

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. nóvember 2016 í máli nr. E-1151/2016:

Lýsing hf.

(*Gunnhildur Erla Kristjánsdóttir hdl.*)

gegn:

Verktakafélaginu Glaumi ehf. og

A

(*Almar Þór Möller hdl.*)

Mál þetta sem dómtekið var 28. október 2016 var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, 23. mars 2016, af Lýsingu hf., Ármúla 1, Reykjavík, á hendur Verktakafélaginu Glaumi ehf. og A, báðum til heimils að [...],[...].

Kröfur aðila

Stefnandi krefst þess að stefndi, Verktakafélagið Glaumur ehf., verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 18.771.779,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 16.500,- frá 29.12.2012 til 31.07.2013, af kr. 27.060,- frá þeim degi til 01.10.2013, af kr. 141.053,- frá þeim degi til 14.07.2014, af kr. 159.553,- frá þeim degi til 14.11.2014, af kr. 178.053,- frá þeim degi til 05.03.2015, af kr. 220.902,- frá þeim degi til 30.03.2015, af kr. 239.502,- frá þeim degi til 01.04.2015, af kr. 242.002,- frá þeim degi til 14.04.2015, af kr. 2.907.920,- frá þeim degi til 17.04.2015, af kr. 11.698.589,- frá þeim degi til 05.05.2015, af kr. 18.663.277,- frá þeim degi til 12.05.2015, af kr. 18.696.579,- frá þeim degi til 13.05.2015, af kr. 18.733.779,- frá þeim degi til 24.08.2015 og af kr. 18.771.779,- frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð kr. 9.856.013,- þann 29.09.2015.

Gagnvart stefndu, A, krefst stefnandi þess að staðfest verði með dómi að tryggingarbréf í eigu stefnanda að fjárhæð kr. 30.000.000,- m.v. grunnvísitölu 249,7 sem breytist í samræmi við vísitölu neysliverðs, útgefið 9. febrúar 2006, er hvílir á 5. veðrétti með uppfærslurétti á fasteigninni [...], [...], fastanr. 206-9310, í eigu stefndu, A, standi til tryggingar öllum skuldum stefnda, Verktakafélagsins Glaums ehf., samkvæmt fjármögnunarleigusamningum við stefnanda, alls að fjárhæð kr. 18.771.779,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 16.500,- frá 29.12.2012 til 31.07.2013, af kr. 27.060,- frá þeim degi til 01.10.2013, af kr. 141.053,- frá þeim degi til 14.07.2014, af kr. 159.553,- frá þeim degi til 14.11.2014, af kr. 178.053,- frá þeim degi til 05.03.2015, af kr.

220.902,- frá þeim degi til 30.03.2015, af kr. 239.502,- frá þeim degi til 01.04.2015, af kr. 242.002,- frá þeim degi til 14.04.2015, af kr. 2.907.920,- frá þeim degi til 17.04.2015, af kr. 11.698.589,- frá þeim degi til 05.05.2015, af kr. 18.663.277,- frá þeim degi til 12.05.2015, af kr. 18.696.579,- frá þeim degi til 13.05.2015, af kr. 18.733.779,- frá þeim degi til 24.08.2015 og af kr. 18.771.779,- frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð kr. 9.856.013,- þann 29.09.2015. Þá er þess krafist að stefnanda sé heimilt að gera fjárnám inn í veðrétt sinn samkvæmt tryggingarbréfinu að því marki sem það nær til fyrir framangreindum kröfum stefnanda á hendur stefnda, Verktakafélaginu Glaumi ehf.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði dæmd, in solidum, til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi, en verði slíkur reikningur ekki lagður fram þá samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu beggja stefndu er krafist sýknu af kröfum stefnanda. Þá krefjast stefndu hvor um sig málskostnaður úr hendi stefnanda. Verði ekki falist á sýknukröfu stefndu er þess krafist að málskostnaður milli aðila falli niður.

Atvik máls

Stefnandi máls þessa er eignaleigufyrirtæki í merkingu 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefndi, Verktakafyrirtækið Glaumur ehf. (hér eftir Glaumur ehf.), er alhliða verktakafyrirtæki. Stefnandi og Glaumur ehf., hafa gert með sér fjölda fjármögnunarleigusamninga um vélar og tæki, sem Glaumur ehf. hefur nýtt í atvinnurekstri sínum. Kröfur stefnanda á hendur Glaumi ehf. í máli þessu varða fjóra þessara samninga þ.e. samning nr. 135179-180, síðar nr. 152804, dags. 6. júlí 2006, samning nr. 135449-450, síðar nr. 152808, dags. 11. júlí 2006, samning nr. 133473-474, síðar nr. 152790, dags. 16. maí 2006 og samningur nr. 141540-541, síðar nr. 152822, dags. 13. júní 2007. Andlög samninganna voru Langendorf malarvagn (samningur nr. 152804), CAT fleygur (samningur nr. 152808), MAN vörubifreið (samningur nr. 152790) og Bomag valtari (samningur nr. 152822).

Framangreindir fjármögnunarleigusamningar eru á samningsformi sem stafar frá stefnanda. Skilmálar samninganna eru tvíþættir. Annars vegar sérstakir skilmálar í greinum 1-10 og hins vegar almennir skilmálar í greinum 11-35. Í sérstaka hlutanum er gerð grein fyrir samningsandlaginu, seljanda hins leigða, samningstíma, afborgunum, vöxtum, greiðslutilhögun og vátryggingum. Í hinum almenna hluta eru almennir staðlaðir samningsskilmálar. Í 2. gr. samninganna er að finna ákvæði um leigugrunn. Er hann tilgreindur í íslenskum krónum en tengdur gengi annars vegar japanskra jena og hins vegar svissneskra franka. Samkvæmt 5.

gr. samninganna og 2. mgr. 14. gr. tók umsamin leigufjárhæð breytingum í samræmi við breytingar á hinum tilgreindu erlendu gjaldmiðlum í samræmi við skráð sölugengi þeirra hjá Seðlabanka Íslands. Í 12. gr. er tekið fram að leigutaki geti ekki sagt leigusamningi upp á grunnleigutíma og að þeim tíma loknum framlengist hann ótímabundið skv. 6. gr. Leigutaki geti þó sagt hinum framlengda leigusamningi upp, skriflega, með eins mánaðar fyrirvara enda skili hann þá tafarlaust hinu leigða. Í 15. gr. kemur m.a. fram að leigusali sé einn eigandi hins leigða og leigutaka sé óheimilt að stofna til hvers kyns löggerninga um hið leigða. Í 16. gr. kemur fram að leigutaki velji hið leigða og annist skoðun þess eins og kaupanda sé skylt samkvæmt lögum. Þá segir að leigusali taki enga ábyrgð á leigumun og að leigugreiðslur skuli greiddar enda þótt hið leigða hafi ekki þá eiginleika sem leigutaki hafi reiknað með. Í 17. gr. kemur fram að leigutaki beri áhættuna ef hið leigða farist, skemmist eða rýrni eftir að seljandi hafi afhent hið leigða eða áhættan flust frá seljanda til kaupanda samkvæmt lögum. Þá segir í 18. gr. að kostnaður sem falli til við pökkun og flutning hins leigða frá seljanda til leigutaka sem og allur kostnaður við uppsetningu og frágang hins leigða á notkunarstað hjá leigutaka sé á ábyrgð og kostnað hans. Þá greiði leigutaki allan kostnað sem falli til vegna skráningar og eigendaskipta jafnt við upphaf sem lok samningsins. Í 19. gr. kemur fram að leigutaka beri að greiða leigu enda þótt seljandi hlutar vanefni samning sinn við leigusala og/eða leigutaka. Þá segir í ákvæðinu að leigutaki geti átt rétt til afsláttar af kaupverði eða til skaðabóta eða endurgreiðslu ef vanefndir seljanda leiði til afsláttar á kaupverði eða til skaðabóta úr hans hendi. Þá skuli sú fjárhæð koma leigutaka að fullu til góða í formi lækkaðrar leigu. Samkvæmt 20. gr. skal leigutaki annast allt viðhald og viðgerðir á leigumun á sinn kostnað. Samkvæmt 21. gr. ber leigutaki ábyrgð á og er skylt að bæta Lýsingu hf. allt það tjón sem verða kunni á hinu leigða og tryggja að viðgerð á hinu leigða skuli, ef til kemur, unnin með fullnægjandi hætti og án tafar. Þá er mælt svo fyrir að skylda leigutaka til greiðslu leigu falli ekki niður þó notkun hins leigða stöðvist vegna tjóns eða bilunar á hinu leigða. Ef um altjón sé að ræða fari fram uppgjör skv. 30. gr. Í 22. gr. er mælt svo fyrir að leigutaki beri, meðan leigutími varir, ábyrgð á því tjóni sem hið leigða kunni að valda með beinum eða óbeinum hætti og verði Lýsing hf. að greiða bætur fyrir slíkt tjón eigi félagið endurkröfu, sem því nemi, á hendur leigutaka. Í 23. gr. er m.a. kveðið á um að hið leigða skuli á kostnað leigutaka vera vátryggt á leigutímanum. Í 24. gr. er mælt fyrir um rétt starfsmanna Lýsingar hf. til að skoða hið leigða á leigutímanum og skyldu leigutaka til að veita starfsmönnun Lýsingar hf. aðgang að leigumunum og geymslustað þeirra. Þá er leigutaka skv. 25. gr. skylt að tilkynna Lýsingu hf. um búsetuskipti um leið og þau verða. Í 26. gr. kemur fram að leigutaki skuli m.a.

greiða alla skatta og gjöld sem kunnir að verða hækkuð eða lögð á leigumun, leigusamning eða leiguna sjálfa, þ.m.t. virðisaukaskatt, bifreiðagjöld og þungaskatt. Í 27. gr. eru m.a. ákvæði um skyldu leigutaka til greiðslu vanskilavaxta, ef til vanskila á leigugreiðslu eða öðrum greiðslum samkvæmt samningnum komi. Í 28. gr. eru ákvæði um heimild Lýsingar hf. til riftunar, vanefni eða brjóti leigutaki einhverja grein samningsins, eins og það er orðað. Í 29. gr. er mælt svo fyrir að sé samningnum sagt upp eða rift á grundvelli 19., 21. eða 28. gr. skuli leigutaki tafarlaust skila hinu leigða, óskemmdu og í eðlilegu ástandi miðað við notkun, á þann stað er Lýsing hf. tilgreini. Þá eru í ákvæðinu reglur um hvernig með skuli farið ef hið leigða verði metið til uppþökuverðs þ. á m. um viðbótarafföll og sölulaun. Í 30. gr. eru settar fram reglur um uppgjör milli Lýsingar hf. og leigutaka vegna loka samnings skv. 19., 21. eða 28. gr. Þar segir:

1. Leigutaki skal greiða alla ógjaldfallna leigu samkvæmt 5. gr. samningsins og skatta og gjöld skv. 26. gr., váttryggingar skv. 23. gr. og allan annan kostnað af hinu leigða ásamt dráttarvöxtum frá uppgjörstegi.
2. Leigutaki skal greiða allar gjaldfallnar leigugreiðslur skv. 5. gr. og 6. gr. ásamt dráttarvöxtum og kostnaði skv. 27. gr.
3. Leigutaki skal greiða allan kostnað skv. samkvæmt 29. gr. vegna uppsagnar eða riftunar samnings og innheimtuaðgerða þ.m.t. innheimtu- og málskostnaður lögmanns skv. gjaldskrá. Leigutaki greiðir dráttarvexti vegna þessara atriða frá gjalddaga reikninga.
4. Frá skuld leigutaka til Lýsingar skv. tl. 1-3 hér að framan skal draga verðmat hins leigða. Verði ágreiningur um matið og/eða viðgerðarkostnað og aðilar ná ekki samkomulagi, má leigusali láta selja hið leigða á opinberu uppboði skv. 8. gr. laga nr. 90/1991, enda hafi leigutaki mótmælt matinu eða uppgjörinu skriflega innan 7 daga frá því að honum mátti vera það kunnugt. Að öðrum kosti telst hann við það bundinn. Á sama hátt skal draga frá skuld leigutaka til Lýsingar skv. tl. 1-3, endurgreiðslur eða skaðabætur frá seljanda hins leigða vegna galla eða vanefnda sbr. 19. gr. og váttryggingabætur ef hið leigða ferst eða glatast sbr. 21. gr. Nú myndast hagnaður hjá Lýsingu hf. við uppgjör á leigusamningi og getur Lýsing hf. þá einhliða greitt hann inn á aðrar kröfur eða leigusamninga sem eru í gildi milli sömu aðila.

Í 31. gr. er ákvæði um m.a. mögulegar kröfur á hendur leigutaka vegna leyndra galla á hinu leigða við skil hins leigða. Í 32. gr. er mælt svo fyrir að það hvernig leigugreiðslur séu færðar í bókhaldi leigutaka sé alfarið á hans ábyrgð og endurskoðanda hans. Samkvæmt 33. gr. er Lýsingu hf. heimilt að framselja samninginn til banka eða annars eignarleigufyrirtækis enda skerði slíkt framsal ekki

réttarstöðu leigutaka. Hins vegar sé framsal leigutaka á réttindum sínum samkvæmt samningnum ekki heimilt nema með samþykki Lýsingar hf. Í 34. gr. er mælt svo fyrir að breytingar á samningnum megi eingöngu gera með skriflegum viðauka, undirrituðum af samningsaðilum og í 35. gr. er mælt fyrir um varnarþing.

Stefnandi og Glaumur ehf. sömdu, 31. mars 2009, um breytingar á skilmálum framangreindra fjögurra samninga og fólu þær í sér umreikning á eftirstöðvum vegna gjaldfallinna greiðslna og lengingu umsamins leigutíma. Þá fengu samningarnir ný samningsnúmer eins og áður er gerð grein fyrir.

Hinn 9. febrúar 2006 gaf Glaumur ehf. út tryggingarbréf til stefnanda til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum þáverandi og „tilvonandi“ skuldum og fjárskuldbindingum Glaums ehf. við stefnanda. Tilgreind hámarksfjárhæð skv. bréfinu var 30.000.000 króna og var fjárhæðin bundin vístölu neysluverð m.v. grunnvísitöluna 249,7 stig. Bréfið var tryggt með 5. veðrétti og uppfærslurétti í fasteigninni [...],[...], þinglýstri eign stefndu, A.

Með símskeyti, 27. nóvember 2012, lýsti stefnandi yfir riftun framangreindra fjármögnunarleigusamninga vegna meintra vanskila á leigugreiðslum og öðrum greiðslum samkvæmt samningunum.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness, 30. maí 2014, var stefnanda heimilað að gera aðför m.a. í andlögum framangreindra fjögurra leigusamninga. Mun stefnandi í framhaldi af úrskurðinum hafa tekið leiguandlögin í sínar vörslur. Þau voru öll seld á opinberu uppboði 29. september 2015 og Glaumi ehf. send lokauppgjör sama dag.

Í máli þessu deila stefnandi og Glaumur ehf. m.a. um gildi framangreindrar uppgjörreglu 1. tl. 1. mgr. 30. gr. tilvitnaðra fjármögnunarleigusamninga og matsverð leigumuna skv. 4. tl. sömu greinar. Þá er ágreiningur milli stefnanda og stefndu, A, um gildi veðsetningar samkvæmt framangreindu tryggingarbréfi, útgefnu 9. febrúar 2006.

Málsástæður stefnanda og tilvísun til réttarheimilda

Stefnandi byggir, hvað kröfugerð sína á hendur Glaumi ehf. varðar, á því að um sé að ræða skuld vegna uppgjors á fjármögnunarleigusamningum nr. 152804, nr. 152808, nr. 152790 og nr. 152822, sbr. 30. gr. samninganna auk skuldar vegna útlagðs kostnaðar sem Glaumi ehf. beri að greiða skv. 26. gr. samninganna. Hvað uppgjörskröfu skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 152804 varði hafi leiguandlaginu, Langerdorf malarvagni, verið skilað til stefnanda á vormánuðum 2015 og það í framhaldi verið selt á opinberu uppboði. Í framhaldinu hafi farið fram uppgjör á samningum í samræmi við 30. gr. hans. Við það hafi stofnast

uppgjörskrafa að fjárhæð samtals 2.665.918 krónur, sem samanstandi af greiðslum á grunnleigutímabili samningsins. Frá ofangreindri skuld dragist innborgun að fjárhæð 795.107 krónur krónur, þann 29. september 2015, en innborgunin jafngildi söluverði tækisins á uppboði að frádregnum kostnaði, sbr. 30. gr. samnings aðila. Hvað varði kröfu vegna útlagðs kostnaðar sé krafist greiðslu vegna ógreidds vanrækslugjalds að fjárhæð 18.500 krónur, sem sé opinbert gjald sem stefnda, Glaumi ehf., hafi borið að greiða en fallið hafi á stefnanda vegna vanefnda Glaums ehf., ógreidds skoðunar- og kostnaðarmats að fjárhæð 14.702 krónur, verðmats að fjárhæð 18.600 krónur og nauðungarsölugjalds í ríkissjóð að fjárhæð 9.500 krónur. Hvað uppgjörskröfu skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 152808 varði hafi leiguandlaginu, CAT fleyg verið skilað til stefnanda á vormánuðum 2015. Í framhaldinu hafi farið fram uppgjör á kröfu vegna umrædds tækis, sbr. 30. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila. Við það hafi stofnast uppgjörskrafa alls að fjárhæð 1.242.205 krónur, sem samanstandi af greiðslum á grunnleigutímabili leigusamnings aðila. Frá ofangreindri skuld dragist innborgun að fjárhæð 1.044.199 krónur, þann 29. september 2015, en innborgunin jafngildi söluverði tækisins á uppboði að frádregnum kostnaði, sbr. 30. gr. samnings aðila. Hvað varði kröfu vegna útlagðs kostnaðar, sé um að ræða kostnað vegna verðmats að fjárhæð 18.600 krónur og nauðungarsölugjalds í ríkissjóð að fjárhæð 9.500 krónur. Hvað varði uppgjörskröfu skv., fjármögnunarleigusamningi nr. 152790 hafi leiguandlaginu, MAN vörubifreið, verið skilað til stefnanda á vormánuðum 2015 í kjölfar riftunar samningsins. Í framhaldinu hafi farið fram uppgjör á kröfu vegna umrædds tækis, sbr. 30. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila. Við það hafi stofnast uppgjörskrafa samtals að fjárhæð 5.722.483 krónur, sem samanstandi af greiðslum á grunnleigutímabili leigusamnings aðila. Frá ofangreindri skuld dragist innborgun að fjárhæð 2.983.280 krónur, 29. september 2015, en innborgunin jafngildi söluverði tækisins á uppboði að frádregnum áföllnum kostnaði, sbr. 30. gr. samnings aðila.

Hvað varði kröfu vegna útlagðs kostnaðar, sé um að ræða kostnað vegna ógreidds verðmats, nauðungarsölugjalds í ríkissjóð, ógreidds kostnaðar til Spalar ehf. vegna aksturs um Hvalfjarðargöng, ógreiddra vanrækslugjalds, þungaskatta og bifreiðagjalds. Samtals nemi þessi kostnaður 222.442 krónum. Hvað uppgjörskröfu skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 152822 varði hafi leiguandlaginu, Bomag valtara, verið skilað til stefnanda í kjölfar riftunar samningsins. Í framhaldinu hafi farið fram uppgjör á kröfu vegna umrædds tækis, sbr. 30. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila. Við það hafi stofnast uppgjörskrafa samtals að fjárhæð 8.790.669 krónur, sem samanstandi af greiðslum á grunnleigutímabili leigusamnings aðila. Frá ofangreindri skuld dragist innborgun að fjárhæð 5.033.427

krónur, 29. september 2015, en innborgunin jafngildi söluverði tækisins á uppboði að frádregnum áföllnum kostnaði, sbr. 30. gr. samnings aðila. Hvað varði kröfu vegna útlagðs kostnaðar, sé um að ræða kostnað vegna ógreidds verðmats, nauðungarsölugjalds í ríkissjóð og vinnueftirlits-gjalds. Samtals nemi þessi kostnaður 38.660 krónum. Samkvæmt 30. gr. framangreindra fjármögnunarleigusamninga reiknist dráttarvextir á uppgjörskröfu frá uppgjörsegi, 27. apríl 2015. Dráttarvextir reiknist frá gjalddaga hvernar leigugreiðslu fyrir sig, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Gjalddagi leigugreiðslna sé 10. hvers mánaðar líkt og fram komi í leigusamningi aðila, svo og í útgefnum reikningum. Dráttarvextir af útlögðum kostnaði reiknist frá gjalddaga hvers reiknings, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Hvað kröfu á hendur stefndu A varði, byggi stefnandi á því að til tryggingar öllum núverandi og tilvonandi skuldum stefnda, Glaums ehf., við stefnanda, í hvaða formi sem þær væru, hafi verið útbúið tryggingarbréf (allsherjarveð), sem útgefið hafi verið af Glaumi ehf., 9. febrúar 2006, upphaflega að fjárhæð 30.000.000 króna, miðað við grunnvísitöluna 249,7 stig, sem breytist í samræmi við vísitölu neysluverðs og hvíli á 5. veðrétti með uppfærslurétti á fasteigninni [...], [...], fastanr. 206-9310, þinglýstri eign stefndu A. Umfram fyrrgreinda höfuðstólsfjárhæð og að teknu tilliti til verðbóta og vísitöluhækkunar sé umrædd fasteign einnig sett að veði fyrir gengismun, dráttarvöxtum, vanskilaálögum, kostnaði af fjárnámsgerð og frekari fullnustuaðgerðum eða öðrum kostnaði, hverju nafni sem nefnist, þ.m.t. lögfræðikostnaði og váttryggingargjaldi er kröfuhafi kunnir að greiða, eða annað, að engu undanskildu. Tryggingarbréfið hafi verið undirritað af þinglýstum eiganda fasteignarinnar, stefndu A, og verið þinglýst á umrædda fasteign. Stefnandi krefjist þess að staðfest verði að tryggingarbréfið standi til tryggingar framangreindri skuld Glaums ehf. við stefnanda, að því marki sem fjárhæð tryggingarbréfsins nægi til og að stefnandi eigi rétt á því að gera fjárnám inn í veðrétt sinn samkvæmt umræddu tryggingarbréfi.

Stefnandi hafni því með öllu að heimilt sé að víkja framangreindum uppgjörssákvæðum 30. gr. samninga aðila til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga eða á grundvelli brostinna forsendna enda hafi Glaumur ehf. ekki sýnt fram á að skilyrði til slíks séu til staðar. Því sé alfarið hafnað að stefndu, A, hafi ekki verið kunnugt um að veðsetning hennar skv. tryggingarbréfinu frá 9. febrúar 2006 hafi verið til tryggingar skuldum Glaums ehf., við stefnanda eins og bréfið beri glögglega með sér. Þá sé því hafnað að víkja beri veðsetningunni til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 eða á grundvelli brostinna forsendna eða að kröfur stefnanda á hendur stefndu, A, séu niður fallnar vegna tómlætis.

Stefnandi vísir máli sínu til stuðnings til almennra reglna kröfuréttarins um greiðslu fjárskuldbindinga og til ákvæða laga nr. 7/1936. Jafnframt vísir stefnandi til 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá vísar stefnandi til ákvæða laga um samningsveð nr. 75/1997. Stefnandi vísir jafnframt til almennra reglna veðréttarins auk laga um aðför nr. 90/1989. Samkvæmt lögum þessum sé stefnanda nauðsyn að fá viðurkenningu fyrir veðrétti sínum og heimild til aðfarar á grundvelli dómsins svo fullnusta megi veðinu með aðför. Vaxtakröfur styðji stefnandi við 1., 2. og 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfu um málskostnað styðji stefnandi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ekki sé gerð krafa um virðisaukaskatt á málskostnað, sbr. lög nr. 50/1988, þar sem stefnandi sé virðisaukaskattsskyldur. Varnarþing stefnda byggir á 3. mgr. 42. gr. laga nr. 91/1991, en fram komi í 35. gr. fjármögnunarleigusamninga aðila að heimilt sé að höfða mál þetta fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Jafnframt komi fram í tryggingarbréfinu að mál skuli rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Málsástæður stefnda, Glaums ehf., og tilvísun til réttarheimilda

Af hálfu stefnda, Glaums ehf., er á því byggt að þar sem um leigusamninga sé að ræða en ekki lánessamninga eigi uppgjör samninganna að fara samkvæmt almennum reglum leiguréttarins en ekki á grundvelli 1. tl. 1. mgr. 30. gr. samningsins. Falli þannig niður skylda stefnda til áframhaldandi greiðslu á leigu, þótt stefnandi geti eftir atvikum krafist stefnda um bætur vegna missis leigutekna, sbr. reglur leiguréttarins þess efnis. Að mati stefnda sé ósanngjarnt að stefnandi komist upp með að endurreikna ekki samningana vegna þess að þeir séu leigusamningar en ekki lánessamningar en ætli á sama tíma að krefjast þess að uppgjör þeirra fari eftir sömu reglum og gilda um gjaldfellingu lánessamninga. Í stefnu sé því lýst að kröfur stefnda á hendur stefnda sé unnt að flokka í þrjá flokka: 1) uppgjörskröfu, 2) leigureikninga og 3) reikninga vegna útlagðs kostnaðar. Svokölluð uppgjörskrafa sé krafa stefnda um greiðslur ógjaldfallinnar leigugreiðslna út samningstímann og byggir krafan á grein 30 í hinum umþrættu samningum. Uppgjörskröfurnar sundurliðast með eftirfarandi hætti eftir leigusamningum:

- I. Nr. 131980-981 (152782) kr. 9.927.177,-
- II. Nr. 132386-387 (152784) kr. 5.151.238,-
- III. Nr. 133511-516 (152792) kr. 891.072,-

Rómversku tölurnar vísi til sundurliðunar í dómkröfum stefnanda. Stefndi byggi á því að ákvæði 30. gr. samninganna beri öll einkenni lánessamninga en ekki leigusamninga. Í ljósi niðurstöðu dómstóla um að fjármögnunarleigusamningur stefnanda sé leigusamningur en ekki lánessamningur sé á því byggt af hálfu stefnda að víkja beri ákvæði 1. tl. 1. mgr. 30. gr. samninganna til hliðar við uppgjör aðila. Stefndi byggi á því að lækka beri dómkröfur stefnanda um framangreindar fjárhæðir þar sem grein 30 í hinum umþrættu samningum sé ógildanleg samkvæmt almennum reglum þegar litið sé til eftirtalinna atriða.

1. Hinir umþrættu samningar hafi verið gerðir á þeirri forsendu að um lánessamninga væri að ræða. Ákvæði 1. tl. 1. mgr. 30. gr. sé í samræmi við þá forsendu að um endurgreiðslu á lánsfé sé að ræða. Þessi forsenda sé brostin þar sem um leigusamninga sé að ræða og beri því að ógilda og víkja til hliðar ákvæði 1. tl. 1. mgr. 30. gr. með vísan til reglna samningaréttarins um brostnar forsendur og ógildanleika.
2. Það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að auglýsa samninga sem lánessamninga en halda því fram síðar að um leigusamninga sé að ræða. Lögð sé áhersla á að stefnandi sé fjármálafyrirtæki með ríka upplýsinga- og leiðbeiningarskyldu. Við riftun leigusamninganna hafi skylda stefnda til áframhaldandi greiðslu á leigu fallið niður, þótt stefnandi geti eftir atvikum krafist bóta vegna missis leigutekna, sbr. reglur leiguréttarins þess efnis. Að þessu virtu og með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 þá beri að ógilda 1. tl. 1. mgr. 30. gr. í hinum umþrættu samningum.

Stefndi byggi á því að samningar aðila séu ósanngjarnir og víkja beri þeim til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Skv. 36. gr. laga nr. 7/1936 megi dómstóll víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef að það yrði talið ósanngjarnt að bera hann fyrir sig eða hann sé andstæður viðskiptavenju. Við sanngirnismatið skuli skv. 2. mgr. 36. gr. laganna líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komi til. Sanngirnismatið samkvæmt ákvæðinu ráðist af heildarmati á þeim fjórum þáttum, sem að ofan séu tilgreindir. Á því sé byggt af hálfu stefnda að samningar aðila sé ósanngjarnir. Stefndi byggi á því að samningar aðila beri það með sér að þeir hafi verið hugsaðir sem lánasamningar en ekki leigusamningar. Stefnandi sé fjármálafyrirtæki með ríka upplýsinga- og leiðbeiningarskyldu. Við samningsgerðina hafi fyrirsvarsmanni stefnda verið kynnt að munurinn á kaupleigusamningum og fjármögnunarleigusamningum væri mismunandi meðhöndlun á virðisaukaskatti. Á grundvelli ráðgjafar frá starfsmönnum stefnanda hafi fjármögnunarleigusamningsformið orðið fyrir valinu

og samningarnir gengistryggðir. Í kjölfar hruns íslensks efnahagslífs og gengisfalls íslensku krónunnar hafi afborganir samninganna margfaldast. Á sama tíma hafi algjört frost orðið fyrir verktakafyrirtæki hér á landi. Á því sé jafnframt byggt af hálfu stefnda, að leiguverð hafi hækkað óeðlilega og víkja beri ákvæði samninga aðila um leigugjald til hliðar og ákvarða hvert sé sanngjarnt og eðlilegt leiguverð. Í frumvarpi því sem orðið hafi að lögum nr. 7/1936 segi í athugasemdum að baki 36. gr. laganna að dómstólum sé veitt heimild til að breyta verðákvæði samnings og þá sérstaklega þegar endurgjald sé óeðlilega hátt. Verði ekki á það fallist að ógilda beri ákvæði 1. tl. 30. gr. samninganna í uppgjöri milli aðila sé á því byggt af hálfu stefnda að uppgjörskröfurnar séu skaðabætur innan samninga eins og stefnandi sjálfur hafi byggt á gagnvart skattyfirvöldum. Í stefnu sé engan rökstuðning að finna fyrir bótaskyldri háttsemi, fjárhæð tjóns og orsakatengslum. Af þeim sökum beri að lækka dómkröfur stefnanda sem nemi áður nefndum uppgjörskröfum. Á því sé byggt af hálfu stefnda að eftir riftun samninganna geti stefnandi ekki byggt kröfu sína á samningssambandi aðila. Við riftun sé samningi í heild rift og allt samningssamband, sem á honum hafi verið byggt, hætti að vera til. Riftun sé einhliða og endanleg. Í 4. tl. 30. gr. fjármögnunar-leigusamninga aðila sé mælt svo fyrir að frá skuld leigutaka, eins og hún hafi verið reiknuð skv. 1.-3. tl. ákvæðisins, skuli draga verðmat hins leigða. Verði ágreiningur um matið og aðilar nái ekki samkomulagi, megi leigusali láta selja hið leigða á opinberu uppboði skv. 8. gr. laga nr. 90/1991, enda hafi leigutaki mótmælt matinu eða uppgjörinu skriflega innan 7 daga frá því að honum mátti vera það kunnugt. Að öðrum kosti teljist hann við það bundinn. Að því er þá samninga varði sem deilt sé um í málinu liggi fyrir að stefndi hafi mótmælt matsverði stefnanda innan þess frests sem fram komi í 30. gr. samninganna. Með hliðsjón af meginreglu samningaréttar um gagnkvæman trúnað aðila í gagnkvæmu samningssambandi verði ekki á það fallist að stefnanda hafi við þessar aðstæður verið í sjálfsvald sett hvort hann seldi leigumunina á opinberu uppboði, samkvæmt fyrrnefndu ákvæði, ráðstafaði þeim með öðrum hætti eða léti sitja við sitt eigið matsverð. Þar sem stefnandi hafi vanrækt skyldu sína samkvæmt samningunum sé óhjákvæmilegt að sýkna stefnda af kröfum stefnanda vegna þeirra samninga.

Krafa stefnda byggi á ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 36. gr. laganna. Málskostnaðarkrafa sé byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefndu, A, og tilvísun til réttarheimilda

Af hálfu stefndu, A, er á því byggt að hún hafi eingöngu undirritað aftari síðu tryggingabréfsins en ekki ritað nafn sitt eða fangamerki á fyrri síðu þess. Stefndu hafi ekki verið kynnt umfang, skilmálar eða efni tryggingabréfsins. Það sé því ósannað að stefnda hafi veðsett fasteign sína til tryggingar á öllum skuldum Glaums ehf. við stefnanda. Stefnandi hafi alfarið séð um að útbúa tryggingabréfið og beri vegna stöðu sinnar ábyrgð á því að form þess og efni sé fullnægjandi. Tryggingabréfið sé byggt á stöðluðum samningsskilmálum frá stefnanda. Allan vafa um efni tryggingabréfsins beri að skýra stefnanda í óhag. Stefnandi sé fjármálafyrirtæki með sérþekkingu á þessu sviði og ríka leiðbeiningar- og upplýsingarskyldu. Það hafi hvílt á stefnanda að hlutast til um skýrara form tryggingabréfsins þannig að enginn vafi væri um túlkun þess. Dómstólar hafi jafnframt gert ríkar kröfur til þess að stefnandi, sem og aðrar lánastofnanir, tryggi sér skýrar og ótvíræðar sannanir fyrir tilvist réttinda sinna, umfangi þeirra og heimilda. Það leiði meðal annars til þess að allan vafa um tilvist og umfang réttinda stefnanda beri að skýra honum í óhag. Í tryggingabréfinu sé hvergi tilgreint að stefnda hafi verið að ábyrgjast skuld Glaums ehf. Stefnda vekji athygli á því að stefnandi sé fjármálafyrirtæki og hafi því verið skylt að upplýsa og leiðbeina viðsemjendum sínum auk þess sem stefnanda hafi verið skylt að starfa „í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði“, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Í dómaframkvæmd hafi því verið gerð sú krafa að samningar fjármálafyrirtækja séu skýrir um réttindi þeirra, veð, kröfur og annað á hendur viðsemjendum þeirra. Það eigi sérstaklega við þegar um neytendur sé að ræða, sbr. lög um neytendalán nr. 33/2013, um ábyrgðarmenn nr. 32/2009 og um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, sem og samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001. Í dómaframkvæmd hafi einnig verið stuðst við andskýringarreglu samningaréttar í þeim tilvikum þegar samningar fjármálafyrirtækja séu óskýrir. Allur vafi hafi því verið skýrður fjármálafyrirtækjum í óhag. Í ljósi þess að hvergi komi fram í tryggingabréfinu að stefnda sé að ábyrgjast skuldir Glaums ehf., beri að sýkna hana af öllum dómkröfum stefnanda. Samkvæmt gögnum málsins virðist sem meðstefndi, Glaumur ehf., hafi ekki greitt af skuldbindingum sínum við stefnanda frá árinu 2008. Samt sem áður hafi ekki verið gerð krafa á hendur stefndu fyrr en með stefnu birtri 23. mars 2016. Stefnandi hafi því engan reka gert að því í u.þ.b. átta ár að innheimta meintar kröfur sínar á hendur Glaumi ehf. Hafi stefnandi sýnt af sér verulegt tómlæti. Með hliðsjón af meginreglu samningaréttar um gagnkvæman trúnað aðila í gagnkvæmu samningssambandi leiði tómlætið til þess að stefnandi geti ekki byggt rétt á tryggingabréfinu gagnvart stefndu. Stefnda hafi aldrei fengið tilkynningar um vanskil Glaums ehf. eða yfirlit yfir stöðuna yfir áramót. Þá hafi

stefnandi ekki farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001. Í 1. gr. samkomulagsins sé lýst því markmiði þess að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga „og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Með samkomulaginu eru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum...“ Í 1. mgr. 3. gr. segi meðal annars að sé veð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu beri fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir að svo verði ekki gert. Í framhaldi af þessu sé lýst í stuttu máli hvaða aðferð skuli nota við greiðslumatið. Í 3. mgr. þessarar greinar segi að þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. sé „fjármálafyrirtæki skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000,-.“ Samkvæmt 4. gr. samkomulagsins skuli fjármálafyrirtæki gefa út upplýsingabækling meðal annars um veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent séu. Segi jafnframt að með undirritun skjala sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðslu láns staðfesti veðsali að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Þá segi að tryggt skuli að veðsali geti kynnt sér niðurstöður greiðslumats áður en hann heimili veðsetningu. „Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en [veðsali] óskar að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.“ Ekki hafi verið leitað samþykkis fyrir veðsetningunni hjá maka stefndu. Veðsetning fasteignarinnar hafi því brotið gegn 60. gr. hjúskaparlaga nr. 33/1993, og gild veðsetning því ekki stofnast. Verði ekki fallist á framangreint byggi sýknukrafa stefndu á því að yfirlýsing hennar á tryggingabréfinu, sé ógildanleg með vísan til meginreglunnar um brostnar forsendur, annars vegar, og 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, þegar litið sé til efnis yfirlýsingarinnar, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem átt hafi sér stað eftir undirritun tryggingabréfsins. Einnig vísi stefnda til ákvæða 36. gr. a., 36. gr. b., 36. gr. c. og 36. gr. d. laga nr. 7/1936. Sé byggt á öllu framangreindu í tengslum við ógildanleika tryggingabréfsins og eftirfarandi umfjöllun. Varðandi stöðu aðila þá vísist til þess að stefnandi sé fjármálafyrirtæki með ríka upplýsinga- og leiðbeiningarskyldu. Stefnda sé almennur launamaður og hafi ekki sérfræðiþekkingu. Varðandi atvik við samningsgerðina þá hafi stefnda staðið í þeirri trú að um væri að ræða lánssamninga en ekki leigusamninga. Fyrir hvatningu starfsmanna stefnanda hafi samningarnir verið gengistryggðir. Í kjölfar hruns íslensks efnahagslífs og gengisfalls hafi afborganir vegna samninganna margfaldast. Þá hafi algjör verkefnaskortur orðið á landinu árin eftir hrun sem takmarkað hafi verulega möguleika Glaums til að standa undir skuldbindingum sínum. Í þessu sambandi beri einnig að hafa í huga að lengstu samningarnir sem gerðir hafi verið milli stefnanda og Glaums hafi verið til 60 mánaða. Flestir þeirra

hafi verið töluvert styttri. Nú séu liðnir u.þ.b. 120 mánuðir frá gerð þeirra flestra. Á þessum tíma hafi verið gerðar ýmsar skilmálabreytingar milli stefnanda og meðstefnda án þess að stefnda hafi samþykkt þær breytingar. Samningarnir hafa flestir verið í vanskilum í um átta ár. Aldrei hafi verið framkvæmt greiðslumat eða stefndu kynntir skilmálar og áhætta sem fylgt hafi útgáfu tryggingabréfsins. Slíkt hafi þó verið sérstaklega mikilvægt þar sem veð hafi verið veitt í heimili stefndu. Með vísan til alls framangreinds sé ljóst að það sé ósanngjarnt og/eða óheiðarlegt af hálfu stefnanda að byggja rétt á umræddu tryggingabréfi. Væri fallist á gildi veðsetningarinnar myndi það leiða til þess að stefnda stæði uppi húsnæðislaus eftir umrædda veðheimild. Að öðru leyti vísi stefnda til málsástæðna meðstefnda Glaums og geri að sínum.

Stefnda vísi til þeirra lagaákvæða sem meðstefndi hafi vísað til. Að auki sé vísað til meginreglna samninga- og kröfurettar. Þá sé vísað til meginregla veðréttar og ákvæða laga um samningsveð nr. 75/1997. Um málskostnaðarkröfu vísist til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

Af hálfu stefnda, Glaums ehf., er á því byggt að sýkna beri hann þar sem uppgjör þeirra fjármögnunarleigusamninga, sem um sé deilt í máli þessu, eigi að fara fram samkvæmt almennum reglum leiguréttar en ekki á grundvelli 1. tl. 1. mgr. 30. gr. samninganna. Tilvitnað ákvæði geti ekki átt við um leigusamninga enda sé reglan sniðin að lánsamningum. Víkja beri uppgjorsreglunni í 1. tl. 1. mgr. 30. gr. til hliðar enda sé hún ósanngjörn og í andstöðu við góða viðskiptahætti, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga auk þess sem forsenda hennar sé brostin eftir að fyrir hafi legið, samkvæmt ítrekuðum fordæmum Hæstaréttar, að um leigusamninga væri að ræða en ekki lánsamninga.

Af hálfu stefnanda er því hafnað að heimilt sé að víkja framangreindum uppgjorsákvæðum 1. tl. 1. mgr. 30. gr. fjármögnunarleigusamninga stefnanda og stefnda, Glaums ehf., til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 eða á grundvelli brostinna forsendna enda hafi Glaumur ehf. ekki sýnt fram á að skilyrði til slíks séu til staðar enda séu uppgjorsákvæðin í fullu samræmi við eðli og auðkenni fjármögnunarleigusamninga líkt og staðfest hafi verið í fjölmörgum dómum Hæstaréttar.

Hæstiréttur hefur í fjölda mála fjallað um samninga sem í meginatriðum eru sama efnis og framangreindir fjármögnunarleigusamningar stefnanda og stefnda, Glaums ehf., sbr. dóma réttarins frá 24. maí 2012 í máli nr. 652/2011, 13. mars

2014 í máli nr. 638/2014, 3. apríl 2014 í máli nr. 717/2013, 14. janúar 2016 í mál nr. 324/2015 og 10. mars 2016 í máli nr. 468/2015. Hefur niðurstaðan í öllum málunum verið að um væri að ræða leigusamninga sem samkvæmt efni sínu bæru öll meginþekki fjármögnunarleigusamninga eins og það hugtak hefði verið og væri skilgreint í lögum hér á landi þar á meðal það einkenni að kæmi til riftunar samninganna væri leigusala heimilt að krefja leigutaka um alla gjaldfallna og ógjaldfallna leigu að frádregnu verðmæti hins leigða. Verður því ekki fallist á það með stefnda, Glaumi ehf., að tilvitnað uppgjörsákvæði í 1. tl. 1. mgr. 30. gr. fjármögnunarleigusamninga hans og stefnanda fái ekki staðist þar sem um leigusamninga sé að ræða. Með sömu rökum er jafnframt hafnað þeirri málsástæðu stefnda, Glaums ehf., að eftir riftun samninganna geti stefnandi ekki byggt kröfu sína á samningssambandi aðila og ennfremur þeim málsástæðum að umrætt uppgjörsákvæði sé ósanngjarnt eða brjóti í bága við góða viðskiptahætti, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 eða að forsendur fyrir ákvæðinu séu brostnar.

Af hálfu stefnda, Glaums ehf., er á því byggt að í kjölfar hruns íslensks efnahagslífs og gengisfalls íslensku krónunnar hafi afborganir samninganna margfaldast jafnframt því sem verktakastarfsemi hér á landi hafi nánast stöðvast. Á því sé byggt af hálfu stefnda, að leiguverð samkvæmt samningum hans og stefnanda hafi hækkað óeðlilega og því beri að víkja ákvæðum samninganna um leigugjald til hliðar og ákvarða hvert sé sanngjarnt og eðlilegt leiguverð.

Fyrir liggur að leigumunir samkvæmt framangreindum fjármögnunarleigusamningum stefnanda og Glaums ehf. voru í framhaldi af mótmælum stefnda við verðmæti stefnanda seldir á opinberu uppboði 19. september 2015. Fær framangreind málsástæða stefnda því ekki staðist og er henni hafnað.

Ljóst er að leigufjárhæðir samkvæmt fjármögnunarleigusamningnum stefnanda og stefnda, Glaums ehf., tóku breytingum í samræmi við breytingar á gengi þeirra erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir eru í samningnum. Þá er ljóst að stórfellt gengisfall íslensku krónunnar í kjölfar bankahrunsins svonefnda hafði veruleg áhrif á fjárhæð leigugreiðslna, leigutaka í óhag. Stefnda, Glaumi ehf., mátti hins vegar vera ljóst að undirritun leigusamninga, þar sem leigugreiðslur voru tengdar gengi erlendra gjaldmiðla, fól í sér áhættutöku, ef til þess kæmi að gengi íslensku krónunnar veiktist verulega gagnvart þeim erlendu gjaldmiðlum sem í samningunum greinir. Verður stefndi að bera hallann af þeirri áhættu. Verður því ekki fallist á þá málsástæðu stefnda, Glaums ehf., að víkja beri gengistryggingarákvæðum samninganna til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefndi, Glaumur ehf., byggir á því að í 4. tl. 1. mgr. 30. gr. fjármögnunarleigusamninga hans og stefnanda sé mælt svo fyrir að frá skuld

leigutaka, eins og hún hafi verið reiknuð skv. 1.-3. tl. 1. mgr. 30. gr., skuli draga verðmat hins leigða. Verði ágreiningur um matið og aðilar nái ekki samkomulagi, megi leigusali láta selja hið leigða á opinberu uppboði skv. 8. gr. laga nr. 90/1991, enda hafi leigutaki mótmælt matinu eða uppgjörinu skriflega innan 7 daga frá því að honum mátti vera það kunnugt. Að öðrum kosti teljist hann við það bundinn. Að því er þá samninga sem deilt sé um í málinu varði liggja fyrir að stefndi hafi mótmælt matsverði stefnanda innan þess frest sem fram komi í 4. tl. 1. mgr. 30. gr. samninganna. Með hliðsjón af meginreglu samningaréttar um gagnkvæman trúnað aðila í gagnkvæmu samningssambandi verði ekki á það fallist að stefnanda hafi við þessar aðstæður verið í sjálfsvald sett hvort hann seldi leigumunina á opinberu uppboði, samkvæmt fyrrnefndu ákvæði, ráðstafaði þeim með öðrum hætti eða léti sitja við sitt eigið matsverð. Þar sem stefnandi hafi vanrækt framangreinda skyldu sína samkvæmt samningunum sé óhjákvæmilegt að sýkna stefnda af kröfum stefnanda vegna þeirra samninga.

Af hálfu stefnanda er hvað framangreinda málsástæðu varðar á því byggt að stefnandi hafi í framhaldi af andmælum Glaums ehf. við verðmati leigumuna sem unnið hafi verið af óháðum þriðja aðila, látið selja munina á opinberu uppboði og söluverðið verið fært til lækkunar á skuld Glaums ehf. í samræmi við 4. tl. 1. mgr. 30. gr.

Eins og áður hefur verið rakið er í 29. gr. samninga stefnanda og stefnda, Glaums ehf., mælt svo fyrir að við skil leigumunar, í framhaldi af uppsögn eða riftun, sé Lýsingu hf. heimilt að láta meta leigumun til uppítökverðs af umboðsaðila eða öðrum til þess bærum aðila, að mati Lýsingar hf. Þá segir í 4. tl. 1. mgr. 30. gr. samninganna, eins og áður er rakið, að frá skuld leigutaka eins og hún hafi verið reiknuð skv. 29. gr. skuli draga verðmat hins leigða. Verði ágreiningur um verðmatið og aðilar nái ekki samkomulagi megi leigusali selja hið leigða á opinberu uppboði skv. 8. gr. laga nr. 90/1991 enda hafi leigutaki mótmælt matinu innan 7 daga frá því að honum mátti vera það kunnugt. Að öðrum kosti teljist hann við það bundinn. Í málinu liggja fyrir svonefnd viðbótaruppgjör stefnanda, dags. 29. september 2015, þar sem fram kemur að söluverð leigumuna hafi verið fært til lækkunar á skuld Glaums ehf. í framhaldi af sölu þeirra á opinberu uppboði, 19. september. Af hálfu Glaums ehf. hefur því ekki verið hrundið að söluverðin séu rétt tilgreind í uppgjörunum og þau hafi verið fengin með sölu á opinberu uppboði í samræmi við 4. tl. 1. mgr. 30. gr. samninga aðila. Er framangreindri málsástæðu stefnda því hafnað.

Af hálfu stefndu, A er á því byggt að hún hafi eingöngu undirritað aftari síðu tryggingarbréfsins en ekki ritað nafn sitt eða upphafsstafi á fyrri síðu þess. Stefndu

hafi ekki verið kynnt umfang, skilmálar eða efni tryggingarbréfsins og því sé ósannað að hún hafi veðsett fasteign sína til tryggingar á öllum skuldum Verktakafélagsins Glaums ehf. við stefnanda.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefnda hafi, þegar hún undirritaði umrætt tryggingarbréf, 9. febrúar 2006, verið fullkunnugt um efni þess þ. á m. að bréfið væri gefið út til tryggingar öllum skuldum stefnda, Glaums ehf., við stefnanda.

Ekki hafa verið færð fram nein haldbær rök fyrir því að forsíða fyrirbyggjandi tryggingarbréfs sé ekki rétt ljósrit af forsíðu tryggingarbréfsins sem stefnda undirritaði 9. febrúar 2006 og innfært var í þinglýsingarbók, 16. mars, eða að efni tryggingarbréfsins hafi verið breytt eftir undirritun þess. Samkvæmt texta bréfsins var þinglýst eign stefndu veðsett til tryggingar öllum þáverandi og tilvonandi skuldum stefnda, Glaums ehf. Þá hefur því ekki verið andmælt af hálfu stefndu að hún hafi á þeim tíma sem tryggingarbréfið var gefið út verið varamaður í stjórn Glaums ehf. og haft prókúruumboð fyrir félagið líkt og stefnandi heldur fram. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða dómsins að sú sýknuástæða stefndu að ósannað sé að hún hafi með umræddu tryggingarbréfi, útgefnu 9. febrúar 2006, veðsett fasteign sína til tryggingar skuldum Glaums ehf., sé með öllu haldlaus.

Af hálfu stefndu er á því byggt að umrædd veðsetning sé ógild frá upphafi þar sem ekki hafi verið leitað samþykkis eiginmanns hennar fyrir veðsetningunni en það hafi brotið gegn 60. gr. hjúskaparlaga nr. 33/1993.

Af hálfu stefnanda er þessari málsástæðu andmælt með vísan til þess að eiginmaður stefndu hafi undirritað tryggingarbréfið f.h. Glaums ehf. og í því falist samþykki fyrir veðsetningunni

Fyrir liggur að eiginmaður stefndu, B, undirritaði umrætt tryggingarbréf f.h. Glaums ehf., við útgáfu þess 9. febrúar 2006, en B var þá framkvæmdastjóri Glaums ehf., stjórnarmaður félagsins og hafði prókúruumboð fyrir þess hönd. Er því sú málsástæða stefndu, að skort hafi samþykki eiginmanns hennar fyrir veðsetningu fasteignarinnar að [...],[...], fráleit og er henni hafnað.

Af hálfu stefndu er á því byggt að stefnandi hafi ekki við stofnun veðréttar í fasteign stefndu farið eftir samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dags. 1. nóvember 2001. Í 1. gr. samkomulagsins sé lýst því markmiði þess að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga „og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Með samkomulaginu eru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum...“ Í 1. mgr. 3. gr. segi m.a. að sé veð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu beri fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir að svo verði ekki gert. Í framhaldi af þessu sé lýst í stuttu máli hvaða aðferð skuli nota við greiðslumatið. Í 3. mgr. þessarar greinar segi að þrátt fyrir ákvæði 1. mgr.

sé „fjármálafyrirtæki skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en kr. 1.000.000,-.“ Samkvæmt 4. gr. samkomulagsins skuli fjármálafyrirtæki gefa út upplýsingabækling meðal annars um veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent séu. Segi jafnframt að með undirritun skjala sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðslu láns staðfesti veðsali að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Þá segi að tryggt skuli að veðsali geti kynnt sér niðurstöður greiðslumats áður en hann heimili veðsetningu. „Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en [veðsali] óskar að lán verði veitt engu að síður, skal hann staðfesta það skriflega.“

Af hálfu stefnanda er því andmælt að honum hafi borið að greiðslumeta stefnda Glaum ehf., við útgáfu tryggingarbréfsins frá 9. febrúar 2006 enda ekki mælt fyrir um skyldu til slíks í Samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001.

Eins og ítrekað hefur verið rakið var umrædd veðsetning í fasteign stefndu til tryggingar þáverandi og síðari skuldum Glaums ehf. við stefnanda. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. Samkomulags Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja o.fl. um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 nær það eins og fyrirsögn þess bendir til eingöngu til ábyrgða á skuldum einstaklinga, sbr. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins. Ná ákvæði þess því, þegar af þeirri ástæðu, ekki til umræddrar veðsetningar stefndu og er framangreindri málsástæðu hennar því hafnað.

Stefnda byggir á því að verði ekki fallist á framangreindar málsástæður hennar beri að sýkna hana þar sem umrætt veðloforð hennar sé, þegar litið sé til efnis þess, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem átt hafi sér stað eftir undirritun tryggingarbréfsins, ógildanlegt með vísan til meginreglunnar um brostnar forsendur annars vegar og 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 hins vegar. Einnig vísi stefnda til ákvæða 36. gr. a., 36. gr. b., 36. gr. c. og 36. gr. d. laga nr. 7/1936 enda verði að telja það bæði ósanngjarn og/eða óheiðarlegt af hálfu stefnanda að byggja rétt á umræddu tryggingarbréfi en væri fallist á gildi veðsetningarinnar myndi það leiða til þess að stefnda stæði uppi húsnæðislaus.

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga 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 skv. 2. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Sanngirnismat samkvæmt ákvæðinu ræðst af heildarmati á þeim fjórum þáttum, sem tilgreindir eru í 2. mgr.

Af hálfu stefndu hafa ekki verið færð nein haldbær rök fyrir því að tryggingarbréfið frá 9. febrúar 2006 þ.m. t. veðloforð hennar feli í sér, hvað hana

varðar, ósanngjarna samningsskilmála eða skilmála, sem séu andstæðir góðri viðskiptavenju. Verður því ekki fallist á að sýkna beri hana með vísan til 1., sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Þá er því enn fremur hafnað að ákvæði 36. gr. a., 36. gr. b. eða 36. gr. c., laga nr. 7/1936, geti átt við um skilmála umrædds tryggingabréfs þegar af þeirri ástæðu að ekki er hægt að skilgreina stefndu sem neytanda í merkingu tilvitnaðra ákvæða. Þá verður ekki talið að stefnda hafi sýnt fram á að vafi sé um merkingu ákvæði tryggingarbréfsins eða að skilyrði 3. mgr. 36. gr. c fyrir því að víkja ákvæðum bréfsins til hliðar, í heild eða hluta, séu til staðar. Þá hefur stefnda ekki fært nein haldbær rök fyrir því að víkja beri veðloforði hennar til hliðar með vísan til 33. gr. laga nr. 7/1936.

Á stefnda hvílir sönnunarbyrði fyrir því að veðloforði hennar beri að víkja til hliðar vegna brostinna forsendna. Þar sem stefnda hefur engar sönnur fært fyrir þessari málsástæðu verður henni hafnað.

Stefnda teflir fram þeirri málsástæðu að svo virðist sem Glaumur ehf., hafi ekki greitt af skuldbindingum sínum við stefnanda frá árinu 2008. Samt sem áður hafi ekki verið gerð krafa á hendur henni fyrr en með stefnu birtri 23. mars 2016. Stefnandi hafi því engan reka gert að því í u.þ.b. átta ár að innheimta meintar kröfur sínar á hendur Glaumi ehf. Hafi stefnandi þannig sýnt af sér verulegt tómlæti. Með hliðsjón af meginreglu samningaréttar um gagnkvæman trúnað aðila í gagnkvæmu samningssambandi leiði tómlætið til þess að stefnandi geti ekki byggt rétt á tryggingarbréfinu gagnvart stefndu en stefnda hafi aldrei fengið tilkynningar um vanskil Glaums ehf. eða yfirlit um stöðuna yfir áramót.

Af hálfu stefnanda er því hafnað að hann hafi gerst sekur um tómlæti hvað innheimtuaðgerðir á hendur stefndu varði. Ástæðan fyrir því hversu langan tíma hafi tekið að ganga úr skugga um raunverulega skuldastöðu Glaums ehf. gagnvart stefnanda sé fyrst og fremst að rekja til þess að Glaumur ehf. hafi tregðast við að skila leigumunum og þurft hafi úrskurð Héraðsdóms Reykjaness til að koma vörslusviptingum fram, sbr. úrskurð dómsins frá 30. maí 2014. Þá sé ljóst að stefndu hafi verið fullkunnugt um skuldastöðu Glaums ehf. gagnvart stefnanda enda hafi hún setið í stjórn Glaums ehf. og haft prókúrumboð fyrir félagið, félagið verið til húsa á heimili stefndu og eiginmaður hennar verið í fyrisvari fyrir félagið.

Það er álit dómsins að telja megi vafalaust að stefndu hafi sem varamanni í stjórn Glaums ehf. og prókúruhafa í félaginu og þar sem eiginmaður hennar var í fyrisvari fyrir félagið og félagið skráð á heimili stefndu, verið kunnugt um vanskil Glaums ehf. gagnvart stefnanda m.a. skv. þeim fjármögnunarleigusamningum sem kröfugerð stefnanda í máli þessu er byggð á. Eru því engin rök til að sýkna stefndu með vísan til meints tómlætis stefnanda og er þeirri málsástæðu hafnað.

Við aðalmeðferð málsins féll stefndi, Glaumur ehf., í framhaldi af breytingum á kröfugerð stefnanda, frá þeirri málsástæðu að sýkna bæri hann vegna fyrningar.

Ekki er tölulegur ágreiningur í málinu.

Með vísan til alls framangreinds verður stefndi, Verktakafélagið Glaumur ehf.

dæmdur til að greiða stefnanda 18.771.779 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 16.500,- frá 29. desember 2012 til 31. júlí 2013, af 27.060 krónum, frá þeim degi til 1. október 2013, af 141.053 krónum, frá þeim degi til 14. júlí 2014, af 159.553 krónum, frá þeim degi til 14. nóvember 2014, af 178.053 krónum, frá þeim degi til 5. mars 2015, af 220.902 krónum, frá þeim degi til 30. mars 2015, af 239.502 krónum, frá þeim degi til 1. apríl 2015, af 242.002 krónum, frá þeim degi til 14. apríl 2015, af 2.907.920 krónum, frá þeim degi til 17. apríl 2015, af 11.698.589 krónum, frá þeim degi til 5. maí 2015, af 18.663.277 krónum, frá þeim degi til 12. maí 2015, af 18.696.579 krónum, frá þeim degi til 13. maí 2015, af 18.733.779 krónum, frá þeim degi til 24. ágúst 2015 og af 18.771.779 krónum, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð 9.856.013 krónur, þann 29. september 2015.

Þá verður staðfest að tryggingarbréf í eigu stefnanda að fjárhæð 30.000.000 króna, miðað við grunnvísitölu 249,7, sem breytist í samræmi við vísitölu neysliverðs, útgefið af stefndu, A, 9. febrúar 2006, er hvílir á 5. veðrétti með uppfærslurétti á fasteigninni [...], 210 [...], fastanr. 206-9310, í eigu stefndu, A, standi til tryggingar öllum skuldum stefnda, Verktakafélagsins Glaums ehf., samkvæmt fjármögnunar-leigusamningum nr. 152804, nr. 152808, nr. 152790 og 152822, samtals að fjárhæð kr. 18.771.779,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 16.500 krónum, frá 29. desember 2012 til 31. júlí 2013, af 27.060 krónum, frá þeim degi til 1. október 2013, af 141.053 krónum, frá þeim degi til 14. júlí 2014, af 159.553 krónum, frá þeim degi til 14. nóvember 2014, af 178.053 krónum, frá þeim degi til 5. mars 2015, af 220.902 krónum, frá þeim degi til 30. mars 2015, af 239.502 krónum, frá þeim degi til 1. apríl 2015, af 242.002 krónum, frá þeim degi til 14. apríl 2015, af 2.907.920 krónum, frá þeim degi til 17. apríl 2015, af 11.698.589 krónum, frá þeim degi til 5. maí 2015, af 18.663.277 krónum, frá þeim degi til 12. maí 2015, af 18.696.579 krónum, frá þeim degi til 13. maí 2015, af 18.733.779 krónum, frá þeim degi til 24. ágúst 2015 og af 18.771.779 krónum, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð kr. 9.856.013, þann 29. september 2015. Þá verður staðfest að stefnanda sé heimilt að gera fjárnám inn í veðrétt sinn samkvæmt tryggingarbréfinu að því marki sem framangreindar kröfur stefnanda rúmist innan

tilgreindrar hámarksfjárhæðar tryggingarbréfsins.

Með vísan til framangreindrar niðurstöðu verða stefndu dæmd til að greiða stefnanda málskostnað in solidum. Stefnandi rekur samhliða máli þessu þrjú mál á hendur stefndu til innheimtu á meintri skuld Glaums ehf. samkvæmt fjármögnunarleigusamningum stefnanda og Glaums ehf. og kaupleigusamningi sömu aðila og til viðurkenningar á veðrétti sínum í fasteign stefndu samkvæmt tryggingarbréfinu frá 9. febrúar 2006. Ekkert hefði verið því til fyrirstöðu að sækja þessar kröfur allar í einu máli. Þykir því við ákvörðun málskostnaðar rétt að hafa hliðsjón af 4. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá þykir við ákvörðun málskostnaðar rétt að líta til þess að undir rekstri málsins féll stefnandi eins og áður er rakið frá hluta krafna sinna að sögn vegna málsástæðna stefndu um fyrningu hluta upphaflegra dómkrafna stefnanda. Með vísan til framangreinds þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 200.000 krónur.

Þórður S. Gunnarsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Stefndi, Verktakafélagið Glaumur ehf., greiði stefnanda, Lýsingu hf., 18.771.779 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 16.500,- frá 29. desember 2012 til 31. júlí 2013, af 27.060 krónum, frá þeim degi til 1. október 2013, af 141.053 krónum, frá þeim degi til 14. júlí 2014, af 159.553 krónum, frá þeim degi til 14. nóvember 2014, af 178.053 krónum, frá þeim degi til 5. mars 2015, af 220.902 krónum, frá þeim degi til 30. mars 2015, af 239.502 krónum, frá þeim degi til 1. apríl 2015, af 242.002 krónum, frá þeim degi til 14. apríl 2015, af 2.907.920 krónum, frá þeim degi til 17. apríl 2015, af 11.698.589 krónum, frá þeim degi til 5. maí 2015, af 18.663.277 krónum, frá þeim degi til 12. maí 2015, af 18.696.579 krónum, frá þeim degi til 13. maí 2015, af 18.733.779 krónum, frá þeim degi til 24. ágúst 2015 og af 18.771.779 krónum, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð 9.856.013 krónur, þann 29. september 2015.

Staðfest er að tryggingarbréf í eigu stefnanda að fjárhæð 30.000.000 króna, miðað við grunnvísitölu 249,7, sem breytist í samræmi við vísitölu neysliverðs, útgefið af stefndu, A, 9. febrúar 2006, er hvílir á 5. veðrétti með uppfærslurétti á fasteigninni [...], [...], fastanr. 206-9310, í eigu stefndu, A, standi til tryggingar öllum skuldum stefnda, Verktakafélagsins Glaums ehf., samkvæmt fjármögnunarleigusamningum nr. 152804, nr. 152808, nr. 152790 og 152822, samtals að fjárhæð kr. 18.771.779,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 16.500 krónum, frá 29. desember 2012 til 31. júlí 2013, af 27.060 krónum, frá þeim degi til 1. október 2013, af 141.053

krónum, frá þeim degi til 14. júlí 2014, af 159.553 krónum, frá þeim degi til 14. nóvember 2014, af 178.053 krónum, frá þeim degi til 5. mars 2015, af 220.902 krónum, frá þeim degi til 30. mars 2015, af 239.502 krónum, frá þeim degi til 1. apríl 2015, af 242.002 krónum, frá þeim degi til 14. apríl 2015, af 2.907.920 krónum, frá þeim degi til 17. apríl 2015, af 11.698.589 krónum, frá þeim degi til 5. maí 2015, af 18.663.277 krónum, frá þeim degi til 12. maí 2015, af 18.696.579 krónum, frá þeim degi til 13. maí 2015, af 18.733.779 krónum, frá þeim degi til 24. ágúst 2015 og af 18.771.779 krónum, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð kr. 9.856.013, þann 29. september 2015. Þá er staðfest að stefnanda sé heimilt að gera fjárnám inn í veðrétt sinn samkvæmt tryggingarbréfinu að því marki sem framangreindar kröfur stefnanda rúmast innan tilgreindrar hámarksfjárhæðar tryggingarbréfsins.

Stefndu greiði stefnanda, in solidum, 200.000 krónur í málskostnað.

Þórður S. Gunnarsson