

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. ágúst 2014 í máli nr. E-153/2014:

Arion banki hf.

(Fura Sóley Hjálmarsdóttir hdl.)

gegn

Sigríði Friðþjófsdóttur

(Steingrímur Þormóðsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var þann 20. júní 2014 var höfðað með stefnu útgefni 3. janúar 2014 af Arion banka hf., Borgartúni 19, 105 Reykjavík, á hendur Sigríði Friðþjófsdóttur, Sóleyjaríma 5, 112 Reykjavík.

I.

Stefnandi gerir þá dómkröfu að stefndu verði með dómi gert að þola að fjárnám verði gert í fasteign hennar að Sóleyjaríma 5., fnr. 227-1663, Reykjavík samkvæmt verðtryggðu tryggingarbréfi útgefni af Þóri Dan Viðarssyni, kt. 180269-5259, þann 10. desember 2007 að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð 9.700.000 kr., sem nú hvílir á 5. veðrétti fasteignarinnar, fyrir kröfu að fjárhæð 3.724.606 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.724.606 kr. frá 1. júní 2008 til greiðsludags allt að frádreginni innborgun að upphæð 1.089.108 kr. þann 3. desember 2012.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst þess að þeim samningsskilmálum tryggingarbréfs sem stefnandi reisir kröfur sínar á verði vikið til hliðar sem óréttmætum og að veðheimild samkvæmt þeim verði dæmd ógild.

Til vara krefst stefndi sýknu af öllum kröfum stefnanda og að þeim verði hafnað.

Til þrautavara krefst stefndi verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi í öllum tilvikum málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts.

II.

Málsatvik

Upphaf máls þessa má rekja til þess að þann 6. mars 2007 gaf Þórir Dan Viðarsson út veðtryggt skuldabréf nr. 322804298 til Kaupþings banka hf. Samkvæmt ákvæðum skuldabréfsins skuldbatt Þórir Dan sig til að greiða bankanum 3.500.000 krónur og var fjárhæðin vísitölutryggð miðað við vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 268. Skuldina bar að greiða með 240 afborgunum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 1. apríl 2007. Samkvæmt skilmálum skuldabréfsins skyldi greiða breytilega kjörvexti eins og þeir væru ákveðnir af lánveitanda á hverjum tíma auk vaxtaálags sem skyldi vera 1,3% af höfuðstól skuldarinnar og skyldu þeir reiknast frá útgáfudegi skuldabréfsins og greiðast eftir á, á sama tíma og afborganir. Skuldabréfið var upphaflega tryggt með veði í fasteigninni að Helgubraut 6, Kópavogi, fnr. 206-2873.

Þann 10. desember 2007 gaf Þórir Dan út tryggingarbréf að hámarki 9.700.000 kr. til tryggingar öllum skuldum og hvers konar fjárskuldbindingum hans við Kaupþing banka hf. og var fasteignin Framnesvegur 24a, Reykjavík, sett að veði með 3. veðrétti. Þórir Dan var að festa kaup á þeirri eign og hugðist selja Helgubraut 6 í Kópavogi, en erfiðlega gekk að selja eignina.

Í stefnu kemur fram að veðskuldabréf nr. 322804298 hafi ekki verið greitt á gjalddaga þann 1. júní 2008 og því verið gjaldfellt miðað við þann dag.

Það var síðan þann 25. ágúst 2008 að Þórir Dan gaf út viðauka til Kaupþings banka hf. við tryggingarbréfið til Kaupþings banka hf. að fjárhæð 9.700.000 kr. sem útgefið var 10. desember 2007, að eftirstöðvum 10.642.622 kr. Bréfið gaf Þórir Dan út þar sem Kaupþing banki hf. taldi þá að veðtryggingar væru fullnægjandi til tryggingar greiðslu á skuldbindingum Þóris Dan við bankann. Viðaukabréfið var tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni Sóleyjaríma 5, Reykjavík, fnr. 227-1663, eign stefndu í máli þessu, móður Þóris Dan. Stefnda ritaði undir viðaukann og samþykkti með því að fasteign hennar yrði sett að veði til tryggingar skuldum Þóris Dan við Kaupþing banka hf. Af hálfu Kaupþings banka hf. var gert greiðslumat, dags. 25. ágúst 2008, fyrir Þóri Dan og í matinu kemur fram að á hafi vantað mánaðarlega 294.815 kr. til þess að hann gæti efnt fjárskuldbindingar sínar og vanskil væru 416.472 kr. Stefnda skrifaði undir greiðslumatið samþykki eiganda veðs. Í síðustu málsgrein greiðslumatsins kemur fram að greiðandi og ábyrgðarmenn hafi fengið afhent, kynnt sér og skilið þetta mat á greiðslugetu greiðanda og samþykkt það sem fullnægjandi fyrir sig. Þeir hafi einnig kynnt sér fræðslurit Kaupþings banka hf. fyrir ábyrgðarmenn. Í viðaukanum er tekið fram að fyrri tryggingar, ef einhverjar væru, skyldu standa óhaggaðar.

Þann 9. september 2008 leysti Kaupþing banki hf. Framnesveg 24a, Reykjavík, úr veðböndum þar sem verið var að selja eignina.

Þann 21. október 2008 tók Nýi Kaupþing banki hf., nú Arion banki hf. stefnandi í máli þessu, við beinum og óbeinum eignarréttindum, þ.m.t. veðkröfum, Kaupþings banka hf. skv. ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 21. október 2008, sbr. heimild í 100. gr. a í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. 5. gr. laga nr. 125/2008 um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl.

Vegna fyrirhugaðrar sölu á Helgubraut 6, Kópavogi, gaf stefnandi þann 16. nóvember 2012 út skilyrt veðleyfi þar sem samþykkt var veðsetning Helgubrautar 6, Kópavogi, til tryggingar veðskuldabréfs Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins nr. 880290 að fjárhæð 17.875.000 kr. með því skilyrði að Lífeyrissjóðurinn ráðstafaði bréfinu þannig að hann greiddi inn á lán hjá Landsbanka Íslands, á reikning bankans, og lagt yrði inn á reikning hjá stefnanda vegna láns 1.089.108 kr.

Þann 21. nóvember 2012 var síðan undirritaður kaupsamningur um sölu Þóris Dan á Helgubraut 6 og fór söluandvirði til greiðslu á áhvílandi veðskuldum og lögveðum áhvílandi á undan veðkröfum stefnanda sem fékk greiddar, sem áður segir, 1.089.108 kr. upp í veðskuld Þóris Dan við bankann.

Með innheimtubrési, dags. 14. nóvember 2013, krafði stefnandi stefndu um greiðslu samtals 7.540.522 kr. vegna ofangreinds veðskuldabréfs Þóris Dan, gjaldfelldur höfuðstóll 3.693.060 kr., sammingsvextir til 1. júní 2008 31.545 kr., dráttarvextir 4.514.093 kr. auk ýmiss kostnaðar að frádreginni innborgun 1.089.108 kr. Stefnda greiddi ekki kröfuna og var stefna í máli þessu þingfest þann 23. janúar 2014.

III.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á verðtryggðu skuldabréfi nr. 322804298 útgefnu af Þóri Dan Viðarssyni þann 6. mars 2007. Með útgáfu skuldabréfsins hafi Þórir Dan viðurkennt að skulda Kaupþingi banka hf. (nú stefnanda) 3.500.000 kr. og hafi fjárhæðin verið vísitölutryggð miðað við vísitölu neysluverðs með grunnvísitöluna 268,0. Skuldina hafi honum borið að endurgreiða með 240 afborgunum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn þann 1. apríl 2007. Samkvæmt skilmálum skuldabréfsins skyldi greiða breytilega kjörvexti eins og þeir væru ákveðnir af lánveitanda á hverjum tíma auk vaxtaálags sem skyldi vera 1,3% af höfuðstól skuldarinnar. Vextir skyldu reiknast frá útgáfudegi skuldabréfsins og greiðast eftir á, á sama tíma og afborganir.

Upphaflega hafi skuldabréfið verið tryggt með veði í fasteigninni Helgubraut 6, fnr. 206-2873, Kópavogi, en í desember 2012 hafi fasteignin verið seld skv. samkomulagi við stefnanda og þá hafi fengist hluti af söluverðinu upp í kröfuna. Stefnandi tekur fram að tekið verði tillit til greiðslunnar við uppgjör kröfunnar.

Skuldabréfið hafi síðan verið gjaldfellt samkvæmt heimild í skilmálum skuldabréfsins miðað við 1. júní 2008, en afborgun með gjalddaga þann dag hafi

ekki verið greidd. Eftirstöðvar skuldarinnar hafi þá numið samtals 3.724.606 kr., sem sé stefnufjárhæð málsins. Bankakostnaður eða áfallinn innheimtukostnaður sé að fjárhæð 10.190 kr. Kröfu um bankakostnað byggir stefnandi á því að hann sé tilkominn vegna kostnaðar stefnanda við að halda kröfu sinni til haga vegna vanskila Þóris Dan Viðarssonar fram að löginheimtu og byggist fjárhæðin á gjaldskrá stefnanda.

Varðandi dráttarvexti vísar stefnandi til þess að samkvæmt skilmálum skuldabréfsins beri að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Þann 10. desember 2007 hafi Þórir Dan Viðarsson síðan gefið út tryggingarbréf nr. 0322-63-1254 til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum sínum við Kaupþing banka hf. (nú stefnanda), hvenær sem þær hefðu stofnast eða myndu stofnast og hvort sem þær voru samkvæmt víxlum, lánessamningum, skuldabréfum, tékkareikningayfirdráttum, reikningslánnum, debet- og kreditkortaviðskiptum, hvers konar ábyrgðum og ábyrgðarskuldbindingum eða í hvaða öðru formi sem væri og í hvaða gjaldmiðli sem væri. Með tryggingarbréfinu hafi fasteignin Framnesvegur 24a, fnr. 200-0758, Reykjavík, verið sett að veði, upphaflega með 3. veðrétti og uppfærslurétti, til tryggingar skuldum samkvæmt tryggingarbréfinu, þó að hámarki að höfuðstólsfjárhæð 9.700.000 kr., auk verðbóta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og annarra aukagreiðslna.

Þann 25. ágúst 2008 hafi verið gerð viðbótarveðsetning við tryggingarbréfið og fasteignin Sóleyjarimi 5, fnr. 227-1663, Reykjavík, eign stefndu, verið sett að veði. Með undirritun sinni á viðaukann hafi stefnda samþykkt að fasteign sín yrði sett að veði til tryggingar skuldum Þóris Dan Viðarssonar við Kaupþing banka hf. (nú stefnanda).

Þann 9. september 2008 hafi verið gerð veðbandslausn að hluta og fasteignin Framnesvegur 24a, fnr. 200-0758, Reykjavík verið leyst úr veðböndum, en veðið hvílt áfram á Sóleyjarima 5, fnr. 227-1663. Fasteignin Sóleyjarimi 5 sé þinglýst eign stefndu, og tryggingarbréfið, sem nú hvíli á 5. veðrétti fasteignarinnar, veiti stefnanda óbein eignarréttindi í fasteign stefndu vegna skulda Þóris Dan Viðarssonar við stefnanda. Stefnanda sé ekki mögulegt að fá gert fjárnám í eign stefndu á grundvelli tryggingarbréfsins fyrir kröfu skv. framangreindu skuldabréfi, þar sem áskilnaði 1. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1989, sbr. 7. tölul. 1. mgr. 1. gr. sömu laga, sé ekki fullnægt gagnvart stefndu því að skuldbinding stefndu komi ekki fram í sjálfu skuldabréfinu enda byggi veðsetningin á tryggingarbréfi. Stefnanda sé því nauðsynlegt að fá aðfararhæfan dóm um að stefndu verði gert að þola að fjárnám verði gert í fasteign hennar fyrir kröfu samkvæmt ofangreindu skuldabréfi svo stefnandi geti nýtt sér veðréttindin samkvæmt tryggingarbréfinu og fengið fullnustu kröfu sinnar af veðinu. Stefnda hafi ekki orðið við ítrekuðum innheimtutilraunum stefnanda og sé málshöfðun þessi því óumflýjanleg.

Þá vísar stefnandi til þess að framangreindu skuldabréfi og tryggingarréttindum fyrir kröfunni hafi verið ráðstafað til stefnanda með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins dags. 21. október 2008.

Varðandi lagarök vísar stefnandi til almennra reglna kröfuréttarins og meginreglu samningaréttarins um skuldbindingagildi loforða og skyldu til að efna samninga en reglur þessar fá m.a. stoð í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Þá vísar stefnandi til 2. og 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, 1. og 3. gr. laga nr. 90/1989 um aðför og til almennra reglna veðréttar, sbr. t.d. lög nr. 75/1997 um samningsveð. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verð tryggingu. Kröfu um málskostnað styður stefnandi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísar stefnandi til 32. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefnda telur að lýsing málsatvika eins og hún kemur fram í stefnu sé að nokkru leyti röng, og mótmælir henni að svo miklu leyti sem hún kann að stangast á við lýsingu stefndu á málsatvikum.

Stefnda byggir á því að ábyrgðir þriðja aðila, þar á meðal veðleyfi eða svokölluð „lánsveð“, eins og um sé að ræða í máli þessu, falli undir gildissvið samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Meðal aðila að samkomulaginu voru Samtök banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna, þar á meðal lánveitandans Kaupþings banka hf. Stefnda telur að ekki hafi verið gætt að ákvæðum samkomulagsins við þá samningsgerð sem hér um ræðir og veitingu ábyrgðar með veðsetningu stefndu á fasteign sinni. Eins og fram komi í lýsingu stefndu á málsatvikum hafi stefndu ekki verið kunnugt um að greiðslugeta skuldarans hafi yfirhöfuð verið metin af hálfu lánveitanda við umrædda lánveitingu í samræmi við fortakslausa skyldu samkvæmt 3. gr., og forveri stefnanda hafi heldur ekki kynnt stefndu niðurstöður slíks mats í samræmi við 4. gr. tilvitnaðs samkomulags. Þá telji stefnda að jafnframt sé útilokað að skuldarinn hafi getað staðist slíkt mat enda hafi skuldir hans, eins og áður sé rakið, þegar verið gjaldfallnar og meiri heldur en gera mátti ráð fyrir að hann myndi ráða við þar sem hann hafi í raun setið uppi með tvær fasteignir og önnur þeirra hafi ekki selst.

Stefnda vísar til þess að stefnandi sé lánastofnun sem stundi útlánastarfsemi í atvinnuskyni og séu samningar af því tagi sem hér um ræðir, og varði veðsetningu í tengslum við skuldabréf, liður í þeirri starfsemi. Hins vegar sé stefnda einstaklingur sem hafi ekki neina sérþekkingu á fjármálastarfsemi og teljist sem slíkur vera almennur neytandi í þessu samhengi. Þá hafi ekki verið samið um skilmála veðskuldabréfsins sérstaklega við stefndu, enda um staðlað samningsform að ræða með skilmálum sem séu einhliða samdir af sóknaraðila. Um slíka samninga gilda m.a. ákvæði 36. gr. a- til d-liða í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, auk þess sem stefnda telji skilyrði 2. mgr. 36. gr. c-liðar í sömu lögum, sbr. 2. mgr. 36. gr. vera uppfyllt hvað varði aðstöðumun aðila við samningsgerðina.

Sjónarmið sín um aðstöðumun styður stefnda meðal annars með vísan til fordæma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 50/2013 og 661/2013, en í þeim hafi þótt

ljóst að aðstöðumunur væri með samningsaðilum þar sem lánveitandi væri fjármálafyrirtæki og starfaði á lánamarkaði, en ekki verði séð af þeim dómum að nein önnur atriði hafi verið talin ráða úrslitum varðandi mat á aðstöðumun. Einnig vísar stefnda þessu til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 464/2012. Þá séu jafnframt fjölmörg fordæmi fyrir því að litið sé svo á að þegar um sé að ræða staðlaða samninga við neytendur, þá standi það lánveitanda nær að haga samningsgerð sinni þannig að hún standist gildandi lög og þær kröfur sem eðlilegt sé að gera til vandaðra viðskiptahátta. Stefnda telur að sömu sjónarmið eigi að sama skapi við um málsatvik þau sem hér um ræðir, og þá samningsgerð sem stefnandi byggir kröfur sínar á.

Í greinargerð byggði stefnda á því að þar sem greiðslumat hafi ekki verið gert eða ekki legið fyrir við samningsgerðina til kynningar fyrir stefndu, virðist sem lánveitandi hafi ekki gætt að fortakslausum skyldum sínum skv. 3. gr. sbr. 4. gr. áðurnefnds samkomulags um notkun ábyrgða. Af þeim sökum telji stefnda að ósanngjarnt sé af stefnanda að bera fyrir sig samþykki stefndu fyrir því að veðsetja fasteign sína til tryggingar greiðslu skuldarinnar, líkt og stefnandi geri með því að krefja stefndu um greiðslu og svo í framhaldi að höfða til þessa máls. Í ljósi þessa krefjist stefnda aðallega ógildingar á veðsetningu fasteignar sinnar að Sóleyjarima 5, fast.nr. 227-1663 samkvæmt viðauka við tryggingarbréf nr. 0322-63-1254 útgefnu af Þóri Dan Viðarssyni til tryggingar skuldum hans.

Stefnandi lagði fram, eftir áskorun stefndu þann 12. mars 2014, fram greiðslumat fyrir Þóri Dan Viðarsson, dags. 25. ágúst 2008, og ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 21. október 2008. Stefnda óskaði þá eftir fresti til að kynna sér framlögð gögn. Í bókun sem stefnda lagði síðan fram í næsta þinghaldi, sem var þann 1. apríl 2014, bendir stefnda á að henni hafi aldrei verið gerð grein fyrir því að skuld Þóris Dan skv. veðskuldabréfi nr. 322804298 hafi verið gjaldfallin. Ljóst sé að gjalddagi bréfsins þann 1. júní 2008 hafi ekki verið greiddur og skuldabréfið verið gjaldfellt miðað við þann dag, en þá hafi eftirstöðvar skuldarinnar numið samtals 3.724.606 krónum. Undir liðnum „Heildareignir og skuldir“ í greiðslumatinu komi hins vegar fram að vanskil séu samtals 416.472 kr. Stefnda byggir á því að hún hefði aldrei samþykkt umþrætta veðsetningu hefði henni verið gert ljóst að skuld Þóris væri gjaldfallin eins og síðar hafi komið í ljós. Þá hafi stefndu ekki verið leiðbeint og hún ekki vitað um þýðingu undirskriftar sinnar. Þá mótmælir stefnda því að um raunverulegt greiðslumat sé að ræða, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands nr. 169/2012 þar sem Þórir hafi ekki staðist greiðslumat en það hafi stefnanda borið að upplýsa stefndu um.

Kröfur sínar styður stefnda jafnframt með vísan til fordæma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 4/2013, 127/2013 og 611/2013 eftir því sem við á.

Auk framangreindra ástæðna byggir stefnda á því að lán samkvæmt umræddu veðskuldabréfi sé neytendalán og að um það gildi því lög nr. 121/1994 um neytendalán. Samkvæmt 5. gr. laganna skuli lánessamningur vera gerður skriflega og fela í sér upplýsingar þær sem tilgreindar eru í 6. og 8. gr., en þar á meðal séu heildarlántökukostnaður í krónum, reiknaður út skv. 7. gr., árleg hlutfallstala kostnaðar, þ.e. heildarlántökukostnaður lýst sem árlegri prósentu af upphæð höfuðstólsins reiknuð út samkvæmt 10.–12. gr., heildarupphæð þá sem greiða skal, þ.e. samtölu höfuðstóls, vaxta og lánskostnaðar, fjölda einstakra greiðslna, fjárhæð þeirra og gjalddaga (greiðsluáætlun). Skuldabréf það sem stefnandi byggir kröfu

sína á innihaldi ekki neinar slíkar upplýsingar um kostnað, og sé þá eins og kveðið sé á um í 14. gr. laganna lánveitanda óheimilt að krefja neytanda um greiðslu.

Þá vekur stefnda einnig athygli á því að yfirskrift hins umrædda tryggingabréfs beri það með sér að það sé “án sammingsvaxta”, en engu að síður hafi sammingsvextir verið tilgreindir í innheimtubrési því sem borist hafi frá sóknaraðila, og af því megi jafnframt ráða að þeir séu hluti kröfufjárhæðar sem tilgreind sé í stefnu. Stefnda telur óvíst hvort stefnanda sé heimilt að krefjast greiðslu þessara vaxta. Einnig telur stefnda að stefnanda geti tæplega verið stætt á því að krefjast svo hárra dráttarvaxta að þeir nemi meira en helmingi fjárhæðar heildarkröfunnar. Samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu skuli ekki reikna dráttarvexti þann tíma sem greiðsludráttur verður af völdum atvika sem valdi því að greiðsla fer ekki fram og varða kröfuhafa en skuldara verður ekki um kennt. Þetta telur stefnda að eigi við í þessu tilviki, enda séu þau atvik sem rakin hafa verið vegna sölu fasteignarinnar að Helgubraut 6 og vandræða skuldarans við að standa í skilum, atvik sem varða kröfuhafa, en verði litið svo á að stefnda skuldi eitthvað verður henni þó ekki kennt um þau.

Auk framangreindra ástæðna telur stefnda skjóta skökku við að fjárhæð höfuðstóls lánsins sem tilgreind sé í stefnu skuli vera 224.606 kr. hærri en lánið sjálft. Ekki komi fram í stefnu hverju þessi hækkun sæti eða hvernig þessi fjárhæð kröfunnar hafi orðið til. Þannig sé í raun ómögulegt fyrir stefndu að átta sig á því hvernig fjárhæð hinnar meintu kröfu sé reiknuð, hvort hún sé rétt fundin og tilgreind samkvæmt því, eða hvernig það komi heim og saman við þær fjárhæðir sem lánveitanda kunni hugsanlega að vera heimilt að innheimta. Þá hafi afborganir og eftirstöðvar lánsins á hverjum tíma ekki verið áritaðar á skuldabréfið sem sé þó skylt samkvæmt tilskipun um áritun afborgana á skuldabréf frá 9. febrúar 1798, en það virðist varnaraðili hafa vanrækt. Um lagagildi tilskipunarinnar vísar stefnda til fordæmis Hæstaréttar Íslands nr. 69/2007.

Stefnda telur einnig að skilmálar þeir sem stefnandi byggir máltilbúnað sinn á séu óréttmætir í ljósi þess sem fyrir liggir um greiðslumat skuldara. Með því að bera fyrir sig óréttmæta skilmála og óljósar upplýsingar um atriði sem hafi bersýnilega veigamikil áhrif á hagsmuni sína, hafi stefnandi gefið sér villandi upplýsingar um réttindi sín og skyldur sem ábyrgðarmanns og almennt sem neytanda. Samkvæmt lögum nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, nánar tiltekið 5. gr., séu óréttmætir viðskiptahættir bannaðir, og sé, sbr. 2. málsl. 8. gr., nánar kveðið á um það í III. kafla laganna hvað teljist til óréttmætra viðskiptahátta. Þar á meðal sé skv. 1. mgr. 9. gr. sú háttsemi að veita neytendum rangar upplýsingar um lögbundin réttindi þeirra, sbr. g-lið. Skv. 2. mgr. séu viðskiptahættir villandi ef ekki er greint frá upplýsingum sem telja má að almennt skipti máli fyrir neytendur eða þeim sé leynt og þær séu til þess fallnar að hafa áhrif á ákvörðun neytanda um að eiga viðskipti. Stefndu þykir kröfugerð og máltilbúnaður stefnanda fela í sér villandi upplýsingar, sérstaklega varðandi lögbodin réttindi sín, en slíkt sé eins og fyrr segir óheimilt skv. 5. gr. laga nr. 57/2005. Einnig séu þær til þess fallnar að hafa áhrif á ákvarðanir stefndu varðandi viðskipti við stefnanda, en stefnda sé ólöglerð og búi því við umtalsverðan aðstöðumun gagnvart forvera stefnanda þegar komi að sammingsgerð af því tagi sem hér er um ræða.

Loks bendir stefnda á það í greinargerð að stefnanda skorti lögsmæta heimild til þess að gera aðför hjá sér líkt og krafist sé í stefnu. Samkvæmt því sem kveðið

sé á um í viðauka við tryggingarbréf það sem um ræðir í máli þessu, sé fasteignin að Sóleyjaríma 5 veðsett Kaupþingi banka hf., kt. 560882-0419, og samkvæmt tryggingarbréfinu til tryggingar á skuldum Þóris Dan Viðarssonar við Kaupþing banka hf. Hvergi sé hins vegar getið um stefnanda í ákvæðum þessara bréfa þó að framlögð afrit þeirra beri með sér síðari tíma áritanir hans.

Varðandi þrautavarakröfu sína tekur stefnda fram að vegna hins óljósa og óskýra málatilbúnaðar sé í raun ómögulegt að setja tölu á lækkun á kröfum stefnanda samkvæmt þessari dómkröfu og beri stefnandi hallann af því. Í samræmi við málsástæður og rök stefndu sé þess þó krafist að kröfum sóknaraðila um samningsvexti og dráttarvexti verði að minnsta kosti hafnað. Einnig sé þess krafist að kröfu um greiðslu af höfuðstól umfram fjárhæð lánsins eða 3.500.000 kr. verði hafnað, enda sé með öllu óútskýrt í málatilbúnaði, og reyndar óútskýranlegt yfirhöfuð, hvernig fjárhæð eftirstöðva geti verið hærri en sjálft lánið, þrátt fyrir að greitt hafi verið af því allt fram að 1. júní 2008 eða í 13 skipti af alls 240 gjalddögum. Þá hafnar stefnda því að sér verði gert að greiða nokkurn þann hluta umkrafins kostnaðar sem falli undir skilgreiningu þess að vera lánskostnaður samkvæmt lögum nr. 121/1994, enda hvergi gerð grein fyrir slíkum kostnaði við lánveitingu eftir því sem stefnda komist næst. Engar slíkar upplýsingar sé að finna í framlögðum gögnum með stefnu, en afleiðingar þess að sú upplýsingaskylda sé vanrækt sé að þá sé óheimilt að innheimta þann kostnað, eins og með skýrum hætti sé kveðið á um í 14.-15. gr. laga um neytendalán nr. 121/1994.

Stefnda vísar til þess í greinargerð að hún sé ólöglærð og þar af leiðandi grandlaus að lögum með vísan til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ólögmæta löggerninga, einkum 36. gr., sérstaklega ákvæða staflíða a-d þeirrar greinar og laga um neytendalán nr. 121/1994, sbr. lög nr. 30/1993. Einnig sé hún grandlaus skv. lögum nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, nr. 33/1944 um stjórnarskrá lýðveldisins Íslands, þinglýsingalögum nr. 39/1978, sem og öðrum réttarreglum eftir því sem þær kunna að eiga við í máli þessu. Þá byggir stefnda kröfur um málskostnað úr hendi stefnanda á 130. gr. og eftir atvikum 131. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá geri stefna kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað.

IV.

Niðurstaða

Stefnandi byggir kröfu sína um að stefndu verði gert að þola fjárnám í fasteign sinni að Sóleyjarríma 5 í Reykjavík á því að stefnda hafi ritað samþykki sitt á viðaukann við tryggingarbréfið sem krafa stefnanda byggist á og stefnandi hafi í einu og öllu farið eftir gildandi lögum og reglum. Þá hafi stefnda samþykkt greiðslumatið sem fullnægjandi fyrir sig og móttakið ábyrgðarmannabækling Kaupþings banka hf. Þá byggir stefnandi á því að í bókun stefndu, sem lögð var fram 1. apríl 2014, séu nýjar málsástæður varðandi inntak greiðslumats og mótmælir þeim sem of seint fram komnum.

Skilja verður dómkröfur stefndu, sem skilaði greinargerð áður en lögmaður tók við málinu fyrir hennar hönd, þannig að hún geri kröfu um að hafnað verði

kröfum stefnanda um að stefndu verði gert að þola fjárnám í fasteign sinni að Sóleyjarrima 5 í Reykjavík á grundvelli viðauka við tryggingarbréfið nr. 227-1663 fyrir kröfu stefnanda á hendur stefnanda á hendur Þóri Dan Viðarssyni og hún byggji kröfu sína á því að heimild hennar til veðsetningar fasteignar sinnar sé ógild eða ógildanleg. Ekki verður fallist á aðalkröfu stefndu þar sem ekki hefur verið gagnstefnt í málinu og gerð sú krafa sem þar greinir. Kröfur sínar byggði stefnda aðallega á því í greinargerð sinni að henni hefði ekki verið kunnugt um að greiðslugeta skuldara hefði verið metin af hálfu lánveitanda Kaupþings banka hf., og niðurstaða slíks mats hefði ekki verið kynnt fyrir sér. Þá byggir stefnda kröfur sínar á því að af hálfu Kaupþings banka hf. hafi ekki verið gætt reglna Samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sem að stóðu Samtök banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna, Samband íslenskar sparisjóða og fleiri, sem Kaupþing banki hf. hafi verið bundinn af. Þá hafi það hvernig staðið var að málum gagnvart stefndu þegar hún gekkst í ábyrgð þá sem mál þetta varði með ýmsum hætti brotið gegn ákvæðum laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu og það haft áhrif á ákvarðanir stefndu varðandi viðskipti við stefnanda, en stefnda sé ólöglærð og búi því við umtalsverðan aðstöðumun gagnvart forvera stefnanda þegar komi að samningsgerð af því tagi sem hér sé um að ræða. Þá vísar stefnda til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, einkum staflíða a-d.

Greiðslumat fyrir Þóri Dan var ekki lagt fram við þingfestingu og það var ekki lagt fram fyrr en þann 12. mars 2014 eftir áskorun stefndu. Greiðslumatið var þá lagt fram af hálfu stefnanda ásamt ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 21. október 2008. Stefnda óskaði í þessu þinghaldi eftir fresti til að kynna sér framlögð gögn. Á greiðslumatinu kom fram að stefnda hafi undirritað greiðslumatið og samþykkt það sem eigandi veðs, þann 25. ágúst 2008.

Stefnda lagði síðan fram bókun í næsta þinghaldi þann 1. apríl 2014 og brást þá við hinum nýju gögnum og bendir á að henni hafi aldrei verið gerð grein fyrir því að skuld Þóris Dan skv. veðskuldabréfi nr. 322804298 hafi verið gjaldfallin. Ljóst sé að gjalddagi bréfsins þann 1. júní 2008 hafi ekki verið greiddur og skuldabréfið verið gjaldfellt miðað við þann dag, en þá hafi eftirstöðvar skuldarinnar numið samtals 3.724.606 krónum.

Ekki verður fallist á það með stefnanda að athugasemdir stefndu við greiðslumatið feli í sér nýjar málsástæður sem séu of seint fram komnar þar sem greiðslumatið var ekki lagt fram við þingfestingu málsins og var fyrst lagt fram þann 12. mars 2014 eftir áskorun stefndu og þá fékk stefnda frest til að kynna sér framlögð gögn og brást við þeim í næsta þinghaldi.

Af hálfu stefndu eru gerðar athugasemdir við greiðslumatið, bæði framkvæmd þess og kynningu þess fyrir henni, eins og rakið hefur verið.

Stefnda gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins og kvað son sinn, Þóri Dan, hafa beðið sig að samþykkja umrædda veðsetningu á fasteign sinni til bráðabirgða meðan hann væri að selja fasteign sína. Hún hafi skrifað undir viðaukann við tryggingarbréfið heima hjá sér og jafnframt greiðslumatið sem lagt var fyrir hana. Búið hafi verið að merkja við hvar hún ætti að skrifa og hún hafi ekki lesið skjalið. Þórir Dan hafi ekki útskýrt fyrir sér hvaða þýðingu ábyrgð hennar hefði að öðru leyti en að þetta væri aðeins til bráðabirgða. Enginn hafi haft samband við sig

vegna þessa frá Kaupþingi banka hf. og sér hafi ekki verið kynntur bæklingur Kaupþings banka hf. fyrir ábyrgðarmenn fjárskuldbindinga. Sér hafi ekki verið kunnugt um að Þórir Dan hafi verið í vanskilum eða hvernig skuldastaða hans væri eða að skuld hans við bankann hafi verið gjaldfelld. Þá kvaðst hún aldrei hafa verið upplýst um að aðaltryggingarbréfinu hefði verið aflýst af fasteigninni við Framnesveg eins og gert var skömmu eftir að hún hafði undirritað ábyrgðarskuldbindingu sína.

Þórir Dan Viðarsson gaf vitnaskýrslu við aðalmeðferð málsins. Vitnið kvaðst hafa verið með þunga greiðslubyrði vegna kaupa á fasteign við Helgubraut 6 og ákveðið að kaupa fasteignina Framnesveg 24a í Reykjavík og selja fasteignina við Helgubraut og léttu þannig á greiðslubyrði. Vitnið kvaðst hafa yfirtekið lán áhvílandi á Framnesvegi en sala á Helgubrautinni hafi hins vegar ekki gengið eftir. Vegna verðfalls á fasteignum hafi bankinn farið fram á viðbótartryggingu fyrir skuld sinni við bankann. Vitnið hafi leitað eftir veðheimild hjá stefndu móður sinni til tryggingar skuld sinni við bankann og gengið hafi verið frá viðauka við tryggingarbréf sem hvíldi á Framnesvegi 24a. Vitnið lýsti því að starfsmaður Kaupþings banka hf. hefði afhent sér viðaukann við tryggingarbréfið og greiðslumat fyrir sig sem bankinn hefði framkvæmt og beðið sig að fara með skjölin til stefndu og fá undirskriftir hennar. Af hálfu bankans hafi verið búið að merkja inn á skjölin hvar stefnda ætti að skrifa. Hann kvaðst ekki hafa fengið útskýringu á þýðingu greiðslumatsins og hann hafi ekki haft hugmynd um að hann hafi ekki staðist matið og hafi ekki lesið það yfir. Hann hafi síðan farið með skjölin til stefndu móður sinnar og sagt henni að ábyrgð hennar væri aðeins til bráðabirgða og hún hafi skrifað undir skjölin án þess að hann kynnti henni efni þeirra.

Forveri stefnanda, Kaupþing banki hf., var bundinn af samkomulagi Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja. Í 1. gr. samkomulagsins er lýst því markmiði með reglunum að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Í 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins segir að fjármálafyrirtæki sé „skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000-“. Samkvæmt 4. gr. samkomulagsins skal fjármálafyrirtæki gefa út upplýsingabækling, meðal annars um veðsetningar, og dreifa með skjölum sem séu afhent. Þá segir jafnframt að með undirritun skjala sem séu fyllt út í tengslum við afgreiðslu láns staðfesti veðsali að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Þá segir að tryggt skuli að veðsali geti kynnt sér niðurstöður greiðslumats áður en hann heimili veðsetningu. „Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en (veðsali) óskar að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.“

Í greiðslumatinu fyrir Þóri Dan kemur fram að 294.815 kr. vanti upp á mánaðarlega til þess að skuldari geti staðið við fjárskuldbindingar sínar. Þá kemur fram að vanskil séu 416.472 kr. Í greiðslumatinu segir í tölulíð 2 að ábyrgðarmönnum sé sérstaklega bent á að kynna sér stöðu vanskila ef einhver séu.

