

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. október 2012 í máli nr. E-2878/2011:

María Jónsdóttir

(Sigurvin Ólafsson hdl.)

gegn

Landsbankanum hf.

(Ólafur Örn Svansson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 30. ágúst sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Maríu Jónsdóttur, Vífilsgötu 15 í Reykjavík, á hendur Landsbankanum hf., Austurstræti 11 í Reykjavík. með stefnu birtri 28. júní 2011.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að afhenda stefnanda innistæðu handveðsreiknings nr. [...], að frádregnum 27.213.065 kr. í samræmi við uppgjör lána nr. 6189 og 9608 miðað við endurútreiknaða stöðu þeirra þann 8. febrúar 2008. Stefnandi krefst jafnframt skaðabóta að fjárhæð 6.454.351 kr. ásamt vöxtum og vaxtavöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 8. febrúar 2008 til málshöfðunardags og dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi miskabóta að fjárhæð 10.000.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá málshöfðunardegi til greiðsludags.

Til vara krefst stefnandi afhendingar innistæðu handveðsreikningsins að frádregnum 27.445.305 kr. í samræmi við uppgjör lána nr. 6189 og 9608 miðað við endurútreiknaða stöðu þeirra þann 5. mars 2008. Stefnandi krefst jafnframt skaðabóta að fjárhæð 6.293.483 kr. ásamt vöxtum og vaxtavöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. mars 2008 til málshöfðunardags og dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi miskabóta að fjárhæð 10.000.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá málshöfðunardegi til greiðsludags.

Til þrautavara krefst stefnandi afhendingar innistæðu handveðsreikningsins að frádregnum 28.759.955 kr. í samræmi við uppgjör miðað við endurútreiknaða stöðu láns nr. 6189 þann 8. febrúar 2008 og miðað við endurútreiknaða stöðu láns nr. 9608 þann 25. ágúst 2008. Stefnandi krefst jafnframt skaðabóta að fjárhæð 6.454.351 kr. ásamt vöxtum og vaxtavöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 8. febrúar 2008 til málshöfðunardags og dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi miskabóta að fjárhæð 10.000.000 kr. ásamt

dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá málshöfðunardegi til greiðsludags.

Til þrautþrautavara krefst stefnandi afhendingar innistæðu handveðsreikningsins að frádregnum 28.794.195 kr. í samræmi við uppgjör miðað við endurútreiknaða stöðu láns nr. 6189 þann 5. mars 2008 og miðað við endurútreiknaða stöðu láns nr. 9608 þann 25. ágúst 2008. Stefnandi krefst jafnframt skaðabóta að fjárhæð 6.293.483 kr. ásamt vöxtum og vaxtavöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. mars 2008 til málshöfðunardags og dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi miskabóta að fjárhæð 10.000.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá málshöfðunardegi til greiðsludags.

Til þrautþrautþrautavara krefst stefnandi viðurkenningar á skaðabótaskyldu stefnda og að stefnanda verði dæmdar skaðabætur og miskabætur að álitum.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar auk virðisaukaskatts úr hendi stefnda að mati réttarins.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi. Til vara að félagið verði sýknað af öllum kröfum stefnanda. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar stefnda að skaðlausu að mati dómsins.

Þann 20. apríl 2012 var kveðinn upp úrskurður í málinu þar sem frávísunarkröfu stefnda var hafnað.

I

Málavextir

Stefnandi, sem verið hefur í viðskiptum við stefnda og áður forvera hans Landsbanka Íslands hf., seldi fasteign sína að Hjallavegi 28 í Reykjavík í árslok 2007 og keypti aðra eign að Vífilsgötu 15. Hjallaveg 28 keypti stefnandi árið 2005 ásamt þáverandi sambýlismanni sínum en þau slitu sambúð sinni síðla árs 2007. Við sölu átti stefnandi húsið ásamt syni sínum, sem átti lítinn hluta í neðri hæð hússins. Kauptilboð barst í eignina 22 desember 2007 sem stefnandi samþykkti samdægurs. Tveir kaupsamningar voru gerðir um eignina 6. febrúar 2008, annars vegar vegna eignarhluta stefnanda og hins vegar vegna eignarhluta sonar hennar. Kaupendur voru þeir sömu að báðum eignarhlutum. Samtals var söluverð eignarinnar 95.000.636 kr. sem greiddast skyldi þannig að 70.000.000 kr. voru greiddar við undirritun kaupsamninga og 25.000.636 kr. þann 1. ágúst sama ár. Daginn eftir undirritun ofangreindra kaupsamninga keypti stefnandi aðra eign að Vífilsgötu 15. Samkvæmt kaupsamningi, dags. 7. febrúar 2008, var kaupverðið 19.000.000 kr., þar af voru 6.000.000 kr. greiddar við undirritun kaupsamnings, 12.000.000 kr. skyldu greiddast innan viku eða í síðasta lagi 14. febrúar og 1.000.000 kr. þann 7. mars 2008.

Samkvæmt kaupsamningi um Hjallaveg voru eftirfarandi veðlán áhvílandi á eigninni á kaupsamningsdegi:

1. veðréttur: Lán Lífeyrissjóðs VR nr. 26858, upphaflega að fjárhæð kr. 1.300.000, eftirstöðvar kr. 220.000.

2. veðréttur: Lán Íbúðalánasjóðs nr. 23652, upphaflega að fjárhæð kr. 4.471.000, eftirstöðvar kr. 4.730.000.

3. veðréttur: Lán Íbúðalánasjóðs nr. 66782, upphaflega að fjárhæð kr. 3.249.552, eftirstöðvar kr. 4.050.000.

4. veðréttur: Lán Lífeyrissjóðs VR nr. 47065 upphaflega að fjárhæð kr. 1.500.000, eftirstöðvar kr. 1.480.000.

5. veðréttur: Lán Landsbanka Íslands hf. (gengistr.) nr. 6189, upphaflega að fjárhæð kr. 11.000.000, eftirstöðvar kr. 12.500.000.

6. veðréttur: Lán Landsbanka Íslands hf. (gengistr.) nr. 5482, upphaflega að fjárhæð kr. 12.000.000, eftirstöðvar sama fjárhæð.

7. veðréttur: Lán Landsbanka Íslands hf. (gengistr.) upphaflega að fjárhæð kr. 14.400.000, eftirstöðvar 15.300.000 kr.

8. veðréttur: Lán Landsbanka Íslands hf., upphaflega að fjárhæð kr. 4.000.000, eftirstöðvar kr. 4.080.000.

9. veðréttur: Lán Landsbanka Íslands hf., upphaflega að fjárhæð kr. 2.000.000, eftirstöðvar kr. 2.020.000.

Á neðri hæð:

1. veðréttur: Lán Íbúðalánasjóðs nr. 56646, upphaflega að fjárhæð kr. 4.550.000, eftirstöðvar kr. 6.075.000.

2. veðréttur: Lán Íbúðalánasjóðs nr. 338874, upphaflega að fjárhæð kr. 3.375.000, eftirstöðvar kr. 3.690.000.

Lán sem hvíldu á 7.-9. veðrétti eru í stefnu sögð vera tryggingarbréf (allsherjarveð) vegna láns 9608. Það lán tók stefnandi hjá Landsbanka Íslands í október 2007. Það var að fjárhæð 16.000.000 kr., gengistryggt miðað við gengi erlendra gjaldmiðla og með einum gjalddaga, 25. janúar 2008. Þann 3. mars 2008 er gjalddagi lánsins framlengdur til 25. ágúst s.á. með skriflegri yfirlýsingu stefnanda og Landsbanka Íslands.

Í framangreindum kaupsamningum um Hjallaveg er ákvæði þess efnis að framangreind lán séu kaupanda óviðkomandi og skuli seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en 5. mars 2008. Þá segir einnig í samningnum: *Lán á 2. og 6. veðrétti verða flutt yfir á eign sem seljandi er að kaupa. Önnur lán á eigninni verða greidd upp af Landsbanka Íslands með hluta af andvirði láns skv. A-lið 1 kaupsamnings að fjárhæð kr. 63.000.000.- skv. skilyrtu veðleyfi bankans.* Umrætt lán kaupenda samkvæmt A-lið 1 í kaupsamningi er í kaupsamningi sagt vera lán hjá Landsbanka Íslands, en mun hafa verið tekið hjá Landsbankanum í Lúxemborg, og er sagt vera að fjárhæð 56.000.000 kr. í kaupsamningnum um eignarhluta stefnanda. Í gögnum málsins er lán þetta víða sagt hafa verið 70.000.000 kr. og er óumdeilt að greiðslan sem barst frá kaupendum eignarinnar í heild við undirritun kaupsamnings nam þeirri fjárhæð. Síðari greiðslan, að fjárhæð 25.000.636 kr., var greidd 1. ágúst 2008. Umræddu láni kaupenda eignarinnar var þinglýst á 1. veðrétt á eigninni. Áður en af því varð hafði Landsbanki Íslands séð um að afla skilyrtra veðleyfa allra veðhafa og þokaðist þeirra veðréttur niður fyrir nýja lánið. Í kaupsamningnum um eignarhluta sonar stefnanda segir að á þeim eignarhluta hvíli tvö fasteignaveðbréf (húsbref) samtals að fjárhæð u.þ.b. 9.756.000 krónur. Segir síðan í kaupsamningnum: *Lán þessi verða greidd upp með hluta af tryggingabréfi hjá Landsbanka Íslands sem sér um uppgreiðslu á áhvílandi lánum skv. skilyrtu veðleyfi.* Skilyrði veðleyfanna frá Íbúðalánasjóði fólust í því að lánin yrðu flutt af Hjallaveginum innan tiltekins tíma ellegar greidd upp. Landsbanki Íslands tókst á hendur ábyrgð á greiðslu lána í síðarnefnda tilvikinu.

Í tengslum við framangreind fasteignaviðskipti gaf stefnandi út fimm handveðsyfirlýsingar, fjórar þeirra til tryggingar greiðslum vegna lána Íbúðarsjóðs en fimmta yfirlýsingin fól í sér að stefnandi setti að handveði innistæðu á reikningi 0116-15-380166 til tryggingar öllum skuldum sínum við Landsbanka Íslands. Innistæðan á síðastgreinda handveðsreikningnum er sú sem stefnandi krefst afhendingar á í máli þessu gegn greiðslu tveggja lána, nr. 9108 og nr. 6189. Önnur lán hafa annaðhvort verið greidd eða flutt yfir á Vífilsgötu 15.

Ágreiningur aðila í þessu máli lýtur að aðkomu Landsbanka Íslands að ofangreindum fasteignaviðskiptum og ber aðilum ekki saman um hvernig þeirri aðkomu var háttað og hvað hafi farið milli stefnanda og starfsmanna Landsbanka Íslands. Á árinu 2009 kvartaði stefnandi til úrskurðanefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki vegna tiltekinna atriða í viðskiptum hennar við bankann. Nefndin kvað upp úrskurð í málinu, nr. 24/2009, þann 26. nóvember það ár. Sættir aðila hafa ítrekað verið reyndar og liggur fyrir í málinu tillaga að uppgjöri viðskipta aðila frá 24. nóvember 2010 og drög að samkomulagi sem stefndi sendi stefnanda, gert 22. febrúar 2011, sem stefnandi gekk ekki að.

Þann 7. október 2008 tók Fjármálaeftirlitið þá ákvörðun, á grundvelli 100. gr. a laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, sbr. 5. gr. laga nr. 125/2008, að taka yfir vald hluthafafundar Landsbanka Íslands hf. og víkja félagsstjórn í heild sinni frá störfum. Skipaði Fjármálaeftirlitið skilanefnd sem tók við öllum heimildum stjórnar félagsins samkvæmt ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995 í samræmi við 100. gr. a laga um fjármálafyrirtæki. Með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins, dags. 9. október 2008, var Nýi Landsbanki Íslands hf., áður NBI hf., stefndi í máli þessu, stofnaður.

Sumarið 2010 féllu dómur í Hæstarétti varðandi lögmæti gengistryggðra lána. Á grundvelli þeirra dóma var fjárhæð þriggja lána stefnanda, sem tengjast framangreindum fasteignaviðskiptum, endurreiknuð. Ekki er ágreiningur milli aðila um að verðtrygging lána sem getið er í kröfugerð stefnanda, hafi verið ólögmæt og hefur stefndi nú endurreiknað stöðu þeirra af því tilefni.

II.

Að sögn stefnanda lýtur málið fyrst og fremst að ágreiningi aðila um uppgjör á umsýslu stefnda á fjármunum stefnanda vegna ofangreindra fasteignaviðskipta. Stefnandi kveður að Landsbanki Íslands hafi veitt henni ráðgjöf og tekið að sér umsýslu með ofangreindum fasteignaviðskiptum. Hún hafi verið í tíðum samskiptum við bankann og borið allar fyrirætlanir sínar undir Kristján Guðmundsson, útibússtjóra í Höfðaútbúu Landsbanka Íslands og leitað ráðgjafar og aðstoðar við framkvæmd þeirra. Fyrirsvarsmenn útibúsins hafi verið upplýstir um allar aðstæður og fyrirætlanir stefnanda og hafi haft undir höndum öll kauptilboð og kaupsamninga um viðkomandi fasteignir. Í ljósi sérfræðipækkingar bankans fól stefnandi honum að annast umsýslu vegna ofangreindra áforma og veita henni ráðgjöf um hvernig hagstæðast væri að haga málum í sambandi við viðskiptin og uppgjör skulda frá því að samþykkt kauptilboð lágu fyrir.

Þann 1. október 2007 hafi stefnandi tekið lán 9608 til að kaupa eignarhluta fyrrverandi sambýlismanns síns í Hjallavegi. Af gjalddaga þess, 25. janúar 2008, megi ráða að fyrirhugað var að viðskiptum og uppgjöri stefnanda vegna fasteignaviðskiptanna yrði lokið fyrir þann tíma. Vegna tafa sem Landsbanki Íslands beri ábyrgð á, hafi orðið ljóst seinnipartinn í janúar að þær áætlanir myndu ekki ganga eftir. Í kjölfar þess hafi gjalddaga lánsins verið frestað fram í ágúst 2008, með samkomulagi við stefnda um að það skyldi þá greitt með lokagreiðslu til stefnanda vegna sölunnar á Hjallavegi. Það var þó aldrei gert og enn er lánið óuppgert.

Fyrirætlun stefnanda hafi verið sú að framangreind fasteignaviðskipti skyldu ganga hratt og vel fyrir sig. Hún hafi samið um það við Landsbanka Íslands að bankinn myndi annast skjalagerð sem tengdist veðflutningum og veðleyfum og bankinn hafi tekið að sér að sjá um að veðlán, sem greiða átti upp samkvæmt ákvæðum kaupsamnings, yrðu greidd um leið og fjármunir bærust. Þá hafi hún samið um það við bankann að henni yrði heimilt að flytja lán, sem næmi allt að 90% af verðmæti Vífilsgötu 15 yfir á þá eign og að sá veðflutningur færi fram um leið og kaupsamningur væri undirritaður. Fjárhagsleg staða hennar að loknum þeim viðskiptum hefði átt að vera góð, hún hafi selt eign fyrir rétt um 95 milljónir króna, keypt aðra fyrir 19 milljónir og með því að færa hluta af áhvílandi veðlánnum yfir á þá eign en greiða öll önnur lán upp, gerði stefnandi ráð fyrir að hún hefði næga fjármuni afgangis til að framfleyta sér um einhvern tíma. Það fé sem hún hafði væntingar um að hafa yfir að ráða í upphafi árs 2008, ætlaði hún m.a. að nota til að standa straum af útgjöldum og upphaldi vegna náms erlendis sem hún hóf á vorönn 2008. Öðrum fjármunum hafi stefnandi ekki haft til að dreifa. Í söluverðinu hafi því legið tekjur stefnanda og allir hennar sjóðir. Allt þetta hafi Landsbanka Íslands verið gert fyllilega ljóst auk þess sem starfsmenn bankans hafi þekkt vel til

aðstæðna stefnanda vegna fyrri samskipta hennar við þá.

Í upphafi leit út fyrir að framangreind áform gengju efir. Bindandi kauptilboð í Hjallaveg hafi borist 22. desember 2007, upplýsingar um að lánveitandi kaupanda hefði samþykkt lántakendur hafi borist 7. janúar 2008 og þá hafi stefnandi talið að fljótlega mætti ganga frá öllum kaupsamningum og uppgreiðslu lána.

Á næstu vikum hafi stefnanda hins vegar engin tíðindi borist af málunum og þegar hún leitaði skýringa hjá bankanum hafi henni verið tjáð að skjalagerð hefði tafist. Kom þá á daginn að lánveitandi kaupanda Hjallavegar, dótturfélag Landsbanka Íslands, krafðist þess að lánið til kaupandans yrði strax fært á 1. veðrétt á Hjallavegi, þ.e. fram fyrir aðrar áhvílandi skuldir. Augljóslega hafi sú ráðstöfun verið fullkomlega óþörf, enda átti Landsbanki Íslands að greiða fyrir hönd stefnanda allar áhvílandi skuldir eða færa þær á Vífilsgötu samhliða greiðslu kaupverðsins, eins og kemur raunar fram í undirrituðu kauptilboði og síðar kaupsamningi. Þetta hafi bankanum verið fullkomlega ljóst og honum í lófa lagið að fullvissa lánveitandann, dótturfélag sitt, um að lánið væri fulltryggt, hvort sem það yrði skráð á 1. veðrétt eða stæði tímabundið á 10. veðrétti. Landsbanki Íslands hafi þá þegar vitað að vilji stefnanda, umbjóðanda og viðskiptavinar bankans, var sá að ganga frá málum hratt og örugglega, m.a. í ljósi þess að afhendingardagur Hjallavegar var 1. febrúar samkvæmt kauptilboði. Engu að síður hafi bankinn ákveðið að verða við þessari einkennilegu og ónaðsynlegu kröfu dótturfélags síns. Þessi tilhögun kaupanna hafi valdið töfum á kaupsamningsgerð og uppgjöri vegna skjalagerðar, enda hafi þurft að fá undirrituð skilyrt veðleyfi frá öllum veðhöfum. Vegna þessara tafa, sem stefnandi hafi þegar lýst óánægju sinni með, hafi verið fyrirsjáanlegt að stefnandi myndi ekki geta greitt lán nr. 9608, sem var á gjalddaga 25. janúar 2008. Úr hafi orðið að gjalddagi þess hafi verið framlengdur fram í ágúst sama ár og skyldi það greitt með lokagreiðslu vegna Hjallavegar, sem greiða hafi átt inn á handveðsreikning stefnanda. Þessi hugmynd hafi jafnframt verið tengd því að tafirnar við kaupsamningsgerð höfðu leitt til þess að staða áhvílandi skulda, einkum skulda í erlendum gjaldmiðlum, hafði hækkað nokkuð frá því sem í upphafi hafi verið miðað við. Því hafi stefnandi séð fram á að möguleg staða áhvílandi skulda yrði of há til að endanlegt uppgjör gæti farið fram við gerð kaupsamninga. Reyndin hafi hins vegar ekki orðið sú. Hafi því auðveldlega verið hægt að verða við óskum og tillögum stefnanda um fullnaðaruppgjör þegar við kaupsamningsgerð.

Skjalagerð vegna veðleyfis kaupanda lauk 5. febrúar 2008. Sama dag hafi stefnandi verið fengin til að undirrita fimm handveðsyfirlýsingar vegna reikningsins sem stofnaður hafi verið sérstaklega vegna fasteignaviðskiptanna og uppgjöri tengdu þeim. Stefnandi hafi undirritað umræddar yfirlýsingar án þess að átta sig á tilgangi þeirra, enda hafi verið fyrirhugað að samtímis innborgun kaupanda skyldu greiddar áhvílandi skuldir sem handveðsyfirlýsingarnar vörðuðu. Stefnandi hafi ekki áttað sig á að ein þessara yfirlýsinga fól í sér handveð til tryggingar öllum skuldum stefnanda við Landsbanka Íslands enda þótt til handveðsins hafi verið stofnað einungis í tilefni fasteignaviðskipta hennar og handveðsreikningurinn skilgreindur af bankanum sjálfum sem reikningur til að sinna milligöngu vegna húsnæðiskaupa og sölu.

Þann 6. febrúar 2008 var kaupsamningur vegna Hjallavegar undirritaður, að meginstefnu sama efnis og kauptilboðið frá 22. desember árinu á undan. Daginn eftir eða þann 7. febrúar 2008 var kaupsamningur vegna Vífilsgötu undirritaður og greiðslutilhögun lítillaga breytt frá tilboðsgerð. Í E-lið samningsins komi fram að heimilaður sé veðflutningur fyrir allt að 90% af innborguðu fé, þ.e. fyrir 17.100.000 kr. Báðir ofangreindir samningar hafi verið gerðir samkvæmt ráðgjöf stefnda og hafi stefndi haft öll gögn málsins undir höndum og þekkt efni þeirra frá upphafi.

Þann 8. febrúar 2008 fékk stefnandi fyrstu kaupsamningsgreiðslur vegna sölu á Hjallavegi að fjárhæð 70 milljónir króna. Landsbanki Íslands hafi ráðstafað greiðslunni með eftirfarandi hætti: 1.677.571 kr. til greiðslu tveggja áhvílandi lífeyrissjóðslána, nr. 26858 og 47065, 7.000.000 kr. voru greiddar stefnanda vegna kaupa á Vífilsgötu en afgangurinn, 61.322.429 kr. var lagður inn á handveðsreikninginn, nr. [...].

Gegn samkomulagi aðila og fyrirætlunum og óskum stefnanda hafi Landsbanki Íslands hins vegar látið þar við sitja og ekki greitt aðrar áhvílandi skuldir strax. Á fundi með útibússtjóra bankans 15. febrúar 2008 hafi stefnandi ítrekað kröfu sína um fullnaðaruppgjör og að stefndi aflétti veðum og greiddi upp lán, svo sem samningur aðila stóð til að hann gerði. Engar haldbærar skýringar hafi komið fram á umræddum fundi um tafir á uppgjöri. Að auki hafi stefnanda verið neitað að fá 12 milljónir kr. af handveðsreikningnum til greiðslu samkvæmt kaupsamningi um Vífilsgötu. Skömmu síðar hafi bankinn þó viðurkennt að um það hefði verið samið og millifært fjármunina af reikningnum þann 18. febrúar. Til að ýta frekar á eftir uppgjöri hafi stefnandi sent tölvupóst til bankans þann 20. febrúar 2008 og krafist veðflutnings lána yfir á Vífilsgötu eins og um hafði verið samið. Skjalagerð vegna veðflutninga hafi tekið sjö vikur og loks verið lokið í byrjun apríl 2008. Þá hafi lán stefnanda, sem til stóð að færa yfir á Vífilsgötu, hins vegar hækkað mikið vegna óhagstæðrar gengisþróunar. Að auki hafi bankinn þá ekki fallist á að veðhlutfall færi yfir 70% af verðmæti eignarinnar en áður hafi aðilar samið um að veðhlutfallið mætti vera allt að 90%. Til að það lán stefnanda sem hafi átt að flytja rúmaðist innan þessa nýja veðhlutfalls, og vegna hækkunar lánsins vegna gengisþróunar hafi bankinn án samþykkis stefnanda greitt niður lán nr. 5482 um 4.326.000 kr. með fjármunum af handveðsreikningi stefnanda. Hafi þetta verið gert þrátt fyrir kröfu stefnanda um að miðað skyldi við stöðu lánsins við kaupsamning, eins og um hafði verið samið.

Á sama tíma og í kjölfar þessa hafi stefnandi sótt það stíft að málum hennar yrði lokið endanlega gagnvart bankanum, enda hafi samkomulag þeirra lotið að heildstæðri lausn á fjármálum hennar hið fyrsta. Aðgangur stefnanda að fjármunum sínum hafi verið henni einkar nauðsynlegur í ljósi þess að aleiga hennar hafi legið inni á handveðsreikningnum. Stefnandi hafi ítrekað bent bankanum á þessa stöðu sína bæði í tölvupóstum og með reglulegum ferðum í útibú bankans. Þessari viðleitni stefnanda til að ljúka viðskiptum sínum hafi ýmist verið svarað með ófullnægjandi hætti eða alls ekki. Í einu tilviki hafi viðbrögð bankans falist í því að ráðstafa þremur milljónum af handveðsreikningnum inn á yfirdráttarreikning stefnanda, að stefnanda forspurðum, og jafnframt lokað á frekari yfirdráttarheimildir hennar. Um þessa tilteknu ráðstöfun segi í niðurstöðu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálaþyrirtæki, að úttektin hafi ekki verið að beiðni stefnanda. Þar segir enn fremur: *Þá liggja ekki fyrir gögn, sem sýna fram á*

að yfirdráttarskuldin hafi verið í vanskilum og að varnaraðila hafi af þeim sökum verið heimilt að nota hluta veðsins til greiðslu þeirrar skuldar, sbr. 7. tölul. handveðsyfirlýsingarinnar. Eins og málið liggur fyrir nefndinni verður því að telja að varnaraðili hafi ekki haft heimild til umræddrar úttektar af nefndum handveðsreikningi. Þann 19. mars hafi stefnandi jafnframt fengið upplýsingar um að bankinn liti svo á að við uppgjör viðskiptanna og mat á tryggingarstöðu gæti bankinn ekki tekið tillit til 25.000.000 kr. lokagreiðslu vegna Hjallavegar sem í vændum var þann 1. ágúst 2008 og að fullnaðaruppgjör gæti því ekki farið fram. Þessi afstaða stefnda hafi verið lögð fram þótt fyrir lægi yfirlýsing og samkomulag milli stefnanda og bankans um að þessir fjármunir yrðu lagðir inn á handveðsreikninginn.

Í þeirri stöðu að fá hvorki svör frá bankanum né aðgang að fjármunum sínum hafi stefnandi verið nauðbeygð til að leita fyrirgreiðslu vegna fyrirliggjandi útgjalda hjá Glitni banka. Þar hafi stefnandi þurft að taka dýrt yfirdráttarlán til að hafa í sig og á meðan aleiga hennar hafi verið í gíslingu stefnda. Þegar fyrir hafi legið niðurstaða Landsbanka Íslands um að ekki yrði gert ráð fyrir lokagreiðslunni vegna Hjallavegar í uppgjörinu aðila hafi stefnandi veðsett lokagreiðsluna Glitni banka hf. þann 3. apríl 2008. Hafi það verið eina leiðin fyrir hana til að afla sér fjármuna til lífsviðurværis og útgjalda, enda hafi stefnandi verið tekjulaus og á leið í nám erlendis.

Þann 22. apríl 2008 hafi útibússtjóri Landsbanka Íslands loks boðað stefnanda til fundar með lögfræðisviði bankans. Þar hafi verið ákveðið að stefnandi skyldi rita bréf til bankans um málið og leggja fram sínar tillögur. Þann 5. maí lagði stefnandi fram tilboð um endanlega lausn sem fól í sér uppgjör lána þannig að um 2 milljónir kr. stæðu eftir á handveðsreikningum og að bankinn greiddi stefnanda 2,5 milljónir í skaðabætur vegna óhagræðis og tjóns sem seinangangur og sinnuleysi stefnda hafði valdið henni, t.a.m. vegna óþarfa gengistaps, dýrra yfirdráttarskulda í öðrum banka, tapaðra leigutekna, breytinga á flugmiðum og annars ófjárhagslegs skaða. Með bréfi 19. maí hafi bankinn hafnað öllum kröfum stefnanda og neitað stefnanda sem fyrr um aðgengi að fjármunum sínum. Áframhaldandi tilraunir stefnanda til að fá endanlegt uppgjör og greiðslu fjármuna hafi ekki borið árangur.

Þann 24. júní 2008 hafi Landsbanki Íslands loks greitt af handveðsreikningnum þrjú lán stefnanda hjá íbúðalánasjóði, að þessu sinni þó gegn fyrirmælum stefnanda og án hennar vitundar, enda hafi staða stefnanda á þessum tíma verið orðin allt önnur og verri en sú sem lagt hafi verið upp með. Því hafi hún sjálf samið um greiðslufrest á lánnum Íbúðalánasjóðs. Í þessu skyni hafi stefnandi sjálf fengið frest á greiðslu lánanna frá Íbúðalánasjóði. Þegar hún hafi ætlað að framlengja þann greiðslufrest í lok júní 2008 hafi hún komist að raun um að bankinn hefði viku fyrr greitt upp öll lánin. Í niðurstöðu Úrskurðanefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki segi um þessa ráðstöfun bankans að *úttekt varnaraðila af handveðsreikningi sóknaraðila 24. júní 2008 hafi verið varnaraðila óheimil á þeim tíma sem hún fór fram.* Framangreind greiðsla af handveðsreikningnum hafi leitt til þess, sem stefnandi hafi leitast við að koma í veg fyrir, að eftirstöðvar handveðsreikningsins, um 27 milljónir kr., hafi ekki nægt til að tryggja hin tvö gengistryggðu lánin sem eftir hafi staðið, þ.e. lán nr. 6189 og nr. 9608, og að stefnandi fengi aðgengi að fjármunum sínum til daglegs lífs. Stefnandi hafi því þann 1. ágúst 2008 ekki átt annars úrkosta en verða við kröfu bankans, um að leggja til viðbótar 7.000.000 kr. inn á handveðsreikninginn, til að bæta

tryggingarstöðuna. Þá fjármuni hafi hún tekið af lokagreiðslu vegna Hjallavegar. Afganginum hafi hún varið til að greiða niður skuldir sem hafi hlaðist upp á tímabilinu. Í lok ágúst 2008 hafi hún því staðið uppi skuldug þrátt fyrir að hafa selt eign upp á 95 milljónir króna og keypt aðra á 19 milljónir. Fjárhagsstaða stefnanda á þessum tíma hafi leitt til þess að hún hafi horfið frá námi erlendis og flutt til Íslands.

Sáttatilaunir hafa ekki borið árangur. Núverandi staða stefnanda vegna viðskiptanna sé því sú að nú liggi rúmlega 45 milljónir króna læstar inni á umræddum handveðsreikningi til tryggingar öllum skuldum stefnanda gagnvart stefnda. Sé þar um að ræða þrjú ólögmat gengistryggð lán sem samkvæmt nýjustu endurútreikningum stefnda standi í u.þ.b. 50 milljónum króna. Eitt þeirra, lán nr. 5482, sé þó einnig tryggt með veði í Vífilsgötu. Fyrir endurútreikning hafi lánin staðið í rúmlega 73 milljónum króna. Með ráðgjöf og undir umsjá Landsbanka Íslands á fjármálum stefnanda vegna einfaldra fasteignaviðskipta hafi staða stefnanda breyst frá því að hún hefði staðið uppi með milljónir króna aflögu eftir kaupsamningsgerð í það að skulda tugi milljóna. Glögglega megi sjá af allri málavaxtalýsingu að þessi stórkostlega breyting til hins verra á högum stefnanda verði ekki með neinum hætti rakin til háttsemi eða aðgerða stefnanda, heldur eingöngu til mistaka, sinnuleysis og lélegrar hagsmunagæslu Landsbanka Íslands og síðar stefnda.

Í stefnu er Landsbanka Íslands hf. víða getið sem stefnda í málinu, þegar ljóst má vera af samhenginu að átt er við Landsbanka Íslands hf. Hefur frásögn stefnanda af málavöxtum verið breytt hér til samræmis við það að viðskipti stefnanda voru við Landsbanka Íslands hf. fram til 9. október 2008 þegar stefndi var stofnaður.

Stefnandi gaf skýrslu fyrir dómi. Þá gáfu einnig skýrslu Kristján Guðmundsson, útíbússtjóri Landsbanka Íslands og núverandi starfsmaður stefnda, Jóhanna Th. Þorleifsdóttir, starfsmaður Landsbanka Íslands og stefnda, Hugu Ragnarsdóttir, fyrrverandi starfsmaður Landsbanka Íslands, Steinunn Ásta Helgadóttir, fyrrverandi starfsmaður Landsbanka Íslands og Ársætt Hafsteinsson hdl. fyrrverandi starfsmaður Landsbanka Íslands.

III.

Stefndi gerir ítarlegar athugasemdir við ofangreinda málavaxtalýsingu stefnanda. Stefndi kveður forsögu málsins vera þá að viðskipti stefnanda við Landsbanka Íslands hafi staðið lengi, bæði vegna eigin fjármála og fyrir hönd fyrirtækis stefnanda og fyrrverandi eiginmanns, Fíns fólks ehf., sem hafi verið stofnað í þeim tilgangi að kaupa og endurbæta húsnæði til endursölu. Í dag séu viðskipti stefnanda hjá stefnda, Landsbankanum hf. Fyrirtæki stefnanda hafi fengið gengistryggð lán hjá Landsbanka Íslands í gegnum tíðina til að fjármagna starfsemi sína. Árið 2005 hafi stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar kynnt fyrir bankanum hugmyndir um að kaupa stóra fasteign við Hjallaveg í Reykjavík og endurgera hana frá grunni. Til þess hafi þurft fjármögnun sem bankinn hafi fallist á að veita, fyrst og fremst á grundvelli áreiðanlegra bankaviðskipta þáverandi eiginmanns stefnanda við bankann. Við skilnað stefnanda og eiginmanns hennar

hafi stefnandi ákveðið að gera fasteignina upp, kaupa eignarhluta eiginmannsins (30%) og selja fasteignina að því loknu. Samkvæmt ákvörðunarblaði vegna láns nr. 9608 hafi verið ljóst að stefnandi myndi ekki standast greiðslumat vegna lánsins. Til grundvallar fyrirgreiðslunni hafi því legið ágæt eignamyndun í húsinu og fyrirhuguð sala þess mánuðina á eftir. Hafi stefnandi gert grein fyrir þeim áformum sínum að greiða upp skuldir með kaupverði fasteignarinnar og kaupa aðra minni fasteign.

Ekki hafi verið undirritaðir neindir samningar milli stefnanda og Landsbanka Íslands um þetta efni og hafi stefnandi ekki falið bankanum neins konar „umsýslu“ vegna áforma hennar um sölu fasteignarinnar að Hjallavegi. Því er jafnframt hafnað að Landsbanki Íslands hafi tekið að sér að sinna frágangi eða skjalagerð við endanlega kaupsamningsgerð eins og stefnandi nefnir, enda sé slíkt langt fyrir utan verksvið bankans sem fjármálastofnunar. Aðkoma Landsbanka Íslands hafi eingöngu lotið að skjalagerð gagnvart Landsbankanum í Lúxemborg og uppgjöri lána. Bankinn hafi engu lofað um framgang viðskiptanna, öðru en því að þegar þar að kæmi yrði opnaður handveðsreikningur. Engin loforð hafi verið gefin um að bankinn hefði milligöngu um viðskiptin. Þá er því hafnað af hálfu stefnda að Landsbanki Ísland hafi veitt stefnanda einhverjar sérstakar ráðleggingar við kaupsamningsgerð.

Þann 1. október 2007 hafi Landsbanki Ísland fallist á að veita stefnanda lán í erlendri mynt (gengistryggt lán) sem hefur lánanúmerið 9608, að fjárhæð 16 milljónir króna, 50% í svissneskum frönskum og 50% í japönskum jenum, til þess að stefnandi gæti keypt eignarhluta fyrrverandi eiginmanns síns í fasteigninni að Hjallavegi. Að ósk stefnanda hafi verið ákveðið að lánstími lánsins væru fjórir mánuðir og hafi lánið átt að greiðast að fullu þann 25. janúar 2008. Því er mótmælt af hálfu stefnda að dagsetning gjalddaga hafi verið ákveðin með hliðsjón af því hvenær fyrirhugað hafi verið að fasteignaviðskiptum lyki enda sé ljóst að stefnanda hafi verið í sjálfsvald sett að ákveða hvenær hún teldi sig reiðubúna til að endurgreiða lánið að fullu. Þegar í ljós hafi komið að kaupandi fasteignarinnar að Hjallavegi hygðist fjármagna kaupin með 65 milljónum króna láni frá Landsbankanum í Lúxemborg hafi málin orðið flóknari enda fyrirséð að það fjármögnunarferli yrði tímafrekara en stefnandi virðist upphaflega hafa gert ráð fyrir. Lánið frá Landsbankanum í Lúxemborg hafi átt að hvíla á 1. veðrétti á eigninni. Af þeim sökum hafi stefnandi afráðið að fresta gjalddaga lánsins frá 25. janúar 2008 fram til 25. ágúst 2008. Ekki sé um að ræða neinar tafir sem unnt sé að rekja til háttsemi Landsbanka Íslands.

Stefndi telur hugmyndir stefnanda um hraða fasteignaviðskipta í kjölfar kauptilboðs sem barst í Hjallaveginum í lok desember 2007 mjög óraunhæfar og úr takti við raunveruleikann. Stefnandi virðist alfarið gleyma því eða a.m.k. líta fram hjá því, að á þessum tímamarki, þ.e. í lok desember 2007, hafi einungis legið fyrir samþykkt kauptilboð um fasteignina að Hjallavegi og því ekki verið ljóst hvernig staðið yrði að fjármögnun kaupenda fyrir kaupunum. Það hafi ekki legið fyrir fyrr en í lok janúar 2008. Á þessum tíma hafi því verið alls óvíst um hver þróun mála yrði. Ekki hafi getað komist skriður á mál varðandi uppgreiðslu áhvílandi lána stefnanda fyrr en í fyrsta lagi þegar kaupsamningur hafi verið undirritaður og kaupsamningsgreiðsla innt af hendi, þ.e. í fyrsta lagi í byrjun febrúar 2008. Þessi tími hafi lengst enn þegar í ljós kom að kaupendur hugðust fjármagna kaupin með láni frá Landsbankanum í Lúxemborg. Til marks um hinar óraunhæfu væntingar sé

enn fremur bent á að stefnandi nefnir í stefnu að *Ef að upp á vantaði skyldu einhver af áhvílandi lánunum færð á Vífilsgötuna [...].* Auðsýnt sé að ekki hafi verið mikið veðrymi til að færa lán af hátt veðsettri 95 milljóna króna eign yfir á 19 milljóna króna eign. Hafi það átt að vera stefnanda augljóst. Þá hafi það verið ákvörðun og á ábyrgð stefnanda sjálfar að ganga til kaupa á Vífilsgötu 15 þegar kaupsamningsgerð um Hjallaveg var ófrágengin og enn óljóst hvernig fjármögnun kaupenda að þeirri fasteign yrði háttáð.

Landsbankinn í Lúxemborg, sem stefndi leggi áherslu á að sé annar lögaðili en Landsbanki Íslands hf., hafi fjármagnað kaup kaupenda Hjallavegar 28 með 65 milljóna króna veðláni. Sá banki hafi gert kröfu um að það lán yrði á 1. veðrétti á eigninni, á undan öllum áhvílandi veðskuldum. Landsbanki Íslands hafi tekið að sér að sjá um skjalagerð varðandi þessa veðsetningu. Það hafi verið skylda bankans sem ábyrgs fjármálafyrirtækis að ganga frá öllum slíkum málum með faglegum og vönduðum hætti eins og gert hafi verið í tilviki stefnanda. Bankinn hafi alfarið séð um að afla skilyrtra veðleyfa frá öllum veðhöfum og ábyrgst umræddar skuldir ef svo kynni að fara að veðflutningur færi ekki fram innan tiltekins frests. Hafi bankinn þannig gengist í ábyrgð á greiðslu á skuldabréfum Íbúðalánasjóðs svo sem glögglega komi fram í veðleyfum sjóðsins.

Um miðjan janúar 2008 hafi stefnandi ákveðið, í samráði við Landsbanka Íslands, að fresta gjalddaga láns nr. 9608, sem ákveðinn hafði verið þann 25. janúar, sökum þess að afla þurfti skilyrtra veðleyfa frá veðhöfum. Stefnandi hafi óskað eftir því að gjalddaga lánsins yrði frestað fram til 25. ágúst 2008. Í stefnu sé tekið fram að sú hugmynd að færa gjalddagann fram í ágúst hafi meðal annars byggst á því að áhvílandi skuldir tengdar gengi erlendra gjaldmiðla höfðu hækkað nokkuð frá því sem upphaflega hafði verið miðað við og því hafi stefnandi séð fram á að mögulega yrði staða skuldanna of há til að endanlegt uppgjör gæti farið fram við gerð kaupsamninga. Af þessari afstöðu stefnanda sé ljóst að hún vildi freista þess að fresta gjalddaga lánsins í þeirri von að gengið lækkaði á ný, og þar af leiðandi staða umræddra lána. Fáí þessi afstaða stefnanda einnig stuðning í bréfi stefnanda til Landsbanka Íslands, dags. 18. febrúar 2008. Þar segi einfaldlega: *Ég talaði oft um að við myndum gera það í rólegheitunum og vantaði mig þá ráðgjöf eftir að peningar kæmu. Miða við gengi sjökk þá er það líka mjög gáfulegt þar sem það er svart á hvítu að ég hef tapað nærri 5 milljónum síðan ég seldi kofann minn 21 des 2007, eins og staðan er núna þá er ekki gáfulegt að greiða erlendu lánin strax. Í niðurstöðu Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki komi enn fremur fram: Rétt er í þessum efnum að taka fram að sóknaraðili hafði sjálfur lýst því yfir í rafpósti 18. febrúar 2008 að ekki væri gáfulegt að greiða erlend lán strax. Virðist ákvörðun aðila um skilmálabreytingu hafa verið tekin í kjölfar þess, sbr. ákvörðunarblað, dagsett 20. febrúar 2008. Verður því ekki annað ráðið en að skilmálabreytingin og framlenging lánsins hafi verið að beiðni sóknaraðila. Ekki verður séð að varnaraðili hafi synjað beiðni um uppgreiðslu lánsins með innstæðu margnefnds handveðsreiknings.*

Stefndi vísar til yfirlits yfir áhvílandi veðskuldir á Hjallavegi við sölu fasteignarinnar sem rakið er í lið I að framan. Fjórar handveðsyfirlýsinganna sem stefnandi undirritaði 5. febrúar 2008 varði einungis greiðslu lána frá Íbúðalánasjóði. Sú staðreynd hefði því átt að hreyfa við stefnanda, enda hafi þá staðið eftir mörg lán sem ekki hafi fallið undir fjórar af fimm handveðsyfirlýsingum. Þess vegna hafi stefnandi einnig undirritað

handveðsyfirlýsingu um handveð í innistæðu handveðsreikningsins til tryggingar á öllum skuldum veðsala. Í ljósi þess að stefnandi leggi áherslu á að hún hafi ætlað að greiða upp meginhluta áhvílandi skulda, hefði hún átt að gera sér grein fyrir þýðingu handveðsyfirlýsinganna fimm. Stefnandi sé í reynd sérfræðingur í málefnum varðandi fasteignir og hafði meðal annars rekið fyrirtækið Fínt fólk ehf. sem hafi séð um að kaupa fasteignir og gera þær upp til endursölu. Hún sé því kunnug fasteignaviðskiptum og skjalagerð í tengslum við þau. Stefnandi hafni því alfarið að efni handveðsyfirlýsinganna hafi verið leynt fyrir stefnanda og bendir á að fram komi í fyrirsögn hinnar umdeildu handveðsyfirlýsingar hvers eðlis hún sé. Þá sé það rangt sem fram komi í stefnu að handveðsreikningurinn hafi verið sérstaklega eyrnamerkur eða skilgreindur af bankanum sem reikningur til að sinna milligöngu vegna húsnæðisakaupa. Verði slíkt ekki ráðið af framlögðum skjölum og yfirlýsingin sjálf beri það ekki með sér.

Þann 8. febrúar 2008 hafi stefnandi fengið greiddar kaupsamningsgreiðslur að fjárhæð 70 milljónir króna. Af þeirri fjárhæð hafi 61.322.429 kr. verið lagðar inn á handveðsreikninginn. Á þessum tíma hafi tryggingar umfram skuldir stefnanda að mati Landsbanka Íslands verið 17.177.050 kr.

Tafir þær sem urðu við skjalagerð vegna veðflutninga af Hjallavegi yfir á Vífilsgötu, sem stefnandi heldur fram að hafi tekið sjö vikur á tímabilinu 20. febrúar fram í byrjun apríl 2008, skýrist af því að á umræddum tíma hafi gríðarmikið álag verið hjá skjalagerð bankans auk þess sem páskar hafi verið á umræddum tíma. Útlánanefnd bankans hafi afgreitt málið 25. febrúar, 3. mars hafi verið send beiðni um skjalagerð til lánavinnslu bankans, skjöl vegna veðflutnings hafi komið frá lánavinnslu þann 19. mars sem var síðasti vinnudagur fyrir páska. Þann 2. apríl hafi stefnandi sótt skjölin. Engar vísbendingar séu um vanrækslu bankans í þessu efni heldur hafi erindi stefnanda verið sinnt eins vel og bankanum var nokkur kostur.

Stefnandi hafi aldrei verið lofað 90% veðhlutfalli á Vífilsgötu og sé bankanum óviðkomandi hvað komi fram í kaupsamningi stefnanda um þá eign. Stefnandi sé ókunnugt um ástæður misskilnings stefnanda hvað þetta atriði varðar. Það hefði verið andstætt reglum bankans að heimila hærra veðhlutfall en 70% og áður nefnd afgreiðsla útlánamats bankans hafi verið í samræmi við þær reglur.

Þá er því mótmælt af hálfu stefnanda að lán 5482 hafi verið greitt niður um 4.326.000 kr. með fé af handveðsreikningi án hennar samþykkis. Í tölvupósti frá stefnanda til Landsbanka Íslands frá 17. mars 2008 komi fram ósk um þessa ráðstöfun. Ósamræmi sé í málatilbúnaði stefnanda enda hafi hún ætíð óskað eftir því að lánið yrði greitt niður áður en það yrði flutt á nýja fasteign. Í umræddum tölvupósti stefnanda komi fram að greiða hafi átt niður lánið og svo ætti að færa það. Sé því hafnað að samkomulag hafi verið um að miða við stöðu lánsins við kaupsamning, enda engin gögn fyrir hendi sem styðji þann skilning. Þessu til stuðnings sé vísað til orða Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki þar sem fram komi að *Sóknaraðili hafði beiðið um veðflutninginn og verður ekki annað séð en að umrædd úttekt hafi a.m.k. verið með vitund og vilja sóknaraðila.*

Þá sýni gögn málsins fram á að það hafi ekki verið vilji stefnanda að greiða upp erlend lán. Í tölvupósti frá 7. mars kveðist stefnandi óttast að verða neydd til að greiða lán nr. 9608 og 6189 og taki hún fram að hún hafi lent í mjög slæmum

gengismun. Enn fremur segi í tölvupóstinum: *...en ég hef nógan tíma til að biða því ég flyt erlendis og þarf ekki peningana mína þannig að bankinn mun alltaf getað haft peninga á móti lánum inni á bók sem dekkadi þau...[...]* Anna ef ég fæ loforð að erl lánin [sic] megji biða á móti peningum inná bók þá getur þú talað strax við Kristján en ég óttast hann og trúnaður hefur fullkomlega brugðist og miða við hvernig honum er sama um mig og peningaleysið þá mun ég aldrei aftur getað verið í sambandi við hann. Hann er eini maðurinn með prófkúru á inneign mína og ég vil hann burt sem fjárhagsmann minn. Af þessu megji greinilega ráða að stefnandi hafi ekki viljað greiða upp gengistryggðu lánin, heldur viljað halda þeim og innistæðunni á handveðsreikningnum sem tryggingu fyrir þeim um óákveðinn tíma. Stefndi geti með engu móti skilið síðustu málgreinina í framangreindri tilvitnun frá stefnanda um að Kristján Guðmundsson útibússtjóri hafi verið með prókúru á handveðsreikninginn og að hann hafi verið fjárhaldsmaður stefnanda. Stefnandi hafi ekki rökstutt þetta síðastnefnda atriði.

Enn fremur gagnrýni stefnandi það að hún hafi ekki fengið að taka út af handveðsreikningnum fjármuni til að standa straum af ýmsum kostnaði sem hún hafi stofnað til. Óumdeilt sé meðal aðila að fjármunum á handveðsreikningnum hafi verið ætlað að standa til tryggingar á lánum stefnanda. Þar af leiðandi hafi ekki verið hægt að taka þá fjármuni út af reikningnum til að standa straum af óviðkomandi kostnaði. Í tölvuskeytum starfsmanna Landsbanka Íslands komi skýrlega fram hvernig hlutirnir hafi átt að vera. Þar komi fram að í mars 2008 hafi heildarskuldir sem handveðinu var ætlað að tryggja numið 52,6 milljónum króna en á handveðsreikningi hafi verið 42 milljónir króna. Til viðbótar hafi átt að berast greiðsla að fjárhæð 25 milljónir króna í ágúst. Í tölvupósti Jakobs Árnasonar komi fram að alltaf þurfi að vera innistæða á handveði samsvarandi þeirri lánsfjárhæð sem ekki eru veðbönd fyrir. Þótt tiltekin greiðsla kunni að berast síðar hafi það ekki áhrif á þessa staðreynd, enda augljóst að bankinn þurfi að hafa fullnægjandi tryggingar á hverjum tíma fyrir kröfum. Hins vegar hafi það ætíð verið skilningur bankans að þegar viðbótargreiðslur bærust inn á handveðsreikninginn mætti nota þær til að auka tryggingar eða greiða upp lán.

Varðandi þá ákvörðun bankans að ráðstafa þremur milljónum af handveðsreikningi inn á yfirdráttarreikning stefnanda sé því mótmælt að það hafi verið gert án samþykkis stefnanda og í því sambandi vísað til tölvupósts frá stefnanda dags. 7. mars 2008 en þar segi eftirfarandi: *Mig vantaði alla vega 3 millur fyrir mig að borga reikninga og svo Varðan sem er komin upp fyrir heimild átti að greiða inná vaxtadagsett til baka til byrjun feb, þegar peningar mínir komu inn á bókina mína.* Þótt framangreindur tölvupóstur stefnanda, eins og raunar flest tölvuskeyti hennar sem liggja fyrir í málinu, sé fremur óskýr, megji af honum ráða að stefnandi hafi viljað greiða inn á yfirdráttinn á Vörðureikningnum. Auk þess virðist afborganir lána stefnanda hafa verið skuldfærðar af umræddum reikningi og staðan því orðið tvær milljónir í mínus. Sé þetta rétt, liggi fyrir að yfirdráttarheimildin hafi verið vegna afborgana lána sem handveðið tryggði. Þar sem handveðið hafi verið ætlað til tryggingar á öllum greiðslum og kostnaði vegna þeirra lána sem handveðið tryggði, hljóti bankanum að hafa verið heimilt að gera upp yfirdráttinn með peningum af handveðsreikningi. Niðurstaða Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, sem stefnandi vísi til, standist því ekki að þessu leyti. Loks bendi stefndi á að í framangreindum úrskurði nefndarinnar komi fram, þrátt fyrir að nefndin komist að því að framangreind ráðstöfun hafi verið gerð án heimildar, að ekki hafi verið sýnt fram á að hún hafi valdið stefnanda neinu tjóni.

Hvað varði lán Íbúðalánasjóðs, sem Landsbanki Íslands hafi greitt upp 24. júní 2008 þá hafi það einnig verið gert samkvæmt fyrirmælum stefnanda. Tölvupóstur frá Ársæli Hafsteinssyni, þáverandi framkvæmdastjóra lögfræðisviðs Landsbanka Íslands, til Kristjáns Guðmundssonar, dags. 24. júní 2008 staðfesti þessa ósk stefnanda. Í tölvupóstinum hafi stefnandi gefið þau fyrirmæli að borga skyldi upp þau lán Íbúðalánasjóðs sem voru á gjalddaga 30. júní og að gengistryggð lán nr. 9608 og 6189 yrðu framlengd um eitt ár og áfram yrðu tryggingar fyrir síðarnefndu lánunum á handveðsreikningi. Bankinn hafi talið sig vera að vinna samkvæmt fyrirmælum stefnanda enda komi ekkert fram um það í gögnum málsins að bankinn hafi haft vitneskju um að stefnandi hafi ætlað að fá frest hjá Íbúðalánasjóði fram yfir þann frest sem hún hafði þegar fengið fram til 30. júní það ár. Verði hins vegar talið að bankinn hafi greitt lánin upp gegn fyrirmælum stefnanda sé erfitt að sjá hvaða tjóni það hafi valdið stefnanda.

Þá sé ljóst að ástæða þess að 25 milljóna króna lokagreiðsla vegna Hjallavegar fór ekki inn á handveðsreikning stefnanda hjá Landsbanka Íslands sé sú að stefnandi sjálf ráðstafaði henni til Glitnis banka. Því er mótmælt af hálfu stefnda að Landsbankinn hafi hafnað móttöku fjárens. Þvert á móti bendi gögn málsins til þess að bankinn hafi allan tímann gert ráð fyrir því að greiðslan yrði annaðhvort lögð inn á handveðsreikninginn til að auka tryggingar eða kæmi til uppgreiðslu lána. Ákvörðun stefnanda um að ráðstafa þessum fjármunum annað hafi leitt til þess að tryggingastaða stefnanda gagnvart Landsbanka Íslands hafi versnað til muna.

Stefnda sé ekki ljóst hvað átt sé við með þeirri fullyrðingu stefnanda að hún hafi þrýst á um það við bankann að fá að ljúka skuldum sínum gagnvart bankanum. Aldrei hafi verið staðið í vegi fyrir því að stefnandi greiddi upp skuldir sínar með innistæðu af handveðsreikningi. Á það hafi hins vegar ekki reynt því stefnandi hafi ekki farið fram á það, fyrr en þann 8. apríl 2008. Þann dag hafi stefnandi farið fram á að skuldir hennar hjá Landsbanka Íslands yrðu gerðar upp miðað við stöðu þeirra þann 8. febrúar 2008. Þeirri beiðni hafi bankinn hafnað enda engar ástæður til að miða við þá dagsetningu. Þetta hafi verið í fyrsta skiptið sem stefnandi hafi farið fram á uppgjör lánanna, hvort sem það hafi verið miðað við þá dagsetningu eða aðra. Í kjölfar þessa hafi átt sér stað ýmsir fundir á milli bankans og stefnanda þar sem málin voru rædd. Þann 5. maí 2008, í kjölfar eins þessara funda hafi lögmaður frá Opus lögmönnum sent kröfugerð sem hafi miðast við stöðuna 15. febrúar s.á. Auk þess hafi verið farið fram á að ofangreind greiðsla á yfirdrætti yrði bakfærð og að greiddar yrðu skaðabætur að fjárhæð 2,5 milljónir króna. Vinna Opus lögmanna hafi verið greidd af bankanum. Kröfugerðinni hafi verið hafnað þann 19. maí s.á. Á haustmánuðum 2008 hafi sér enn átt stað samskipti á milli aðila málsins sem hafi leitt til þess að 14. nóvember 2008 hafi Fagráð Landsbankans gert stefnanda tilboð um að gengistryggð lán nr. 6189 og 9608 yrðu gerð upp með innistæðu handveðsreikningsins á þeim tíma. Samkomulag þetta hafi falið í sér að bankinn gæfi eftir tæplega 21 milljón króna af lánunum. Stefnandi hafi ekki verið reiðubúin að ganga að tilboðinu.

Misskilnings virðist gæta hjá stefnanda varðandi meðferð handveðsreikningsins. Eins og fram komi í handveðsyfirlýsingu nr. 160467 standi innistæða á reikningnum til tryggingar öllum skuldum stefnanda. Stefnandi haldi því fram að samkomulag hafi verið um greiðslur af handveðsreikningi og takmarkanir á því hvaða skuldir handveðið ætti að tryggja. Einu gögnin sem

stefnandi byggir á í því sambandi séu einhliða yfirlýsingar hennar í tölvuskeytum. Hvergi komi fram að starfsmenn Landsbanka Íslands hafi samþykkt ákveðnar millifærslur eða að allsherjarveðið skyldi takmarkað við ákveðnar skuldir. Aftur á móti sé það rétt að heimildir starfsmanna bankans til meðferðar handveðsreikningsins eru takmarkaðar og að fjármunum sem ekki eru nauðsynlegir vegna tryggingar á skuldum veðsala eigi að skila af reikningnum. Hins vegar sé það ljóst að allan þann tíma sem um ræðir hafi tryggingar annaðhvort verið á mörkum þess að vera nægar eða of lágar. Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki hafi í úrskurði sínum tekið afstöðu til ráðstafana Landsbanka Íslands af handveðsreikningi stefnanda. Nefndin hafi tiltekið að fjórum sinnum hefði verið tekið út af handveðsreikningnum: Þann 18. febrúar 2008 voru teknar út 12.000.000 kr. og greiddar stefnanda vegna kaupa á Vífilsgötu. Þessi úttekt var heimil að mati úrskurðarnefndar, enda beinlínis að beiðni stefnanda. Þann 14. mars 2008 voru teknar út 3.000.000 kr. og ráðstafað til greiðslu á yfirdráttarskuld. Nefndin taldi þessa úttekt óheimila en hún hefði þó ekki valdið stefnanda neinu tjóni. Þann 17. mars 2008 voru teknar út 4.326.000 kr. og ráðstafað til lækkunar á gengistryggðu láni stefnanda nr. 5482. Þessi ráðstöfun hafi verið talin heimil af nefndinni, enda hafi stefnandi beðið um veðflutninginn og úttektin verið framkvæmd með vitund og vilja hennar. Þann 24. júní 2008 voru teknar út 14.686.306 kr. og ráðstafað til uppgreiðslu áhvílandi lána frá Íbúðalánasjóði. Nefndin hafi talið að bankanum hefði mátt vera ljóst að stefnandi hafði fengið frest til 30. júní 2008 til að flytja lánin eða greiða þau upp. Stefnandi hafi þó ekki verið talin hafa orðið fyrir tjóni vegna þessa, enda hafi henni til að mynda ekki tekist að sýna fram á að hún hefði getað flutt umrædd veð yfir á aðrar eignir eða greitt þau upp með öðrum hætti áður en viðbótarfrestur til 30. júní 2008 væri á enda. Með vísan til framangreinds hafi nefndin hafnað kröfum stefnanda.

Þá verði við mat á ætluðu tjóni stefnanda að taka mið af því að skorið hafi verið úr um það af dómstólum að gengistrygging lána í íslenskum krónum sé ólögmat og hafi bankinn af því tilefni endurútreiknað stöðu gengistryggðra lána stefnanda. Sé því ljóst að stefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna hækkunar á gengi. Gildi einu hvort miðað hafi verið við hærri lánastöðu á árinu 2008, enda hafi hin gengistryggðu lán ekki verið greidd upp á þeim tíma, heldur séu enn ógreidd.

Stefndi hafi lagt fram sáttatilboð til að koma til móts við stefnanda, síðla árs 2010 og í byrjun árs 2011, en án árangurs. Stefnandi hafi ekki fallist á sáttaboðið og ekki svarað innan settra tímamarka. Stefnandi hafni því að bankinn beri ábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Aðalkrafa stefnanda er byggð á því að stefnda beri að virða gefin loforð og verða við tilmælum stefnanda og óskum um að fullnaðaruppgjör viðskipta hennar færi fram við kaupsamningsgerð, þ.e. þegar fyrsta greiðsla vegna sölu stefnanda á Hjallavegi bærast inn á handveðsreikninginn. Sá dagur var 8. febrúar 2008. Sé krafan í samræmi við það sem stefndi hefur þegar viðurkennt með tilboðum sínum

að honum hafi borið að gera, enda hafi engar ástæður eða forsendur verið til annars. Krafan feli því í sér að stefndi afhendi stefnanda innistæðu handveðsreikningsins, að frádreginni stöðu lána nr. 6189 og 9608 þann 8. febrúar 2008, eftir að fjárhæð þeirra hefur verið endurreiknuð.

Allt frá upphafi hafi stefnandi gert stefnda grein fyrir því að hún vildi greiða upp skuldir sínar eins fljótt og mögulegt væri og losa um fé til eigin nota. Hún hafi leitað til stefnda um ráðgjöf og aðstoð að þessu leyti enda sérfræðisekkingu þar að finna. Í stað þess að fylgja tilmælum og beiðnum stefnanda um að sinna uppgjöri viðskiptanna hratt og vel, með hagsmuni stefnanda að leiðarljósi, hafi stefndi orðið við fullkomlega óþarfri beiðni dótturfélags síns um að lán kaupanda skyldi strax fært á 1. veðrétt. Hafi það leitt til tafa við uppgjör málsins enda hafi þurft að kalla eftir veðleyfum frá öllum veðhöfum. Þau hafi ekki fengist fyrr en 5. febrúar 2008. Vegna tafanna hafi stefnandi og stefndi komist að samkomulagi um að fresta greiðslu láns stefnda nr. 9608, enda liðið að gjalddaga þess, 25. janúar 2008. Af þeim gjalddaga megi glöggst sjá að upphaflegur vilji stefnanda hafi verið að uppgjör allra lána færi fram við kaup og sölu fasteignanna. Sé því í aðalkröfu miðað við þann upphaflega vilja stefnanda enda hafi stefnda verið fullkunnugt um þann vilja af samskiptum sínum við stefnanda sem og vegna þeirrar staðreyndar að gjalddagi láns 9608 var 25. janúar 2008. Seinangangur stefnda og sú ákvörðun hans að verða við órökstuddri og ónauðsynlegri beiðni dótturfélags síns, gegn hagsmunum og vilja stefnanda, hafi leitt til þess að fyrirætlunum um uppgjör allra lána varð að breyta.

Stefnandi hafi jafnframt óskaði eftir því allt frá upphafi að hluti lánanna, þ.e. sá hluti sem ekki yrði greiddur upp strax, yrði fluttur yfir á fasteignina Vífilsögötu 15, samanber 15. töluliður kaupsamnings um Hjallaveg. Þar sé vísað til þess að lán Íbúðalánasjóðs nr. 23652, sem var á 2. veðrétti á Hjallavegi, og lán stefnda nr. 5482, sem var á 6. veðrétti, skyldu *flutt yfir á eign sem seljandi er að kaupa*. Í ákvæðinu komi jafnframt fram að önnur lán á eigninni verði greidd upp af stefnda með greiðslu frá kaupanda. Stefndi hafi haft þennan samning eins og alla aðra undir höndum, enda hafi stefnandi falið stefnda að gefa sér ráð og aðstoða sig við viðskiptin, samanber til dæmis þá ráðstöfun að færa allar innborganir inn á handveðsreikning hjá stefnda. Í kaupsamningi um Vífilsögötuna komi fram í E-lið að umrædd lán verði flutt á Vífilsögötuna, þó aldrei fyrir hærri upphæð en 90% af innborguðu fé.

Þá hafi stefnandi jafnframt óskað eftir því að lokið yrði strax við uppgreiðslu íbúðalánasjóðslána, en í 15. gr. kaupsamningsins um Hjallaveg var kveðið á um það að þau skyldu greidd upp og þeim aflýst svo fljótt sem verða mætti og eigi síðar en 5. mars 2008. Það sama eigi við um áhvílandi lán stefnda. Gegn ákvæðum kaupsamningsins hafi umrædd lán ekki verið greidd fyrir 5. mars, heldur hafi íbúðalánssjóðslánin verið greidd í lok júní 2008 og lánin frá stefnda hafi aldrei verið greidd upp og lifi enn.

Samkvæmt samkomulagi stefnanda og stefnda, samanber og ákvæði umræddra kaupsamninga, hafi ekkert verið því til fyrirstöðu að ljúka málum stefnanda varðandi öll lánin í samræmi við stöðu mála þann 8. febrúar 2008 þegar fyrsta greiðsla barst vegna Hjallavegar, eins og stefndi hefur raunar viðurkennt með tilboðum sínum í þessu máli, þar sem gert er ráð fyrir uppgjöri allra lána miðað við stöðu þeirra þann dag. Staða handveðsreiknings og lána ásamt umsömdum

veðflutningum hafi verið með þessum hætti þann 8. febrúar 2008:

<i>Greiðsla frá kaupanda vegna Hjallavegar 8. febrúar:</i>	70.000.000
Uppgreiðsla Lífeyrissjóðsláns nr. 2685	219.035
Uppgreiðsla Lífeyrissjóðsláns nr. 4706	1.458.536
Uppgreiðsla gengistryggðs láns stefnda nr. 9608 (óendurútr.)	18.266.455
Uppgreiðsla gengistryggðs láns stefnda nr. 6189 (óendurútr.)	12.209.331
Uppgreiðsla Íbúðalánasjóðsláns nr. 66782	4.036.027
Uppgreiðsla Íbúðalánasjóðsláns nr. 56646	6.037.488
Uppgreiðsla Íbúðalánasjóðsláns nr. 338874	3.684.426
Samtals:	45.911.298
Afgangs á handveðsreikningi:	24.088.702

Veðflutningur tveggja lána á Vífilsgötu:

Veðflutningur vegna Íbúðalánasjóðsláns nr. 23652	4.706.601
Veðflutningur gengistryggðs láns stefnda nr. 5482 (óendurútr.)	12.636.012
Samtals:	17.342.613

Hvað uppgreiðslu hinna ólögsmætu gengistryggðu lána varðar sé hér miðað við hver staða þeirra var þann 8. febrúar 2008, án tillits til síðari endurútreiknings lánanna. Feli taflan því í sér stöðu mála eins og þau voru þann 8. febrúar 2008 og sýni hún glögglega að heildaruppgjör hafi auðveldlega verið framkvæmanlegt. Enn frekara svigrúm hafi veri til uppgjörs sé tekið mið af endurreikningi gengistryggðra lána.

Miðað við kaupverð Vífilsgötu 15, 19.000.000 kr., hafi veðflutningurinn falið í sér rúmlega 91% veðsetningu, en samið hafði verið um allt að 90% veðsetningarhlutfall. Matsverð eignarinnar hafi hins vegar verið 20.400.000 kr. og hefði stefnda því í raun verið rétt að miða tryggingastöðu sína við þá upphæð. Þann 25. febrúar 2008 hafi stefndi tilkynnt stefnanda að veðflutningur væri einungis heimill upp að 70% af innborguðu fé og að miða bæri það hlutfall við kaupverðið, þ.e. 19.000.000 kr. Veðrýmið hafi samkvæmt því verið 13.300.000 kr. Jafnvel þó að fallist verði á að stefnda hafi verið heimilt að setja skyndilega fram það skilyrði þá

sé ljóst að nægar fjárhæðir hafi staðið eftir á handveðsreikningnum til að greiða niður lán 5482 til að fullnægja skilyrði stefnda. Því geti stefndi ekki borið fyrir sig að veðrymi á Vífilsgötunni hafi staðið í vegi fyrir fullnaðaruppgjöri þann 8. febrúar 2008.

Af því hvernig staða handveðsreikningsins hefði verið eftir allar ráðstafanirnar megi glögglega sjá að stefndi hafi verið fyllilega tryggður fyrir sitt leyti og því hafi ekkert verið því til fyrirstöðu að ganga í verkið eins og stefnandi hafi óskað eftir og um hafi verið samið. Í samræmi við ofangreint krefjist stefnandi þess í fyrri hluta aðalkröfu sinnar að stefndi ljúki nú við uppgreiðslu lána stefnda nr. 9608 og 6189, miðað við endurútreiknaða stöðu þeirra þann 8. febrúar, og afhendi stefnanda eftirstöðvar handveðsreikningsins miðað við stöðu reikningsins, sem hafi verið 45.616.059 kr. þann 16. júní 2011, og staða nefndra lána, samtals 27.213.065 kr., þ.e. lán 9608 16.889.778 kr. og lán 6189 10.327.282 kr.

Stefnandi hafi sjálfur endurreiknað lánin miðað við 8. febrúar 2008, sökum þess að stefndi hafi neitað að gera það. Sé í útreikningum miðað við þá aðferðafræði sem stefndi notar almennt við endurútreikninga sína.

Að auki krefjist stefnandi skaðabóta og miskabóta fyrir það tjón sem hún hafi orðið fyrir vegna vinnubragða stefnda. Bótakrafan sé samtals að fjárhæð 16.454.351 kr.

Tjónið sé í fyrsta lagi vegna greiðslna sem stefnandi innti af hendi síðar inn á þau lán sem hafi átt að vera uppperð þann, 8. febrúar 2008, þar sem stefndi hafi ekki sinnt því að greiða þau upp strax eins og samið hafi verið um. Þar sem stefndi hafi haldið aleigu stefnanda frá henni á læstum handveðsreikningi hafi stefnandi orðið að afla fjármunanna annars staðar frá, með yfirdrætti eða vinargreiðum. Fjárhæð bóталиðar vegna afborgana lána sé 1.288.926 kr.

