2.7 segir að lánið beri að endurgreiða í þeim gjaldmiðlum, sem það samanstandi af.

Fyrirsvarsmaður stefnda skýrði svo frá fyrir dómi, að hann hefði lesið yfir samninginn og undirritað hann, en kvaðst engu að síður hvorki hafa stofnað þrjá af fjórum tilgreindum gjaldeyrisreikningum né gefið bankanum umboð til þess að stofna þá. Hafi hann ekki haft hugmynd um, að þeir hefðu verið stofnaðir. Dollarareikninginn hefði hann hins vegar átt fyrir og stofnað hann, að hann minnti, á árinu 2000. Hann kvaðst hafa litið svo á, að lánið væri myntkörfulán, sem honum hefði verið ráðlagt af hálfu bankans að taka, vegna þess að það væri svo hagstætt. Lánið hefði verið fært yfir á tékkareikning stefnda daginn eftir að það var lagt inn á gjaldeyrisreikningana, án þess að stefndi hefði óskað eftir því eða veitt bankanum umboð til þess. Hann kvaðst aðspurður aldrei hafa gert athugasemdir við lánsframkvæmdina.

Samkvæmt texta lánssamningsins, eins og rakið er hér að framan, var lánið veitt í erlendum gjaldmiðlum, og bera gögn málsins með sér, að það hafi verið greitt inn á gjaldeyrisreikninga stefnda eins og samið var um. Framburður

framkvæmdastjóra stefnda um, að hann hafi ekki vitað um stofnun þriggja þeirra reikninga, og að greiðsla í gjaldeyri inn á alla reikningana hafi verið án hans samþykkis, er ekki trúverðugur í ljósi hins skýra orðalags samningsins þar að lútandi, sem framkvæmdastjóri stefnda las að sögn og undirritaði. Þá liggur ekki fyrir, að stefni hafi á nokkru stigi gert athugasemdir við þessa framkvæmd lánveitingarinnar. Liggur ekki annað fyrir en að stefndi hafi gengið frjálts til þessarar samningsgerðar um lán í erlendri mynt, sem talið var hagstætt á þessum tíma. Samkvæmt forsendum hæstaréttardóma þeirra, sem stefndi vísar einkum til, máli sínu til stuðnings, og tilgreindir eru hér að framan, falla lán í erlendri mynt ekki undir reglur um heimildir til verðtryggingar lánsfjár í íslenskum krónum í VI. kafla laga nr. 38/2001. Er því ekki fallizt á með stefnda, að umdeildur samningur fari í bága við ákvæði kaflans.

Stefndi heldur því fram, að greiðsla í erlendum gjaldeyri hafi verið til málamynda og hafi aldrei staðið stefnda til frjálsrar ráðstöfunar.

Það er meginregla íslenzks réttar, að menn hafi frelsi til að undirgangast skuldbindingar samkvæmt samningum, sem þeir gera við aðra, svo fremi sem þeir brjóti ekki gegn gildandi lögum. Eins og að framan hefur verið rakið liggur ekki annað fyrir en að stefndi hafi gengið frjálts til samninga um að taka lán í erlendri mynt. Samkvæmt samningnum skuldbatt stefndi sig til þess að nota lánið til tiltekinna fasteignakaupa. Ráðstöfunarréttur stefnanda yfir láninu var þannig samningsbundinn. Liggur og ekki annað fyrir en að stefnandi hafi nýtt greiðsluna eins og um var samið. Er því ekki fallizt á þessa mótbáru stefnda.

Stefndi byggir á því, að samningsstaða aðila hafi verið ójöfn.

Stefndi er fyrirtæki, sem hefur atvinnu af fasteignaviðskiptum. Verður að ætla, þar sem annað hefur ekki komið fram í málinu, að stefndi hafi nokkra reynslu af samningsgerð og fjárskuldbindingum, en samkvæmt kennitölu fyrirtækisins er það stofnað á árinu 1965. Enda þótt stefnandi búi yfir sérfræðipækkingu á sviði lánastarfsemi, hefur stefndi ekki sýnt fram á, að samningsstaða aðila hafi verið ójöfn á þann veg að leiði til ógildingar á samningi aðila, eða að stefnandi hafi á einhvern hátt misnotað aðstöðu sína gagnvart stefnda til þess að ná óeðlilega hagstæðum kjörum.

Stefndi byggir loks á því, að allar forsendur, sem legið hafi að baki samningsgerðinni, hafi brostið, þannig að stefndi sé mun verr settur en hann hafi verið við samningsgerð. Sé því bersýnilega ósanngjarnt af hálfu stefnanda að bera samninginn fyrir sig vegna atvika, sem síðar hafi komið til og hafi valdið því, að verulega halli á stefnda, hvað það varði, og beri því að víkja þeim samningsskilmálum, sem stefnda séu í óhag, til hliðar, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefndi rekur á engan hátt á hvern veg forsendur hafi breytt, eða hverjar hans forsendur hafi verið við samningsgerð. Kemur þessi málsástæða því þegar af þeim sökum ekki til álita.

Að öllu framangreindu virtu verða kröfur stefnanda teknar til greina eins og þær eru fram settar, en stefndi hefur ekki mótmælt vaxtakröfu stefnanda sérstaklega. Þá ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir

eftir atvikum hæfilega ákveðinn kr. 600.000, þar með talinn virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

-

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, P. Árnason fasteignir ehf., greiði stefnanda, Arion banka hf., EUR 52.293,42, JPY 6.810.387,00, CHF 104.006,09, USD 75.153,47, ásamt dráttarvöxtum, sem eru 12,45688% af EUR 52.293,42, frá 10.12. 2009 til greiðsludags, 12,1675% af JPY 6.810.387,00, frá 10.12. 2009 til greiðsludags, 12,11167% af CHF 104.006,09, frá 10.12. 2009 til greiðsludags og 12,23469% af USD 75.153,47, frá 10.12. 2009 til greiðsludags. Þá greiði stefndi stefnanda kr. 600.000 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir