

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 14. október 2015 í málinu nr. E-2633/2014:

Borgarbyggð

(Helgi Sigurðsson hrl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Stefán Bjarni Gunnlaugsson hrl.)

Mál þetta sem höfðað var 20. júní 2014 var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 30. september 2015.

Stefnandi er Borgarbyggð, Borgarbraut 14, Borgarnesi, Borgarbyggð og stefndi er Íbúðalánasjóður, Borgartúni 21, 105 Reykjavík.

Endanleg dómkrafa stefnanda er sú að stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 68.786.800 kr. auk dráttarvaxta af 61.863.893 kr. samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. mars 2014 til þingfestingardags, en af 68.786.800 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu, samkvæmt málskostnaðar-reikningi eða að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara lækkunar á stefnukröfum. Stefndi krefst og málskostnaðar.

I.

Þann 25. maí 2010 var undirritaður samningur milli stefnanda og félags- og tryggingamálaráðuneytisins um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis fyrir aldraða í Borgarbyggð. Í samræmi við áætlun um að færa aukin verkefni frá ríki til sveitarfélaga voru fyrirheit um að sveitarfélög sem réðust í slíkar framkvæmdir ættu kost á lánsfjármögnun frá stefnda og var það orðað svo í samningnum að slík fjármögnun væri forsenda hans. Stefndi var þó ekki aðili að upphaflegum samningi. Drög að lánsamningi við stefnda vegna framkvæmdanna fylgdu hins vegar samningnum.

Aðilar undirrituðu á grundvelli framangreinds samnings, lánsamning sín á milli þann 14. mars 2011 um lán á framkvæmdartíma samkvæmt VII. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Lánsfjárhæð var 888.000.000 kr. og lánstími sagður í fyrirsögn 24 mánuðir. Lánið skyldi bera vexti eins og almennir skuldabréfavextir væru ákvarðaðir af Seðlabanka Íslands á hverjum tíma. Samkvæmt 4. grein lánsamningsins skyldi gjalddagi þessa framkvæmdaláns vera „tveimur mánuðum eftir lok [...] lánsamnings/lokaúttektar“. Gert var ráð fyrir því að á gjalddaga bæri lántaka, stefnanda, að skila inn þinglýstum skuldabréfum ásamt öðrum gögnum til stefnda og gera þannig upp framkvæmdalánið með endanlegu láni frá stefnda. Ef stefnandi skilaði ekki slíkum skuldabréfum og gögnum til stefnda fyrir gjalddaga þá teldist lánsamningurinn gjaldfallinn. Í lánsamningnum var ekki fjallað frekar um lok samningsins en þess getið að eftir gjalddaga skyldi lántaki greiða dráttarvexti og allan kostnað sem af vanskilum hlytist. Ágreiningslaust er því að stefndi fjármagnaði framkvæmdir stefnanda samkvæmt samningnum á framkvæmdatíma.

Hið nýja húsnæði hjúkrunarheimilisins í Borgarbyggð var formlega opnað þann 15. júlí 2012 og í kjölfarið fluttu þangað fyrstu íbúar heimilisins. Á þeim tíma var nokkurt verk óunnið við lóðarfrágang. Þann 1. nóvember 2012 var gerð verklokaúttekt á húsakosti hjúkrunarheimilisins af hálfu Framkvæmdasýslu ríkisins f.h. velferðarráðuneytisins (áður félags- og tryggingamálaráðuneytisins). Náði úttektin ekki til lóðarframkvæmda enda var lóðarframkvæmdum ekki að fullu lokið. Gaf Framkvæmdasýsla ríkisins samhliða út viðtökuvottorð fyrir húsnæðið. Í bréfi sem fylgdi vottorðinu sagði að þótt lóðarframkvæmdum væri ekki að fullu lokið hefði það ekki áhrif á niðurstöðu úttektarinnar þá. Tekin var sú ákvörðun að tvískipta úttektum, þ.e. annars vegar gera úttekt og gefa út viðtökuvottorð þegar húsið væri fullbúið og hins vegar þegar lóð og heildarverki væri lokið. Þetta var gert til þess að leigugreiðslur gætu hafist strax og hjúkrunarheimilið væri tekið í notkun.

Stjórnendur stefnanda áttu þann 31. maí 2012 fund með starfsmönnum stefnda og Framkvæmdasýslu ríkisins þar sem þeir gerðu að tillögu sinni að gengið yrði þá þegar frá þeim lánshluta sem væri tilkominn vegna húsbýggingarinnar og síðan tekið sérstaklega lán fyrir því sem eftir stæði af verkinu, þ.e. einkum lóðar framkvæmdum. Þessari tillögu var hafnað af stefnda, með vísan til þess að lokaúttekt skyldi jafnframt taka til lóðarframkvæmda og gengið yrði frá láninu í einu lagi þegar öllu verkinu væri lokið.

Stefnandi kveðst hafa fengið senda greiðsluseðla fyrir öllum afborgunum framkvæmdalánsins sem hafði verið greitt út í 22 greiðslum. Allir voru greiðsluseðlarnir með gjalddaga 30. ágúst 2012 en sá gjalddagi átti sér enga skírskotun til samninga aðila heldur hefur verið viðurkennt af hálfu stefnda að

nauðsynlegt hefði verið að ákvarða gjalddaga svo að hægt væri að reikna út lánið og keyra út úr kerfum stefnda. Hið sama gerðist í lok apríl 2013 þegar stefnanda bárust að sögn greiðsluseðlar fyrir öllum afborgunum lánsins með gjalddaga 1. maí 2013 enda sú dagsetning fjórum mánuðum eftir þann gjalddaga sem stefndi miðaði síðar upphaf dráttarvaxtakröfu sinnar við. Í framhaldinu voru þessir greiðsluseðlar enda felldir niður af hálfu stefnda. Stefndi segir þessa greiðsluseðla ekki hafa verið senda stefnanda. Það skiptir ekki máli því ágreiningslaust er að þeir hafi í sjálfu sér ekki þýðingu varðandi raunverulegan gjalddaga enda, eins og segir í greinargerð stefnda, voru þetta eingöngu innanhúss vinnuþlög hjá stefnda en ekki krafa um greiðslu. Stefndi byggir þó á því að tilvist þessara seðla gefi ákveðnar vísbendingar um sýn stefnda á málið sbr. nánari umfjöllun um það í kafla um málsástæður stefnanda.

Um mitt ár 2013, er dró nær verklokum, urðu stjórnendur stefnanda þess varir að á fjármálamarkaði væri kostur á talsvert hagstæðari lánakjörum en þeim sem stefnanda stóðu til boða hjá stefnda. Í framhaldi af því var rætt við Arion banka f.h. tveggja lífeyrissjóða um að fjármagna byggingu hjúkrunarheimilisins og lóðarframkvæmdir. Á fundi hjá stefnda þann 16. september 2013 voru starfsmönnum stefnda kynnt þessi áform en aðilar héldu fundi í september og nóvember þetta ár. Á fundunum kom fram sú afstaða yfirmanns fyrirtækjasviðs stefnda að stefnanda væri skylt að taka langtímalánið hjá stefnda og gæti því ekki snúið sér annað. Stefndi kveðst hafa ítrekað gengið eftir rökstuðningi fyrir slíkri skyldu en án árangurs. Einu viðbrögð stefnda voru fyrirspurn frá einum forsvarsmanni hans í tölvupósti 13. nóvember 2013 um hvaða lánastofnanir væri að ræða og hvaða lánakjör stefnanda stæðu til boða.