Þá krefjist stefnandi greiðslu skaðabóta vegna beins tjóns sem stefnandi hafi orðið fyrir. Hún hafi orðið að hverfa frá námi og flytja aftur heim vegna fjárskorts, enda hafi hún ekki haft aðgengi að fjármunum sínum frá stefnda. Hafi þar með farið í súginn þeir fjármunir sem stefnandi hafi ráðstafað í því skyni sem nemi 1.573.704 kr. og sundurliðast þannig: 210.036 kr. vegna skólagjalds, 1.228.565 kr. vegna leigugreiðslna erlendis og 104.104 kr. vegna flugfargjalda. Ofangreindur kostnaður sé því beint tjón stefnanda af háttsemi stefnda, en vafalítið hafi hann verið mun hærri.

Enn fremur krefjist stefnandi skaðabóta vegna lögfræðikostnaðar sem hún hafi greitt vegna samskipta við stefnda, samtals að fjárhæð 3.592.351 kr. Af gögnum málsins, og hinni löngu sögu þess, megi glögglega sjá að stefnandi átti ekki neinn annan kost en að leita lögfræðiaðstoðar við að reyna að knýja fram uppgjör mála. Megi raunar sjá mörg dæmi þess þar sem stefndi beinlínis hvetur stefnanda til þess að leita sér slíkrar aðstoðar og vísaði henni t.d. oftast en einu sinni að leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Þá megi jafnframt sjá af samskiptum viðkomandi lögmannna stefnanda við stefnda að málið krafðist mikillar vinnu og mikils tíma, ekki síst þar sem viðbrögð stefnda við erindum stefnanda bárust seint og illa. Umræddur kostnaðarliður sé því beint tjón stefnanda af háttsemi stefnda í þessu máli.

Loks gerir stefnandi kröfu um greiðslu miskabóta að fjárhæð 10.000.000 kr., með vísan til b-liðar 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga. Telji stefnandi að það ætti að vera óumdeilt að aðgerðir og aðgerðaleyfi stefnda í málefnum stefnanda hafi valdið miklum skaða á högum hennar og leitt til þess að líf stefnanda tók algjerri stefnubreytingu til hins verra, frá því að vera vel stæður námsmaður í arkitektúr til þess að standa uppi félaus, skuldug, heilsulaus sökum stöðugra áhyggja og óvissu í þrjú ár. Stefnda hafi verið fullkunnugt um aðstæður stefnanda en þrátt fyrir ítrekaðar og samfelldar ábendingar stefnanda var ekkert aðhafst og aðeins veitt þau svör að stefndi væri að „skoða málið“ eða að þeir starfsmenn stefndu sem hefðu með málið að gera væru farnir í frí. Þess utan hafi stefnandi engan aðgang fengið að reikningnum, þar sem allir hennar fjármunir lágu, og hafi því ekki getað sinnt sínum nauðsynlegu daglegu útgjöldum eða greitt útistandandi reikninga, eins og hún hafði gert ráð fyrir í kjölfar sölunnar. Vonbrigðin hafi því verið mikil að þurfa að hverfa frá fyrirhuguðu námi sínu og niðurlægingin mikil að þurfa að ganga á náðir ættingja og vina um aðstoð eða að leita betlandi um yfirdrátt í öðrum fjármálafyrirtækjum. Þá séu óteljandi dæmin í ferlinu öllu, allt frá upphafi til dagsins í dag, um viðbragðs- og sinnuleysi stefnda við að bregðast við erindum stefnanda. Hvort sem um hafi verið að ræða kröfur um eðlilegt og sanngjarnt uppgjör eða óskir um frestun greiðslna eða fyrirgreiðslu á meðan málið hafi verið óleyst þá hafi stefndi nánast undantekningarlaust skilið stefnanda eftir án svara eða lausna, og jafnan látið stefnanda bíða svara eða viðbragða langt umfram það sem eðlilegt geti talist. Hafi þessi eilífa barátta og bið leitt til þess að stefnandi missti heilsuna og alla vinnufærni á meðan. Fjárhagslega hafi auk þess stöðugt fjarað undan stefnanda og þurfti hún þegar fram í sótti að leita sér matargjafa, fjárhagsaðstoðar hjá Reykjavíkurborg og að lokum greiðsluaðlögunar hjá umboðsmanni skuldara, þar sem málefni hennar séu nú til skoðunar.

Stefnandi hafi því orðið af því lífi sem hún hefði getað byggt á þeim grunni en hefur þess í stað þurft að glíma við bankann í rúm þrjú ár um réttláta niðurstöðu og reyna samhliða að standa straum af daglegum kostnaði. Þá sjáist berlega af gögnum málsins að auk þess að leita ráðgjafar lögfræðinga hefur stefnandi lagt ómældan tíma og vinnu í að reyna að koma á réttlátri lausn, með ótal erindum, yfirlitum og útreikningum. Aldrei hafi það gengið eftir og á meðan hafi aleiga stefnanda brunnið upp í meðförum stefnda. Stefnandi vísi að öðru leyti til málavaxtalýsingar og gagna málsins, sem sýni með óyggjandi hætti að hún hafi mátt þola ólögsmæta meingerð gegn friði, æru og persónu sinni vegna aðgerða og aðgerðaleyfis stefnda.

Fallist dómurinn ekki á að fullnaðaruppgjör hafi átt að fara fram þann 8. febrúar 2008 gerir stefnandi þá kröfu til vara að miðað verði við fullnaðaruppgjör þann 5. mars 2008, en þá átti samkvæmt kaupsamningi í síðasta lagi að vera búið að greiða og aflýsa öllum áhvílandi skuldum. Stefnandi hafi falið stefnda að annast uppgjorið fyrir sig og ýtt stöðugt á eftir efnendum. Kaupsamningana og öll önnur gögn hafi stefndi undir höndum. Staða lána miðað við 5. mars 2008 hafi verið eftirfarandi, áður en tekið sé tillit til endurreiknings gengistryggðra lána:

Greiðsla frá kaupanda vegna Hjallavegar 8. febrúar:

70.000.000

Uppgreiðsla Lífeyrissjóðsláns nr. 2685	219.035
Uppgreiðsla Lífeyrissjóðsláns nr. 4706	1.458.536
Uppgreiðsla gengistr. láns stefnda nr. 9608 (óendurútr. 5. mars)	18.687.268
Uppgreiðsla gengistr. láns stefnda nr. 6189 (óendurútr. 5. mars)	12.487.903
Uppgreiðsla Íbúðalánasjóðsláns nr. 66782	4.043.703
Uppgreiðsla Íbúðalánasjóðsláns nr. 56646	6.048.510
Uppgreiðsla Íbúðalánasjóðsláns nr. 338874	3.677.757
Samtals:	46.622.712
Afgangs á handveðsreikningi:	23.377.288

Veðflutningur tveggja lána á Vífilsgötu:

Veðflutningur vegna Íbúðalánasjóðsláns nr. 23652	4.696.523
Veðflutningur gengistr. láns stefnda nr. 5482 (óendurútr. 5. mars)	13.033.885
Samtals	17.730.408

Jafnvel þótt gert sé ráð fyrir að allar greiðslur vegna kaupa stefnanda á Vífilsgötu verði teknar með í reikninginn, samtals 19.000.000 kr., og eftir atvikum niðurgreiðsla á láni 5482 til að fullnægja skilyrðum um 70% veðhlutfall á Vífilsgötu miðað við kaupverð eignarinnar, megi sjá að innistæða handveðsreikningsins hafi nægt til endanlegs uppgjörs. Eins og í aðalkröfu krefjist stefnandi afhendingar innistæðu handveðsreikningsins, en nú miðað við endurútreiknaða stöðu lána nr. 6189 og 9608 þann 5. mars 2008, sem hafi verið eftirfarandi:

- Staða handveðsreiknings þann 16. júní 2011: kr.	45.616.059
- Staða láns 9608 þann 5. mars 2008, endurútreiknuð: kr.	17.087.778
- Staða láns 6189 þann 5. mars 2008, endurútreiknuð: kr.	10.357.527

Samtals:
kr.

18.170.754

Auk þessa krefjist stefnandi skaðabóta úr hendi stefnda sem nemi öllum afborgunum af lánum sem stefnandi hafi að óþörfu þurft að standa skil á eftir 5. mars 2008, á grundvelli sömu sjónarmiða og rakin eru í aðalkröfu. Þær greiðslur nemi samtals 1.128.058 kr. og séu sundurliðaðar nánar í skjölum málsins. Um þessar greiðslur og aðrar skaðabætur og miska vísist til málsástæðna í aðalkröfu. Samanlagt sé því samkvæmt varakröfu krafist skaða- og miskabóta að fjárhæð 16.293.483 kr., sem sundurliðast þannig:

1.128.058 kr. vegna afborgunar lána eftir 8. febrúar 2008

1.573.074 kr. vegna beins kostnaðar af námsdvöl erlendis

3.592.351 kr. vegna lögfræðiaðstoðar

10.000.000 kr. miskabætur

Fallist dómurinn ekki á fyrrgreindar kröfur stefnanda og telji stefnanda bundinn af samkomulagi um að fresta uppgreiðslu láns 9608 til 25. ágúst 2008 gerir stefnandi þá kröfu til þrautavara að stefndi afhendi stefnanda innistæðu handveðsreikningsins, en nú miðað við endurútreiknaða stöðu láns nr. 6189 þann 8. febrúar 2008 og endurútreiknaða stöðu láns nr. 9608 þann 25. ágúst 2008, og sé staða lána þá þannig:

Staða handveðsreiknings þann 16. júní 2011: 45.616.059 kr.

Staða láns 9608 þann 25. ágúst. 2008, endurútreiknuð: 18.436.668 kr.

Staða láns 6189 þann 8. feb. 2008, endurútreiknuð: 10.323.287 kr.

Samtals: 16.856.104 kr.

Hvað varði tjón og miska stefnanda að öðru leyti vísast til aðalkröfu stefnanda um greiðslu 16.454.351 kr.

Þrautaþrautavarakrafa stefnanda er sambærileg þrautavarakröfu, nema miðað sé við stöðu láns 6189 þann 5. mars eins og í varakröfu, sem hafi verið:

Staða handveðsreiknings þann 16. júní 2011:	45.616.059 kr.
Staða láns 9608 þann 25. ágúst. 2008, endurútreiknað:	18.436.668 kr.
Staða láns 6189 þann 5. mars 2008, endurútreiknað:	10.357.527 kr.
Samtals:	16.821.864 kr.

Hvað tjón og miska stefnanda varðar að öðru leyti vísast til varakröfu stefnanda um greiðslu 16.293.483 kr.

Telji dómurinn sig af einhverjum ástæðum ekki geta fallist á útreikninga stefnanda fyrir fyrrgreindum kröfum krefst stefnandi þess til þrautþrautþrautavara að dómurinn viðurkenni skaðabótaskyldu stefnda og dæmi skaða- og miskabætur að álitum.

Um lagarök varðandi skaðabótakröfuna vísar stefnandi fyrst og fremst til almennra meginreglna skaðabótaréttar, sakarreglunnar og reglna um sérfræðiábyrgð, sem stefnandi telji leiða til þess að meiri kröfur séu gerðar til stefnda þegar gáleysi er metið og jafnframt að slaka megi á sönnunarkröfum í þeim efnum. Stefnandi telji ljóst að tjón stefnanda megi með beinum hætti rekja til háttsemi eða aðgerðaleyfis stefnda sem hann hafi valdið af gáleysi eða ásetningi. Að auki vísar stefnandi til 1. mgr. 16. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán, varðandi heimild stefnanda til að greiða upp skuldir sínar, 18. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, varðandi skyldu stefnda til að fara eftir fyrimælum stefnanda og gæta við það hagsmuna hennar í hvívetna, þ.m.t. að afgreiða málin eins hratt og mögulegt var. Að auki vísar stefnandi til almennrar skyldu stefndu samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, einkum vísireglu 19. gr. um góða viðskiptahætti og venjur. Þá vísar stefnandi enn fremur til þess skilmála handveðsyfirlýsingar þar sem segi: *Þeim hluta inneignar veðsala sem ekki er þörf á til greiðslu á kröfum veðhafa samkvæmt framangreindu skal hann skila til veðsala innan sjö daga frá því ljóst er að hvaða marki nota þarf veðandlagið til fullnustu á kröfum veðhafa.* Af gögnum málsins megi sjá að stefnandi hafi stöðugt knúið á að fá innistæðuna afhenta eða að stefndi legði mat á hvaða hluta innistæðu handveðsreikningsins þyrfti að nota til fullnustu á lánum þannig að í kjölfarið fengi hún eftirstöðvar innistæðunnar til frjálsrar ráðstöfunar. Stefndi hafi hins vegar vanefnt skyldur sínar samkvæmt ákvæðinu svo lengi að loks höfðu gengisbreytingar orðið til þess að nota þurfti alla innistæðuna til tryggingar lánaskuldum og stefnandi var auk þess krafinn um 7.000.000 kr. innagreiðslu á handveðsreikninginn. Stefnandi telur því að stefndi hafi berlega brotið gegn ákvæðum handveðsyfirlýsingarinnar.

Auk þessa vísar stefndi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um efnidir fjárskuldbindinga, einkum þeirrar meginreglu laga sem kemur fram í 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um að gæta beri heiðarleika og sanngirni í viðskiptum. Einnig er vísað til meginreglna veðréttar sem og laga um samningsveð nr. 75/1997,

einkum 2. mgr. 8. gr. Hvað miskabótakröfu varðar er vísað til 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Um vexti og dráttarvexti er vísað til III. og IV. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum stefnanda að því leyti sem þær byggjast á atvikum sem urðu fyrir stofnun stefnda þann 9. október 2008. Stefndi telur sig ekki vera réttan aðila að máli þessu, en aðildarskortur leiðir til sýknu, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Hinar umdeildu ráðstafanir, þ.e. stofnun handveðsreiknings og gerð/uppgjör lánasamninga, hafi verið á milli Landsbanka Íslands hf. og stefnanda. Stefndi kom ekki að umræddum ráðstöfunum. Með lögum nr. 125/2008 sem samþykkt voru á Alþingi 6. október 2008, hafi Fjármálaeftirlitinu meðal annars verið fengnar heimildir til að grípa til sérstakra ráðstafana, vegna sérstakra aðstæðna eða atvika, í því skyni að takmarka tjón eða hættu á tjóni á fjármálamarkaði. Þann 7. október 2008 hafi Fjármálaeftirlitið tekið ákvörðun á grundvelli 100. gr. a laga um fjármálafyrirtæki nr. 16/2002 um að taka yfir vald hluthafafundar Landsbanka Íslands hf. og víkja félagsstjórn í heild frá störfum. Hafi Fjármálaeftirlitið skipað skilanefnd sem tekið hafi við öllum heimildum stjórnar félagsins samkvæmt ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995 og í samræmi við 100. gr. a laga um fjármálafyrirtæki. Með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins 9. október 2008 hafi Nýi Landsbanki Íslands hf., áður NBI hf., stefndi í máli þessu, verið stofnaður. Sé öllum kröfum, þ.á m. kröfum á grundvelli bótaábyrgðar vegna atvika sem urðu fyrir 9. október 2008, því ranglega beint að stefnda í máli þessu.

Verði ekki fallist á kröfu stefnda um sýknu vegna aðildarskorts byggir stefndi kröfu sína um sýknu á fyrri lið aðalkröfunnar, þ.e. þeim hluta sem lýtur að afhendingu fjármuna á handveðsreikningi að frádreginni endurgreiðslu lána miðað við stöðu þeirra 8. febrúar á eftirfarandi málsástæðum og lagarökum:

Í aðalkröfu miði stefnandi við endurútreikning eftirstöðva gengistryggðra lána þann 8. febrúar 2008, þegar fyrsta kaupsamningsgreiðslan vegna Hjallavegar barst inn á handveðsreikninginn. Í aðdraganda málshöfðunar stefnanda hafi bankinn ítrekað reynt að ná sáttum við stefnanda um uppgjör vegna málsins. Vegna þessa hafi bankinn sett fram tilboð í því skyni að koma til móts við stefnanda og leysa málin. Stefnandi hafi ætíð hafnað sáttaboðum bankans. Sáttaboðin hafi verið sett fram án nokkurrar viðurkenningar og hafni stefndi því að hafa viðurkennt kröfur stefnanda eins og byggt er á í stefnu.

Þá hafnar stefndi öllum kröfum um ábyrgð stefnda á kröfu Landsbankans í Lúxemborg um að lán hans til kaupenda fasteignarinnar að Hjallavegi af stefnanda yrðu sett á 1. veðrétt. Þeir viðskiptahættir séu bæði eðlilegir og á ábyrgð Landsbankans í Lúxemborg sem stefndi beri ekki ábyrgð á. Landsbanki Íslands hafi tekist á hendur að kalla eftir og annast skjalagerð vegna veðleyfa sem nauðsynleg voru og stefndi hafni því að ekki hafi verið staðið að því verki með faglegum hætti.

Stefndi hafnar því að hann hafi tekið að sér ráðgjöf eða aðstoð við fasteignaviðskipti.

Því sé haldið fram í stefnu að ekkert hafi staðið því í vegi að ljúka málum stefnanda varðandi öll lánin í samræmi við stöðu mála þann 8. febrúar 2008. Ekkert hafi verið því til fyrirstöðu af hálfu bankans að ljúka málum við fyrsta tækifæri. Ástæður þess að af því hafi ekki orðið megi hins vegar rekja til stefnanda sjálfrar, en hún hafi beðið um framlengingu á gengistryggðu láni nr. 9608 fram í ágúst 2008 og látið í ljós eindreginn vilja sinn varðandi það að gengistryggðu lánin yrðu ekki greidd upp strax, heldur yrði beðið betri tíma þegar gengið hefði jafnað sig. Því sé mótmælt að vilji hennar til annars komi fram í gögnum málsins. Í stefnu sé í þessu sambandi fjallað um „upphaflegan vilja“ stefnanda. Þann 8. febrúar hafi legið fyrir að stefnandi sjálf hafi óskað eftir frestun á uppgjöri gengistryggðra lána. Eins og málin snúi við stefnda virðist mega slá því föstu að eftir að stefnandi hafi borið fram þessar óskir varðandi gengistryggðu lánin hafi framgangur uppgjörsins stöðvast með þeim keðjuverkandi áhrifum sem fjallað hefur verið ítarlega um í stefnu, greinargerð og fyrirleggjandi málskjölum. Mikið ósamræmi sé í málalíbúnaði stefnanda sem rýri málgrundvöll hennar og geri hann hæpinn og ótrúverðugan. Stefnandi fullyrði að „*upphaflegur vilji*“ hennar hafi staðið til að endurgreiða öll lán við kaup og sölu fasteignanna og að aðalkrafa hennar miðist við það. Þrátt fyrir þetta hafi stefnandi beðið stefnda sérstaklega að fresta gjalddaga láns 9608, auk þess sem hún vísi til þess að lán hennar hjá Íbúðalánasjóði hafi verið gerð upp í óþökk hennar í júní 2008. Stefnandi óskaði þess sjálf í lok janúar 2008 að lán nr. 9608, og raunar önnur gengistryggð lán, yrðu ekki greidd upp strax, heldur að gjalddaga þeirra yrði frestað í von um að gengi gjaldmiðla yrði henni hagfelldara. Þá sé í stefnu ósamræmi í kröfugerð í aðalkröfu og tölulegum útreikningum. Byggt sé á stöðu gengistryggðra lána á þessum degi án tillits til síðari endurútreiknings og á stöðu lána frá Íbúðalánasjóði á hinum ýmsum dagsetningum. Sé því um að ræða aðrar tölur en miðað sé við í aðaldómkröfunni og skapi þetta aukið ósamræmi í málalíbúnaði og gögnum, enda liggi þá ekki fyrir nein frekari skýring á þeim tölum sem byggt er á í aðalkröfu.

Stefndi byggir á því að forsendur útreiknings á stöðu lána miðað við 8. febrúar 2008 séu óskýrar, misræmis gæti í stefnu um stöðu lánanna á umræddum degi og engin rök standi til að miða við þá dagsetningu. Ítrekað sé að sáttatilboð bankans hafi ekki falið í sér viðurkenningu af hans hálfu. Fyrir liggi að stefndi hafi viðurkennt að umrædd gengistryggð lán væru ólögmat í ljósi niðurstöðu Hæstaréttar um lögmati gengistryggingar lána og stefndi hafi í endurreikningi sínum miðað við stöðu láns á lántökudegi og breytt láninu þá yfir í verðtryggt lán í íslenskum krónum, reiknað upp miðað við vexti Seðlabanka Íslands frá þeim tíma. Þann hátt hafi allir bankar haft á endurreikningi slíkra lána. Engin rök standi til þess að miða við aðra dagsetningu eins og stefnandi geri í málalíbúnaði sínum.

Þá hafnar stefndi því að honum hafi borið að samþykkja veð fyrir skuldum stefnanda í Vífilsgötu 15 fyrir allt að 90% af verðmæti eignarinnar og að verðmætið ætti að miðast við upphaflegt verðmat á eigninni en ekki kaupverð hennar. Krafa bankans um að veðhlutfall fari ekki yfir 70% af kaupverði sé í samræmi við reglur bankans um slík viðskipti og ekki hafi verið samið um annað við stefnanda.

Óumdeilt sé í málinu að handveð stefnda sé veitt til tryggingar lánnum sem enn eru ógreidd. Beri því, með vísan til ofangreinds að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Varðandi skaðabótakröfu stefnanda vísar stefndi til umfjöllunar um niðurstöðu Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, sem taldi að stefnandi hefði ekki orðið fyrir nokkru tjóni í samskiptum sínum við bankann. Sé sú niðurstaða í samræmi við meginreglur skaðabótaréttar um að það komi ætíð í hlut tjónþola að sanna að hann hafi orðið fyrir tjóni sem rekja megi til saknæmrar og ólögætrar háttsemi, að orsakatengsl séu á milli þeirrar háttsemi og ætlaðs tjóns, að tjónið sé sennileg afleiðing háttseminnar og loks að sýna fram á fjárhæð tjónsins. Í tilviki stefnanda sé engu þessara skilyrða fullnægt og bótaskylda þar af leiðandi ekki til staðar.

Ljóst sé að stefnandi hafi farið illa fjárhagslega út úr lántöku sinni hjá bankanum. Veiking íslensku krónunnar hafi orðið til þess að höfuðstóll lána hennar hækkaði umtalsvert. Engan veginn sé hægt að líta svo á að saknæm vanræksla starfsmanna bankans hafi orðið til þess að staða stefnanda versnaði. Því sé þar af leiðandi alfarið hafnað að stefndi beri nokkra skaðabótaábyrgð á óföllum stefnanda og er öllum liðum kröfugerðar hafnað á þeim grundvelli. Auðsýnt sé að engin saknæm háttsemi starfsmanna stefnda, sem leiddi til ætlaðs tjóns stefnanda, hafi átt sér stað. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að saknæmisskilyrði bótaábyrgðar séu fyrir hendi og hafi slíkt saknæmi heldur ekki verið rökstutt af hálfu stefnanda. Að auki sé bótagrundvöllur óljós, m.a. liggi ekki fyrir hvort um sé að ræða bótaskyldu innan eða utan samninga. Stefnandi ýi margsinnis að því að einhverskonar samningur hafi verið til staðar milli aðila, en þó virðist málsgrundvöllur hennar að mörgu leyti miðast við bótaskyldu utan samninga. Því ríki mikil óvissa um ætlaðan bótagrundvöll málsins sem geri stefnda óhægt um vik með málsvarnir. Stefnandi sjálf hafi viðurkennt í stefnu að hún hafi ekki orðið fyrir neinu beinu tjóni af hinni ætluðu bótaskyldu háttsemi stefnda, heldur telur hún sig eingöngu hafa orðið fyrir óbeinu eða afleiddu tjóni, en ljóst sé að strangar kröfur séu gerðar til sönnunar afleidds tjóns.

Sé litið til atvika málsins sé ekki hægt að líta svo á að starfsmenn bankans hafi sýnt af sér sök í málinu og hafni stefndi því að fella megi ábyrgð á hann á grundvelli reglna um skaðabótaábyrgð sérfræðinga. Sérstaklega sé því mótmælt að tilefni sé til að snúa sönnunarbyrði við, enda þurfi aðstæður að vera afar sérstakar til að svo megi gera. Þá sé stefnandi ekki neytandi í skilningi laga nr. 121/1994 þar sem lántakan hafi verið í atvinnuskyni. Stefnandi hafi haft áætlanir um að græða á sölu eignarinnar og lifa á þeim gróða. Skammtímalán nr. 9608 var tekið í þeim eina tilgangi að gera fasteign upp til endursölu. Ekki stóð til af hálfu stefnanda að búa í húsinu. Hafi lánið því augljóslega verið tekið í atvinnuskyni. Stefndi taki hins vegar undir þau sjónarmið að stefnandi eigi samkvæmt lögum rétt á að greiða upp lán fyrir gjalddaga, en í tilviki stefnanda hafi sá réttur ekki verið nýttur.

Stefndi mótmælir einnig þeirri túlkun stefnanda að ákvæði 18. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 eigi við um meðferð mála stefnanda hjá stefnda. Umrædd 18. gr. fjallar um framkvæmd viðskiptafyrirmæla, sem er skilgreind í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi að lögunum og sú skilgreining byggir á 5. tl. 1. mgr. 4. gr. tilskipunar EB nr. 39 frá 2004. Mál þetta snúist ekki um kaup eða

sölu fjármálagerna fyrir hönd viðskiptavinar, svo sem skýra beri greinina með hlíðsjón af tilvitnuðum lögskýringargögnum, heldur hafi skjöl verið útbúin vegna framlengingar lána eða veðflutninga. Ákvæðið eigi því ekki við um viðskipti stefnanda við Landsbanka Íslands. Þá hafnar stefndi þeirri staðhæfingu að bankinn hafi brotið gegn ákvæði handveðsyfirlýsingar. Þvert á móti hafi tafir á uppgjöri lána mátt rekja til margumræddra óska stefnanda að bíða með uppgjör á gengistryggðum lánunum.

Skaðabótakrafa stefnanda fær ekki staðist að mati stefnda. Stefndi byggir m.a. á því að hún hafi orðið fyrir tjóni sem nemi fjárhæðum afborgana á tímabilinu frá 11. febrúar til 29. júní 2008, af lánunum nr. 6189, 66782, 56646 og 338874. Eins og áður sé rakið er lán nr. 6189 gengistryggt lán en hin þrjú lánin eru lán frá Íbúðalánasjóði sem greidd hafi verið upp 24. júní 2008. Í stefnu segi að stefndi hafi orðið fyrir tjóni vegna greiðslna inn á lán sem hafi átt að vera uppperð. Í þessu tilliti beri að líta til þess að í fyrri hluta stefnunnar leggi stefndi hins vegar gríðarþunga áherslu á að stefnda hafi verið óheimilt að greiða upp lánin frá Íbúðalánasjóði þann 24. júní 2008. Sé því enn um að ræða ósamræmi í málalíbúnaði stefnanda, en ekki sé unnt að byggja bæði á því að óheimilt hafi verið fyrir stefnda að greiða lánin upp á sínum tíma sökum þess að stefndi hafi farið fram á framlengingu þeirra, og að krefjast skaðabóta vegna þess að lánin hafi ekki verið greidd upp. Verði ekki bæði sleppt og haldið í þessu efni, en raunar sé allur málalíbúnaður stefnanda því marki brenndur. Lesa megi úr stefnu að stefnanda hafi á einhverjum tímum senu hugur um tilhögun uppgreiðslu hinna ýmsu lána og byggir hún þar af leiðandi ýmist á því að átt hafi að greiða lánin upp eða á því að óheimilt hafi verið að gera það. Sá hluti skaðabótakröfu stefnanda sem lýtur að afborgunum lána er því ódómtækur. Ef ekki verður fallist á að vísa honum frá dómi beri að sýkna stefnda.

Stefndi hafnar einnig þeim hluta skaðabótakröfu stefnanda sem tengist skólagjöldum, leigugreiðslum og kostnaði við millilandaflug. Ósannað sé að orsakatengsl séu á milli þess kostnaðar og ætlaðrar bótaskyldrar háttsemi stefnda, auk þess sem skilyrði um sennilega afleiðingu séu ekki fyrir hendi. Í gögnum málsins séu meðal annars reikningar vegna skólagjalda, leigugreiðslna og kostnaðar við flug sem stefndi greiddi og hefði vitanlega þurft að greiða óháð samskiptum hennar við stefnda í tengslum við handveðsreikninginn. Þá telji stefndi umrætt tjón ósannað og vísar til þess að stefnanda var í lófa lagið að afla matsgerðar dómkvaddra matsmanna um ætlað tjón.

Stefndi hafnar jafnframt kröfuleið sem lýtur að lögfræðikostnaði, enda orsakatengsl ósönnuð, auk þess sem vandséð sé þörf stefnanda á svo mikilli lögfræðiaðstoð sem raun ber vitni. Stefndi geti með engu móti áttað sig á því hvers vegna stefndi hefði þurft að greiða svo háar fjárhæðir vegna lögfræðikostnaðar miðað við gögn málsins, auk þess sem skylda hvíli á tjónþola að takmarka tjón sitt.

Stefndi vísi á bug miskabótakröfu stefnanda á grundvelli 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 enda geti slíkar bætur einungis komið til greina eigi slíkt stoð í ákvæðinu. Sé af og frá að atvik málsins varðandi aðgerðir fjármálafyrirtækis séu þess eðlis að uppfyllt séu skilyrði til að dæma stefnanda miskabætur. Beri því að hafna miskabótakröfu. Því sé alfarið hafnað að stefndi hafi með aðgerðum eða aðgerðaleyfi brotið gegn stefnanda og hún hafi af þeim sökum þurft að þola ólögsmæta meingerð gegn friði, æru og persónu sinni. Í sérstökum athugasemdum

með ákvæði 26. gr. komi fram að í skilyrði ákvæðisins um ólögmæta meingerð felist að um saknæma hegðun þurfi að vera að ræða. Gáleysi þyrfti þó að vera verulegt til þess að tjónsatvik gæti talist ólögmæt meingerð. Þar sem stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á saknæma háttsemi stefnda liggja fyrir að skilyrði bóta á grundvelli 26. gr. laga nr. 50/1993 sé ekki fyrir hendi. Að auki sé fjárhæð miskabótakröfu stefnanda úr öllu hófi.

Í varakröfu sinni vilji stefnandi miða við uppgjörstímamarkið 5. mars 2008, en þá hafi átt að sögn stefnanda að vera búið að greiða og aflýsa skuldum samkvæmt kaupsamningi. Vísað sé til sömu röksemda og að framan varðandi ástæður þess að uppgjör gat ekki farið fram þann 5. mars 2008, en þá hafi stefnandi óskað eftir fresti á uppgreiðslu gengistryggðra lána. Að sama skapi sé vísað til fyrri röksemda varðandi endurútreikning gengistryggðra lána.

Skaðabótakröfum stefnanda í þessum lið sé hafnað á grundvelli fyrri röksemda.

Í þrautavarakröfu krefst stefnandi þess að miða endurútreiknaðar eftirstöðvar láns nr. 9608 við 25. ágúst 2008 og endurútreiknaðar eftirstöðvar láns nr. 6189 við 8. febrúar 2008. Ekki sé ljóst hvers vegna lánin eru ekki miðuð við sama tímamark. Vísað sé til fyrri röksemda varðandi uppgjör og endurútreikning lána og sjónarmiðum stefnanda hafnað.

Þrautavarakrafa stefnanda varðandi skaða- og miskabætur sé hærri en varakrafan og rúmist því ekki innan hennar. Sé þar af leiðandi um að ræða vanreifun og óljósa kröfugerð. Beri því að hafna þrautavarakröfu stefnanda.

Í þrautaþrautavarakröfu krefst stefnandi þess að miðað verði við stöðu láns nr. 6189 þann 5. mars eins og gert er í varakröfu. Beri að hafna þessari kröfu á grundvelli fyrri röksemda stefnda.

Í öllum tilvikum sé hafnað kröfu um dráttarvexti og upphafstíma dráttarvaxta.

Varðandi frekari lagarök vísar stefndi einkum til ólögfesta meginreglna skaðabótaréttar og laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Jafnframt er vísað til skaðabótalaga nr. 50/1993, laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 og laga um neytendalán nr. 121/1994. Um málskostnað er vísað til 21. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr. þeirra.

VI.

Forsendur og niðurstaða

Málavextir þessa máls eru ítarlega reifaðir í köflum I – III í dóminum frá sjónarhorni beggja aðila. Ber þar nokkuð í milli um atburðarás, forsendur ákvarðana og afleiðingar þeirra. Kjarni þessa máls snýst um það hvort Landsbanka Íslands hafi borið að greiða nánar tiltekna skuldir stefnanda með fjármunum sem hún átti á reikningi sem handveðsettur var Landsbanka Íslands. Aðalkrafa stefnanda

miðast þannig við skuldauppgjör allra veðskulda hennar miðað við 8. febrúar 2008 en varakröfur tilgreina aðrar dagsetningar. Að auki krefst stefnandi skaðabóta og miskabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem stefnandi telur að rekja megi til þessara vanefnda á framangreindum samningi.

Svo sem rakið er í I. kafla var Bjarni Jónsson, sonur stefnanda, eigandi að hluta eignarinnar að Hjallavegi 25 þegar hún var seld þann 8. febrúar 2008. Hins vegar virðist hann hvergi koma nærri sölu hennar eða uppgjöri áhvílandi skulda og fyrir liggur að söluverði eignarinnar í heild var ráðstafað til stefnanda. Ekki er upplýst í málinu hvenær eða hvernig stefnandi tók yfir réttindi Bjarna en óumdeilt er að hann á ekki neina aðkomu að deilu aðila um ráðstöfun þeirra fjármuna sem lagðir voru inn á handveðsreikning stefnanda og bar enga ábyrgð á þeim lánnum sem um er deilt í málinu, enda voru þau lán tryggð með veði í eignarhluta stefnanda.

Stefndi viðurkennir ekki tilvist samkomulags í þá veru sem stefnandi byggir kröfu sína á og hafnar alfarið skaða- og miskabótakröfu stefnanda. Varnir hans að öðru leyti byggjast á aðildarskorti, að svo miklu leyti sem atvik máls áttu sér stað í tíð forvera hans, Landsbanka Íslands hf., fyrir stofnun stefnda þann 9. október 2008. Áður en leyst er frekar efnislega úr deilu aðila er því rétt að fjalla fyrst um þessa málsástæðu stefnda en varnir byggðar á aðildarskorti leiða til sýknu ef fallist er á þær samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi styður kröfu sína um sýknu vegna aðildarskorts þeim rökum að hinar umdeildu ráðstafanir, þ.e. stofnun handveðsreiknings og gerð og uppgjör lánasamninga, hafi verið á milli Landsbanka Íslands hf. og stefnanda og stefndi hafi ekki komið að þeim. Með lögum nr. 161/2002, eins og þeim var breytt með lögum nr. 125/2008, um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl., hafi Fjármálaeftirlitinu meðal annars verið fengnar heimildir til að grípa til sérstakra ráðstafana í því skyni að takmarka tjón eða hættu á tjóni á fjármálamarkaði. Þann 7. október 2008 hafi Fjármálaeftirlitið tekið þá ákvörðun á grundvelli 100. gr. a laga um fjármálafyrirtæki nr. 16/2002 að taka yfir vald hluthafafundar Landsbanka Íslands hf. og víkja félagsstjórn í heild sinni frá störfum. Skipaði Fjármálaeftirlitið skilanevnd sem tók við öllum heimildum stjórnar félagsins samkvæmt ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995 í samræmi við 100. gr. a laga um fjármálafyrirtæki. Með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins, dags. 9. október 2008, var Nýi Landsbanki Íslands hf., áður NBI hf., stefndi í máli þessu, stofnaður. Hafnar stefndi því öllum kröfum, þ.á m. kröfum á grundvelli bótaábyrgðar vegna atvika sem urðu fyrir 9. október 2008 þar sem þeim sé ranglega beint að stefnda.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi tekið við öllum réttindum og skyldum í þessu máli þegar Fjármálaeftirlitið tók ákvörðun um ráðstöfun eigna og skulda Landsbanka Íslands hf., þann 9. október 2008. Hafi stefndi staðfest það í öllum samskiptum og samningaviðræðum við stefnanda allt síðan þá. Hafi stefndi ekki haldið uppi vörnum byggðum á skorti á aðild að málinu á fyrri stigum, s.s. fyrir Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálastofnanir sem fjallaði um viðskipti milli aðila í nóvember 2008.

Ofangreind ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 9. október 2008 felur m.a. í sér að öllum kröfuréttindum Landsbanka Íslands er ráðstafað til stefnda og jafnframt öllum tryggingaréttindum, þ.m.t. öllum veðréttindum. Samkvæmt sömu ákvörðun yfirtekur stefndi allar skuldbindingar Landsbanka Íslands vegna innlána

viðskiptavina þeirra.

Allar kröfur stefnanda, fyrir utan fjórðu varakröfu hennar, lúta að afhendingu fjármuna af innlánsreikningi stefnanda, sem handveðsettur er stefnda. Þeirri kröfu getur stefnandi ekki beint að öðrum en stefnda í málinu enda óumdeilt að sá reikningur var færður yfir til stefnda við stofnun hans. Þá er heldur ekki deilt um að þau lán sem stefnandi tók hjá Landsbanka Íslands, og deilt er um uppgjör á, færðust yfir til stefnda með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins. Kröfur stefnanda, sem byggjast á því að samkomulag hafi legið fyrir um tiltekna ráðstöfun fjármuna af innlánsreikningi sem sannanlega færðist yfir til stefnda, hafa því bein áhrif á það hvaða réttindi og skyldur í raun færðust frá Landsbanka Íslands yfir til stefnda við stofnun hans. Þessum kröfum er því réttilega beint að stefnda. Þessi niðurstaða er enn fremur í samræmi við viðhorf stefnda sjálfs í málinu, sem allt frá stofnun hefur verið í samskiptum og samningaviðræðum við stefnanda varðandi útgreiðslu og uppgjör umrædds handveðsreiknings. Því er ekki fallist á kröfu stefnda um sýknu vegna aðildarskorts samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 að því er varðar kröfur stefnanda sem lúta að afhendingu innistæðna á handveðsreikningi og greiðslu þeirra lána sem í kröfugerð greinir.

Í öllum kröfuliðum í stefnu er jafnframt gerð krafa um greiðslu skaða- og miskabóta úr hendi stefnda. Rökstyður stefnandi bótakröfu sína með því að vanefndir Landsbanka Íslands og athafnir og athafnaleysi hans og síðar stefnda hafi valdið henni þessu tjóni svo sem nánar er rakið í kafla í kafla IV hér að framan. Um lagarök vísar stefnandi aðallega til almennra reglna skaðabótaréttar.

Skaðabótakröfu, og eftir atvikum miskabótakröfu, má samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar beina að þeim sem veldur tjóni, enda séu önnur skilyrði bótaábyrgðar fyrir hendi. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á, á hvern hátt bótakrafa hennar, að svo miklu leyti sem hún snýr að athöfnum og athafnaleysi Landsbanka Íslands, hafi færst yfir til stefnda. Slík yfirfærsla bótaskyldu frá einum lögaðila til annars verður ekki leidd af almennum reglum skaðabótaréttar, hún á sér ekki stoð í framangreindri ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 9. október 2008, um yfirfærslu réttinda og skyldna til stefnda, og heldur ekki í ákvæðum laga. Þá verður ekki séð að stefndi hafi á neinu stigi viðurkennt yfirtöku ábyrgðar að þessu leyti eða komið þannig fram að stefnandi mætti byggja á því réttmætar væntingar um að stefndi axlaði skaðabótaábyrgð á tjóni sem forveri hans kynni að hafa valdið. Með þessum röksemdum ber að sýkna stefnda af bótakröfu stefnanda vegna athafna og eftir atvikum athafnaleysis Landsbanka Íslands hf. og starfsmanna hans með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Í fyrri lið aðalkröfu er þess krafist að stefndi afhendi stefnanda innistæðu handveðsreikningsins, að frádreginni stöðu lána nr. 6189 og 9608 þann 8. febrúar 2008, endurútreiknuðum. Stefnandi heldur því fram að hún hafi frá upphafi óskað eftir því að fjármunum hennar af handveðsreikningi yrði án tafar varið til uppgreiðslu skulda, annarra en þeirra sem áttu að flytjast yfir á nýja eign. Vísast nánar til atvikalýsingar stefnanda í kafla I hér að ofan og málsástæðna sem raktar eru í kafla IV. Svo sem fram er komið hafnar stefnandi því að nokkurt samkomulag hafi legið fyrir um ráðstöfun fjármuna af handveðsreikningi stefnanda og honum hafi aldrei borist beiðni um uppgjör þessara skulda.

Stefnandi byggir á því að komist hafi á samningur milli hennar og Landsbanka Íslands um að bankinn annaðist milligöngu í fasteignaviðskiptum hennar með því að taka að sér að annast uppgreiðslu lána og veðflutninga í samræmi við ákvæði kaupsamninga hennar; annars vegar sölu á Hjallavegi 28 og hins vegar kaupa á íbúðinni að Vífilsgötu 15. Í stefnu og skýrslu stefnanda fyrir dómi kemur fram að framangreind fasteignaviðskipti hafi farið fram með vitund og með aðstoð Landsbanka Íslands. Jafnframt heldur hún því fram að Kristján Guðmundsson, útibússtjóri Landsbanka Íslands, hafi verið þessari samningagerð velkunnugur og tekið að sér að sjá um frágang og framkvæmd lánaviðskipta og veðflutninga.

Um handveð gilda ákvæði laga nr. 75/1997 og ákvæði samninga sem aðilar hafa gert í tengslum við veðsetninguna. Stefnandi undirritaði þá handveðsyfirlýsingu sem enn er í gildi þann 5. febrúar 2008. Þar kemur fram að innistæðan á reikningi stefnanda nr. [...], standi til tryggingar öllum skuldum sem stefnandi þá eða síðar standi í við veðhafa, svo sem nánar greinir í 2. grein handveðsyfirlýsingarinnar. Í 7. gr. er kveðið á um það að veðhafi hafi heimild til að ráðstafa veðandlaginu í heild eða hluta, til greiðslu skulda veðsala sem komnar eru í gjalddaga. Þá kemur fram í 9. gr. yfirlýsingarinnar að þeim hluta inneignarinnar sem ekki sé þörf á til greiðslu á kröfum veðhafa samkvæmt framangreindu skuli hann skila til veðsala innan sjö daga frá því að ljóst er að hvaða marki nota þarf veðandlagið til fullnustu á kröfum veðhafa.

Tilvitnuð ákvæði í handveðssamningi kveða á um heimild en ekki skyldu veðhafa til að ráðstafa veðandlaginu til greiðslu tiltekinna skulda. Stefnandi heldur því hins vegar fram að vilji hennar og samkomulag við Landsbanka Íslands hafi falið í sér að þau lán sem handveðið enn stendur til tryggingar á, skyldu greidd upp þann 8. febrúar 2008. Ekki er ágreiningur milli aðila um að ákvæði lánsamninganna stóðu ekki í vegi fyrir uppgreiðslu lánanna á þeim tíma. Í greinargerð stefnda er því haldið fram að ástæða þess að lánin hafi ekki verið greidd upp á umræddum degi sé sú að stefnandi sjálf hafi óskað eftir því að þau yrðu ekki greidd upp. Stefnandi hafi á þessum tíma óskað eftir að uppgjöri gengistryggðra lána yrði frestað og sett fram beiðni um að gjalddagi láns nr. 9608, sem upphaflega gjaldféll í einu lagi 25. janúar 2008, yrði framlengdur til 25. ágúst sama ár.

Í gögnum málsins er ekki að finna samning milli stefnanda og Landsbanka Íslands um ráðstöfun fjármuna af handveðsreikningi umfram það sem fram kemur í áðurnefndri handveðsyfirlýsingu. Þau gögn sem styðja fullyrðingar stefnanda um efni samnings í þá veru sem aðalkrafa byggst á eru í fyrsta lagi kaupsamningur um hennar hlut í Hjallavegi 28. Í samningnum, sem dagsettur er 6. febrúar 2008, segir um áhvílandi veðskuldir, aðrar en lán á 2. og 6. veðrétti, að þær verði greiddar upp af Landsbanka Íslands með hluta andvirðis lánsins sem kaupandi fær til að standa skil á greiðslu við undirritun kaupsamnings. Enn fremur er í samningnum ákvæði þess efnis að veðskuldum af Hjallavegi skuli aflétt svo fljótt sem verða má og eigi síðar en 5. mars 2008. Ekki er deilt um það að Kristjáni Guðmundssyni, útibússtjóra Landsbanka Íslands, var kunnugt um efni þessa kaupsamnings. Varðandi lán nr. 9608, vísar stefnandi til lánsamningsins sjálfs þar sem fram komi að lánið beri að greiða til baka með einum gjalddaga þann 25. janúar 2008. Lánið hafi þannig upphaflega verið tekið til skamms tíma, til að brúa bil fram að sölu

fasteignarinnar og gjalddagi þessi ákveðinn með hliðsjón af því að ráðgert var að sölu á Hjallavegi yrði lokið þá og lánið gert upp með hluta af söluandvirði. Til tryggingar greiðslu þessa láns og fleiri skuldbindinga stefnanda voru tryggingarbréf sem hvíldu á 7. - 9. veðrétti á efri hæð Hjallavegar. Þá telur stefnandi að tillaga stefnda að samkomulagi aðila frá 22. febrúar 2011, þar sem gert er ráð fyrir að uppgjör á framangreindum lánum verði miðuð við þennan dag, þ.e. 8. febrúar 2008, veiti vísbendingu um að samkomulag hafi legið fyrir þessa efnis. Að auki vísar stefnandi til fjölda tölvuskeyta sinna til bankans og lýsingu á fundum og samskiptum aðila sem eru rakin eru málavaxtafla dómsins. Fyrir dómi bar stefnandi að hún hefði ítrekað reynt að ná fundi með starfsmönnum bankans, einkum Kristjáni Guðmundssyni og þegar það hafi tekist hafi hún ávallt lýst þeim vilja sínum að ganga hratt og örugglega frá viðskiptum, greiða upp lán sín og fá greitt út afganginn af handveðsreikningi.

Svo sem áður greinir kannast stefndi ekki við að stefnandi hafi sett fram beiðni eða fyrirmæli um greiðslu framangreindra lána þann 8. febrúar heldur þvert á móti hafi stefnandi óskað eftir því að fresta greiðslum á umræddum lánum. Þau skriflegu gögn sem stefndi hefur lagt fram til stuðnings þessari fullyrðingu sinni eru annars vegar samningur um framlengingu láns nr. 9608. Samningur þessi er dagsettur 3. mars 2008 og felur í sér að lánstími lánsins er framlengdur til 25. ágúst 2008. Hins vegar bréf frá stefnanda, dags. 18. febrúar 2008. Meðal þess sem efnislega kemur fram í bréfinu er að stefnandi telji óskynsamlegt, miðað við afar óhagstæða gengisþróun, að greiða upp erlend lán sín á þeim tíma. Bæði samningurinn um framlengingu láns nr. 9608 og framangreint bréf stefnanda eru gerð eftir þann tíma sem stefnandi heldur fram að greiða hefði upp lán hennar hjá stefnanda. Þau fela í því ekki í sér sönnun um viljayfirlýsingu stefnanda eða samkomulag sem kann að hafa verið gert fyrir 8. febrúar.

Eitt ágreiningsatriði aðila lýtur að því um hvaða veðhlutfall samið hafi verið varðandi lán sem stefnandi hugðist flytja af Hjallavegi yfir á Vífilsgötu. Í kaupsamningi um Vífilsgötu er gert ráð fyrir að veðhlutfallið geti verið allt að 90% og heldur stefnandi því fram að hún hafi samið um það við Landsbanka Íslands. Þessu mótmælir stefndi og í greinargerð hans er því vísað á bug að komið hafi til tals að heimila frekari veðsetningu en 70%, sem var í samræmi við útlánareglur bankans. Fyrir dómi neitaði Kristján Guðmundsson því að nokkurt samkomulag hefði verið um 90% veðhlutfall á Vífilsgötu en sagði frá því að hann hefði lagt það til við lánanefnd bankans að stefnandi fengi heimild til 80% veðsetningar. Því hefði lánanefndin hins vegar hafnað og samþykkt veðsetningu fyrir að hámarki 70% með skriflegri afgreiðslu erindis þar að lútandi þann 25. febrúar 2008. Samkomulag um veðhlutfall hefur áhrif á það að hve miklu leyti stefnanda var mögulegt að flytja lán af Hjallavegi yfir á Vífilsgötu og að sama skapi hve há fjárhæð hafi þá staðið eftir á handveðsreikningi hennar miðað við að allar uppgreiðslur hefðu farið fram þann 8. febrúar 2008. Þrátt fyrir að málflutningur stefnda hafi verið nokkuð á reiki um það hver raunveruleg staða umrædds handveðsreiknings var þann 8. febrúar 2008 verður ekki séð að aðila greini á um að mögulegt var að greiða upp allar veðskuldir stefnanda á þeim degi með þeim fjármunum sem hún átti á umræddum handveðsreikningi, óháð því hvert umsamið veðsetningarhlutfall Vífilsgötu hafi verið. Verður þegar af þeirri ástæðu ekki þörf á að fjalla nánar um þetta ágreiningsefni aðila. Þar sem skaðabótakröfu stefnanda, að því er varðar athafnir og athafnaleysi Landsbanka Íslands, hefur verið hafnað á grundvelli aðildarskort er verður heldur ekki tekin afstaða til þess í dóminum hvort ætlað tjón af töfum við

veðflutninga kunni að vera af orsökum sem Landsbanki Íslands beri ábyrgð á.

Við mat á sönnun um það hvað aðilum fór á milli og skuldbindingargildi yfirlýsinga sem stefnandi gaf í tengslum við umdeild viðskipti, verði ekki hjá því komist að líta nánar til stöðu aðila og þeirra atvika og aðstæðna sem uppi voru á þeim tíma sem viðskiptin fóru fram. Í því sambandi skiptir máli að stefndi, og áður forveri hans, er fjármálafyrirtæki sem hefur, í krafti starfsheimilda sinna, skyldu til að gæta hagnuna viðskiptavina sinna. Stefnandi og forveri hans voru í yfirburðastöðu í öllum samningaviðræðum gagnvart stefnanda, bæði almennt og við þær sérstöku kringumstæður sem uppi voru í málinu. Eins og hér hagar til hefði það verið í samræmi við góða viðskiptahætti að skýrlega væri kveðið á um það í handveðsyfirlýsingunni, eða öðrum samningum gerðum í tengslum við útgáfu hennar, til tryggingar hvaða nánar greindu viðskipta handveðinu væri ætlað að standa og jafnframt hvernig og hvenær staðið skyldi að uppgjöri skulda.