Samkvæmt niðurstöðu matsins gat skuldari ekki efnt fjárskuldbindingar sínar. Forvera stefnanda, Kaupþingi banka hf., bar sem aðila að ofangreindu samkomulagi að fullnægja þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt framangreindu samkomulagi um notkun ábyrgða þegar leitað var eftir veði í eign stefndu til tryggingar skuld Þórs Dan við bankann. Það leysti Kaupþing banka hf.

ekki undan þessum skyldum gagnvart stefndu þótt hann hafi falið Þóri Dan að afla undirskriftar móður sinnar, stefndu í máli þessu, og sinna að öðru leyti skyldum bankans samkvæmt samkomulaginu. Talið verður að bankinn hafi þannig brugðist skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu. Þá verður að telja bæði rangt og villandi að bankinn gat þess í greiðslumati að bankinn hefði þann 1. ágúst 2008, eða 24 dögum áður en greiðslumatið er dagsett, gjaldfellt það lán sem stefnda heimilaði að tryggt yrði með veði í fasteign stefndu.

Ekki er um það deilt að stefnda skrifaði samþykki sitt á viðaukann við tryggingarbréfið og greiðslumat skuldara og staðfesti þar að hún hefði kynnt sér efni fræðslurits Kaupþings banka hf. um ábyrgðarmenn fjárskuldbindinga. Stefnda kveður sér ekki hafa verið kynnt þýðing ábyrgðar sinnar eða greiðslumatsins. Stefnda hefur lýst því yfir að hún hefði aldrei heimilað veðsetningu fasteignar sinnar í greint sinn ef hún hefði vitað um fjárhagsstöðu Þóris Dan eða að skuld sú sem hún væri að ábyrgjast væri öll gjaldfallin eins og raunin var. Kaupþing banki hf. veitti, stuttu eftir að stefnda hafði tekist á hendur framangreinda ábyrgð á skuldum Þóris Dan við bankann, veðbandslausn á Framnesveg 24a í Reykjavík þannig að eftir það var fasteign stefndu ein þinglýst til tryggingar skuld Þóris Dan við bankann. Ekkert liggur fyrir um það að stefndu hafi verið kynnt þetta.

Stefnda í máli þessu er ólöglærð og býr ekki yfir sérstakri þekkingu á því sviði sem hér um ræðir. Kaupþing banki hf. var stórt fjármálafyrirtæki, sem starfaði á grundvelli opinbers leyfi, og til hans mátti gera ríkar kröfur um sérfræðiþekkingu og vönduð vinnubrögð og leiðir þetta bæði af óskráðum reglum og 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002.

Eins og fram hefur komið ákvað bankinn að fela Þóri Dan Viðarssyni sjálfum að annast um að skyldum bankans um að veita upplýsingar væri fullnægt. Bankanum mátti vera ljóst, og þá ekki síst með hliðsjón af því að lán það sem krafist var frekari tryggingar fyrir hafði skömmu áður verið gjaldfellt, að Þórir Dan hafði ríka hagsmuni af því að veðheimild yrði veitt og ekki væri víst að hann sinnti til hlítar þeim skyldum sem hann átti að annast fyrir bankann, eins og hann var tengdur stefndu sem til stóð að veitti veðheimildina. Þess utan var niðurstaða greiðslumatsins á þann veg að bankinn átti ekki að leggja skjölin fram til undirritunar án þess að gera ráðstafanir til að stefnda fengi réttar og fullnægjandi upplýsingar um áhættu sína og aflað væri sérstaks álits hennar þar sem Þórir Dan stóðst ekki greiðslumatið. Varðandi það að stefnda, að eigin sögn, ritaði undir skjölin án þess að kynna sér þau verður að líta til þess að það var sonur hennar sem kom með skjölin til undirritunar. Þá bera skjölin það með sér að merkt hafði verið við með S þar sem stefndu var ætlað að skrifa. Telja verður að bankinn hafi með þessum hætti brugðist alvarlega skyldum sínum og framkvæmdin ekki í samræmi við góða viðskipta hætti og ósanngjarn að stefnandi byggir rétt sinn á tryggingabréfinu að öllu ofanskráðu athuguðu og virtu.

Það er niðurstaða dómsins, með vísan til þess sem rakið hefur verið, að fallast beri á varakröfu stefndu um að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og þeim hafnað.

Með hliðsjón af úrslitum málsins verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 450.000 kr.

Vegna embættisanna dómara hefur uppkvaðning úrskurðar dregist umfram frest skv. 115. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og telja aðilar og dómari að ekki sé þörf á endurflutningi.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefnda, Sigríður Friðjónsdóttir, er sýkn af kröfum stefnanda, Arion banka hf.

Stefnandi greiði stefndu 450.000 kr. í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson