

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 8. apríl 2014 í máli nr. E-4048/2012:

Íslandsbanki hf.

(Ágúst Stefánsson hdl.)

gegn

Jóni Þór Sigurðssyni og

Margréti Jóhannsdóttur

(Arnar Kormákur Friðriksson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 19. mars 2014, var höfðað 12. nóvember 2012 af Íslandsbanka hf., Kirkjusandi 2, Reykjavík gegn Jóni Þór Sigurðssyni og Margréti Jóhannsdóttur, báðum til heimilis að Dverghömrum 1, Reykjavík til viðurkenningar á veðrétti og til að þola fjárnám.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði dæmd til að þola viðurkenningu á 4. veðrétti í fasteigninni Dverghömrum 1, Reykjavík, fastanr. 203-9155, fyrir 47.672.329 krónum, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 537-117807, útgefnu 10. júní 2008, auk dráttarvaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 30. apríl 2010 til greiðsludags og til að þola að fjárnám verði gert í fasteigninni Dverghömrum 1, Reykjavík, fastanr. 203-9155 fyrir 47.672.329 krónum, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 30. apríl 2010 til greiðsludags.

Stefnandi krefst þess einnig að stefndu verði dæmd til að greiða honum málskostnað að mati réttarins og virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Upphafleg aðalkrafa stefndu var um að málinu yrði vísað frá dómi. Þeirri kröfu var hafnað með úrskurði dómsins 9. október 2013.

Endanleg aðalkrafa stefndu, sem var upphafleg varakrafa þeirra, er að stefndu verði sýknuð af kröfum stefnanda.

Endanleg varakrafa stefndu, sem var upphafleg þrautvarakrafa þeirra, er að fjárhæð fjárnámsins, sem í dómkröfum stefnanda er krafist að stefndu skuli þola, verði lækkuð verulega.

Þá krefjast stefndu málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti úr hendi stefnanda.

Yfirlit málavaxta og ágreiningsefna

Með tryggingarbréfi útgefnu 10. júní 2008 af stefnda Jóni Þór Sigurðssyni og Teknís ehf. (síðar MH-44 ehf.), var fasteignin Dverghamrar 1 í Reykjavík veðsett með samþykki stefndu Margrétar Jóhannsdóttur, sem þinglýsts eiganda og maka útgefanda. Eignin var veðsett með 4. veðrétti og uppfærslurétti, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Glitni banka hf., í hvaða formi eða gjaldmiðli sem skuldbindingarnar væru eða yrðu á hverjum tíma og hvort sem um væri að ræða höfuðstól, verðbætur, gengismun, dráttarvexti, innheimtukostnað eða annan kostnað hverju nafni sem nefnist, samtals að fjárhæð 40.000.000 króna, verðtryggt með vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu 300,3 stig. Réttindi Glitnis banka hf. samkvæmt tryggingarbréfinu fluttust til Íslandsbanka hf., sbr. ákvörðun Fjármálaeftirlitsins dags. 14. október 2008.

Skuld sú, sem stefnandi krefst viðurkenningar á að tryggð sé með tryggingarbréfinu, er til komin vegna skuldabréfs nr. 101575 í erlendum myntum, útgefnu 26. júní 2007 af stefnda Jóni Þór Sigurðssyni, eiganda Teknís ehf. fyrir hönd félagsins, til Glitnis banka hf. (nú Íslandsbanki hf.), upphaflega að fjárhæð 559.262 CHF, 111.896.349 JPY og 112.679 EUR, þá að jafnvirði 95.000.000 króna. Skuldabréfið er í vanskilum frá 1. febrúar 2010 og var það gjaldfellt 30. apríl 2010.

Þessi lántaka Teknís ehf. hjá stefnanda að fjárhæð 95 milljónir króna var til að fjármagna viðbyggingu við fasteign félagsins við Miðhraun 8 í Garðabæ. Fasteign stefndu að Dverghömrum 1 í Reykjavík var veðsett vegna þess að viðbyggingin var leyst úr veðböndum og stefnandi krafði stefnda Jón Þór þá um frekari veðtryggingar fyrir skuldum Teknís ehf. Viðbyggingin við Miðhraun 8 varð hins vegar veðbandalaus eign nýs félags sem stefndi Jón Þór Sigurðsson stofnaði, Icelandic Hydrogen ehf. (IH).

Félagið Teknís ehf. (MH-44 ehf.) var úrskurðað gjaldþrota 19. janúar 2011. Kröfum var lýst í þrotabúið, samtals að fjárhæð 262.696.590 krónur. Íslandsbanki hf. leysti til sín fasteign þrotabúsins að Miðhrauni 8 í Garðabæ fyrir 87 milljónir króna og var verðmæti eignarinnar ráðstafað upp í áhvílandi lögveð og veðskuldir. Hluta verðmætisins var ráðstafað til greiðslu af fyrrnefndu skuldabréfi nr. 101575, en eftirstöðvar skuldabréfsins eftir það voru 229.756.405 krónur 24. október 2012. Skiptum lauk á þrotabúi MH-44 ehf. 26. júní 2012, án þess að frekari greiðslur bærust upp í lýstar kröfur.

Krafa stefnanda er á því byggð að skuld samkvæmt skuldabréfinu njóti veðtryggingar í tryggingarbréfinu sem hvílir á fasteign stefndu, að því leyti sem það heimili, en uppreiknaður höfuðstóll þess var við gjaldfellingu skuldarinnar 47.672.329 krónur. Stefnanda er nauðsynlegt að fá dóm fyrir því að stefndu þurfi að þola að fjárnám verði gert í fasteigninni fyrir kröfunni þar sem ekki er bein uppboðsheimild í tryggingarbréfinu.

Stefndu krefjast sýknu, en til vara lækkunar fjárhæðar kröfu sem fjárnám yrði heimilað fyrir, á þeim grundvelli að skuldabréfið sé gengistryggt ólögmaett lán, þegar hafi verið gengið að eignum sem standa hafi átt til tryggingar skuldinni og loks vegna þess að það verði að telja ósanngjarnt í ljósi aðstöðumunar aðila að

stefnandi geti borið fyrir sig skuldabréfið og gengið að fasteign stefndu.

Stefndu gáfu skýrslur fyrir dóminum við aðalmeðferð málsins.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi njóti tryggingarréttinda í fasteign stefndu vegna skulda MH-44 ehf. Stefndu séu eigendur hinnar veðsettu eignar samkvæmt veðbandayfirliti og þar sem skuld félagsins við stefnanda hafi ekki fengist greidd að fullu þrátt fyrir innheimtutilraunir sé stefnanda nauðsynlegt að nýta veðrétt sinn samkvæmt tryggingarbréfinu.

Þar sem tryggingarbréf stefnanda teljist ekki bein uppboðsheimild, samkvæmt 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, sé stefnanda nauðsynlegt að höfða mál þetta, bæði til viðurkenningar á réttindum hans í fasteign stefndu og til að fá aðfararhæfan dóm fyrir kröfu sinni til þess að unnt sé að gera fjárnám í eign stefndu, sbr. 1. tl. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Aðeins á þeim grundvelli geti stefnandi öðlast beina uppboðsheimild gagnvart stefndu, sbr. 1. tl. 1. mgr. 6. gr. nauðungarsölulaga. Stefnandi höfði þetta mál gagnvart stefndu, þar sem Teknís ehf. hafi verið úrskurðað gjaldþrota, annars vegar til að þola viðurkenningu á veðréttinum og hins vegar til viðurkenningar á því að veðrétturinn standi fyrir fyrrnefndri kröfu stefnanda gagnvart Teknís ehf. (MH-44 ehf.) að því marki sem hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins ná til.

Stefndu hafi verið sent bréf 5. janúar 2012 þar sem þeim hafi verið boðið að semja við stefnanda um kröfur þessar. Engin niðurstaða hafi fengist í málið og stefnanda því nauðugur einn kostur að höfða mál þetta.