Stefndi heldur því fram að stefnandi sé ekki neytandi í skilningi laga um neytendalán nr. 121/2004 og lán 9608 hafi eingöngu verið tekið í þeim tilgangi að gera húsið upp til endursölu og að ekki hafi staðið til að stefnandi byggi í húsinu. Fyrir liggur að stefnandi átti lögheimili að Hjallavegi 28 frá því í september 2006 og þar til húsið var selt. Í gögnum málsins kemur fram að hún og fyrrverandi sambýlismaður hennar endurgerðu húsið frá grunni og fengu fyrirgreiðslu hjá Landsbanka Íslands vegna þeirra framkvæmda. Þá kemur fram í gögnum sem stefndi lagði fram að lánveiting 9608 var veitt stefnanda til þess að ljúka þeim framkvæmdum, greiða upp eldri lán auk þess sem hluti lánsins átti að renna til fyrrverandi sambýlismanns hennar. Ekkert í þessum gögnum eða öðrum benda til þess að um atvinnurekstur hafi verið að ræða í tengslum við kaup og sölu hússins jafnvel þótt legið hafi fyrir að stefnandi myndi selja það eftir skilnaðinn og að hún hefði ákveðið að ljúka framkvæmdum við það fyrir þá sölu. Sú fullyrðing að fasteignaviðskiptin hafi verið í atvinnuskyni er því ekki studd neinum haldbærum gögnum. Það er því niðurstaða dómsins að stefnandi hafi verið neytandi í skilningi laga nr. 121/1994 að því er varðar þau viðskipti sem hér er deilt um og réttindi og skyldur aðila málsins fari eftir ákvæðum þeirra og annarra laga, eftir því sem við á.

Þá er ýmislegt óljóst varðandi ástæður þess hvernig staðið var að veðsetningu í tengslum við lán kaupanda Hjallavegar hjá Landsbankanum í Lúxemborg. Ljóst er af gögnum málsins að stefnandi hafði af því mikinn hag og sterkan vilja að selja fasteignina að Hjallavegi eins fljótt og hægt væri. Hún hafði hvorki fjárhagslega burði til að eiga eignina né standa straum af afborgunum lána af henni. Samþykkt kautilboð lá fyrir 22. desember 2007 og að sögn stefnanda, sem ekki hefur verið mótmælt, lá fyrir samþykki Landsbankans í Lúxemborg um lánveitingar til kaupanda eignarinnar þann 7. janúar 2008. Kaupsamningur var hins vegar ekki undirritaður fyrr en 6. febrúar og greiðsla samkvæmt kaupsamningi barst stefnanda þann 8. febrúar. Í millitíðinni var aflað skilyrtra veðleyfa veðhafa á Hjallavegi þannig að mögulegt væri að lán Landsbankans í Lúxemborg yrði á 1. veðrétti eignarinnar. Engin skýring hefur fengist á því í málinu hvers vegna það var gert en fyrir liggur að greiðslum fyrir eignina átti þegar í stað að verja til uppgreiðslu á stærstum hluta áhvílandi lána. Ákvæði lánasamninganna komu ekki í veg fyrir að það yrði gert og aðilar eru sammála um að nægir fjármunir voru á handveðsreikningi þann 8. febrúar 2008 til að það af því gæti orðið. Hins vegar breyttist fjárhagsstaða stefnanda hratt á þeim vikum og mánuðum sem liðu frá því bindandi kautilboð komst á um sölu Hjallavegar.

Eftir því sem næst verður komist, m.a. með framburði Kristjáns Guðmundssonar, þá beindi Landsbankinn í Lúxemborg beiðni sinni um þetta atriði til Landsbanka Íslands að því er virðist án vitundar og vilja stefnanda. Landsbanki Íslands tók að sér, að sögn Kristjáns, fyrir hönd Landsbankans í Lúxemborg, að afla veðleyfa og annast skjalagerð til þess að koma þessari veðsetningu í gegn. Ekki verður séð að Landsbanki Íslands hafi haft samráð við stefnanda vegna þessara ráðstafana og fyrir liggur að hún var þeim mótfallin. Þá verður ekki séð að stefnandi hafi haft af þessu fyrirkomulagi nokkurn hag, og miðað við hvað allar tafir voru henni kostnaðarsamar, voru þessar ráðstafanir beinlínis andstæðar hennar hagsmunum. Engin gögn liggja fyrir um að samningaviðræður hafi farið fram á milli stefnanda og kaupenda Hjallavegar um þetta atriði. Ekki er ágreiningur í málinu um að lán kaupenda Hjallavegar hafi verið tekið hjá Landsbankanum í Lúxemborg og stefndi leggur á það áherslu að sá aðili sé sjálfstæður lögaðili. Hins vegar gætir misræmis í gögnum málsins um það hvort það Landsbanki Íslands hf. eða Landsbankinn í Lúxemborg (Landsbanki Luxembourg S.A.) sé lánveitandi og sá aðili sem takist á hendur skyldur til uppgreiðslu lána á grundvelli veðleyfa. Í tveimur veðleyfum Íbúðarlánasjóðs er sagt að leyfi sé veitt til að heimila að nýtt lán frá Landsbanka Íslands hf. fari á 1. veðrétt jafnframt því sem sá banki ábyrgist veðflutning eða uppgreiðslu lánsins. Undir leyfið fyrir hönd bankans ritar Kristján Guðmundsson. Í veðleyfi Lífeyrissjóðs Verslunarmanna er lánið sagt vera frá Landsbankanum í Lúxemborg, sá banki tekst á hendur ábyrgð á uppgreiðslu lánsins samkvæmt leyfinu. Í veðleyfi Landsbanka Íslands er Landsbankinn í Lúxemborg tilgreindur sem lánveitandi en Kristján Guðmundsson ritar undir þau veðleyfi bæði fyrir hönd Landsbanka Íslands og Landsbankans í Lúxemborg, eftir sérstöku umboði frá þeim síðarnefnda. Í framangreindum veðleyfum Landsbanka Íslands er ákvæði þess efnis að ófrávíkjanlegt skilyrði þeirra sé að andvirði lánsins, að frádreginni uppgreiðsluverðmæti lána Lífeyrissjóðs Verslunarmanna, verði lagt inn á handveðreikning nr. [...]. Bæði handveðsýfirlýsingin og veðleyfin eru undirrituð 5. febrúar 2008

Telja verður að með framangreindum afskiptum af fasteignaviðskiptum stefnanda hafi Landsbanki Íslands blandað sér með beinum hætti inn í framkvæmd þeirra viðskipta og haft talsverð áhrif á endanlegt efni samningsins, ekki síst þann tíma sem tók að ljúka viðskiptum. Ekkert er fram komið í málinu um að raunverulegir viðsemjendur í fasteignaviðskiptunum, hafi komið að ákvörðun eða framkvæmd þessa hlutar kaupsamningsins fyrr en þeir voru um garð gengnar og skrifað var undir kaupsamninginn sjálfan með ákvæði þess efnis að lánið frá Landsbankanum í Lúxemborg færi á 1. veðrétt og tilskilinna veðleyfa hefði þegar verið aflað til að svo mætti verða.

Svo sem að framan greinir var það Landsbanki Íslands sem stóð að skjalagerð vegna veðflutninga vegna fasteignakaupanna. Þá er í kaupsamningi um Hjallaveg ákvæði um þátttöku Landsbanka Íslands í framkvæmd kaupanna, þar sem segir að Landsbanki Íslands muni sjá um uppgreiðslu lána samkvæmt samningunum með andvirði útborgunar við kaupsamningsgerð. Þá tókst bankinn á hendur ábyrgð á því að standa skil á uppgreiðslu lána til Íbúðalánasjóðs og gerði það að skilyrði fyrir veðleyfi af sinni hálfu að stefnandi ráðstafaði fjármunum sínum inn á reikning sem handveðsettur væri bankanum. Þegar þessi gögn eru virt í heild og í ljósi þess að Landsbanka Íslands, a.m.k. Kristjáni Guðmundssyni útibússtjóra, var fullkunnugt um tilurð og efni kaupsamninganna án þess að gera

athugasemdir við það hlutverk sem Landsbanka Íslands er falið samkvæmt þeim, er fallist á það með stefnanda að Landsbanki Íslands hafi tekist á hendur ábyrgð á þeim þætti í framkvæmd fasteignaviðskiptanna sem lúta að greiðslu lána sem bar að greiða upp innan tiltekin frests. Í umræddum kaupsamningum eru fyrirmæli um það hvernig ráðstafa eigi þeim fjármunum sem lagðir voru inn á handveðsreikning stefnanda. Engum öðrum skriflegum gögnum sem stafa frá tímanum fyrir 8. febrúar 2008 er til að dreifa um það atriði. Hafi stefnandi lýst því yfir við bankann þann 8. febrúar eða einhver tímamark fyrir þann tíma, að hún óskaði ekki eftir að viðskiptin færu fram í samræmi við efni kaupsamninganna eða önnur þau skjöl sem rakin eru hér að ofan og gerð voru í beinum tengslum við kaupsamningsgerðina, hefði bankinn átt að hlutast til um að sú beiðni væri sett fram á skýran og skriflegan hátt. Sönnunarbyrði um þetta atriði verður því að leggja á stefnda og er það mat dómsins að stefndi hafi ekki sýnt fram á að stefnandi sjálf hafi óskað eftir því fyrir 8. febrúar, að ekki yrði gengið frá uppgjöri lána hennar í samræmi við ákvæði kaupsamninganna.

Á hinn bóginn eru ýmsar yfirlýsingar stefnanda og skrifleg gögn sem hún gerði eftir þetta tímamark sem veita vísbendingar um það að hún hafi viljað freista þess að fresta greiðslu umræddra lána í þeirri von að gengisþróun yrði hagstæðari og lánin lækkuðu á ný. Auk framangreinds samnings um framlengingu á láni nr. 9608 og bréfsins frá 18. febrúar eru í tölvuskeytum og öðrum gögnum frá stefnanda lýst vangaveltum og fyrirætlunum um að framlengja þessi lán og önnur sem voru verðtryggð með sama hætti, m.a. tölvupóstur frá 7. mars 2008, sem rakinn er í kafla III, þar sem stefnandi telur verið sé að neyða sig til að greiða upp erlendu lánin. Auk þess liggur fyrir að um mitt ár 2008 reynir stefnandi að fresta uppgreiðslu verðtryggðra lána við Íbúðalánasjóð sem þó hafði staðið til í upphafi að greiða upp við söluna á Hjallavegi.

Fallast má á það með stefnda að framgangna stefnanda á þessu tímabili, þ.e. frá miðjum febrúar og fram eftir sumri 2008, hafi á ýmsan hátt verið ómarkviss, hún hafi ekki alltaf verið samkvæm sjálfri sér og að einhverju leyti haft óraunhæfar væntingar um það hve mikla fjármuni hún hefði til ráðstöfunar og hve hratt þeir myndu berast. Það verður hins vegar að hafa í huga þegar afstaða stefnanda er skoðuð, að þegar hér var komið sögu, hafði hún réttmæta ástæðu til að ætla að tjón hennar af töfum, sem Landsbanki Íslands ber a.m.k. að hluta til ábyrgð á, væri mikið. Hvorki stefnandi né Landsbanki Íslands höfðu á þessum tíma sett fram nokkurn fyrirvara um lögmæti gengistryggðra lána stefnanda og því verður að ætla að báðir aðilar hafi gengið út frá því að raunverulegt tjón hennar vegna óhagstæðrar gengisþróunar væri meira en síðar kom á daginn. Þá var aðstöðumunur aðila mikill. Annars vegar er um einstakling að ræða, sem hafði handveðsett aleigu sína á reikningi, sem var óverðtryggður og með lágum vöxtum og hins vegar fjármálafyrirtæki, sem átti kröfur á stefnanda sem voru verðtryggðar miðað við gengi erlendra mynta og ýmist tryggðar með veði í fasteign, fjármunum inn á handveðsreikningi eða hvoru tveggja. Tíminn vann því harkalega gegn hagsmunum stefnanda en hafði engin eða jákvæð áhrif á hagsmuni bankans. Undir þessum kringumstæðum hefði verið rík ástæða til þess að bankinn hlutaðist til um að allar ákvarðanir væru teknar með formlegum hætti með skýrum og skiljanlegum texta þar sem bankinn hefði leitast við að gera stefnanda grein fyrir áhættu og afleiðingum ólíkra ákvarðana. Í málinu byggir stefndi hins vegar að meginstefnu á framangreindum tölvuskeytum og bréfi stefnanda til að sýna fram á grundvöll ákvarða sinna en þessi gögn eiga það sameiginlegt að þau lýsa með óljósum hætti

fyrirætlunum, vilja og eftir atvikum vangaveltum stefnanda um það hvað best sé að gera í ótryggri stöðu vegna gengisáhættunnar sem hún taldi sig bera. Eini skriflegi samningur aðila sem gerður er á þessu tímabili er frá 3. mars 2008 og varðar framlengingu láns nr. 9608 til 25. ágúst s.á.

Það er mat dómsins að vinnubrögð Landsbanka Íslands hafi ekki verið fagleg og að ákvarðanir hans í sumum tilvikum hafi ekki tekið eðlilegt tillit til fjárhaglegra hagsmuna stefnanda. Þar er fyrst og fremst litið til þess að bankinn hafði frumkvæði að því að verða við beiðni Landsbankans í Lúxemborg um veðsetningu á 1. veðrétti og gerði sjálfur kröfu um afhendingu kaupgreiðslu inn á handveðsreikning og lét undir höfuð leggjast að ganga þá þegar frá uppgreiðslu lána þegar greiðsla barst inn á þann reikning, án þess að afla skriflegrar yfirlýsingar frá stefnanda um að það væri í samræmi við vilja hennar.

Með vísan til atvika og aðstæðna sem að framan er lýst verða yfirlýsingar stefnanda sem hún gerði eftir 8. febrúar 2008, þ.m.t. samningur um framlengingu láns nr. 9608, ekki taldar skuldbindandi fyrir hana á grundvelli 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Í ljósi alls þess sem að framan greinir er það niðurstaða dómsins að taka beri aðalkröfu stefnanda til greina að því er varðar greiðslu út af handveðsreikningi gegn uppgreiðslu lána 9608 og 6189 miðað við stöðu þeirra 8. febrúar 2008.

Stefnandi heldur því fram að eftirstöðvar umræddra lána þann 8. febrúar 2008 hafi verið 27.213.065 kr., þ.e. staða láns nr. 9608 hafi verið 16.889.778 kr. og lán 6189 hafi verið 10.323.287 kr. Útreikningar lánanna byggjast á því að þau hafi verið með ólögmetu ákvæði um gengistryggingu og beri að taka tillit til þess við útreikning á stöðu þeirra. Stefnandi hefur lagt fram útreikninga til stuðnings þessari kröfu, sem hún kveður vera í samræmi við þær aðferðir sem bankarnir noti til að endurreikna ólögmet gengistryggð lán. Stefndi mótmælir fjárhæðum þessara útreikninga en hefur hins vegar fallist á forsendur þeirra, þ.e. að verðtryggingarákvæði lánasamninganna hafi verið ólögmett. Stefndi hefur hins vegar ekki lagt fram aðra útreikninga eða önnur gögn varðandi stöðu lánanna og meðal gagna málsins er bréf frá stefnda þar sem hann neitar að afhenda stefnanda útreikninga sem miða við greiðslu þeirra við framangreinda dagsetningu. Í ljósi þessa verða útreikningar stefnanda teknir til greina og lagðir til grundvallar í úrslitum málsins.

Í síðari lið aðalkröfu stefnanda er krafist skaðabóta og miskabóta, samtals að fjárhæð 16.454.351 kr. Svo sem að framan er rakið er niðurstaða dómsins sú að sýkna beri stefnda af bótakröfum stefnanda að því er varðar athafnir og athafnaleysi Landsbanka Íslands vegna aðildarskorts. Af kröfugerð stefnanda varðandi þennan kröfulið má ráða að hún rekur tjón sitt fyrst og fremst til atburða sem áttu sér stað í upphafi og fram á mitt á 2008, þ.e. áður en stefndi var stofnaður og tjóns sem af þeim hlaut. Með þessum röksemdum er því öllum liðum skaðabótakröfu stefnanda hafnað með vísan til þess sem að framan er rakið um aðildarskort stefnanda.

Hins vegar verður að líta svo á bótakrafa stefnanda vegna miska á grundvelli b-liðar 26. gr. laga nr. 50/1993 byggi á því að bæði Landsbanki Íslands og síðar stefndi hafi valdið henni því tjóni. Af gögnum málsins verður ekki annað séð en stefndi hafi lagt nokkuð af mörkum til að reyna að ljúka margumræddum

viðskiptum stefnanda með samkomulagi, þótt sáttatilaunir hafi ekki borið árangur. Ekki er fallist á það með stefnanda að stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í þeim samskiptum. Stefndi er því sýknaður af kröfu stefnanda um greiðslu miskabóta.

Stefndi hefur haldið uppi vörnum í málinu og mótmælt öllum kröfum stefnanda jafnvel þótt sjá megi í gögnum málsins að á fyrri stigum hafi hann léð máls á úrlausn ágreinings sem fyrri liður dómkröfu stefnanda lýtur að. Með hliðsjón af þessu og öðrum atvikum máls og niðurstöðu þess verður stefnda gert að greiða málskostnaðar stefnanda sem telst hæfilega ákveðinn 950.000 kr. og er virðisaukaskattur þar með talinn.

Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 við meðferð málsins fyrir dómi.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Landsbankinn hf., skal afhenda stefnanda, Maríu Jónsdóttur, innistæðu handveðsreiknings nr. [...], að frádregnum 27.213.065 krónum í samræmi við uppgjör lána nr. 6189 og 9608 miðað við endurútreiknaða stöðu þeirra þann 8. febrúar 2008.

Stefndi er sýkn af skaðabóta- og miskabótakröfum stefnanda.

Stefndi skal greiða stefnanda 950.000. kr. í málskostnað.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir