

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 25. mars 2015 í máli nr. E-2751/2014:

**Franz Jezorski**

*(Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson hdl.)*

**gegn**

**Arion banka hf.**

*(Fura Sóley Hjálmarsdóttir hdl.)*

### I.

Mál þetta var höfðað þann 23. júní 2014 og dómtekið 4. mars 2015 að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi er Franz Jezorski til heimilis að Blikanesi 26, Garðabæ, en stefndi er Arion banki hf., Borgartúni 19, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að felld verði úr gildi veðsetning sem stefnandi veitti í fasteign sinni að Blikanesi 26, Garðabæ, fastanúmer 206-9374, með undirritun sinni á skuldabréf nr. 371-74-13565, útgefnu af Guðfinnu Franzdóttur, dagsettu 15. desember 2004. Þá er þess einnig krafist að stefnda verði gert að aflýsa skuldabréfinu af fasteigninni. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara er þess krafist að samþykki stefnanda um að veita veð í fasteign sinni Blikanesi 26, Garðabæ, fastanúmer 206-9374, samkvæmt veðskuldabréfi nr. 394813565, útgefnu útgefnu af Guðfinnu Franzdóttur þann 15. desember 2004, að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð 4.150.000 krónur sé gilt að fjárhæð 3.587.060 krónur (í stað 4.150.000 krónur) frá útgáfudegi veðskuldabréfs nr. 394813565.

### II.

Í máli þessu er deilt um gildi veðsetningar skuldabréfs á fasteign stefnanda að Blikanesi 26, Garðabæ. Umrætt veðskuldabréf nr. 0394-813565, var gefið út af dóttur stefnanda, Guðfinnu Franzdóttur, þann 15. desember 2004, að fjárhæð 4.150.000 krónur til KB banka hf., og var greind fasteign stefnanda sett að veði til tryggingar á skuldinni. Ritaði stefnandi undir frumrit bréfsins sem veðsali til staðfestingar á samþykki sínu. Skuldabréfið var framselt til stefnda með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins, dags. 21. október 2008.

Við útgáfu áðurgreinds veðskuldabréfs útbjó stefndi yfirlit (yfirlit vegna uppgreiðslubjónustu) sem dagsett er 29. desember 2014, þar sem er að finna sundurgreiningu á þeim skuldum sem andvirði veðskuldabréfsins átti að greiða. Samkvæmt yfirlitinu var samtals 3.590.764 krónum (3.587.060 krónur í stefnu) lánsfjárhæðarinnar, ráðstafað til uppgreiðslu á tveimur veðskuldabréfum sem þegar hvíldu á fasteign stefnanda, Blikanesi 26, Garðabæ, útgefnum af dóttur stefnanda Guðfinnu Franzdóttur. Nánar tiltekið fóru 947.564 krónur til uppgreiðslu á veðskuldabréfi nr. 301-64-781268, að höfuðstólsfjárhæð 1.000.000 krónur, sem þá hvíldi á 3. veðrétti fasteignarinnar að Blikanesi 26, útgefnu af Guðfinnu Franzdóttur til Eftirlaunasjóðs starfsmanna Búnaðarbanka þann 21. maí 1992. Hins vegar var 2.639.496 krónum ráðstafað til uppgreiðslu á veðskuldabréfi nr. 511-74-15341 sem þá hvíldi á 5. veðrétti eignarinnar, útgefnu af Guðfinnu Franzdóttur þann 6. október 1997, til Íslandsbanka hf., að höfuðstólsfjárhæð 2.000.000 króna. Stefnandi hafði samþykkt greindar veðsetningar á fasteign hans með undirritun sinni á skuldabréfin. Þá var 205.000 krónum ráðstafað til greiðslu víxils nr. 30043 á nafni Guðjóns Baldvinssonar, sonar Guðfinnu, og 150.000 krónum var ráðstafað til að greiða yfirdráttarheimild á reikningi 0318-26-182609, í eigu Guðjóns. Þá fóru 111.850 krónur upp í kostnað vegna lánsins. Eftirstöðvar lánsins, 111.327 krónur, voru greiddar inn á bankareikning lántaka.

Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 17. febrúar 2012 til stefnda, var krafist niðurfellingar ábyrgðarskuldbindingar stefnanda á hinu umþrætta veðskuldabréfi nr. 0394-813565 á þeim grundvelli að stefndi hefði ekki farið að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 við greiðslumat lántakanda. Stefndi hafnaði kröfu stefnanda með bréfi, dags. 23. febrúar 2012, með þeim röksemdum að við lánveitingu umrædds skuldabréfs hefði ekki verið um nýja lánveitingu að ræða heldur endurfjármögnum skulda.

Með bréfi, dags. 5. mars 2012, óskaði stefnandi eftir nánari upplýsingum um ákvörðun stefnda sem fram hefði komið í áðurgreindu svarbréfi stefnda, dags. 23. febrúar 2012. Í svari stefnda, dags. 23. mars. 2012, kom fram að stefndi hefði metið gildi ábyrgðarskuldbindingarinnar með hliðsjón af samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 og að niðurstaðan hefði verið sú að ábyrgðarskuldbinding stefnanda væri gild, þar sem ekki bæri að líta á lánveitinguna árið 2004 sem nýja lánveitingu, heldur endurfjármögnun. Jafnframt var ítrekað að umrætt veðskuldabréf hefði verið gefið út til þess að greiða upp eldri skuldbindingar Guðfinnu, sem voru m.a. tryggðar með veði í þinglýstri fasteign stefnanda.

Með bréfi, dags. 23. október 2013, kvartaði stefnandi til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, yfir því að ekki hefði farið fram greiðslumat á lántaka, Guðfinnu. Með úrskurði nefndarinnar í máli nr. 91/2013, var erindi stefnanda vísað frá úrskurðarnefndinni.

Í svarbréfi stefnda, dags. 7. febrúar 2012 til stefnanda, er staðfest að greiðslumat hafi ekki fundist hjá stefnda vegna umrædds láns nr. 0394-813565.

Stefnandi gaf aðilaskýrslu fyrir dómi. Einnig kom fyrir dóminn Guðfinna Franzdóttir.

### III.

#### 1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi reisir kröfur sínar á því að stefndi hafi brotið gegn reglum sem fram koma í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsettu 1. nóvember 2001, (samkomulagið) sem leysti af hólmi eldra samkomulag sama efnis frá árinu 1998.

Byggir stefnandi á því að stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sem á stefnda hvíldi skv. 4. gr. samkomulagsins. Stefnandi hafi hvorki verið upplýstur um þær skyldur sem fólust í ábyrgðinni, heimild stefnanda til að segja ábyrgðinni upp, heimild hans til að óska eftir að greiðslumat yrði ekki framkvæmt og heimild hans til að bera ágreiningsmál vegna ábyrgðarinnar undir Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Hafi stefnanda ekki verið afhentur upplýsingabæklingur um skuldaábyrgðir og veðsetningar sem stefnda hafi borið að gefa út og dreifa til stefnanda. Með þessu hafi stefndi brotið upplýsingaskyldu sína og telja verði því að ábyrgðin sé fallin úr gildi samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Þá telur stefnandi enn fremur að stefndi hafi einnig brotið gegn 3. gr. samkomulagsins þar sem ekki hafi verið gert greiðslumat á lántakanum og greiðanda lánsins. Á stefnda hafi hvílt sú skylda að meta greiðslugetu greiðanda lánsins, Guðfinnu Franzdóttur. Eigi það að leiða til ógildingar veðsetningarinnar þó aðeins sé litið til þessa brots stefnda skv. 36. gr.

Stefnandi fullyrðir að stefndi hafi, með ófullnægjandi upplýsingagjöf og vanrækslu við að gera greiðslumat á skuldaranum, ekki aðeins brotið gegn framangreindu samkomulagi heldur einnig gerst brotlegur við þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og 4. og 6. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti.

Það sé meginmarkmið samkomulags um notkun ábyrgða frá árinu 2001 að ábyrgðarmenn geti metið áhættu af því að gangast í ábyrgð á skuldum einstaklinga áður en þeir samþykktu hana. Til þess að slíkt mat gæti farið fram af hálfu ábyrgðarmanns var nauðsynlegt að fjármálafyrirtæki hefði viðhaft vönduð og nákvæm vinnubrögð við gerð greiðslumats og við upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns enda er það forsenda þess að markmið samkomulagsins náist að lánveitingar séu miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Því hafi stefnda borið skylda til þess að meta greiðslugetu lántaka sérstaklega vegna veðs þess sem sóst var eftir að stefnandi veitti.

Stefnandi telur að stefndi hafi brotið gegn óskráðum meginreglum um heilbrigða og eðlilega viðskiptahætti og að starfa í samræmi við venjur á fjármálamarkaði sem og að viðhafa ekki háttsemi sem brjóti gegn hagsmunum stefnanda. Að öllu framangreindu virtu geti stefndi ekki byggt rétt á veðsetningu þeirri sem veitt var í fasteign stefnanda, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, og beri því að víkja veðsetningunni til

hliðar og afmá hana úr þinglýsingabókum.

Þá byggir stefnandi á því að óheiðarlegt sé fyrir stefnda að bera samninginn fyrir sig vegna atvika sem voru fyrir hendi þegar löggerningurinn kom til vitundar hans og hann mátti vita um, sbr. 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Það sé óheiðarlegt af hálfu stefnda að bera fyrir sig samning um veðsetningu í fasteign stefnanda, þegar ljóst sé að stefndi hafi vanrækt skyldur sínar við samningsgerðina um að framkvæma greiðslumat á lántakendum, með þeim afleiðingum að öll áhætta vegna vanefnda færðist af stefnda yfir á stefnanda.

## *2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi byggir á því að um endurfjármögnun á skuldum Guðfinnu og sonar hennar hafi verið að ræða með útgáfu veðskuldabréfs nr. 394813565. Málið snúist um skuldir sem að mestu hafi þegar verið tryggðar í fasteign stefnanda og stofnað hafi verið til fyrir gildistöku áður nefnds samkomulags.

Óumdeilt sé að forveri stefnda hafi ekki framkvæmt greiðslumat við útgáfu hins umþrætta veðskuldabréfs enda hafi verið um endurfjármögnun skulda að ræða, sem tryggðar voru með veði í fasteign stefnanda. Því eigi ákvæði samkomulagsins ekki við í máli þessu.

Stefndi telur að þótt brotið hafi verið gegn ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða leiði það ekki sjálfkrafa til ógildingar á veðsetningunni heldur verði að fara fram heildarmat á aðstæðum aðila fyrir, eftir og við undirritun stefnanda á hið umþrætta veðskuldabréf. Telur stefndi að slíkt mat leiði til þess að sýkna bera stefnda af ógildingarkröfu stefnanda með vísan til eftirfarandi:

i) Umrætt veðskuldabréf hafi verið gefið út til að endurfjármagna lán sem hvíldu á 3. og 5. veðrétti á eign stefnanda að Blikanesi 26. Veðskuldabréfið hafi verið að höfuðstólsfjárhæð 4.150.000 krónur og af þeirri fjárhæð hafi 3.590.764 krónur (92%) verið nýttar til uppgreiðslu lána sem þegar hvíldu á fasteign stefnanda.

ii) Samhliða útgáfu umrædds veðskuldabréfs hafi stefnandi gefið út nýtt veðskuldabréf sem tekið var til uppgreiðslu lána sem hvíldu á 4. og 6. veðrétti á fasteign hans. Hafi bæði stefnandi og Guðfinna því fengið betri kjör á skuldum sínum en þeim uppreiddu við þessa endurfjármögnun.

iii) Stefndi hafi þekkt stöðu dóttur sinnar, en hún hafi verið námsmaður á þeim tíma sem hið umþrætta veðskuldabréf var gefið út. Stefnandi hafi af fúsum og frjálsum vilja sett eign sína að veði fyrir skuldum dóttur sinnar, til þess að aðstoða hana. Framkvæmd greiðslumats hefði því engu breytt um vilja stefnanda til þess að veðsetja fasteign sína fyrir skuldum dóttur sinnar. Það sé því ekki ósanngjarnt fyrir stefnda að byggja á efni veðskuldabréfsins.

iv) Stefndi hafnar því að skilyrði 33. eða 36. gr. samningalaga séu uppfyllt og telur fjarri, að það sé óheiðarlegt eða bersýnilega ósanngjarnt af hálfu stefnda að byggja á efni veðskuldabréfsins. Stefndi hafnar því einnig að 38. gr. samningalaga

hafi einhver áhrif á gildi veðsetningar fasteignar stefnanda. Þá hafnar stefndi því að viðskiptahættir stefnda hafi brotið gegn 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Þá sé tilvísun stefnda, um að stefndi hafi brotið gegn skyldu sinni að starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti, sbr. 4. og 6. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti, órökstudd.

Til stuðnings varakröfu sinni telur stefndi að veðsetningin á fasteign stefnanda sé a.m.k. gild að því leyti sem hún nemi uppgreiðslu á þeim skuldum sem hvíldu á fasteign stefnanda og voru greiddar upp með útgáfu hins umþrætta veðskuldabréfs nr. 394813565. Við sanngirnismat samkvæmt ógildingarreglum samningaréttar verði að taka tillit til þess að stefnandi hafi haft hag af uppgreiðslufjárhæðinni við lánveitinguna og því sé ekki ósanngjarnt af stefnda að bera veðskuldabréfið fyrir sig að því leyti sem lánsfjárhæðin var nýtt til uppgreiðslu skulda sem þegar hvíldu á fasteign stefnanda.

#### IV.

##### Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um gildi veðsetningar skuldabréfs nr. 0371-74-013565, á fasteign stefnanda að Blikanesi 26 í Garðabæ að fjárhæð 4.150.000 krónur, sem gefið var út af dóttur stefnanda þann 15. desember 2004. Stefnandi veitti samþykki sitt fyrir því að fasteign hans yrði sett að veði til tryggingar fyrrgreindri kröfu. Óumdeilt er í málinu að meginhluta fjárhæðar þeirrar sem til útborgunar kom samkvæmt skuldabréfinu var ráðstafað til uppgreiðslu á tveimur skuldabréfum, útgefnum 21. maí 1992 og 6. október 1997, sem þegar hvíldu á fyrrgreindri fasteign stefnanda.

Stefnandi krefst ógildingar veðsetningarinnar einkum með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og þess að forveri stefnda hafi ekki sinnt þeim skyldum sem á honum hvíldu samkvæmt þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og 4. og 6. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti. Í því sambandi er því haldið fram að forveri stefnda hafi ekki sinnt þeim skyldum sem á honum hvíldu á grundvelli „Samkomulag[s] um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga“ frá 1. nóvember 2001, en samkomulag þetta er undirritað af viðskiptaráðherra, Sambandi íslenskra sparisjóða, Samtökum banka og verðbréfasjóða og Neytendasamtökunum. Áður giltu svipaðar reglur um þetta efni frá 27. janúar 1998, en aðilar að því samkomulagi voru þó ekki að öllu leyti þeir sömu.

Óumdeilt er að forveri stefnda hafi ekki framkvæmt greiðslumat við útgáfu skuldabréfsins. Það er því ljóst að stefnanda voru ekki kynntar reglur samkomulagsins áður en hann samþykkti að veita veð í fasteign sinni á árinu 2004.

Samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta eða breyta ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við sanngirnismatið skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Óumdeilt er að stærstum hluta útgreiddrar lánsfjárhæðar samkvæmt skuldabréfinu (sem var

4.056,825 krónur), eða 3.590.764 krónum, var varið til uppgreiðslu á tveimur veðskuldabréfum, útgefnum af dóttur stefnanda á árunum 1992 og 1997, sem þegar hvíldu á fasteign stefnanda. Af þessu er ljóst að ekki var verið að stofna til nýrra skulda með lánveitingu forvera stefnda til dóttur stefnanda á árinu 2004, nema að óverulegu leyti. Því verður ekki talið að ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 veiti stoð fyrir því að taka stefnukröfurnar til greina. Af sömu ástæðum verður hvorki séð að fyrrgreint samkomulag frá 1. nóvember 2001 né 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki eða 4. og 6. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 veiti stoð fyrir stefnukröfum máls þessa.

Með vísan til þessa ber að sýkna stefnda af dómkröfum stefnanda í máli þessu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, ber stefnanda að greiða stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **DÓMSORÐ:**

Stefndi, Arion banki hf., er sýknaður af kröfum stefnanda, Franz Jezorski, í máli þessu.

Stefnanda ber að greiða stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)