Lokaúttekt á lóð og heildarverki hjúkrunarheimilisins lá fyrir þann 5. desember 2013, en framkvæmdum samkvæmt lánssamningi var þá endanlega lokið, sbr. bréf Framkvæmdasýslu ríkisins dagsett 28. nóvember 2013 þar sem þessu var lýst yfir. Var lánssamningur stefnanda við stefnda greiddur upp þann 31. janúar 2014 með greiðslu til stefnda á 882.313.457 kr. sem samsvaraði höfuðstól allra lánshlutanna með samningsvöxtum til greiðsludags. Þessi greiðsla var innt af hendi einhliða af stefnanda þ.e. án samráðs eða samkomulags við stefnda. Stefndi óskaði í kjölfar greiðslunnar eftir því að stefndi aflétti þinglýsingu lánssamningsins af eigninni án tafar. Stefndi hafnaði því og krafðist þess með tölvupósti 13. febrúar 2014 að stefndi greiddi dráttarvexti af láninu frá 1. janúar 2013, en fyrr yrði ekki óskað eftir aflýsingu lánssamningsins þar sem fullnaðargreiðsla hefði ekki farið fram. Stefndi vísaði til þess að gjalddagi hefði verið þennan dag þar sem lokaúttekt hefði farið fram 1. nóvember 2012. Þrátt fyrir ítrekuð mótmæli stefnanda hélt stefndi fast við kröfuna og afréð því stefnandi að greiða uppsetta kröfu stefnda til að knýja á um aflýsingu lánssamningsins. Sú greiðsla að fjárhæð 61.863.893 kr. var ar innt af hendi til stefnda 14. mars 2014 með fyrirvara um réttmæti kröfunnar og áskilnaði um að stefndi myndi án frekari aðvörunar höfða mál á hendur stefnda til endurgreiðslu fjárhæðarinnar auk alls kostnaðar.

Stefna var útgefin 20. júní 2014 og árituð af fulltrúa stefnda um birtingu sama dag. Í upphafi voru stefnukröfur þannig að krafist var endurgreiðslu ólögmeðtra dráttarvaxta að fjárhæð 61.863.893 kr. en jafnframt skaðabóta að fjárhæð 9.602.386 kr. vegna tjóns sem stefnandi taldi sig hafa orðið fyrir vegna ólögmeðtrar synjunar stefnda á að létta af þinglýsingu lánsamningsins. Með tölvupósti 29. september 2015 tilkynnti lögmaður stefnanda um breytingu á kröfugerð sem var staðfest við aðalmeðferð málsins 30. september. Breytingin er til lækkunar á höfuðstól stefnukröfu. Krafa vegna ofgreiddra dráttarvaxta er óbreytt en krafa til skaðabóta hefur lækkað niður í 6.922.907 kr. Vaxtakröfu var einnig breytt þannig að nú er krafist dráttarvaxta frá 14. mars 2014 af kröfu vegna ofgreiddra dráttarvaxta 61.863.893 kr. og af heildarkröfu stefnanda frá þingfestingardegi 26. júní 2014 til greiðsludags. Stefndi hreyfði engum mótmælum við breytingu á stefnukröfum og samþykkti að þær kæmust að.

Meginágreiningur aðila snýst um hvort stefnanda hafi verið heimilt að greiða upp skuld sína við stefnda vegna framkvæmdalánsins án þess að því fylgdu vanefndaúrræði til handa stefnda. Stefndi telur þannig að stefnanda hafi verið skylt að taka lán hjá sér til að gera upp framkvæmdalánið og sú staðreynd að hann kaus að gera það ekki leiði til skyldu til greiðslu dráttarvaxta frá gjalddaga sem stefndi telur gegn mótmælum stefnanda þá hafa verið 1. janúar 2013.

II.

Stefnandi byggir á því að gjalddagi lánsamningsins hafi verið 5. febrúar 2014 samkvæmt 4. gr. hans, þ.e. tveimur mánuðum eftir þá lokaúttekt sem fram fór þann 5. desember 2013. Hafi því greiðsla stefnanda til stefnda þann 31. janúar 2014 á 882.313.457 kr. sem samanstóð af höfuðstól allra lánshluta lánsins auk samningsvaxta til greiðsludags, falið í sér fullnaðargreiðslu lánsins fyrir gjalddaga. Því eigi stefndi að endurgreiða þá dráttarvexti sem hann með óréttmætum hætti krafði stefnanda um og stefnandi fann sig knúinn til að greiða með fyrirvara.

Stefnandi fullyrðir að sú afstaða stefnda að telja skyldi gjalddaga lánsamningsins 1. janúar 2013 í ljósi þess að verklokaúttekt hefði farið fram 1. nóvember 2012 og orðið þannig grundvöllur gjalddaga, hafi fyrst komið fram í tölvupósti stefnda 13. febrúar 2014. Fram að því hafi ekkert bent til þess að afstaða stefnda væri þessi, hvorki yfirlýsingar, háttsemi forsvarsmanna stefnda né önnur gögn málsins.

Þvert á móti hafi komið skýrt fram á fundi stjórnenda stefnanda með starfsmönnum stefnda og Framkvæmdasýslu ríkisins í maí 2012 að lokaúttekt skyldi jafnt taka til húsnæðis og lóðarframkvæmda þar sem um eitt verk væri að ræða og að fyrr en verkframkvæmd yrði allri lokið yrði framkvæmdalánsamningurinn ekki gerður upp. Í úttekt á verkframkvæmdunum sem fram fór 1. nóvember 2012 hafi

sérstaklega verið tekið fram að hún næði ekki til lóðarframkvæmda, enda var þeim þá ekki lokið. Engar kröfur hafi enda verið gerðar á hendur stefnanda né honum tilkynnt á neinn hátt að litið væri svo á að umrædd úttekt væri lokaúttekt í skilningi lánsamningsins og hefði þannig myndað gjalddaga. Fóru enda engar innheimtuaðgerðir fram af hálfu stefnda í kjölfar úttektarinnar. Stefnandi byggir á því að rík skylda hafi hvílt á stefnda að upplýsa um það hvenær hann hefði litið svo á að samningur aðila væri fallinn í gjalddaga og sú skylda hafi verið enn ríkari eftir að hann hafi kynnt þá afstöðu sína á fundi aðila 31. maí 2012 sem að framan er lýst.

Stefnandi telur að upplýsingar úr skuldabréfakerfi stefnda sjálfs gefi eindregið til kynna að stefndi hafi sjálfur ekki litið svo á í fyrstu að samningur aðila hefði gjaldfallið á þessum degi. Til marks um þetta séu m.a. breytingar sem gerðar hafi verið í kerfinu á gjalddaga og sú staðreynd að engar innheimtuaðgerðir fóru fram. Stefnandi vekur þessu til stuðnings athygli á að sendir voru greiðsluseðlar þar sem gjalddagi lánsins var sagður 1. maí 2013 og að sú dagsetning ásamt öðrum staðfesti að gjalddagi lánanna og upphafstími dráttarvaxta geti ekki hafa verið sá sem stefndi haldi nú fram. Hafi þessir greiðsluseðlar verið felldir niður einhliða af stefnda án vandkvæða enda hafi það verið sameiginlegur skilningur aðila á þeim tíma að ekki væri komið að gjalddaga lánanna. Sú staðreynd að stefndi miði síðar upphafsdag dráttarvaxta við 1. janúar 2013, eftir að hafa sent greiðsluseðla með gjalddaga fjórum mánuðum síðar sem felldir voru niður, staðfestir að mati stefnanda að upphafstími dráttarvaxta hafi verið ákveðinn eftir á, í andstöðu við upphaflegan samning og sameiginlegan skilning stefnanda og stefnda.

Stefnandi byggir á því að háttsemi og breytt afstaða stefnda sé augljóslega tilkomin vegna þess eins að stefndi reyndist þegar á reyndi ekki samkeppnisfær við aðra lánveitendur um fjármögnun. Telur stefnandi háttsemi stefnda því ekki aðeins ganga gegn samningi aðila, heldur fara einnig í bága við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti á fjármálamarkaði. Stefndi sé lánastofnun undir opinberu eftirliti og hafi samið skilmála lánsamningsins einhliða en þetta verði að hafa í huga við skýringu á orðalagi skilmála samningsins auk þess að það skiptir máli við það mat að aðalstarfsemi stefnda er lánveitingar og er hann sérfræðingur á því sviði. Því verði stefndi í samræmi við skýringarreglur samningaréttar að bera hallann af óljósu orðalagi skilmála 4. gr. lánsamningsins og óskýrri framkvæmd. Þá verði ekki fram hjá því litið að stefndi hafi gefið stefnanda það eindregið til kynna að lokaúttekt sem ákvarðaði gjalddaga lánsamningsins miðaðist við verklok verkefnisins alls og að fyrir yrði lánsamningurinn ekki gerður upp. Hafi enda aldrei komið til þess að stefnandi væri krafinn um greiðslu lánsins í kjölfar úttektarinnar sem fram fór á húsakosti hjúkrunarheimilisins 1. nóvember 2012 þar sem lóðarframkvæmdum, og heildarframkvæmdum samkvæmt lánsamningnum, var þá enn ólokið.

Verði ekki fallist á framangreind megingjónamið stefnanda byggir hann á því að eins og ákvæði 4. gr. lánsamningsins er fram sett verði dráttarvextir allt að einu ekki reiknaðir fyrir en greiðslukrafa hafi sannanlega verið sett fram af stefnda sbr. 5.

gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Samkvæmt ákvæði 4. gr. lánsamningsins er gjalddagi hans sagður „tveimur mánuðum eftir lok lánsamnings/lokaúttektar“. Gjald daginn sé því ekki fastákveðin dagsetning við samningsgerðina heldur bundinn síðari atvikum. Eins og atvikum máls þessa er háttað hafi því verið sérstök ástæða fyrir stefnda að gera stefnanda það án tafar ljóst ef hann taldi lánið í gjalddaga fallið þegar 1. janúar 2013.

Stefnandi krefst að auki bóta vegna þess tjóns sem hann telur að hlotist hafi af saknæmri og ólögmætri synjun stefnda á því að aflétta þinglýsingu lánsamningsins af fasteign stefnanda við fullnaðargreiðslu lánsins þann 31. janúar 2014. Synjun á aflýsingu hafi leitt til tafa á frágangi skuldabréfa frá nýjum lánveitanda sem hafi þýtt að stefnandi þurfti að greiða yfirdráttarvexti frá uppgreiðslu lánsins 31. janúar 2014 þar til hægt var af aflýsa lánsamningnum þann 19. mars 2014. Ef ekki hefðu orðið tafir á aflýsingu lánsins hefði stefnandi getað þinglýst skuldabréfum í tæka tíð og greitt vexti af þeim í stað yfirdráttarvaxta. Stefnandi gerir grein fyrir tjóni sínu vegna þessa í stefnu málsins og styður gögnum. Stefnandi telur stefnda bera bótaábyrgð á þessu tjóni hans.

Stefnandi vísar máli sínu til stuðnings til almennra reglna samninga- og kröfuréttar og meginreglna skaðabótaréttar. Um vexti vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og um málskostnaðarkröfu til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda og krefst aðallega sýknu af kröfum hans.

Stefndi vísar til þess að aðilar hafi gert með sér samkomulag um lán til byggingar á hjúkrunarheimili við Brákarhlíð í Borgarnesi. Stefnandi bendir á að með lögum nr. 120/2009 um breyting á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 hafi stefnda verið gert kleift að lána sveitarfélögum til bygginga hjúkrunarheimila. Lán mátti vera allt að 100% af byggingarkostnaði og vera til 40 ára enda væri það tryggt með 1. veðrétti. Félags- og tryggingamálaráðherra (nú velferðarráðuneytið) hafi síðan sett reglugerð um skilyrði lána vegna hjúkrunarheimila. Á grundvelli þessa hafi stefnandi gert samning við félags- og tryggingamálaráðuneytið (nú velferðarráðuneytið) um samning um byggingu hjúkrunarheimilis fyrir aldraða í Borgarbyggð. Með heimild í lögum nr. 44/1998 eins og þeim var breytt hafi fjármögnun til verksins verið fengin hjá stefnda. Stefnandi hafi sjálfur þurft að taka lán vegna þessa til langs tíma, án þess að hafa uppgreiðsluheimild.

Stefndi telur að forsenda lánveitingarinnar hafi verið sú að stefnandi tæki lán frá stefnda til 40 ára og vísar því til stuðnings til liðar 1.1 og 3.1 í framangreindum samningi milli ráðuneytisins og stefnanda. Í byrjun, meðan á byggingarframkvæmdum stæði, hefði stefnda borið að lána stefnanda framkvæmdalán, sbr. grein 2.4 í samningnum.

Stefndi telur að stefnandi hafi undirgengist ákveðin skilyrði með undirritun sinni á samninginn. Samningurinn hafi falið í sér að fyrst skyldi tekið framkvæmdalán hjá stefnda og síðan langtímalán hjá sama aðila. Samningurinn hafi gengið út á alla fjármögnunina. Stefndi þurfti að fjármagna sig og við þá fjármögnun hafi hann gengið út frá því að hann þyrfti að lána þetta fjármagn áfram til 40 ára. Stefndi lítur þannig á á að framkvæmdalánið sé hluti af langtímaláninu meðan verið sé að byggja dvalarheimilið og að þetta hafi verið órjúfanlegur hluti af samningi aðila. Forsenda lánveitingar stefnda í öndverðu var að framkvæmdaláninu yrði síðar breytt í langtímalán.

Stefndi byggir á því að stefnanda hafi verið óheimilt að greiða upp framkvæmdalánið nema með þeim hætti sem segir í lánssamningi aðila frá 14. mars 2011, þ.e. með því að afhenda stefnda þinglýst skuldabréf. Samningurinn kveði á um að það lán skuli vera án uppgreiðsluheimildar sbr. lið 3.1. Uppgreiðsla á framkvæmdaláninu með öðrum hætti en segir í samningnum feli því í sér brot á samningi aðila.

Stefndi bendir á að skv. grein 6.2 í samningi aðila sé gert ráð fyrir að allar breytingar á honum skuli vera skriflegar og samþykktar af báðum aðilum. Stefndi telur að breyta hefði þurft báðum framangreindum samningum svo að stefnanda hefði verið heimilt að taka lán hjá annarri lánastofnun. Stefndi hefði þurft samþykki félags- og tryggingamálaráðuneytisins (nú velferðarráðuneytisins) fyrir að fá að leita til annarrar lánastofnunar. Það liggja hins vegar ekki fyrir í málinu en sú ákvörðun stefnanda að sniðganga stefnda og félags- og tryggingamálaráðuneytið sé brot á samningi aðila. Stefnda var því rétt eins og staðan var að krefja stefnendur um dráttarvexti eins og hann gerði, sem reiknuðust tveimur mánuðum frá lokaúttektardegi.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi tekið húsnæðið í notkun og haft af því tekjur frá júlí 2012 og reiknast svo til að fram til loka janúar 2014 hafi stefnandi haft 103.868.878 kr. í tekjur af húseigninni. Tekjur þessar byggist á samningnum við ráðuneytið sérstaklega 4. gr. samningsins en í grein 4.4 í lokin (in fine) segi að húsaleigan sé bundin við grunnvísitölu láns skv. grein 3.1 en í þeirri grein sé vísað til þess láns sem stefnandi átti að taka hjá stefnda. Gert sé ráð fyrir því að sögn stefnda að leigugreiðslur renni til stefnda. Stefndi braut því að mati stefnda gegn samningnum við ráðuneytið. Stefndi telur stefnanda, að því er virðist, líta svo á að

húsnæðið sé klárað þar sem hann byrjar að innheimta leigugreiðslur af því. Athafnir stefnanda vísi þannig til þess að hann telji sjálfur að gjalddagi hafi verið kominn á lánessamning aðila frá 14. mars 2011. Stefnandi hefði því að mati stefnda átt að greiða stefnda þær leigugreiðslur sem hann tók við.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því að krafa hans um dráttarvexti af láni til stefnanda, sem veitt var samkvæmt lánessamningi dags. 14. mars 2011, sbr. enn fremur samning um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis fyrir aldraða í Borgarbyggð dags. 25. maí 2010, hafi verið réttmæt. Stefnandi byggir á því að lán stefnanda hafi gjaldfallið þann 1. janúar 2013 og hafi stefndi átt rétt til dráttarvaxta frá þeim degi. Forsenda stefnda fyrir láni til framkvæmda var að því láni yrði breytt í langtímalán eins og samningar hafi sagt til um.

Stefnandi hafi vanefnt samninga og því hafi stefndi verið í fullum rétti að krefja stefnanda um dráttarvexti tveimur mánuðum frá lokaúttekt eins og samningar aðila segi til um. Stefnandi byggir á því að hvers konar yfirlýsingar stefnda og greiðslufrestir hafi byggt á þeirri grunnforsendu að stefnandi stæði við að afla áframhaldandi fjármögnunar hjá stefnda og stæði við gerða samninga. Þegar þessar forsendur hafi brostið hafi stefnda því verið heimilt að gjaldfella lánið frá gjalddaga þess, þ.e. 1. janúar 2013, og krefjast dráttarvaxta í samræmi við skilmála samningsins. Þeir greiðsluseðlar sem lagðir hafa verið fram í málinu voru ekki sendir stefnanda heldur voru þeir eingöngu vinnuþlög stefnda. Stefnandi telur að stefnanda hafi verið fullljóst hvernig var í pottinn búið með þessa seðla og geti því ekki borið því við að um raunverulega gjalddaga hafi verið að ræða eða að vextir hafi þar verið rétt reiknaðir eins og stefnandi hefur byggt á. Borgarbyggð sé stórt sveitarfélag með mikla þekkingu á fjármálamarkaði og marga sérfræðinga á sínum snærum.

Stefndi byggir á því til vara að lánið hafi gjaldfallið 15. mars 2013, 15. maí 2013 eða 13. nóvember 2013 og stefndi eigi rétt á dráttarvöxtum frá þeim tímum sbr. útreikninga sem lagðir hafa verið fram í málinu.

Stefndi bendir á að í 4. gr. lánessamnings aðila segi að gjalddagi lánsins sé „tveimur mánuðum eftir lok lánessamnings/lokaúttektar“. Þá segi í upphafi samningsins, þar sem meginskilmálar koma fram, að lánstími sé 24 mánuðir. Stefnandi byggir á því að samkvæmt skilmálum lánessamningsins hafi lánstími aldrei getað orðið lengri en 24 mánuðir en gjalddagi hafi getað orðið fyrir samkvæmt 4. gr. samningsins. Stefnandi telur þannig að gjalddagi láns samkvæmt lánessamningi aðila dags. 14. mars 2011 að fjárhæð 888.000.000 kr. hafi, samkvæmt 4. gr. lánessamningsins, verið þegar liðnir voru tveir mánuðir frá lokaúttekt. Lokaúttekt hafi verið framkvæmd 1. nóvember 2012. Gjalddagi lánessamningsins hafi því verið tveimur mánuðum síðar eða 1. janúar 2013.

Til vara byggir stefndi á því að lánstími hafi lengstur getað orðið 24 mánuðir samkvæmt skilmálum lánessamningsins. Það leiði því af samningnum og almennum reglum kröfuréttar, hafi lánið ekki þegar gjaldfallið 1. janúar 2013, að gjalddagi samningsins hafi þá verið 15. mars 2013 eða 24 mánuðum eftir gerð lánessamningsins. Þá er einnig af hálfu stefnda til þrautavara byggt á því að samningurinn hafi gjaldfallið 15. maí 2013 sem er 26 mánuðum frá gerð lánessamningsins. Er þá miðað við að lok samningsins hafi verið 24 mánuðum frá undirritun samningsins og gjalddagi þá tveimur mánuðum síðar sbr. 4. gr. samningsins. Til þrautþrautavara byggir stefndi á því að reikna beri dráttarvexti frá 13. nóvember 2013 þegar stefnandi tilkynnir stefnda að hann ætli að rifta samningi aðila og taka lán annars staðar. Þetta hafi komið fram á fundi sem haldinn var í september 2013 og sjáist í tölvusamskiptum aðila.

Stefndi byggir enn fremur á því að samkvæmt 9. gr. lánessamningsins hafi stefnanda borið að skila þinglýstum skuldabréfum til breytingar á framkvæmdaláninu ásamt áföllnum vöxtum í endanlegt lán frá stefnda. Óumdeilt sé að stefnandi hafi ekki uppfyllt þessa ótvíræðu skyldu samkvæmt lánessamningnum. Stefndi hafi í samræmi við efni lánessamningsins gert ráð fyrir því að stefnandi myndi standa við skuldbindingu um að fjármögnun myndi haldast hjá stefnda. Því hafi ekki verið ástæða til að hefja innheimtu eða krefjast dráttarvaxta enda hefði stefndi fallið frá slíkum kröfum ef fjármögnun hefði verið framkvæmd í samræmi við samninga aðila.

Stefndi byggir rétt sinn til dráttarvaxta á grein 10 í lánessamningi aðila, 5.–6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og almennum reglum kröfuréttar. Stefndi telur sig eiga rétt á því þar sem stefnandi brýtur/riftir einhliða samningi aðila. Samningur aðila gekk út á langtímafjármögnun til 40 ára.

Stefndi byggir einnig á því að ef talið verður að stefnandi hafi haft heimild til að greiða upp framkvæmdalánið þá hafi stefnandi ekki greitt rétta fjárhæð. Staða framkvæmdalánsins þann 31.1.2014 hafi verið 884.371.571 kr. en ekki 882.313.227 kr. eins og stefnandi greiddi. Hér hafi því ekki verið um fullnaðargreiðslu að ræða af hálfu stefnanda enda fékk stefnandi ekki slíka kvittun. Mismunur þann 31.1.2014 var því 2.058.114 kr.

Stefndi lýsir í greinargerð sinni yfir skuldajöfnun á því sem hann telur að stefnandi eigi ógreitt af framkvæmdaláninu, þ.e. 2.058.114 kr., við þá greiðslu sem dómurinn telur að stefnandi eigi rétt á ef komist yrði að slíkri niðurstöðu en stefndi telur skilyrði skuldajafnaðar til staðar; að kröfurnar séu hæfar til að mætast.

Varðandi kröfu stefnanda um greiðslu skaðabóta vegna synjunar á aflýsingu krefst stefndi sýknu með vísan til þess að krafa hans um dráttarvexti hafi verið réttmæt og því geti synjun hans um að aflétta þinglýsingu lánsamningsins ekki talist saknæm eða ólögsmæt. Útreikningar stefnanda á kröfu stefnda hafi í ofanálæg ekki verið rétt þegar hann greiddi þann 31.1.2014. Þegar af þeirri ástæðu hafi stefndi ekki getað aflétt láninu af eign stefnanda. Þá byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á tjón sitt vegna höfnunar stefnda á að aflýsa lánsamningi. Stefnandi hafi við þingfestingu ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að hann hafi raunverulega greitt yfirdráttarvexti eða hvenær hann fékk greitt út lán vegna endurfjármögnunar. Stefnandi beri sönnunarbyrði um tjón sitt og þurfi að leggja fram gögn því til sönnunar. Útreikningar endurskoðenda um hugsanlegt mögulegt tjón miði við ákveðnar forsendur og rökstyðji ekki raunverulegt tjón stefnanda. Þá byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki takmarkað tjón sitt með fullnægjandi hætti með því að afla ódýrari fjármögnunar en með yfirdráttarláni. Þá hefði stefnandi einnig getað þinglýst skuldabréfum frá nýjum lánastofnunum á eftir láni stefnda með uppfærslurétti. Nýjum lánveitendum hefði mátt vera ljóst að ekki stæði mikið eftir af upphaflegu láni stefnda til stefnanda. Þá hefði einungis þurft að greiða vexti af 61.863.893 kr.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn við þingfestingu málsins sem sýni fram á að hann hafi fengið heimild velferðaráðuneytisins til að breyta samningnum við ráðuneytið og/eða fengið heimild ráðuneytisins til að veðsetja eignina. Það megi ljóst vera af samningi þessara aðila að til að fjármagna kaupin frá öðrum aðilum hefði þurft heimild ráðuneytisins, sbr. grein 5 í samningum og veðbandayfirlit. Hafi stefnandi ekki fengið heimild ráðuneytisins fyrir veðsetningu né heimild ráðuneytisins til að skipta út stefnda sem lánveitanda fyrir nýjan lánveitanda þá sé mögulegt tjón stefnanda alfarið á hans ábyrgð.

Þá vísar stefndi einnig til þess að stefnandi hafði umtalsverðar tekjur af hinni veðsettu fasteign án þess að greiða neitt af láni stefnanda.

Stefndi beri því ekki ábyrgð á tjóni stefnanda ef eitthvert tjón hefur orðið og því beri að sýkna hann af skaðabótakröfu stefnanda.

Stefndi mótmælir vaxtakröfu og dráttarvaxtakröfum stefnanda eins og þær eru settar fram í stefnu. Stefnandi telur stefnanda ekki eiga rétt á dráttarvöxtum fyrr en við þingfestingu málsins og jafnvel síðar af skaðabótakröfu sinni verði á hana fallist.

Varðandi þá kröfu stefnanda vísar stefndi til þess að að mati stefnda hafi stefnandi ekki lagt fram nein gögn er sýni fram á raunverulegt tjón, en fyrr eigi stefnandi ekki rétt á dráttarvöxtum. Stefndi mótmælti við aðalmeðferð málsins framlagningu stefnanda á nýjum útreikningnum skaðabótakrafna. Sagði þær of seint fram komnar. Stefndi telur skaðabótakröfuna vanreifaða og að til álita komi að vísa henni frá án kröfu.

Verði fallist á málsástæður stefnanda að einhverju leyti krefst stefndi þess, til vara, að fjárkrafa stefnanda verði lækkuð. Sé ekki fallist á að gjalddagi lánsins hafi verið 1. janúar 2013 byggir hann á því til vara hann hafi verið síðar og dráttarvextir reiknist því frá þeim degi þannig að krafa stefnanda um ofgreiðslu lækki að sama skapi. Stefndi vísar til sömu raka vegna varakröfu og aðalkröfu sinnar. Stefndi lagði fram sem dómskjöl útreikning á dráttarvöxtum frá ólíkum dagsetningum.

Um lagarök vísar stefndi til almennra reglna kröfuréttar og samningaréttar um gildi samninga og rétt til skuldajöfnunar sem meðal annars komi fram í lögum nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Vísað er til vaxtalaga nr. 38/2001 III. kafla og þá sérstaklega sbr. 4. mgr. 5. gr. Varðandi dráttarvexti á skaðabótakröfu vísar stefndi til 4. mgr. 5. gr. sbr. 9. gr. Kröfu um málskostnað byggir stefndi á ákvæðum 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Meginágreiningur aðila snýr að túlkun á tveimur samningum og áhrifum þeirra á réttarstöðu aðila en einnig aðgerðum og aðgerðaleyssi aðila eftir gerð þessara samninga.

Samningurinn sem markaði upphaf þessa máls er frá 25. maí 2010 um byggingu og þátttöku í leigu hjúkrunarheimilis fyrir aldraða í Borgarbyggð. Aðilar þess sammings voru félags- og tryggingamálaráðuneytið og Borgarbyggð. Stefndi Íbúðalánasjóður var ekki aðili að samningnum, sjóðnum var að því er virðist fyrir fram ekki kynnt efni sammingsins sérstaklega eða óskað eftir eða áskilið samþykki sjóðsins á efni sammingsins sem slíks. Þó var tekið fram í grein 2.4 að eitt af skilyrðum þess að hafnar yrðu framkvæmdir á grundvelli sammingsins væri að undirritaður hefði verið samningur um framkvæmdalán frá stefnda til stefnanda samkvæmt drögum af slíkum samningi sem var fylgiskjal hans. Nokkur greinarmunur verður gerður á skammtímafjármögnun verkefnisins í formi framkvæmdalánsins og síðan áformum um uppgreiðslu þess með, eftir atvikum langtímaláni frá stefnda. Í samningnum er þó skýr tilvísun til þess að hann byggist á heimild stefnda til að veita sveitarfélögum ákveðna fyrirgreiðslu til framkvæmda sem þessara samkvæmt skilyrðum VII. kafla laga nr. 44/1998 sbr. lög nr. 120/2009 um breyting á þeim einkum 21. gr.

Í grein 3.1 segir að það sé forsenda samningsins að stefnandi Borgarbyggð eigi kost á láni frá stefnda til framkvæmdanna. Þar er greinilega vísað til þess láns sem stefndi skyldi veita og nýtt yrði til uppgreiðslu á framkvæmdaláninu í lok framkvæmda og skyldi til fjörutíu áratryggt með 1. veðrétti í húsnæði hjúkrunarheimilisins. Lánskjör skyldu taka mið að því að ekki yrði um uppgreiðsluheimild að ræða.

Ekki verður því fundinn staður í gögnum málsins að leigugreiðslur frá ríkissjóði skyldu renna beint til stefnda eins og hann byggir á í málinu og sem eigi að því er virðist að benda til órofa tengsla milli framkvæmdasamningsins og langtímaláns frá stefnda vegna framkvæmdarinnar. Hins vegar er slíkt ákvæði í grein 4.5 en það átti eingöngu við ef til vanskila kæmi af hálfu stefnanda og veitti þá ráðuneytinu slíka heimild án þess að stefnanda væru tæk vanefndaúrræði af þeim sökum, sbr. og 2. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 355/2010 um þessi lán. Í málflutningi féllst stefndi á að þetta ætti einungis við þegar um vanskil væri að ræða en það hefði einmitt verið raunin í tilviki aðila. Engar tilkynningar bárust stefnanda þó af þessu tilefni á samningstímanum, þess efnis að leigugreiðslum bæri að skila til stefnda beint og ekkert liggur fyrir um að leigutaka, ráðuneytinu, hefði verið á einhverjum tíma gert viðvart um meint vanskil stefnanda og þess farið á leit að greiðslur yrðu inntar af hendi beint til stefnda. Þessi málsástæða stefnanda er því haldlaus. Þessi atvik málsins benda hins vegar eindregið til þess ásamt öðru að stefndi leit ekki svo á að um vanskil eða vanefndir af hálfu stefnanda væri að ræða framan af.

Stefndi telur að forsendubrestur hafi réttlætt beitingu þeirra vanefndaúrræða sem hann beitti á endanum. Það hafi þannig verið forsenda af hans hálfu fyrir veitingu framkvæmdalánsins að það yrði greitt upp í kjölfarið með langtímaláni sjóðsins sjálfs og kjörin á því láni hafi endurspeglast í þeirri forsendu. Þessi staðreynd sé jafnframt forsenda þess að ekki var hafist handa fyrr en raun ber vitni um kröfugerð á grundvelli meintra vanefnda stefnanda.

Ekkert liggur fyrir í málinu um að stefnanda hafi verið kynnt þessi forsenda stefnda sem virðist samkvæmt máltilbúnaði nú hafa verið ákvörðunarástæða hans við lánveitinguna. Ekkert er það heldur í málinu, skriflegum gögnum eða samskiptum aðila sem gaf stefnanda réttmæta ástæðu til að ætla að þessi væri afstaða og þessar forsendur stefnda en af því verður stefndi að bera hallann.

Dómurinn telur því að samningur stefnanda við félags- og tryggingamálaráðuneytið, síðar velferðarráðuneytið, hafi sem slíkur hvorki skapað stefnda sjálfstæðan rétt á hendur stefnanda í máli þessu né bakað stefnanda sérstakar skyldur gagnvart stefnda þannig að veitt hafi stefnda sjálfstæðan

lögvarinn rétt til að krefjast efnda af stefnanda með þeim hætti sem hann byggir nú á.

Gagnstæð niðurstaða verður hvorki reist á þeim samningum sem gerðir voru né löggjöf um málaflokkinn, hvorki 30. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál sbr. lög nr. 120/2009 né reglugerð nr. 355/2010 sem sett var með heimild í 30. gr. laganna.

Ef litið er til þess samnings sem aðilar gerðu sín á milli og undirritaður var 14. mars 2011 þá fjallar hann fyrst og fremst um skammtímafjármögnun þ.e. framkvæmdalánið. Hvergi í samningnum er kveðið með afdráttarlausum hætti á um gjalddaga. Að vísu segir án frekari skýringa að lánstíminn sé 24 mánuðir. Síðar í skjalinu eða tölulið 4 segir að gjalddagi lánsins sé tveimur mánuðum eftir lok lánsamnings/lokaúttektar. Í 9. lið er getið um að lántaki skuli á gjalddaga skila inn þinglýstum skuldabréfum til að breyta framkvæmdaláninu í langtímalán. Ef þessum gögnum yrði ekki skilað á réttum tíma teldist samningurinn gjaldfallinn. Í 10. lið er kveðið á um skyldu lántaka til greiðslu dráttarvaxta og kostnaðar eftir gjalddaga.

Með vísan til framangreinds verður því ekki fallist á að stefnanda hafi verið skylt að taka lán hjá stefnda til að greiða upp framkvæmdalánið eins og stefndi byggir á. Þá verður heldur ekki talið að forsenda stefnda fyrir skammtímafjármögnun framkvæmdanna hafi verið sú að stefnandi tæki í kjölfarið langtímalán hjá stefnda. Í ljósi meginreglunnar um samningafrelsi sem og meginreglu kröfuréttar um heimild skuldara til að greiða upp skuld sína þegar og ef hann kys að gera slíkt, hefði þurft skýrt ákvæði um hið gagnstæða í samningi aðila til að stofna til slíkrar skuldbindingar stefnanda eða fyrirmæli í þeim lögum og reglum sem um þessa fyrirgreiðslu stefnda giltu. Hvorugu er til að dreifa.

Þegar vísað er til forsendna í liðum 1.1 og 3.1 í samningi stefnanda við félags- og tryggingamálaráðuneytið, eins og stefndi bendir á máli sínu til stuðnings, er eingöngu verið að vísa til þess úr hvaða jarðvegi sá samningur er sprottinn og hvaða rammi er settur um framkvæmdina sem slíka. Liður 3.1 verður vart skilinn öðruvísi en svo að þar sé mun frekar sleginn varnagli stefnanda til hagsbóta fremur en að tryggja stefnda einhvern rétt á grundvelli einhvers konar þriðja manns loforðs.

Heimild stefnda til þess að krefja stefnanda um dráttarvexti af framkvæmdaláninu verður því ekki byggð á skyldu stefnanda til samningagerðar um langtímafjármögnun verkefnisins, enda á slíkt ekki viðhlítandi stoð í samningi aðila, samningum stefnanda við þriðja aðila eða löggjöf eða verður byggð á öðrum grunni. Á það ber og að líta að ef um skyldu til samningagerðar hefur verið að ræða þá er nokkrum vafa undirorpið hvort sú skylda hefði heimilað stefnda, miðað við

atvik máls og samninga aðila, að krefja stefnanda um dráttarvexti með þeim hætti sem hann hefur gert; að vanefndaúrræði stefnda hefðu þá líkast til verið af öðrum meiði.

Kemur þá til skoðunar hvort samskipti aðila á samningstímanum, framgangur framkvæmda við hjúkrunarheimilið eða önnur atvik geti hafa skapað stefnda rétt til að krefjast dráttarvaxta af stefnanda.

Ágreiningslaust er að starfsemi hófst formlega í húsinu 15. júlí 2012 og verklokaúttekt fór fram 1. nóvember það ár. Í henni er þó tekið skýrt fram að lóðarframkvæmdum sé þá ólokið. Um þetta voru aðilar sammála en einnig um það að ekki yrði gengið frá langtímaláni fyrr en þeim framkvæmdum væri lokið. Forsvarsmaður fyrirtækjasviðs stefnda á þessum tíma, vitnið Úlfar Þór Indriðason sagði fyrir dómi aðspurður af lögmanni sínum að hann hafi við þessa úttekt ekki litið svo á að hún hafi þá markað gjalddaga eins og nú er byggt á. Hann taldi með öðrum orðum gjalddaga ekki kominn á þessum tímamótum. Þegar nær dró lokum framkvæmda var á fundi aðila í maí 2012 það þannig áamálgað af hálfu forsvarsmanna stefnanda við yfirmenn stefnda hvort ekki væri hægt að ganga strax frá langtímaláni vegna húsbyggingarinnar en síðan yrði veitt viðbótarlán þegar endanlegum frágangi lyki. Forsvarmenn stefnda tóku afar dræmt í þetta á fundinum og tilkynntu um hæl símleidis að ekki yrði gengið frá langtímaláni og þar með uppgreiðslu á framkvæmdaláninu fyrr en framkvæmdum yrði að fullu lokið. Vitni staðfestu þetta fyrir dómi þ.m.t. forsvarsmaður fyrirtækjasviðs stefnda á þessum tíma, nú forstöðumaður útlánasviðs. Hann fullyrti að stefndi hefði ekki verið til viðræðna um uppgjör á skammtímaláninu með langtímaláni fyrr en við endanleg verklok sem ekki voru orðin. Þessi afstaða er enda staðfest afdráttarlaust af sama f.h. stefnda í tölvupósti til aðila er málið varðaði 15. júní 2012. Á þessum tímamarki verður það lagt til grundvallar að aðilar hafi gengið út frá því að gjalddagi væri sem fyrr óviss og yrði ákveðinn síðar með hliðsjón af framgangi verksins. Ekkert bendir til þess að undir þessum viðræðum og samskiptum aðila hafi ákvæði um 24 mánaða lánstíma haft einhverja þýðingu eða því verið haldið á lofti. Reyndin er sú að þessum lánstíma er fyrst veitt vægi í greinargerð stefnda til héraðsdóms 12. nóvember 2014. Fyrir þann tíma virtist sá tímamarkur án allrar þýðingar fyrir lögskipti aðila að þeirra mati, í það minnsta byggði hvorugur á honum. Stefndi, hvers meginhlutverk er útlánastarfsemi, hafði það í hendi sér hvort hann bæri fyrir sig 24 mánaða ákvæðið ef hann taldi það gilda. Dómurinn telur það því ótæka niðurstöðu að byggt verði á þessu ákvæði í fyrirsögn lánsamningsins í ljósi þess að ákvæðið er ekki afdráttarlaust, það er ekki útfært nánar með nokkrum hætti í megintexta samningsins, heldur blasir við að það beri að skýra til samræmis við önnur ákvæði í samningnum. Sýnu þyngst vegur þó að hvorugur aðila virðist hafa byggt á því að þetta ákvæði réði einhverju um réttarstöðu þeirra, heldur var það í samskiptum að því er virðist metið sem óskráð a.m.k. fram yfir þann tíma er stefnandi ákvað að greiða upp framkvæmdalánið, í lok janúar 2014. Við skýringu á samningsákvæðum sem þessu dugar ekki eitt og sér að líta til orðalags samnings heldur verður að líta jafnframt til annarra atriða og þá einkum þess hvernig samningsaðilar hafi sjálfir í raun efnt samningsskyldur sínar eða hvaða kröfur þeir hafi gert á grundvelli samnings á samningstímanum. Óhjákvæmilegt er og að skýra

og túlka ákvæði samnings aðila út frá þeirri staðreynd að samningurinn var saminn af stefnda sem býr yfir sérfræðipækkingu á sviðinu og hefði átt auðvelt með að hlutast til um að ákvæði hans væru skýr.

Staðfest er í gögnum málsins og hefur enda ekki verið mótmælt af stefnda að engar kröfur voru gerðar á hendur stefnanda á þeim grundvelli að gjalddagi væri kominn og stefnandi væri í vanskilum fyrr en með tölvupósti 13. febrúar 2014 frá forsvarsmanni fyrirtækjasviðs stefnda til þáverandi bæjarstjóra stefnanda. Þar fyrst er tilgreint að gjalddagi á láninu hafi verið 1. janúar 2013 og þá fyrst gerð krafa um ákveðna fjárhæð dráttarvaxta, 62.083.354 kr. Hins vegar lá það fyrir frá fundi í september 2013 að forsvarsmenn stefnda litu svo á að stefnanda væri skylt að taka lánið hjá stefnda. Þó var aldrei að því er virðist minnst á ákveðinn gjalddaga lánsins í þeim samskiptum. Þrátt fyrir ítrekaðar fyrirspurnir í kjölfarið bárust stefnanda engin viðbrögð frá stefnda þegar hann var inntur eftir því hvaða lagagrundvöllur væri að baki þessari skoðun. Einu viðbrögðin voru fyrirspurn stefnda í nóvember 2013 um hvaða lánskjör byðust stefnanda og hjá hverjum. Fyrir liggur og að í lánakerfum stefnanda sjálfs var það ekki fyrr en 5. mars 2014 sem fyrst er settur inn gjalddaginn 1. janúar 2013. Áður höfðu verið keyrðir út greiðsluseðlar og sendir stefnanda þar sem gjalddaginn var ákveðinn í fyrstu 30. ágúst 2012 en síðar 1. maí 2013. Vitnið Einar Guðbjartur G. Pálsson, fyrrverandi fjármálastjóri stefnanda, greindi frá því að hann myndi mætavel eftir að hafa fengið þessa seðla í hendur og fyrra skiptið hafi gefið honum tilefni til að hafa samband við starfsmenn stefnda þar sem sendingin kom honum í opna skjöldu og gjalddaginn spáskt fyrir sjónir. Skýringarnar voru þær að þetta væri eingöngu innanhúss keyrsla til að halda utan um lánið og í þessum greiðsluseðlum fælust engin greiðslutilmæli eða önnur kröfugerð á hendur stefnanda eða ádráttur um gjalddaga framkvæmdalánsins. Því er ágreiningslaust að þessir seðlar eru án þýðingar í málinu nema að því leyti að stefnandi telur tilvist þeirra staðfesta að á þeim tíma hafði gjalddagi ekki verið fastákveðinn af stefnda en óhjákvæmilegt er að fallast á það. Útgáfa seinni greiðsluseðlanna, sem allir voru með gjalddaga 1. maí 2013, staðfestir og að mati dómsins að á þeim tíma benti ekkert til þess að stefndi liti svo á að gjalddagi væri samkvæmt því sem hann útlistar í rökstuðningi sínum fyrir lækkun á stefnukröfum. Í því sem hann tilgreinir í megintexta stefnu um gjalddaga sem varakröfu eða þrautavarakröfu byggir stefndi þannig á því að gjalddagi hafi aldrei verið síðar en 15. mars 2013 eða 24 mánuðum eftir undirritun lánsamnings aðila eða til þrautavara 15. maí 2013, þ.e. tveimur mánuðum betur sbr. fyrirsögn lánsamningsins að teknu tilliti til 4. gr. hans. Síðasta viðmiðunardagsetning fyrir gjalddaga er að mati stefnda 13. nóvember 2013 þegar stefnandi tilkynnir stefnda að hann hyggist taka lán annars staðar og greiða upp framkvæmdalánið. Stefndi gerði þó hvorki á þeim tíma né fyrr beina kröfu um dráttarvexti né tilkynnti um gjalddaga lánsins. Þessi framsetning á kröfugerð stefnda er óhefðbundin miðað við sjálfar dómkröfurnar en skiptir ekki máli í ljósi úrslita málsins.

Því verður gengið út frá því að gjalddagi á framkvæmdaláni því sem stefnandi tók hjá stefnda hafi ekki verið fastákveðinn heldur verið háður síðari atvikum. Undir slíkum kringumstæðum hvílir sú skylda á kröfuhafa að tilkynna skuldara með afdráttarlausum hætti um það hvenær hann telur gjalddaga kominn. Áður en slík

tilkynning berst skuldara eru kröfuhafa ekki tæk þau vanefndaúrræði sem ella myndu skapast á grundvelli greiðslufalls sbr. og 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Eðli máls samkvæmt verður og gjalddagi í slíku samningssambandi ekki ákvarðaður aftur í tímann.

Því er með vísan til alls framangreinds fallist á það með stefnanda að stefnda hafi verið óheimilt að krefja stefnanda um dráttarvexti af framkvæmdaláninu eins og hann gerði kröfu um. Því ber að fallast á kröfu stefnanda um endurgreiðslu í samræmi við þann fyrirvara er hann gerði þegar hann innti greiðsluna af hendi.

Stefndi krefst lækkunar á fjárhæð endurgreiðslukröfu stefnanda þar sem eftirstöðvar framkvæmdalánsins hafi verið rangt reiknaðar af stefnanda þegar hann greiddi þannig að skeikað hafi 2.058.114 kr. en sú fjárhæð birtist stefnanda fyrst í greinargerð stefnda til dómsins. Með vísan til sjónarmiða kröfuréttar um fullnaðarkvittun sem lok kröfuréttinda verður að líta til þess að þegar stefndi tók við greiðslu stefnanda sem innt var af hendi 31. janúar 2014 mátti honum vera fullljóst að stefnandi leit svo á að með greiðslunni væri hann að greiða að fullu upp framkvæmdalánið. Sú krafa verður enda gerð til stefnda í ljósi stöðu hans að hann hafi átt að sjá þegar í stað ef upp á greiðsluna vantaði. Ef stefndi taldi að sú væri ekki raunin hefði honum borið að gera við það athugasemdir strax. Það gerði stefndi ekki heldur þvert á móti reiknaði hann og reisti dráttarvaxtakröfu sína í kjölfarið á þeirri fjárhæð sem hann hafði móttengið frá stefnanda. Í tölvupósti 13. febrúar 2014 eða um hálfum mánuði eftir greiðslu er tekið fram að þá séu eftirstöðvar skuldar stefnanda við stefnda 62.083.354 kr. Það er útskýrt sem mismunur á greiddri fjárhæð og eftirstöðvum með dráttarvöxtum. Þar er hvergi gefið til kynna að hluti höfuðstóls skuldarinnar með samningsvöxtum sé ógreiddur. Enda er svo hnykk út með því í tölvupósti frá forsvarsmanni fyrirtækjasviðs stefnda 12. mars 2014 að nákvæmt reiknað séu dráttarvextir til greiðslu miðað við daginn eftir 61.863.893 kr. og þá greiðslu beri að inna af hendi til „að klára uppgjör brúarlánanna vegna hjúkrunarheimilisins“ eins og þar sagði. Stefndi getur af þessum sökum ekki gert frekari kröfur á hendur stefnanda vegna greiðslunnar 31. janúar 2014 sem verður að telja í þessum skilningi fullnaðaruppgjör.

V.

Skaðabótakrafa stefnanda er á því reist að stefndi hafi bakað honum tjón með því að synja þeirri beiðni stefnanda að óskað yrði eftir aflýsingu á lánskjöllum frá stefnda vegna framkvæmdalánsins svo að stefnandi gæti þinglýst á 1. veðrétt hjúkrunarheimilisins veðskuldabréfum sem hann hugðist nýta til uppgjors á framkvæmdaláni stefnda. Af þeim sökum hafi stefnandi þurft að fjármagna þessa samninga með dýrum skammtímalánum eins og nánar er rakið í stefnu málsins frá greiðsludegi 31. janúar 2014 til 19. mars það ár er stefndi heimilaði aflýsingu í kjölfar greiðslu stefnanda á umkröfðum dráttarvöxtum.

Dómurinn hefur þegar komist að þeirri niðurstöðu að krafa stefnda um dráttarvexti hafi verið ólöglegt. Því verður að telja að synjun stefnda á að óska eftir aflýsingu á lánskjöllum vegna framkvæmdalánsins hafi bakað stefnanda tjón með ólöglegum og saknæmum hætti. Flestum þeirra athugasemda sem stefndi tefldi fram í greinargerð sinni vegna bótakröfu stefnanda hefur verið svarað undir rekstri málsins. Þannig er ekkert áþreifanlegt sem bendir til að stefnanda hafi gefist kostur á hagstæðari skammtímafjármögnun í þeim tilgangi að takmarka tjón sitt vegna aðgerða stefnda og framburður vitnisins Kristófers Þórs Pálssonar, starfsmanns Arion banka, sem sá um fyrirgreiðslu til stefnanda umrætt skipti gaf í raun hið gagnstæða til kynna. Þá hefur stefnandi sinnt þeirri áskorun frá stefnda að leggja fram gögn um lánið sem tekin voru til að greiða upp lánið frá stefnda. Ekki verður heldur talið að stefnandi hefði getað takmarkað tjón sitt með því að þinglýsa nýjum lánum á eftir lánskjöllum stefnda þar sem viðsemjendum hans hefði mátt vera ljóst að einungis hvíldi á undan nýjum lánum á þeim tíma krafa sem næmi þá umkröfðum dráttarvöxtum stefnda. Slík takmörkun á tjóni var því undir samþykki þriðja aðila komin og hefði að öllum líkindum kallað á frekari tryggingar og óhagræði stefnanda og jafnvel leitt til hækkunar á höfuðstól lánsins. Því er ólíklegt að slík aðgerð hefði leitt til takmörkunar á tjóni, heldur þvert á móti. Framangreindum sjónarmiðum stefnda til stuðnings lækkunar bótakröfu er því hafnað.

Lögmaður stefnda mótmælti því við aðalmeðferð málsins að lögmaður stefnanda legði fram með tilvísunargögnum sínum nýjan útreikning á skaðabótakröfu sinni og því hefði stefnda ekki gefist svigrúm til andmæla. Taldi lögmaðurinn jafnvel efni til frávísunar málsins án kröfu vegna þessa. Eins og rakið var í málflutningi var framlagður útreikningur á skaðabótakröfu stefnanda lagður fram einkum til að leiðrétta hann til lækkunar. Allar forsendur í útreikningnum eru hinar sömu og greina má í stefnu málsins og framlögðum gögnum. Eina breytingin er til lækkunar. Annars vegar um 1.775.858 kr. sem reiknaðar voru í stefnukröfum til aukningar á tjóni stefnanda þar sem sú fjárhæð hefði þýtt lægri greiðslubyrði hans af langtímaláningu sem ekki hafði fengist afgreitt. Í ljós hafi þannig komið við nánari athugun að lækkun vísitölu eins og varð á milli febrúar og mars 2014 hefði samkvæmt skilmálum þeirra lána sem nýtt voru til uppgreiðslu á framkvæmdaláningu engin áhrif haft á greiðslubyrði stefnanda. Hins vegar til lækkunar hafði verið reiknað með 10% yfirdráttarvöxtum í stefnukröfum allt tímabilið en það nú leiðrétt með nýjum útreikningi og einungis reiknaðir 8,5% vextir frá 21. febrúar til 19. mars 2014 í stað 10%. Samtals leiddi þetta til lækkunar á höfuðstól skaðabótakröfu um 2.679.479 kr. og þar með lækkunar á stefnufjárhæð um þá fjárhæð.

Stefndi hafði því allar forsendur til að mótmæla útreikningi stefnanda á meintu tjóni sínu allt frá því að stefna málsins var birt honum 20. júní 2014. Það gerði stefndi hins vegar ekki fyrir en í málflutningi án þess að leggja fram gögn er hrektu útreikninga stefnanda eða benda á hvað væri beinlínis rangt í útreikningum hans. Jafnframt hafði lögmaður stefnanda kynnt fyrir lögmanni stefnda breytingu á kröfugerð nokkrum dögum fyrir aðalmeðferð til lækkunar.

Á hinn bóginn hefur stefnandi að mati dómsins ekki, gegn mótmælum stefnda, gefið fullnægjandi skýringar á því hvers vegna hann kýs að miða kröfu sína er rekja má til yfirdráttarvaxta sem hann þurfti að standa skil á, við 925.000.000 kr. í stað þess að miða við þá fjárhæð sem hann greiddi stefnda 31. janúar 2014. Meginástæða fyrir ágreiningi aðila er að stefnandi ákvað sjálfur að greiða upp skammtímalán hjá stefnda með fjármagni frá þriðja aðila. Hvernig þeirri fjármögnun var háttáð getur því ekki haft áhrif á skaðabótakröfu stefnanda til hækkunar enda er það jafnframt óútskýrt af hverju dagamismunur, á þeim fjárhæðum sem mynduðu stofn fyrir vaxtaútreikning dag hvern á tjonstímabilinu, stafar sbr. framlagt yfirlit. Þá hefur stefnandi heldur ekki rökstutt með fullnægjandi hætti tjonstímabilið en í því sambandi hefur stefndi bent á að nokkurn tíma geti tekið að fá skjölum aflýst. Ekkert bendir til annars en að ósk um aflýsingu hafi fyrst verið sett fram með bréfi fyrrum fjármálastjóra stefnanda 31. janúar 2014 samfara greiðslu á 882.313.457 kr. inn á reikning stefnanda. Þá liggur fyrir að stefnandi greiddi stefnda umkrafa dráttarvexti 14. mars 2014 og eftir það hafi stefndi óskað eftir aflýsingu. Því er ekki óvarlegt að miða tjonstímabil við þá daga sem greiðslur voru inntar af hendi enda biðin eftir aflýsingu væntanlega jafn löng í báða enda. Dómurinn telur því rétt að tjon stefnanda vegna ólögmeðrar synjunar stefnda nemi kostnaði vegna yfirdráttarvaxta á tímabilinu frá 31. janúar 2014 til 14. mars 2014 af 882.313.457 auk 10% ársvaxta frá 31. janúar 2014 til 20. febrúar 2014 en með 8,5% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim tíma til 14. mars 2014 kr. að frádregnum sammingsvöxtum sama tímabil eins og þeir eru útlistaðir af stefnanda sjálfum alls 4.547.151 kr. Þannig er horft til þess hvenær krafa kom fram um aflýsingu og ákveðinn sanngjarn tími til aflýsingar. Því telur dómurinn rétt að tjon stefnanda vegna ólögmeðrar synjunar á aflýsingu verði bætt með 4.937.718 kr.

Ekki er fallist á vegna skaðabótakröfu stefnanda að það hafi skipt máli hvenær fyrir lá samþykki heilbrigðisráðherra og fjármála- og efnahagsráðherra fyrir veðsetningu fasteignarinnar við Borgarbraut 65, Borgarbyggð sem veitt var með bréfi til stefnanda 27. mars 2014. Fram kom hjá vitninu Kristófer Þór Pálssyni að fyrir ritun þess bréfs og frágang mála hefði Arion banki fengið „vink“ eins og vitnið orðaði það um að þessi heimild yrði veitt þegar með þyrfti. Jafnframt kom fram hjá vitninu að hann hefði ekki orðið var við að stefndi hefði haft eitthvað um þessa heimild að segja eða verið yfirhöfuð með í ráðum þar um. Ekkert bendir til þess að staðið hafi á samþykki þessara aðila og þess hefði stefnandi því getað aflað fyrr ef aðstæður hefðu krafist.

Fallist verður á dráttarvaxtakröfur stefnanda eins og þær voru settar fram enda gerður skýr áskilnaður um endurkröfu á hendur stefnanda og fyrirvari þegar stefnda voru greiddir dráttarvextirnir að kröfu stefnda 14. mars 2014.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnda Íbúðalánasjóð til að greiða stefnanda Borgarbyggð málskostnað sem þykir eftir atvikum og með hliðsjón af framlagðri tímaskýrslu lögmanns stefnanda hæfilega ákveðinn 3.500.000 krónur. Dómara var úthlutað málinu 15. september sl. og hafði þá ekkert komið að rekstri þess fram að því.

Af hálfu stefnanda flutti málið Helgi Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og af hálfu stefnda flutti málið Stefán Bjarni Gunnlaugsson hæstaréttarlögmaður.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi Íbúðalánasjóður greiði stefnanda Borgarbyggð 66.801.611 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 61.863.893 krónum frá 14. mars 2014 til 26. júní 2014, en af 66.801.611 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 3.500.000 krónur í málskostnað.

Lárentsínus Kristjánsson (sign.)