Um lagarök vísi stefnandi til almennra reglna veðréttarins auk laga um aðför nr. 90/1989. Samkvæmt lögum þessum sé stefnanda nauðsyn að fá viðurkenningu fyrir veðrétti sínum og heimild til aðfarar á grundvelli dómsins svo fullnustu megi ná í veðinu með aðför. Þá vísi stefnandi til almennra reglna kröfu- og samningaréttar um greiðslu fjárskuldbindinga. Um varnarþing vísist til 1. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991. Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, með síðari breytingum. Kröfu um málskostnað styðji hann við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988, þar sem lögmönnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni, en samkvæmt 10. tl. 3. mgr. 2. gr. laganna sé stefnandi ekki virðisaukaskattskyldur. Því beri honum nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggji kröfu um sýknu einkum á því að ekki sé til staðar skuld vegna skuldabréfs nr. 101575 sem tryggð sé með tryggingarbréfinu. Málið lúti í fyrsta lagi að því að skuldabréfið sé gengistryggt ólögmaett lán. Skýrt komi fram hvert jafnvirði lánsins sé í íslenskum krónum eða samtals 95 milljónir króna. Lánið hafi

Því verið í íslenskum krónum en gengistryggt í þeim gjaldmiðlum sem taldir séu upp í skuldabréfinu.

Í dómum Hæstaréttar frá 16. júní 2010, í málum nr. 92/2010 og 153/2010, hafi rétturinn komist að þeirri niðurstöðu að lán sem bundin væru við gengi erlendra gjaldmiðla færu í bága við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Í forsendum dómanna segi m.a. orðrétt: „Lög nr. 38/2001 heimila ekki að lán í íslenskum krónum séu verðtryggð með því að binda þau við gengi erlendra gjaldmiðla. Reglur 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 eru ófrávíkjanlegar, sbr. 2. gr. laganna, og verður því ekki samið um grundvöll verðtryggingar, sem ekki er stoð fyrir í lögum.“

Þetta eigi við í þessu máli og með dómi Hæstaréttar frá 9. júní 2011, í máli nr. 155/2011, hafi verið staðfest að þessi sjónarmið ættu einnig við um lán vegna fjármögnunar á rekstri. Það sé óumdeilt að lán samkvæmt skuldabréfi nr. 101575, sem liggja til grundvallar kröfu stefnanda, sé lán í íslenskum krónum með gengistryggingu sem stríði gegn 13. og 14. gr., sbr. 2. gr. laga nr. 38/2001.

Stefnandi hafi ekki sýnt fram á endurútreikning á umræddu láni sem veitt hafi verið Teknís ehf. Kröfulýsing stefnanda í þrotabú Teknís ehf. fái af þeim sökum ekki staðist. Stefnandi hafi hvorki sýnt fram á né stutt með haldbærum gögnum hver staðan á umræddri skuld sé eða hvort sú skuld sé yfirhöfuð til staðar. Stefnandi hafi þar með hvorki sýnt fram á að hann eigi viðurkenningarrétt samkvæmt tryggingarbréfi nr. 537-117807 né að veðrétturinn eigi að standa fyrir meintri kröfu stefnanda á hendur Teknís ehf., að því marki sem hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins nái til. Sýkna beri stefndu þegar af þessari ástæðu af kröfu stefnanda.

Í öðru lagi lúti þetta mál að því að þegar hafi verið gengið að eignum sem staðið hafi til tryggingar allri skuld Teknís ehf. við Glitni banka hf., nú stefnanda. Fasteignin að Miðhrauni 8 í Garðabæ hafi verið lögð að veði til tryggingar skuldbindingum Teknís ehf. Stefnandi hafi nú þegar leyst hana til sín. Fasteignin, þ.e. eignarhlutinn án viðbyggingarinnar, hafi verið verðmetin á 165 milljónir króna 10. apríl 2007.

Rétt sé að miða við það verðmat sem legið hafi fyrir þegar eignin hafi verið sett að veði enda aðilum ljóst að sú eign hafi fyllilega staðið ein undir skuldbindingum Teknís ehf. Stefnandi hafi sjálfur ákveðið að leysa hana til sín á mun lægra verði, eða 87 milljónir króna, og verði því að bera hallann af því að hafa vanrækt að leitast við að fá rétt markaðsverð fyrir fasteignina. Þá beri að miða við að hluta af söluandvirði vegna sölu á minni eignarhluta að Miðhrauni 8, þ.e. 01 0104, sem hafi verið í eigu IH, hefði átt að ráðstafa inn á skuldabréf nr. 101575.

Leggja beri til grundvallar að þegar hafi verið innleyst fullnægjandi trygging fyrir allri skuld Teknís ehf. og því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda um viðurkenningu á veðrétti vegna sömu skuldar.

Eins og þetta mál sé vaxið og að framangreindum atriðum virtum, beri í þriðja lagi að sýkna stefndu á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Stefnandi hafi haft yfirburðastöðu til að meta áhættu af lánveitingum til Teknís ehf. Atvik sem síðar hafi komið til hafi gert stöðu stefndu þrengri en almennt hafi verið hægt að sjá fyrir þegar tryggingarbréfið hafi verið gefið út. Stefnandi hafi síðan vanrækt að leysa til sín tryggt veð á fullnægjandi hátt. Sé því verulega ósanngjarnt að stefnandi geti borið fyrir sig ólöglegt gengistryggt lán, sem ekki hafi verið endurútreiknað, og að á grundvelli þess beri stefndu að þola að fjárnám verði gert í fasteigninni að Dverghömrum 1 í Reykjavík.

Líta verði til forsendna fyrir því að umrætt tryggingarbréf hafi verið gefið út. Í tölvupóstsamskiptum milli aðila frá 10. júní 2008 komi fram að stefndu hafi staðið í þeirri réttmætu trú að fasteignin að Dverghömrum 1 stæði ekki til tryggingar skuldum Teknís ehf. Í tölvubréfinu segi að bankinn hafi verið reiðubúinn til að endurskoða veðböndin á Dverghömrum 1 og aflétta þeim þegar aðstæður sköpuðust. Það hafi legið fyrir að heildarveðsetning bankans á eignum Teknís ehf. hefði verið komin upp fyrir 150 milljónir króna á móti um 95 milljóna króna höfuðstól samkvæmt skuldabréfi nr. 101575. Aðstæður til að aflétta láninu hafi skapast þegar dæmt hafi verið að gengistryggt lán væru ólöglegt. Í tölvupóstinum hafi komið fram skuldbindandi loforð af hálfu stefnanda sem stefndu hefðu mátt treysta og geti stefnandi af þeim sökum ekki byggt rétt sinn á tryggingarbréfinu. Kröfum stefnanda um dráttarvexti og málskostnað sé mótmælt. Kröfu um að upphæðin verði lækkuð verulega byggi stefndu á sömu málsástæðum og í aðalkröfu.

Stefndu mótmæli ráðstöfun á söluandvirði fasteignarinnar að Miðhrauni 8. Stefnandi geti ekki byggt viðurkenningarrétt sinn á grundvelli skuldar samkvæmt skuldabréfi óháð því hvernig hann hafi kosið að ráðstafa söluandvirði fasteignarinnar, svo sem með uppgreiðslu á skuldabréfi 537-74-969031 og tékkareikningsskuld. Rétt sé að líta til þess að greiða hafi átt inn á allar skuldir Teknís ehf. í jöfnum hlutföllum miðað við fjárhæð. Beri því að miða skuld samkvæmt skuldabréfi nr. 101575 til samræmis við það og upphæð fjárnámsins lækki sem því nemi, að því gefnu að fjárhæð skuldarinnar rúmist innan marka tryggingarbréfsins. Í öllum tilvikum sé gerð sú krafa að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

Um lagarök vísi stefndu til almennra meginreglna kröfu- og samningaréttar, þ.m.t. til meginreglu samningaréttar um samningsfrelsi, sem og 36. gr. laga nr. 7/1936. Þá byggi stefndu á lögum nr. 38/2001 einkum 13. og 14. gr. Stefnu vísi til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og styðja kröfu um málskostnað við 1. mgr. 130. gr.

Niðurstaða

Mál þetta snýst um viðurkenningu á heimild stefnanda til að leita fullnustu í fasteign stefndu, sem þau settu að veði til tryggingar öllum skuldum stefnda Jóns Þórs Sigurðssonar og félags í eigu hans, Teknís ehf. við stefnanda.

Svo sem rakið var í úrskurði dómsins frá 9. október 2013, þar sem hafnað var kröfum stefndu um frávísun málsins, getur stefnandi ekki höfðað mál á hendur skuldara fjárkröfunnar, Teknís ehf. (síðar MH-44 ehf.), þar sem bú skuldarans var

tekið til gjaldþrotaskipta. Hann á því peningakröfu sem hann getur ekki aflað dómsúrlausnar um, sem nýtur veðtryggingar sem hann getur ekki nýtt sér nema fá dóm til staðfestingar kröfunni.

Í slíkum tilvikum hefur verið viðurkennt að kröfuhafi geti farið þá leið að höfða mál á hendur eiganda veðs og krefjast dóms um rétt sinn til þess að fá gert fjárnám fyrir peningakröfu í hinni veðsettu eign, sbr. dóma Hæstaréttar 11. mars 1999 í máli nr. 90/1999 og 3. október 2013 í máli nr. 628/2013. Stefnandi hefur lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr því hvort krafa hans njóti veðréttar samkvæmt tryggingarbréfinu og hver sé þá fjárhæð slíkrar kröfu. Dómur á hendur stefndu um viðurkenningu á veðrétti samkvæmt tryggingarbréfinu veitir stefnanda ekki heimild til aðfarar samkvæmt 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, enda fæli dómur um viðurkenningu ekki í sér fyrir máli um skyldu sem framfylgt yrði með slíkri gerð, sbr. fyrrnefnda dóma Hæstaréttar. Stefnandi hefur því einnig lögvarða hagsmuni af því að fá með dómi viðurkennt að stefndu þurfi að þola fjárnám í fasteigninni fyrir þeirri kröfu sem veðréttur samkvæmt tryggingarbréfinu stendur til tryggingar á.

Veðtryggingin takmarkast af skilmálum tryggingarbréfsins og fjárhæð þess, sem bundin er vísitölu neysluverðs. Uppreiknaður höfuðstóll tryggingarbréfsins var 47.672.329 krónur þann 30. apríl 2010. Þann dag var skuldabréfið sem leitað er fullnustu á gjaldfellt, en veðtryggingin nær samkvæmt skilmálum tryggingarbréfsins einnig til dráttarvaxta og alls kostnaðar við innheimtuaðgerðir.

Sýnt hefur verið fram á að Teknís ehf. tók lán hjá stefnanda samkvæmt skuldabréfi, sem stefndi Jón Þór Sigurðsson undirritaði af hálfu félagsins. Sannað er að með tryggingarbréfi, sem stefndu undirrituðu settu þau fasteign sína að veði fyrir skuldum félagsins við stefnanda. Ekki verður fallist á það með stefndu að ekki hafi verið sýnt fram á það með haldbærum gögnum hvort skuld samkvæmt skuldabréfinu væri fyrir hendi. Stefndu hafa hvorki leitt að því líkum eða sýnt fram á að skuldin hafi verið greidd. Fullsannað þykir að skuldin var tryggð með tryggingarbréfinu að því marki sem hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins nær til, auk kostnaðar og dráttarvaxta frá gjaldfellingu skuldar, samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins sjálfs.

Ógreiddar eftirstöðvar skuldabréfsins voru 229.756.405 krónur þann 24. október 2012, samkvæmt því sem greinir í stefnu. Af hálfu stefndu er krafist sýknu eða lækkunar krafna stefnanda á þeim forsendum að skuldabréfið hafi kveðið á um ólögsmæta gengistryggingu og lánið hafi ekki verið endurútreiknað. Stefnandi hefur ekki fallist á að um ólögsmætt gengistryggt lán sé að ræða. Varðandi þessa málsástæðu stefndu er fyrst til þess að líta að væri það staðreynt að skilmálar skuldabréfsins væru þessum annmörkum háðir væri endurútreikningur lánsins ekki til annars en að leiðrétta áhrif af þeirri gengistryggingu.

Höfuðstóll skuldabréfsins, að jafnvirði 95 milljónum króna, skyldi endurgreiddast með jöfnum afborgunum á eins mánaðar fresti á 180 gjalddögum frá 1. ágúst 2007. Við gjaldfellingu skuldabréfsins 30. apríl 2010 hefðu 33 gjalddagar samkvæmt því átt að hafa verið greiddir og þá er ekki tekið tillit til þeirra skilmálabreytinga sem gerðir voru skuldara til hagsbóta 22. desember 2008 og 21. september 2009. Sé aðeins litið til höfuðstóls skuldarinnar í íslenskum krónum, án tillits til verðbóta, gengistryggingar eða vaxta og þótt greitt hefði verið af höfuðstólnum með jöfnum afborgunum á umsömdum gjalddögum, þá væru eingöngu eftirstöðvar sjálfs

höfuðstóls skuldarinnar, við gjaldfellinguna, langt umfram þá fjárhæð sem stefnandi krefst viðurkenningar á að tryggð sé með veði í fasteign stefndu, eða um það bil þrjátíu milljónum króna hærri.

Þegar af þessari ástæðu hefur það enga þýðingu fyrir úrlausn krafna í máli þessu, þótt eftirstöðvar heildarskuldar Teknís ehf. við stefnanda reyndust ívið lægri en stefnandi heldur fram, ef lánið væri endurreiknað til leiðréttingar á áhrifum af umræddri gengistryggingu. Verður ekki fallist á sýknu eða lækkun krafna af þessum ástæðum.

Sú málsástæða stefndu er haldlaus að miða eigi þá fullnustu sem stefnandi hafi þegar fengið á kröfum sínum á hendur Teknís ehf. við það matsverð, sem stefndi Jón Þór aflaði hjá fasteignasala á árinu 2007 um verðmæti eignarinnar Miðhraun 8 í Garðabæ, fremur en það verðmat eignarinnar sem samþykkt var að leggja til grundvallar við búskipti þrotabús félagsins (MH-44) þegar kröfur á hendur búinu voru gerðar upp. Sömuleiðis eru haldlausar málsástæður stefndu um að stefnanda hafi borið að láta andvirði eignarinnar renna til greiðslu inn á allar skuldir Teknís ehf. í jöfnum hlutföllum, enda stendur veðið í fasteign stefndu til tryggingar öllum skuldum félagsins með þeirri takmörkun sem ræðst af fjárhæð og skilmálum í tryggingarbréfinu sjálfu.

Stefndu bera fyrir sig að veðsetningin hafi átt að vera til bráðabirgða og að af stefnanda hálfu hafi stefnda Jóni Þór verið gefið skuldbindandi loforð fyrir því að veði í fasteign stefndu yrði aflétt þegar aðstæður sköpuðust til þess. Því hefur ekki verið andmælt að slíkt vilyrði hafi verið veitt, en stefnandi telur þær aðstæður ekki hafa skapast, að efni væru til að leysa eign stefndu úr veðböndum. Það mat stefnanda á sér stoð í þeim staðreyndum að Teknís ehf. stóð ekki í skilum við hann, varð gjaldþrota og stóðu eignir þrotabúsins ekki til að greiða upp skuldir félagsins við stefnanda. Þegar litið er til þeirra fjárhæða sem um er að tefla breytir engu í þessu sambandi, svo sem fram er komið, þótt stefnandi hefði fallist á endurútreikning á skuld samkvæmt skuldabréfinu vegna gengistryggingar, og þótt slíkur endurútreikningur hefði leitt til lækkunar á eftirstöðvum heildarskuldarinnar. Stefndi Jón Þór gat ekki gert ráð fyrir því að vilyrði um afléttingu veðsins þegar aðstæður sköpuðust, vísaði til annars en þess að aðstæður breyttust á þann veg að stefnandi hefði með öðrum hætti nægar tryggingar fyrir kröfum sínum eða að þær yrðu greiddar. Hlaut honum að vera ljóst að slíkar aðstæður væru forsenda þessa vilyrðis.

Stefndu halda því fram að skuldbindingum þeirra beri að víkja til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Samkvæmt nefndu lagaákvæði má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, ef talið yrði ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Stefndu telja að stefnandi hafi haft yfirburðarstöðu til að meta áhættu af lánveitingum til Teknís ehf. og líta verði til forsendna fyrir því að umrætt tryggingarbréf hafi verið gefið út. Ekki þykir unnt að fallast á að stefnandi hafi verið í betri aðstöðu en stefndi Jón Þór til að meta afkomumöguleika þeirra fyrirtækja sem hann átti og rak og þar með talið möguleika Teknís ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart stefnanda.

Stefnda Margrét Jóhannsdóttir bar fyrir réttinum að henni hefði ekki verið kunnugt um neitt sem að rekstri félagsins laut eða fjárhagsstöðu þess, en tekjur eiginmanns

hennar frá félaginu hefðu runnið til heimilisins. Stefndi Jón Þór bar að verið gæti að Margrét hefði verið skráð í stjórn félagsins Teknís ehf., en kvaðst ekki muna það. Stefnda Margrét kvaðst ekki hafa verið upplýst um annað en að um bráðabirgðaráðstöfun væri að ræða þegar hún samþykkti veðsetninguna. Engin haldbær rök hafa verið færð fram fyrir því að stefnda Margrét hafi ekki gert sér grein fyrir því hvaða skuldbindingu það hefði í för með sér að samþykkja veðsetninguna. Ástæða þess að eignin að Dverghömrum 1 í Reykjavík var veðsett var sú að veðtryggingar til stefnanda vegna lána til félagsins sem stefndi Jón Þór rak, Teknís ehf., urðu minni en stefnandi gat sætt sig við, þegar eignarhluti nýs félags, sem stefndi Jón Þór stofnaði, Icelandic Hydrogen ehf., í eigninni Miðhraun 8 í Garðabæ, var leystur úr veðböndum. Ekki er sýnt fram á aðra ákvörðunarástæðu stefndu fyrir því að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldbindingum stefnda Jóns Þórs og Teknís ehf. við stefnanda en þá að þessi eignarhluti yrði þá leystur úr veðböndum. Ekki verður séð að sú forsenda hafi brostið og verður umræddri veðsetningu ekki vikið til hliðar á þeim grundvelli að forsendur fyrir henni hafi brostið. Stefndu hafa ekki sannað að veðsetningin hafi falið í sér brot gegn góðum viðskiptavenjum eða verið ósanngjörn gagnvart þeim í merkingu tilvitnaðs lagaákvæðis. Samkvæmt framansögðu verður ekki fallist á að stefnanda sé óheimilt, vegna ákvæða 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 að nýta þá veðtryggingu sem stefndu veittu stefnanda með undirritun tryggingarbréfsins.

Að öllu framangreindu virtu og með vísun til almennra reglna veðréttar og laga um aðför, svo og meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, verður fallist á dómkröfur stefnanda.

Eftir niðurstöðu málsins og með vísun til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 450.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 2. apríl 2013.

D Ó M S O R Ð

Viðurkenndur er veðréttur stefnanda, Íslandsbanka hf., á 4. veðrétti í fasteigninni Dverghömrum 1, Reykjavík, fastanr. 203-9155, fyrir 47.672.329 krónum, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 537-117807, útgefnu 10. júní 2008, auk dráttarvaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 30. apríl 2010 til greiðsludags. Stefndu, Jón Þór Sigurðsson og Margrét Jóhannsdóttir, þurfa að þola að fjárnám verði gert í fasteigninni Dverghömrum 1, Reykjavík, fastanr. 203-9155 fyrir 47.672.329 krónum, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 30. apríl 2010 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda 450.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Kristrún Kristinsdóttir