

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. júlí 2015 í máli nr. E-4446/2014:

Íbúðalánasjóður

(Steinn S. Finnbogason hdl.)

gegn

Parhúsi ehf

(Almar Þór Möller hdl.)

Sparisjóði Suður-Þingeyinga

(Stefán Bjarni Gunnlaugsson hrl.)

Mál þetta var höfðað 4. nóvember 2014 og dómtekið 10. júní 2015.

Stefnandi er Íbúðalánasjóður, Borgartúni 21, Reykjavík.

Stefndu eru Parhús ehf., Bolholti 6, 105 Reykjavík og Sparisjóður Suður-Þingeyinga ses., Kjarna, 641 Húsavík.

Stefnandi krefst þess að stefndu greiði stefnanda sameiginlega (in solidum) 9.262.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá málshöfðunardegi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Af hálfu stefnda Parhúss ehf. er aðallega krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar.

Af hálfu stefnda Sparisjóði Suður-Þingeyinga ses er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi krefst málskostnaðar.

I.

Málavextir

Þann 11. september 2008 fékk byggingarfyrirtækið Gunnar Bergmann ehf., nú stefndi Parhús ehf., lán hjá Íbúðarlánasjóði. Af því tilefni var gengið frá ÍLS

veðbréfi með lánsnúmerið 501976 en um var að ræða húsnæðislán samkvæmt lögum nr. 44/1998, verðtryggt jafngreiðslulán miðað við vísitölu neysluverðs. Samkvæmt því sem fram kemur í bréfinu var fjárhæð lánsins 13.087.518 krónur, veitt til 40 ára, og grunnvísitala var 310 stig. Gjald dagar voru 480 mánaðarlegir gjalddagar sá fyrsti 1. nóvember 2008. Þá bar stefnda að greiða 5,4% vexti sem reiknast skyldu frá 16. september 2008. Til tryggingar greiðslu skuldarinnar var fasteignin Uppsalavegi 7, Norðurþingi, sett að veði með 1. veðrétti.

Með yfirlýsingu, dags. 9. september 2008, tókst stefndi Sparisjóður Suður-Þingeyinga, sem var viðskiptabanki meðstefnda, á hendur sjálfskuldarábyrgð á skuld samkvæmt ofangreindu veðbréfi. Efst í ábyrgðaryfirlýsingu sem gengið var frá af því tilefni segir „Ábyrgð á láni byggingaraðila hjá Íbúðarlánasjóði, skv. reglugerð nr. 522/2004.“ Í yfirlýsingunni kemur fram að hún sé veitt í tilefni af lánsúmsókn fyrir lánsfjárhæðinni 13.087.518 krónur þar sem aðalskuldari sé Gunnar Bergmann ehf. og að veð sé Uppsalavegur 7. Yfirlýsingin er rituð á eyðublað frá stefnda.

Þann 15. apríl 2009 óskaði stefnandi nauðungarsölu veðsins vegna vanskila á greiðsluseðlum. Sú beiðni var afturkölluð af hálfu stefnanda þann 18. ágúst 2009

Gerður var viðauki við veðbréfið þann 17. september 2009 sem fól í sér breytingar á gjalddögum. Umsamið var að gjalddagafjöldi eftir breytinguna yrði 471 og áfallandi vextir á tímabilinu 1. september 2009 til 1. október 2010 myndu leggjast við höfuðstól skuldabréfsins í desember ár hvert en síðast 1. september 2010 og endurgreiðast með sama hætti og höfuðstóll bréfsins. Lánstími skyldi lengjast sem næmi frestun á greiðslum. Veðbréfið var svo sagt í fullum skilum og féllu því ekki til dráttarvextir á tímabilinu. Eftirstöðvar skuldabréfsins voru þá sagðar 14.472.678 krónur. Skilmálabreytingin var undirrituð af hálfu stefnanda og Gunnars Bergmann auk þess sem stefndi Sparisjóður Suður-Þingeyinga stimplaði og undirritaði skilmálabreytinguna um samþykki bankaábyrgðaraðila.

Þann 17. október 2012 óskaði stefnandi á ný eftir nauðungarsölu á Uppsalavegi 7 vegna vanskila. Þann 14. janúar 2013 sendi stefnandi stefndu tilkynningu um gjaldfellingu veðbréfsins sem þá var að eftirstöðum 20.306.346 krónur. Lánið hafði þá verið í vanskilum frá 1. október 2010. Skorað var á stefndu að greiða skuldina, 20.306.346 krónur fyrir 5. febrúar 2013 en að öðrum kosti yrði gengið að ábyrgðinni án frekari fyrirvara. Tilkynningin ber með sér að samrit hafi verið sent til stefnda Sparisjóðs Suður-Þingeyinga.

Tilkynningunni var svarað af hálfu stefnda Parhúss ehf. með ódagsettu bréfi þar sem fram kom að gjaldfelling hefði verið móttækin en félagið teldi bankaábyrgð ekki hafa verið fengna með lögsmætum hætti þar sem lagaforsendur væru ekki fyrir hendi. Taldi félagið ábyrgðina því ekki gilda. Bréfið ber með sér að samrit hafi verið sent til stefnda Sparisjóðs Suður-Þingeyinga.

Þann 13. september 2013 afturkallaði stefnandi nauðungarsölubeiðni sína. Þann 2. október 2013 sendi stefnandi stefnda Parhúsi ehf. greiðsluáskorun vegna vanskila

bréfsins en henni var ekki sinnt. Stefnandi óskaði svo enn á ný nauðungarsölu veðsins þann 19. nóvember 2013 vegna kröfu að fjárhæð 23.076.966 krónur. Þann 22. maí 2013 var fasteignin seld hæstbjóðanda sem var stefndi Parhús ehf. sem bauð 13.600.000 krónur á uppboðinu fyrir hönd Móberg fasteignafélags ehf. Hins vegar var ekki staðið við boðið og tilkynnti sýslumaður þann 10. júní 2014 að af þeim sökum væri boð stefnanda að fjárhæð 13.500.000 krónur samþykkt og var söluandvirði fasteignarinnar úthlutað í samræmi við frumvarp að úthlutunargerð dags. 15. júlí 2014.

Stefnandi ráðstafaði virði hins selda veðs upp í kröfu sína á hendur stefndu í samræmi við verðmat löggilts fasteignasala dags. 25. maí 2014 sem var hærra en samþykkt boð sýslumannsins en eignin mun enn vera óseld í eigu stefnanda.

Mál þetta höfðaði stefnandi gegn stefndu til greiðslu eftirstöðva skuldabréfsins.

-

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir greiðsluskyldu stefnda Parhúss ehf. á skuldbindingargildi undirritaðs veðbréfs þar sem hann viðurkennir skuldina og skuldbindir sig til þess að endurgreiða hana í samræmi við skilmála bréfsins.

Stefnandi byggir greiðsluskyldu stefnda Sparisjóðs Suður-Þingeyinga á ábyrgðaryfirlýsingu sem hann undirritaði og lýsti yfir ábyrgð gagnvart stefnanda á skilvísunum og skaðlausum greiðslum af láninu með nánar tilgreindum hætti.

Á því er byggt af hálfu stefnanda að öll skilyrði séu uppfyllt sem tiltekin eru í ábyrgðaryfirlýsingu stefnda Sparisjóðs Suður-Þingeyinga um gjaldkræfni skuldarinnar úr hendi stefnda enda liggja fyrir bæði vanskil og nauðungarsala eignarinnar auk þess sem lánið hefur verið gjaldfellt.

Stefnandi vísar til meginreglna íslensks samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og um endurgreiðslu fjárskuldbindinga en báðir stefndu hafi skuldbundið sig til þess að greiða stefnanda ógreiddar eftirstöðvar skuldabréfsins. Stefnandi hafi notið veðréttinda yfir fasteigninni að Uppsálavegi 7 sem hafi verið seld á nauðungarsölu án þess að stefnandi fengi réttindum sínum fullnægt með öllu af söluverðinu og því krefji hann nú stefndu aðeins um greiðslu þess sem eftir standi af skuldbindingunni að því leyti sem markaðsverð eignarinnar, 14.500.000 krónur, samkvæmt verðmati fasteignasala dags. 25. maí 2014, hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar, samkvæmt 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Í stefnu er að finna sundurliðun fjárkröfu stefnanda. Þá krefst stefnandi dráttarvaxta frá þeim degi er mál þetta er höfðað til greiðsludags.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda Parhúss ehf.

Stefndi byggir á því að verðmat fasteignarinnar Uppsálavegs 7 hafi verið rangt enda alltof lágt. Af því leiði að skuldastaða stefnda við stefnanda sé of há. Þá sé skuldin of há þar sem ekki sé tekið tillit til dæmnds málskostnaðar í máli númer E-427/2014 sem skuldajafnað hafi verið með yfirlýsingu dags. 26. september 2014.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnda Sparisjóðs Suður-Þingeyinga ses.

Stefndi byggir sýknukröfu á því að víkja beri ábyrgð stefnda til hliðar með vísan til 33. gr og 36. gr. laga nr. 7/1936.

Ábyrgð sem stefndi hafi skrifað undir sé bundin við reglugerð nr. 522/2004. Stefnandi hafi fengið stefnda til að ábyrgjast lánið með því að það væri skilyrði fyrir láninu af hálfu stefnanda að bankastofnun gæfi út ábyrgð til að uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 522/2004 við veitingu lánsins líkt og fram komi á ábyrgðaryfirlýsingunni.

Stefndi telur að stjórn Íbúðarlánasjóðs hafi á þeim tíma er lánið var veitt ekki haft heimild til að krefja byggingaraðila um ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Umsókn um lánið hafi borist stefnanda 2008 þegar ekki hafi verið heimilt að krefja um bankaábyrgð og sé krafa stefnanda um ábyrgð ólögmæt. Stefnandi hafi ekki haft heimild til að setja fram kröfuna. Opinbert stjórnvald sem stefnandi sé geti ekki byggt rétt sinn á yfirlýsingu sem fenginn hafi verið með ólögmætum hætti. Vísar stefndi í þessu sambandi til 33. gr. laga nr. 7/1936.

Stefndi telur að líta verði svo á að krafa stefnanda um ábyrgð á lánum sem tekin voru á þessum tíma hafi verið ólögmæt og ber því að víkja slíkum samningum til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 enda ósannjarnt að byggja á honum. Stefnandi sé lítill Sparisjóður úti á landi sem hafi ekki sömu sérþekkingu á þessu sviði sem stefnandi hefur. Stefnandi hafi sent stefnda póst þann 28. ágúst 2008 um að það eina sem vanti til þess að unnt væri að afgreiða lánið væri bankaábyrgð. Þann 11. september 2008 hafi stefnda verið tilkynnt um að veðbréfin væru tilbúin.

Stefndi telur jafnframt að um forsendubrest sé að ræða og að víkja beri samningnum, yfirlýsingu um ábyrgð skv. reglugerð nr. 522/2004 sem stefndi hafi skrifaði uppá frá með vísan til 33. gr. sbr. og 36. gr. samningalaga. nr. 7/1936.

V.

Niðurstaða

Hinn 1. júlí 2004 tók gildi reglugerð nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðarbréf. Samkvæmt 11. gr. hennar var lánveiting til byggingaraðila háð því skilyrði að hann legði fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Reglugerðin var sett með stöð í 2. mgr. 19. gr., 21. gr. og 29. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Með reglugerð nr. 300/2006, sem tók gildi 18. apríl 2006, var ofangreind 11. gr. reglugerðar nr. 522/2004 felld brott. Í febrúar 2008 samþykkti stjórn Íbúðalánasjóðs að gera það aftur að skilyrði lánveitinga til byggingaraðila að þeir legðu fram bankaábyrgð og var kveðið á um það í reglugerð 402/2009 sem tók gildi 22. apríl 2009. Fyrir þann tíma barst umsókn stefnda Parhúss ehf. um lánið og sömuleiðis ritaði stefndi, Sparisjóður Suður-Þingeyinga, undir ábyrgðaryfirlýsingu sína.

Eins og rakið hefur verið krefur stefnandi stefndu sameiginlega (in solidum) um greiðslu eftirstöðva ÍLS-veðbréfs en stefndi Parhús ehf. er skuldari þess og stefndi, Sparisjóður Suður-Þingeyinga, sjálfskuldaábyrgðaraðili. Stefndi Parhús ehf. byggir sýknukröfu sína á því að verðmat fasteignarinnar Uppsalavegs 7, sem stóð til tryggingar skilvísri greiðslu, hafi verið of lágt og því ekki unnt að leggja það til grundvallar. Eftir að málið var höfðað lækkaði stefnandi dómkröfu sína á hendur stefndu úr 9.350.652 krónum í 9.262.000 krónur til samræmis við skuldajafnaðaryfirlýsingu sem er á meðal gagna málsins. Af þessari ástæðu féllu stefndu frá varakröfum sínum um lækkun dómkröfunnar.

Skuldbinding Parhúss ehf. samkvæmt veðbréfinu var 23.076.966 krónur þegar hin veðsetta eign Uppsalavegur 7 var seld nauðungarsölu þann 22. maí 2013. Eignin var slegin hæstbjóðanda, stefnda Parhúsi ehf, f.h., annars félags sem bauð 13.600.000 krónur. Þar sem ekki var staðið við boðið samþykkti sýslumaður boð stefnanda, 13.500.000 krónur, sem var næsthæsta boð. Samkvæmt verðmati löggilts fasteignasala, dags. 25. maí 2014, var verð eignarinnar talið 14.500.000 krónur og var við það verð miðað af hálfu stefnanda sem greiðsla upp í kröfu hans á hendur stefnda. Stefndi byggir á því að ofangreint verðmat fasteignarinnar sé of lágt og telur ekki fullnægjandi að byggja á verðmati löggilts fasteignasala sem væri einhliða aflað en sérstaklega hefði verið skorað á stefnanda að fara fram á mat dómkvadds matsmanns. Þá hafi matið verið framkvæmt ári áður en nauðungarsalan fór fram.

Samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu getur sá, sem hefur notið réttinda yfir eign, sem seld hefur verið nauðungarsölu og ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverði eignarinnar, aðeins krafist á síðari stigum greiðslu þess sem stendur eftir af skuldbindingu við sig, að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

Dómurinn telur að samkvæmt orðanna hljóðan leggi ákvæðið ekki þær skyldur á herðar kröfuhafa að tryggja sér sönnun um markaðsverð eignar með dómkvaðningu matsmanns. Verðmat löggilts fasteignasala er því tækt til sönnunar í þessu skyni. Þá hefur stefndi ekki fært fram haldbær rök fyrir því að það sé rangt eða að öðru leyti ófullnægjandi. Samkvæmt verðmatinu var gangverð fasteignarinnar metið 14.500.000 krónur á þeim degi sem hún var seld nauðungarsölu og undirritað af Pétri Berg Eggertssyni, löggiltum fasteignasala, sem staðfesti það fyrir dómi. Skiptir í þessu sambandi ekki máli að eignin hafi ekki verið skoðuð sama dag og verðmatið var undirritað. Má til hliðsjónar vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 824/2014.

Samkvæmt þessu hefur stefnandi sýnt nægilega fram á að markaðsverð eignarinnar hefði ekki getað nægt til fullnustu kröfu hans samkvæmt umræddu veðskuldabréfi. Verður kröfu stefnda um sýknu því hafnað. Samkvæmt því ber stefnda Parhúsi ehf. að greiða stefnanda dómkröfuna.

Stefnandi byggir greiðsluskyldu Sparisjóðs Suður-Þingeyinga á áðurgreindri ábyrgðaryfirlýsingu frá 9. september 2008. Stefnandi telur yfirlýsinguna ógilda með vísan til 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Jafnframt telur stefnandi að forsendur fyrir ábyrgðinni séu brostnar. Vísar stefnandi í þessu sambandi til dóma Hæstaréttar í málum nr. 539/2011 og 325/2013 sem hafi fordæmisgildi í þessu máli.

Aðilar eru sammála um að með ofangreindum dómum Hæstaréttar hafi því verið slegið föstu að ekki hafi verið fyrir hendi viðhlítandi lagaheimild fyrir þeirri ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs að setja sem skilyrði lánveitingar til byggingaraðila að hann legði fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Þar sem skilyrði sjóðsins um bankaábyrgð var ólöglegt var hann í fyrra málinu talinn bera skaðabótaábyrgð á því fjártjóni sem stefnandi þess máls varð fyrir og fólst í útlögðum kostnaði sem hlaust af skilyrðinu. Í seinna málinu var sömuleiðis fallist á að Íbúðalánasjóður bæri skaðabótaábyrgð á fjártjóni vegna útlagðs kostnaðar og gildi þá einu að heimild til að krefja byggingaraðila um bankaábyrgð hafði verið sett í reglugerð. Í dómunum var hins vegar ekki lagt mat á gildi þeirra ábyrgðaryfirlýsinga sem lántakandanum var gert skylt að afla vildi hann eiga kost á láni frá sjóðnum.

Stefndi byggir á 36. gr. laganna en ákvæðið kveður á um að víkja megi samningi til hliðar í heild eða hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við það mat skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Telur stefndi það vera ósanngjarnt af hálfu stefnanda að bera fyrir sig ábyrgð samkvæmt reglugerð nr. 522/2004 sem fengin hafi verið með ólöglegum hætti.

Fyrir liggur að stefnandi hafði frumkvæði að því að krefja stefnda Parhúsi ehf. um ábyrgðina og var hún forsenda lánveitingar til hans. Þá liggur fyrir að þegar stefndi, Sparisjóður Suður-Þingeyinga, ritaði undir ábyrgðaryfirlýsinguna var ekki í gildi heimild fyrir stefnanda að skilyrða lánveitingu til byggingaraðila með þessum hætti. Skorti stefnanda þannig lagaheimild til að setja slíkt skilyrði.

Sjálfskuldarábyrgð stefnda, Sparisjóðs Suður-Þingeyinga, hefði þannig aldrei átt að koma til í tengslum við umrætt lán.

Stefnandi og stefndi eru báðir fjármálastofnanir og eru að því leyti til jafnsettir. Fyrir liggur að samskipti voru þeirra á milli við vinnslu lánveitingarinnar. Að mati dómsins skiptir ekki máli hvort stefnandi hafi á þeim tíma verið í einhvers konar villu um lögmati ákvörðunar stjórnarinnar. Verður hann að bera hallann af því að vera ekki betur upplýstur en stefnandi var hvað best í stakk búinn til þess að þekkja inntak laga um húsnæðismál, skilyrði þeirra og efni þeirra reglugerða sem sóttu stoð í lög. Þrátt fyrir að fallast megi á að aðgæsluskylda hvíli ávallt á fjármálastofnunum mátti stefndi ætla að krafa um ábyrgðaryfirlýsinguna væri öðru fremur tilkomin vegna lagaskyldu stefnanda en að hans eigin viðskiptalegu hagsmunir væru í forgrunni við umræddan gerning. Sú forsenda reyndist síðan vera röng frá upphafi eins og vikið hefur verið að.

Af þeim ástæðum sem raktar hafa verið er það mat dómsins að skilyrði 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 séu uppfyllt og ber þegar af þeirri ástæðu að víkja ábyrgðinni til hliðar í heild. Verður stefndi, Sparisjóður Suður-Þingeyinga, því sýknaður af kröfu stefnanda.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið er það niðurstaða dómsins að stefnda Parhúsi ehf. beri að greiða stefnanda umkrafða fjárhæð með dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir.

Í samræmi við framangreinda niðurstöðu, og með vísan 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, ber stefnda Parhúsi ehf. að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilegur 250.000 krónur. Þá skal stefnandi greiða stefnda, Sparisjóði Suður-Þingeyinga, 450.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Hjaltested héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Parhús ehf., greiði stefnanda, Íbúðalánasjóði 9.262.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 5. nóvember 2014 til greiðsludags.

Stefndi, Sparisjóður Suður-Þingeyinga, er sýkn af kröfum stefnanda.

Stefndi, Parhús ehf., greiði stefnanda 250.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi greiði stefnda, Sparisjóði Suður-Þingeyinga, 450.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Hjaltested