



## **D Ó M U R**

12. desember 2016

**Mál nr.**      **E-2476//2015:**

Stefnandi:    Laxá ehf.

*(Tryggvi Agnarsson hrl.)*

Stefndi:      Arion banki hf.

*(Kristján B. Thorlacius hrl.)*

Dómari:      Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari

**D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 12. desember 2016 í málinu nr. E-2476/2015:**

Laxá ehf.

*(Tryggvi Agnarsson hrl.)*

gegn

Arion banka hf.

*(Kristján B. Thorlacius hrl.)*

Stefna málsins, sem útgefin var 19. júní 2015 var árituð af lögmanni stefnda um birtingu. Hins vegar láðist að geta birtingardags. Verður því litið svo á að málið hafi verið höfðað á þingfestingardeggi sem var 30. júní 2015, en fallið var frá stefnufresti og mætt hefur verið frá fyrsta degi af hálfu stefnda. Málið var dómtekið eftir aðalmeðferð þess 19. október 2016.

Stefnandi er Laxá ehf., [...] og stefndi er Arion banki hf[...]

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 23.523.334 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af stefnufjárhæðinni frá 14. október 2009 og til greiðsludags.

Þá krefst hann málskostnaðar samkvæmt mati dómsins

Stefndi krefst sýknu og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins.

I.

Upphaf málsins verður rakið til þess að þáverandi eigandi Laxár ehf. samþykkti 1. september 2007, 40.000.000 króna kauptilboð frá einkahlutafélaginu Hafnarkletti í öll hlutabréf í stefnanda. Helsta eign félagsins var jörðin Hafragil í Skagafirði og fylgdi hún með ásamt húsum og veiðirétti m.a. í Laxá, en ekki aðrar eignir félagsins.

Til að fjármagna kaupin fékk Hafnarklettur ehf. veðleyfi hjá seljanda til að veðsetja jörðina fyrir 40.000.000 króna. Skuldabréf var útgefið 12. september 2007, til forvera stefnda, Kaupþings banka hf., og var að fjárhæð að jafnvirði 40.000.000 króna í svissneskum frönkum. Skuldabréfið var til tveggja ára og skyldi bera breytilega vexti eins og þeir væru ákveðnir á hverjum tíma af Kaupþingi banka, sem voru 5,7% við útgáfu skuldabréfsins. Trygging lánveitanda fyrir endurgreiðslu lánsins var sú að auk 1. veðréttar í jörðinni ábyrgðust þrjár einstaklingar, hver um sig greiðslu á 1/3 hluta kröfunnar, þeir voru allir tengdir stefnanda og Hafnarkletti ehf.

Skuldina skyldi greiða með eingreiðslu 15. september 2009, en vaxtagjalddagar áttu þó að vera á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 15. október 2007. Það gekk eftir í byrjun en frá ársbyrjun 2008 fóru greiðslur að berast seint og illa. Eftir greiðslu 9. desember 2008 féllu greiðslur alveg niður og var ekki greitt frekar af skuldabréfinu.

Við bankahrunið hækkaði lánsfjárhæðin upp úr öllu valdi eins og önnur gengistryggð lán. Samkvæmt útreikningi stefnda stóð lánið í rúmum 94.000.000 króna um miðjan júlí 2009. Í ljós kom síðar að gengnum fordæmisgefandi dómum Hæstaréttar, að gengistrygging lánsins var ólögmæt eins og hún var formuð. Lánið var því endurreiknað miðað við 29. júlí 2014 og fór höfuðstóll lánsins þá úr 82.995.765 krónum niður í 17.945.341 krónu og lækkaði því um 65.050.424 krónur. Með greinargerð sinni til héraðsdóms lagði stefndi fram nýjan leiðréttan útreikning sem sýndi höfuðstól að fjárhæð 17.369.058 krónur miðað við sama dag.

Eftir greiðslufall í ársbyrjun 2009, voru þreifingar á milli stefnda og ábyrgðarmannanna. Útibússtjóri stefnda í Gardabæ, sendi 10. júní 2009, tölvuskeyti til aðila með tilboði um lausn málsins. Annaðhvort yrði láninu skuldbreytt og greiðslubyrði vegna afborgana og vaxta komið niður í 260.000 krónur á mánuði, sem bankinn sagði stöðu lánsins í maí 2008, og yrði Laxá ehf. þá nýr greiðandi, eða að bankinn leysti til sín veðið á 65.000.000 króna og hver ábyrgðarmaður greiddi 3.000.000 króna. Eftirstöðvar yrðu þá felldar niður. Boð bankans um lækkun

ábyrgða skyldi standa til 1. ágúst 2009.

Með tölvuskeyti 1. september 2009 tilkynnti útibússtjórinn að þar sem ekki hefðu borist svör frá öllum ábyrgðaraðilum málsins hygðist bankinn hefja hefðbundið innheimtuferli með aðstoð lögfræðisviðs bankans.

Eitthvað héldu þó tilraunir til lausnar á málinu áfram og sendi útibússtjórinn tölvupóst 14. október 2009, þess efnis að þótt krafan væri í lögfræðiinnheimtu, væri boð bankans um lækkun ábyrgða og afsal á jörðinni að renna út. Var gefin vika í þetta sinn áður en málið færi í hefðbundið innheimtuferli.

Stefndi leysti til sín jörðina með kaupsamningi 14. október 2009, en afsal var gefið út sama dag. Kaupverð kemur ekki fram á skjalinu, en um kaupverðið segir að það sé að fullu greitt með yfirtöku á áhvílandi láni, sem var þá framangreint lán, upphaflega að höfuðstól 40.000.000 króna.

Ólafur Örn Karlsson ábyrgðarmaður skrifaði upp á uppgreiðslusamning á árinu 2010, en nákvæm dagsetning skjalsins er ólæsileg. Hið sama gerði ábyrgðarmaðurinn Karl Örvarsson 7. október 2010. Í báðum tilvikum skyldu greiddar rúmar þrjár milljónir sem yrðu fullnaðargreiðsla. Þriðji ábyrgðarmaðurinn skrifaði ekki undir og bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta 23. janúar 2014.

Stefndi seldi svo jörðina Hamragil með kaupsamningi 17. nóvember 2011 fyrir 30.000.000 króna.

Í málinu liggur fyrir verðmat Magnúsar Leópoldssonar löggilts fasteignasala frá 24. mars 2009, en fyrirtæki hans Fasteignamiðstöðin annaðist sölu eignarinnar þegar stefndi keypti hana í október það ár. Magnús mat virði jarðarinnar og húsakosts 65.000.000 króna.

Þá liggur frammi verðmat frá Kletti fasteignasölu frá 7. maí 2008, en þar mátu Örn Helgason sölumaður og Svavar Geir Svavarsson, löggiltur fasteignasali, jörðina á 134.500.000 krónur.

Stefndi óskaði eftir dómkvaðningu matsmanns undir rekstri málsins. Dómkvaddur til starfans var Ingi Tryggvason hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali. Matsgerð lá fyrir 20. apríl 2016, og varð niðurstaða matsins sú að verðmæti jarðarinnar hafi verið 35.000.000 króna, hvort sem miðað væri við júní eða október 2009.

Karl Örvarsson forsvarsmaður stefnanda gaf skýrslu fyrir dómi. Þá gáfu skýrslu Árni Gunnarsson, fyrverandi útibússtjóri stefnda, og Magnús Leopoldsson, löggiltur fasteignasali. Dómkvaddur matsmaður Ingi Tryggvason staðfesti matsgerð sína.

## II.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að þegar stefndi leysti til sín eignina með yfirtöku áhvílandi veðskuldar hafi verið miðað við að verðmæti eignarinnar næmi 65.000.000 króna, og það hafi tekið mið að stöðu lánsins þá. Síðar hafi komið í ljós að lánið hafi, vegna ólögmætrar gengistryggingar, verið mun lægra og nemi krafa stefnanda mismun söluverðs og þess sem stefnandi telur að lánið hafi með réttu staðið í á afsalsdegi.

Umsamið söluverð jarðarinnar hafi allt verið greitt með yfirtöku stefnda á áhvílandi 1. veðréttarskuld á jörðinni vegna láns upphaflega að fjárhæð 40.000.000 króna, frá Kaupþingi banka hf. Stefnandi hafi heimilað Hafnarkletti

ehf., greiðanda lánsins, að veðsetja bankanum jörð sína til tryggingar láninu. Stefnandi hefði síðan tekið yfir þetta lán við hrun bankakerfisins og yfirtekið rétt og skyldu vegna þess.

Stefnandi vísar, til stuðnings samningi aðila, til þess að matsverð jarðarinnar hafi verið samkvæmt verðmati Magnúsar Leópoldssonar sama fjárhæð. Í matinu komi fram að jörðin sé talin 1005 hektarar lands að stærð og á henni sé 163,8 m<sup>2</sup> íbúðarhús, hesthús og hlaða og bogaskemma. Íbúðarhúsið hafi allt verið endurbyggt. Þá séu veiðihlunnindi í Laxá og Bjarnarvötnum og gott rjúpu- og gæsaland. Þetta sé áhugaverð jörð í fögru umhverfi.

Á árinu 2009 hafi stefndi talið að í mikið óefni væri komið með tilvísað lán, sem hafði vegna gengistryggingar sinnar hækkað mikið og hafi numið 17. júlí 2009 94.182.135 krónum.

Fyrir liggir að Árni Gunnarsson, útibússtjóri stefnda, hafi með bréfi til Ólafs Arnar Karlssonar, ábyrgðarmanns lánsins og varastjórnarmanns stefnanda, boðið skuldara, Hafnarkletti ehf., veðsala, stefnanda Laxá ehf. og þremur ábyrgðarmönnum lánsins, tvo kosti: Að greiða lánið með 260.000 króna mánaðarlegum greiðslum og yrði láninu skuldskeytt þannig að stefnandi tæki það yfir eða að stefnandi afsalaði bankanum jörðinni, veðinu, á 65.000.000 króna, og sjálfskuldarábyrgðarmennirnir greiddu bankanum auk þess 3.000.000 króna, hver og yrðu þá eftirstöðvar felldar niður. Ella yrði jörðin seld nauðungarsölu vegna vanskila á láninu.

Stefnandi hafi þannig ákveðið að ljúka málinu við stefnda svo, að hann seldi og afsalaði honum jörð sinni á tilvísuðu verði. Hafi stefnandi verið grunlaus um að krafa stefnda væri ekki rétt reiknuð, svo sem síðar hafi komið í ljós.

Það hafi svo verið með tilkynningu stefnda til Hafnarkletts ehf. 30. júlí 2014, sem tilkynnt var um endurútreikning lánsins og nýr höfuðstóll sagður vera 17.945.341

króna. Lán stefnda hafi því verið bundið óheimilli gengistryggingu, skv. álitum stefnda sjálfs.

Stefndi hafi þrátt fyrir framangreint hafið þann 27. október 2014 innheimtuaðgerðir gegn skuldara lánsins og Karli Birgi Örvarssyni, upphaflegum ábyrgðarmanni lánsins, á grundvelli endurreiknings. Þetta hafi verið gert þrátt fyrir að fullnaðaruppgjör kröfunnar hafi farið fram 2009.

Skuld Hafnarkletts, upphaflega 40.000.000 króna og bundin ólögmatu gengisviðmiði, skyldi bera 5,7% ársvexti, sem leggi sig út á 190.000 krónum á mánuði í rétt um 25 mánuði til afsalsdags jarðarinnar og greiðslu lánsins, eða alls 4.750.000 krónur í vexti. Þá hafi þegar verið greiddar 3.273.334 krónur í vexti. Vangreiddir vextir hafi því numið á afsalsdegi 1.476.666 krónur, sem bættust þá við höfuðstól lánsins sem þá stóð raunverulega í 41.476.666 krónum en ekki um 94.000.000 króna líkt og stefndi virðist byggja á.

Stefnanda reiknar kröfu sína með þeim hætti að frá söluverði eignarinnar 65.000.000 krónum skuli draga raunverulega stöðu lánsins á kaupsamnings- og afsalsdegi eignarinnar 41.476.666 krónur. Skuld stefnda við stefnanda nemi mismuninum eða 23.523.334 krónum.

Lögmaður stefnanda hafi gert kröfu í þessa veru 8. júní 2015, og skorað á stefnda að greiða stefnanda skuldina, en stefnandi hafi ekki orðið við því.

III.\_

Stefndi hafnar öllum málsástæðum stefnanda sem ganga gegn málatilbúnaði hans og krefst sýknu í málinu.

Í fyrsta lagi byggir stefndi á því að stefnandi geti ekki sótt ætlaða kröfu sína í málinu, enda sé ekkert kröfuréttarsamband milli stefnanda og stefnda í málinu.

Nánar tiltekið, ef einhver endurkrafa sé til staðar yfirhöfuð, geti stefnandi ekki sótt þá kröfu, heldur einungis, eftir atvikum, skuldarar eða ábyrgðarmenn umrædds skuldabréfs. Því eigi að sýkna stefnda af kröfu stefnanda á grundvelli aðildarskorts stefnanda að málinu, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í öllu falli eigi að sýkna stefnda af hluta kröfu stefnanda þar sem í kröfunni felist endurkrafa á fjármunum sem hann greiddi ekki sjálfur.

Verði ekki fallist á aðildarskort, byggir stefndi sýknukröfu sína í öðru lagi á þeim grundvelli að ákveðnar forsendur í málatilbúnaði stefnanda standist engan veginn sem leiði til þess að stefnandi hafi ekki greitt af umræddu skuldabréfi umfram skyldu, eins og hann haldi fram.

Stefndi kveðst mótmæla því að samið hafi verið svo að kaupverð jarðarinnar hefði, milli aðila, verið 65.000.000 króna. Stefndi mótmælir verðmati Magnúsar Leópoldssonar, löggilts fasteignasala, og telur það ekki hafa sönnunargildi í málinu. Á verðmatinu komi enda fram að Ólafur Örn Karlsson, einn ábyrgðarmannanna, hafi óskað eftir verðmatinu og bankinn hafi enga aðkomu átt að vinnslu þess. Þá sé því hafnað að tölvupóstur Árna Gunnarssonar, starfsmanns bankans, sýni fram á að söluverð jarðarinnar hafi verið 65.000.000 króna við framsal hennar. Ekkert í samskiptum aðila gefi það til kynna að stefndi hafi samþykkt að yfirtaka jörðina á þessu verði, en með því falli allur málatilbúnaður stefnanda um sjálfan sig. Varðandi þetta vísar stefndi sérstaklega til meginreglna einkamálaréttarfars um sönnunarbyrði, en ljóst sé að hún hvíli öll á stefnanda varðandi þetta atriði.

Stefndi telur þannig að tilvísaður tölvupóstur hafi efnislega ekki falið í sér tilboð af hálfu stefnda, sem móttakendur tölvupóstsins hefðu getið samþykkt fyrir sitt leyti og bindandi samningur þannig komist á. Stefndi telur að í umræddum tölvupósti hafi falist óskuldbindandi tillögur stefnda að lausn málsins. Því hafi stefndi, í póstinum, ekki tekið ákvörðun um virði jarðarinnar. Stefndi vekur þannig sérstaka athygli á því að af síðari samskiptum milli aðila megi sjá að aðilar hafi enn verið að ræða tillögur um lausn á skuldamáli Hafnarkletts ehf., sbr. til dæmis tölvupóst Karls Örvarssonar til starfsmanns stefnda 2. september 2009. Stefndi bendir einnig

á, og telur skipta miklu máli í þessu tilliti, að í framsalgjörningum vegna jarðarinnar, þ.e. kaupsamningi og afsali hafi ekkert verið tiltekið fyrir jörðina, en stefndi telur að öll eðlisrök leiði til þess að þeir gjörningar eigi að ráða réttarstöðu aðila um þetta atriði, en ekki fyrrgreindur tölvupóstur. Varðandi ofangreint, vísar stefndi til almennra túlkunarreglna samningaréttarins, s.s. meðskýringarreglunnar. Þá telur stefndi að horfa beri til þess að jörðin hafi alls ekki verið svona verðmæt sbr. framlagða matsgerð dómkvadds matsmanns.

Ef litið yrði svo á að í títtnefndum tölvupósti hafi falist tilboð stefnda til móttakenda póstsins, byggir stefndi á því að það tilboð hafi ekki verið samþykkt, í það minnsta ekki á réttum tíma, og því hafi tilboðið fallið niður. Tilboðið hafi fyrst gilt til 1. ágúst 2009, en frestur síðan verið framlengdur til 1. sept. 2009, eins og staðfest hafi verið í tölvupósti starfsmanns stefnda frá sama degi. Þar hafi jafnframt verið boðuð innheimta skuldarinnar með hefðbundnum hætti og þá með aðstoð lögfræðisviðs bankans. Því verði að telja að þarna hafi stefndi fellt niður tilboðið ef það var á annað borð til staðar. Aðilar virðist svo hafa hafið samningaviðræður á ný og náð sátt um að gera upp kröfu umrædds skuldabréfs með álíkum hætti og komið hafi fram í tölvupóstinum, en verð jarðarinnar hafi hvergi verið tilgreint eftir þetta. Samning sem komist hafi á í framhaldi verði að skoða sem nýjan samning milli aðila. Um framangreint vísar stefndi til I. kafla, og þá aðallega 2. gr., laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Ef fyrrgreindum sjónarmiðum sé hafnað og litið svo á að komist hafi á samningur, með samþykki á tilboði stefnda, byggir stefndi á því að móttakendur póstsins hafi ekki staðið við það samkomulag, þar sem a.m.k. einn ábyrgðarmanna hafi ekki greitt þær 3.000.000 króna sem hann hefði lofað. Það hafi leitt til þess að aðilar litu svo á að samkomulagið hafi fallið niður og eftirstöðvar kröfunnar raknað við.

Til stuðnings ofangreindum röksemdum vísar stefndi jafnframt til þess að í samningaviðræðum aðila hafi stefnandi haft lögmann sér til aðstoðar, auk þess að ábyrgðarmenn lánsins hafi búið að reynslu í viðskiptum sem þessum.

Varðandi fjárkröfu stefnanda þá mótmælir stefndi því að hægt sé að miða við að skuldabréfið skuli bera sammingsvexti þess, en stefnandi kveði vextina vera 5,7%, eða samtals 4.750.000 kr. yfir líftíma skuldabréfsins. Það sé með öllu órökstutt af stefnanda af hverju framangreinda útreikningsaðferð eigi að leggja til grundvallar kröfugerð hans. Hvað sem því líði, megi ljóst vera, fyrst báðir aðilar séu sammála um að skuldabréfið feli í sér gengistryggingu, að vextir skuldabréfsins skuli þá ráðast af ákvæðum 18. gr., sbr. 4. gr. laga nr. 38/2001, og dómum Hæstaréttar sem fjalla um þetta álitæfni, samanber til dæmis mál réttarins nr. 600/2011 og nr. 464/2012, þ.e.a.s. að skuldabréfið skuli bera óverðtryggða vexti Seðlabanka Íslands, en þó þannig að stefnandi geti ekki krafist stefnda um hærri vexti en stefnandi raunverulega greiddi á sínum tíma, en í stefnu viðurkenni stefndi til að mynda, að vextir skuldabréfsins séu að hluta til vangreiddir. Að mati stefnda geri þessi ranga forsenda í útreikningum stefnanda það að verkum að fjárfrafa stefnanda byggji á röngum forsendum og sé ekki dómtæk.

Þá sé ljóst að í útreikningi fyrir fjárkröfu sinni taki stefnandi tillit til vaxtagreiðslna, samtals 3.273.334 krónur, sem hann hafi ekki greitt sjálfur, sbr. framlagðar greiðslukvittanir. Auk þess hafi allar greiðslur, til og með greiðslu sem greidd var 1. október 2008, verið greiddar forvera stefnda, Kaupþingi banka hf., en ekki stefnda. Engin lagarök standi til þess að stefndi standi stefnanda skil á slíkum fjármunum, en a.m.k. hafi stefnandi ekki fært fram þau rök. Stefndi telur ofangreindar tvær athugasemdir sýna verulega galla á málatilbúnaði stefnanda sem eigi að leiða til frávísunar málsins án kröfu eða sýknu stefnda.

Verði allt að einu ekki fallist á framangreindar röksemdir stefnda, byggir stefndi í þriðja lagi á því að enginn endurheimturéttur sé fyrir hendi í málinu. Enginn rök stuðningur sé í stefnu fyrir ætlaðri kröfu stefnanda, s.s. á hvaða lagagrundvelli krafan sé byggð, annað en almenn tilvísun til lögfesta og ólögfesta meginreglna á sviði samningaréttar auk meginreglu kröfuréttarins um efnidir fjárskuldbindinga. Telur stefndi að þetta eigi að leiða til frávísunar málsins án kröfu, enda í raun ekki hægt fyrir stefnda að verjast kröfu stefnanda að svo búnu máli.

Að framangreindu frátöldu, telur stefndi að sýkna eigi hann af kröfum stefnanda þar sem einsýnt sé að á lánstímanum hafi greiðslur Hafnarkletts ehf., sem skuldara, og stefnanda, sem veðsala, og móttaka stefnda og forvera hans hverju sinni á greiðslu afborgana og vaxta byggst á eðlilegri og forsvaranlegri túlkun á sammingsákvæðum, þótt hún hafi síðar reynst röng. Virðist enginn ágreiningur milli aðila um að stefndi hafi verið, á sama hátt og stefnandi, grandlaus um að krafa skuldabréfsins hafi byggst á röngum forsendum og því ekki verið rétt reiknuð þegar framsal jarðarinnar átti sér stað 14. október 2009. Þessi atvik hafi átt sér stað löngu áður en dómur gengu um ólögmda gengistryggingu lána sem þessara. Viðurkennt sé að í þeim málum, t.d. málum Hæstaréttar nr. 92/2010, 153/201 og 155/2011, hafi verið leyst úr flóknum ágreiningsatriðum varðandi gengistryggð lán. Af framangreindu leiði að hafna beri endurheimturétti skv. almennum reglum kröfuréttar.

Stefndi kveðst áréttá að afstaða stefnanda, samkvæmt hans eigin málatilbúnaði, hafi verið sú að krafa samkvæmt skuldabréfinu hafi verið gerð upp með samkomulagi aðila um uppgjör þess. Fyrir stefnanda hafi þetta gerst 14. október 2009 eða þar um bil. Fjárfrafa stefnanda nú raski þeirri réttarstöðu sem stefnandi sjálfur taldi vera komna á milli aðila. Ljóst sé miðað við almennar reglur kröfuréttar að mikið þurfi að koma til svo fallist verði á slíkt, enda mikilvægt að greiðsla, sem stefnandi taldi vera fullar efnir sínar og ábyrgðarmannanna skv. hinu meinta samkomulagi aðila, feli í sér endalok samskipta aðila varðandi þá kröfu. Sá samningur sé skuldbindandi fyrir stefnanda.

Sjálfstætt og til stuðnings framangreindum röksemdum byggir stefndi jafnframt á því að sýkna eigi hann af kröfu stefnanda á þeim grunni að ef fallist yrði á hana yrði að telja það almennt ósanngjarnt gagnvart stefnda. Forveri stefnda, Kaupþing banki hf., hafi lánað fyrir öllu kaupverði jarðarinnar, og stefndi hafi tapað á viðskiptunum. Stefnandi hafi tekið mikið tillit til ábyrgðarmanna skuldabréfsins og verði fallist á kröfu stefnanda í málinu, hafi stefnandi auðgast með óréttmætum hætti á kostnað stefnda.

Verði ekki fallist á framangreint, byggir stefndi á því að ætluð endurgreiðslukrafa stefnanda hafi fallið niður fyrir fyrningu. Stefndi telur að líta verði svo á að „ofgreiðsla“ stefnanda hafi átt sér stað við afhendingu jarðarinnar Hafragil 14. október 2009, sbr. kaupsamning og afsal sem dagsett eru þann sama dag. Því hafi krafan fyrnst í síðasta lagi 14. október 2013, sbr. 3. gr. laga nr. 150/2007, enda hafi stefnandi ekkert gert til að halda henni við innan þess tímamarks.

Að lokum kveðst stefndi byggja á því að ætluð krafa stefnanda hafi fallið niður fyrir tómlæti hans. Samkvæmt málatilbúnaði stefnanda sjálfs hafi krafa umrædds skuldabréfs verið gerð upp með því samkomulagi sem stefnandi heldur fram að hafi komist á og var m.a. framkvæmt með kaupsamningi og afsali dags. 14. október 2009. Stefndi, Hafnarklettur ehf., og ábyrgðarmenn hafi fengið fjölmörg bréf og tilkynningar frá bankanum á liðnum árum þar sem tekið hafi verið fram að eftir stöðvar kröfunnar væru enn ógreiddar. Þrátt fyrir það hafi stefnandi ekki aðhafst í málinu varðandi ætlaða kröfu sína fyrr en löngu síðar eða með bréfi dags. 8. júní 2015. Þetta sýni verulegt tómlæti við að halda ætlaðri kröfu sinni til haga og leiði til sýknu.

Stefndi kveðst gera þá kröfu að dráttarvaxtakröfu stefnanda verði hafnað. Fyrir það fyrsta á þeirri forsendu að hún sé algjörlega vanreifuð, enda ekkert fjallað um hana í stefnu. Í öðru lagi mótmælir stefndi upphafsdegi dráttarvaxta, enda engin rök til að dæma stefnda til að greiða stefnanda dráttarvexti frá þeim degi er meint samkomulag hafi verið gert í október 2009, heldur í fyrsta lagi frá 8. júlí 2015, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, sbr. um það innheimtubréf stefnanda til stefnda dags. 8. júní 2015.

Um lagarök vísar stefndi til reglna samninga- og kröfuréttar um túlkun samninga, réttar efnidir fjárskuldbindinga og frelsi manna til að bindast skuldbindingum með samningum við aðra þannig að samningar teljist gildir nema sýnt sé fram á að þeir fari í bága við ófrávíkjanlegar reglur í settum lögum. Þá er vísað til 2.–9. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerna. Stefndi vísar enn fremur til reglna einkamálaréttar um sönnun og sönnunarbyrði. Einnig vísar stefndi til

skilyrða fyrir endurgreiðslu ofgreidds fjár. Stefndi vísar jafnframt til laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, og þá aðallega 3., 4. og 18. gr. þeirra laga, reglna kröfuréttar um endurheimtu ofgreidds fjár og þeirra reglna sem myndast hafa í dómafrankvæmd Hæstaréttar um rétt kröfuhafa til greiðslu viðbótarkröfu vaxta úr hendi skuldara. Þá vísar stefndi til laga nr. 14/1905, um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda, og einnig laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda. Einnig vísar stefndi til almennra reglna kröfuréttar um tómlætisáhrif.

Um málskostnað vísar stefndi til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. einkum 129. gr. og 1. mgr. 130. gr.

#### IV.

Af gögnum málsins verður ráðið, að sérstaklega um haustið 2009, eftir að greiðslufall hafði orðið í ársbyrjun á því skuldabréfi sem málið varðar einkum, hafi skuldarar og útibússtjóri hjá stefnda reynt að finna lausn. Á þessum tíma hafði skuldin hækkað úr 40.000.000 króna við útgáfu skuldabréfsins í september 2007, í tæpar 95.000.000 króna auk dráttarvaxta að því er virðist.

Áður er getið tölvupósts sem útibússtjórinn sendi skuldurum bréfsins í tölvuskeyti 10. júní 2009 og efnis hans, um að ef jörðin Hafragil í Skagafirði, yrði framseld bankanum og ábyrgðarmenn skuldabréfsins greiddu hver um sig bankanum 3.000.000 króna, yrðu eftirstöðvar skuldarinnar felldar niður. Dómurinn telur vafalaust að með þessari framsetningu hafi bankinn sett fram tilboð, enda þannig um það fjallað í þeim samskiptum sem fóru á milli manna á þessum tíma og ekki gerður ágreiningur um að Árni Gunnarsson, þáverandi útibússtjóri stefnda í Garðabæ, hafi haft umboð til að ljúka málinu með þessum hætti. Í tölvuskeyti frá 2. september 2009 til þáverandi lögmanns skuldara tekur útibússtjórinn til að mynda fram að „tilboði bankans um lausn hefur ekki verið svarað“.

Þótt stefndi hafi sent lögfræðideild bankans kröfuna 1. september 2009 eða þar um bil og greiðsluáskoranir verið sendar 3. s.m., þá héldu viðræður greinlega áfram og hefur ekki verið gerður ágreiningur um það. Í tölvuskeyti útibússtjórans þennan dag samþykkir hann þannig gagnvart einum ábyrgðarmanna að sá geti lokið ábyrgð sinni með greiðslu á 3.000.000 króna, þ.e. í samræmi við ofangreint tilboð.

Í tölvuskeyti til annars ábyrgðarmanns 14. október 2009, segir útibússtjóri: „Eins og kunnugt er eru kröfur Kaupþings á hendur Hafnarkletti ehf. í lögfræðinnheimtu.

Boð bankans um að ganga frá sjálfskuldarábyrgðum og afsala jafnframt jörðinni Hafragili til bankans er að renna út.“

Þennan sama dag var, eins og fram er komið, jörðinni afsalað til bankans, en án þess að tilgreina kaupverð öðruvísi en svo að það hafi verið greitt með yfirtöku áhvílandi veðskuldar.

Þessi atburðarás og heildarmat á framlögðum gögnum málsins bendir að mati dómsins án nokkurs vafa til þess að samkomulag hafi tekist um fullnaðaruppgjör kröfunnar eins og til stóð, þannig að hvorugur aðila ætti þá kröfur á hinn í skuldasambandinu. Telja verður a.m.k. að skuldari, veðsali og ábyrgðarmenn hafi mátt líta svo á að þessi væri staðan. Gengið verður og út frá því að þótt tveir ábyrgðarmanna hafi ekki skrifað undir fyrir en á árinu 2010, þ.e. talsvert eftir framsal á jörðinni, og sá þriðji, að því er virðist aldrei, verður ekki séð að við því hafi verið brugðist af bankanum, en samkomulag við þá sem skrifuðu undir var uppgreiðslusamkomulag, eins og fyrirsögn skjalsins bar með sér. Engin orðsending liggur fyrir í málinu um að bankinn hafi talið að forsendur hefðu brostið fyrir samkomulagi eða samskipti um að krafa hefði verið uppi um að úr vanefndum yrði að bæta.

Svo virðist sem stefndi meðhöndli mál ábyrgðarmannsins Karls með öðrum hætti en ábyrgðarmannsins Ólafs. Þá meðferð verður að telja byggja á því, að í athugasemdareit í uppgreiðslusamkomulagi því sem Ólafur gerði við bankann er sérstaklega tekið fram að um sé að ræða lokagreiðslu Ólafs vegna ábyrgðar hans. Slík athugasemd er ekki gerð í samningi Karls. Dómurinn telur þetta engu máli skipta. Um sé að ræða uppgreiðslusamkomulag við báða þessa aðila að öðru leyti svo til nákvæmlega eins, og í skuldabréfum sem gefin voru út samfara samkomulaginu er ákvæði um að vanefndir geti leitt til gjaldfellingar, en ekkert minnst á fyrra skuldasamband.

Stefnandi byggir á því að kaupverð jarðarinnar hafi verið umsamið 65.000.000 króna en því neitar stefndi. Fjárhæð kaupverðs rataði ekki inn í kaupsamning stefnanda og stefnda. Hins vegar má til sanns vegar færa að kaupverðið hafi verið enn hærra, þar sem sú skuld sem yfirtekin var, nam á annað hundrað milljónir króna. Í hlutaskilgrein vegna skuldarinnar sem dagsett er 31. desember 2009 og stafar frá stefnda er krafan þannig sögð nema 124.795.092 krónum. Færa má rök fyrir því að kaupverðið, ef svo má kalla, hafi þá verið fremur í námunda við þá tölu.

Hins vegar verður að fallast á þau rök stefnda sem fram kom við aðalmeðferð, að það hafi í raun einu gilt hvaða fjárhæð hefði verið lögð til grundvallar. Það sjónarmið stefnda undirstrikar raunar enn frekar að samkomulagið hafi verið um fullnaðaruppgjör kröfunnar. Ef bankinn hefði talið að krafan væri ekki að fullu greidd við framsal jarðarinnar, hefði það skipt máli fyrir alla hlutaðeigendur að verðið væri fastákveðið og það skýrt tekið fram hvert það væri. Dómurinn telur að stefndi þurfi að bera hallann af því að það skyldi ekki gert í ljósi stöðu stefnda og hlutverks, ef hann taldi færi á því að innheimta kröfuna frekar. Einnig verður því slegið föstu að ef um fullnaðaruppgjör var að ræða, eins og dómurinn telur, hafi það heldur ekki skipt stefnanda neinu máli hvaða fjárhæð yrði lögð til grundvallar, þ.e. gagnvart stefnda, þar sem hann eignaðist ekki kröfu á stefnda við framsal jarðarinnar, heldur hugsanlega vegna síðari atvika.

Það vekur í þessu sambandi nokkra athygli að stefndi dregur frá sem innborgun inn á kröfuna í framannefndri hlutaskilagrein 29.700.000 krónur, sem er sagt verðmæti jarðarinnar að frádregnum 300.000 króna kostnaði. Er það rökstutt í stefnu þannig að samkvæmt grunnrökum 57. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, hafi borið að draga andvirði jarðarinnar frá láninu. Eftir þá innborgun nam heildarskuldin því, m.v. 31. desember 2009, 95.090.092 krónum. Í greinargerð stefnda er látið að því liggja að þarna sé um að ræða frádrátt á grundvelli söluandvirðis jarðarinnar þegar stefndi seldi hana. Það kemur illa heim og saman við það að sala jarðarinnar fór ekki fram fyrir en tæpum tveimur árum síðar, þá reyndar fyrir þessa sömu fjárhæð. Ekkert mat hefur verið lagt fram sem réttlætti þessa verðlagningu bankans eftir yfirtöku eignarinnar 2009. Umrædd hlutaskilagrein gefur til kynna að bankinn hafi litið svo á að krafan hafi verið til staðar þrátt fyrir að hann hafi leyst til sín jörðina. Fyrir því ber stefndi sönnunarbyrði, sem ekki verður talið að hann hafi axlað sbr. framangreint. Er það enda svo að engar innheimtutilraunir eru sjáanlegar eftir afsal jarðarinnar, fyrir en í endaðan október 2014, þ.e. talsvert eftir endurútreikning á láninu.

Dómurinn telur að verðmat Magnúsar Leópoldssonar á jörðinni nokkrum mánuðum fyrir framsal hennar til stefnda geti ekki talist sönnun fyrir verðmæti hennar haustið 2009, andspænis matsgerð dómkvadds matsmanns. Stefndi hefur mótmælt gildi mats Magnúsar fyrir málið, enda hafi þess verið aflað samkvæmt beiðni eins af ábyrgðarmönnum lánsins og án nokkurs atbeina, aðkomu eða vitneskju stefnda. Mat Magnúsar virðist þó hafa verið notað sem innlegg í viðræður aðila um heildarlausn málsins og þannig hefur niðurstaðan væntanlega ratað inn í tölvupóstsamskipti aðila um skeið. Fram hjá hinu verður hins vegar ekki litið að

niðurstaða þess mats er ekki tekin inn í skjöl málsins við frágang þess. Dómurinn telur því ósannað að verðmæti jarðarinnar hafi verið 65.000.000 króna. Hvorki hafi það verið raunverulegt verðmæti jarðarinnar né hafi aðilar miðað við það verð við uppgjör sitt. Þar sem matsgerð dómkvaddis matsmanns hefur ekki verið hnekkst og ekki eru á því neinir ágallar auk þess sem stefnandi hefur ekki haldið slíku fram, verður matið lagt til grundvallar og verðmæti jarðarinnar í júní og í október 2009 talið hafa verið 35.000.000 krónur.

-----

Nokkuð óljóst verður að telja á hvaða lagarökum málatilbúnaður stefnanda byggir. Veðsali, sem veðsett hefur eign sína til tryggingar skuld annars aðila á ekki kröfu á hendur veðhafa, þegar sá leysir til sín veðið vegna vanefnda skuldara, a.m.k. ekki undir venjulegum kringumstæðum. Veðsali eignast hins vegar að öllu jöfnu kröfu á þann sem lánið tók, vegna þess skaða sem sá hefur valdið honum með vanefndum gagnvart kröfuhafa.

Það sem gerist hins vegar í þessu máli er að forsendur fyrir uppgjöri aðila breyttust til muna þegar í ljós kom að lán það sem sannanlega þvingaði stefnanda til að afhenda eign sína var bundið með ólögumætum hætti við gengi erlends gjaldmiðils, og var því í raun rangt reiknað á uppgjörstegi. Dómurinn telur að krafa undir þessum kringumstæðum og þessa eðlis, verði ekki rökstudd með vísan til meginreglu kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga eða með vísan til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Ekki verður þannig séð að stefndi hafi í málinu tekið á sig fjárskuldbindingu gagnvart stefnanda og vandséð er hvaða ákvæði laga nr. 40/2002 geta átti við um ágreining aðila enda ekki verið vísað til einstakra ákvæða þeirra laga. Ekki verður heldur séð að það varpi ljósi á lagagrundvöllinn að þetta sé „uppgjörsmál“ eins og það er orðað í stefnu. Þá verður að telja fjárkröfu stefnanda vanreifaða. Ekki er útskýrt á hvaða grundvelli stefnandi telur rétt að miða við 5,7% vexti á kröfunum. Þótt sú hafi verið vaxtaþróun við útgáfu skuldabréfsins var þar um að ræða breytilega vexti og hefur stefndi lagt fram gögn sem gefa til kynna að vextir á tímabilinu hafi verið aðrir og hærri og allt upp í 7,49%. Þá er ekki rökstutt á hvaða grundvelli stefnandi telur sig eiga rétt til dráttarvaxta frá afsalsdegi fasteignarinnar þann 14. október 2009. Dómurinn telur að þessi atriði ættu alla jafnan að leiða til frávísunar málsins enda örðugt um vik fyrir stefnda að verjast kröfu stefnanda þegar lagagrundvöllurinn er jafn óljós og raun ber vitni.

-----

Í ljósi málatilbúnaðar stefnanda að öðru leyti telur dómurinn hins vegar hægt að fella dóm á sakarefnið í ljósi framangreindra forsendna. Stefnandi leggur þannig sjálfur til grundvallar í kröfugerð sinni að fjárhæð kröfu stefnda hafi með réttu numið 41.476.666 krónum á kaupsamnings- og afsalsdegi. Dómurinn telur að þann dag hafi virði jarðarinnar verið 35.000.000 króna. Stefnandi byggir allan málatilbúnað sinn á því, burtséð frá lagagrundvellingum sbr. framangreint, að honum beri mismunur á raunverulegri stöðu lánsins 14. október 2009 og virði jarðarinnar þann dag. Þar sem dómurinn hefur komist að þeirri niðurstöðu að slíkum mismun sé ekki til að dreifa í málinu stefnanda í hag, verður stefndi þegar af þeirri ástæðu sýknaður af kröfu stefnanda,

Af virtum atvikum málsins og þess að nokkra óvissu í málinu má rekja til ófullnægjandi skjalagerðar og frágangs, sem dómurinn telur að stefndi beri í ljósi stöðu hans, ábyrgð á, verður talið rétt að fella niður málskostnað.

Af hálfu stefnanda flutti málið Tryggvi Agnarsson hæstaréttarlögmaður og af hálfu stefnda Kristján B. Thorlacius hæstaréttarlögmaður.

Fyrir dómsuppkvaðningu var gætt ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en lögmenn aðila voru sammála dómara um að endurflutningur væri óþarfur.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefndi, Arion banki hf. er sýknaður af kröfu stefnanda Laxár ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Lárentsínus Kristjánsson