

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. október 2016 í máli nr. E-1200/2016:

Kolfinna Snæbjörg Magnúsdóttir

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

gegn

Landsbankanum hf.

(Helga Björk Helgadóttir Valberg hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 5. september 2016, er höfðað með stefnu sem árituð var um birtingu 4. apríl sama ár.

Stefnandi er Kolfinna Snæbjörg Magnúsdóttir, Brekadal 8, Reykjanesbæ, en stefndi er Landsbankinn hf., Austurstræti 11, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að ógiltur verði með dómi veðréttur stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni Lyngbraut 11, Garði, með fastanúmer 209-5624, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 1109-63-202988, útgefnu 27. apríl 2006, að fjárhæð 74.000 svissneskir frankar (CHF), 6.700.000 japönsk jen (JPY), 47.000 evrur (EUR) og 363.000 norskar krónur (NOK), áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu, að mati dómsins og að teknu tilliti til skyldu stefnanda til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar að mati dómsins, auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Málsatvik

Eiginmaður stefnanda, Stefán Friðrik Einarsson, gaf út tryggingarbréf í erlendri mynt til Sparisjóðsins í Keflavík 27. apríl 2006 að fjárhæð 74.000 svissneskir frankar (CHF), 6.700.000 japönsk jen (JPY), 47.000 evrur (EUR) og 363.000 norskar krónur (NOK). Tryggingarbréfið var til tryggingar á öllum skuldum Stefáns Friðriks við sparisjóðinn á hvaða tíma sem er, en að sögn stefnanda virðist bréfið þó fyrst og fremst hafa átt að tryggja efndir á lánsamningi í erlendri mynt, sem Stefán Friðrik gerði við sparisjóðinn sama dag. Samkvæmt þeim samningi viðurkenndi Stefán Friðrik að skulda sparisjóðnum 67.000 svissneska franka (CHF), 6.040.000 japönsk jen (JPY), 42.500 evrur (EUR) og 329.000 norskar krónur (NOK). Stefán Friðrik undirritaði lánsamninginn sem skuldari, en stefnandi undirritaði hann ekki. Í formi lánsamningsins er sýnilega ekki gert ráð fyrir öðrum undirritunum en skuldara og tveggja vitundarvotta.

Með tryggingarbréfinu var fasteignin að Lyngbraut 11, Garði, fastanúmer 209-5624, sett að veði með 2. veðrétti og uppfærslurétti, en tryggingarbréfið hvílir nú á

1. veðrétti fasteignarinnar. Fasteignin var þinglýst eign stefnanda og Stefáns Friðriks í jöfnum hlutföllum. Tryggingarbréfið er tvær blaðsíður. Efst á seinni blaðsíðunni, fyrir ofan þar til gerða reiti fyrir undirritanir, er svohljóðandi feitletraður texti: „Fullnægt er skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr., l. nr. 31/1993 um heimild til veðsetningar án samþykkis maka.“ Þar fyrir neðan er lína sem ekkert er ritað við. Stefán Friðrik ritaði undir tryggingarbréfið sem skuldari, en stefnandi samþykkti veðsetninguna með undirritun sinn sem maki skuldara. Fyrir neðan þar til gerða reiti fyrir undirritun skuldara og maka skuldara er svohljóðandi texti: „VEDHEIMILD: Ég undirritaður hef kynnt mér efni tryggingarbréfsins og geri mér grein fyrir í hverju ábyrgð mín er fólgin og tel hana samrýmast greiðslugetu minni. Jafnframt hef ég kynnt mér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001.“ Þar fyrir neðan ritaði Stefán Friðrik nafn sitt í reit með yfirskriftinni „Samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi“ og stefnandi ritaði nafn sitt í reit með yfirskriftinni „Samþ. maka þinglýsts eiganda“. Í formi tryggingarbréfsins er sýnilega ekki gert ráð fyrir að fleiri en einn riti undir til samþykkis á veðsetningu sem þinglýstur eigandi og maki þinglýsts eiganda. Tryggingarbréfið var innfært í þinglýsingabók 28. apríl 2006, án athugasemda.

Ekki mun vera ágreiningur um að fyrrnefnt lán eiginmanns stefnanda var notað til að greiða upp lán sem stefnandi og eiginmaður hennar höfðu tekið hjá Íbúðalánasjóði 28. janúar 2005 í tengslum við kaup þeirra sama dag á fasteigninni að Lyngbraut 11 í Garði.

Skilmálum umrædds láns var breytt 10. maí 2007, 11. september 2008, 20. febrúar 2009, 1. september 2009, 24. febrúar 2010 og 30. júlí 2010. Stefán Friðrik undirritaði allar skilmálabreytingarnar sem skuldari. Stefnandi ritaði einnig undir síðastnefndu skilmálabreytinguna, í reit með yfirskriftinni „Undirskrift skuldara“. Málsaðilar eru þó sammála um að Stefán Friðrik er einn skuldari lánsins.

Óumdeilt er að stefndi hefur tekið við réttindum og skyldum Sparisjóðsins í Keflavík samkvæmt umræddu tryggingarbréfi.

Hinn 6. október 2015 hafði lögmaður stefnanda samband við stefnda með tölvu skeyti og kvað undirritun stefnanda á umrætt tryggingarbréf ekki fullnægjandi. Nokkur samskipti áttu sér í kjölfarið stað milli lögmannsins og stefnda, en með tölvuskeyti 5. nóvember 2015 hafnaði stefndi því að fella niður veðsetningu á eignarhluta stefnanda samkvæmt tryggingarbréfinu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hún hafi einungis ritað undir tryggingarbréf nr. 1109-63-202988 sem maki þinglýsts eiganda. Hún hafi með undirritun sinni því einungis

samþykkt að eiginmaður hennar, Stefán Friðrik Einarsson, veðsetti sinn hluta hjú skapareignar þeirra. Stefnandi hafi ekki veitt veð í sínum hluta fasteignarinnar, enda hafi nafn hennar ekki verið ritað þar sem gert sé ráð fyrir undirritun þinglýsts eiganda eða skuldara. Ekki hafi verið staðfest með undirritun á bréfið að fullnægt væri skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr., hjúskaparlaga, nr. 31/1993, um heimild til veðsetningar án samþykkis maka.

Undir forskráða textann „VEÐHEIMILD“ sé gert ráð fyrir undirritun þinglýstra eigenda til að veita heimild til veðsetningar eignar eða eignarhluta þeirra. Stefnandi hafi einungis ritað nafn sitt sem maki þinglýsts eiganda. Tryggingarbréfið sé á stöðluðu formi sem sé upphaflega samið af stefnda og geri ráð fyrir samþykki maka skuldara og þinglýsts eiganda í sérstökum aðskildum reitum. Á tryggingarbréfinu sé ekki gert ráð fyrir undirritun fleiri en eins þinglýsts eiganda. Það sé til þess fallið að gera tryggingarbréfið sem grundvöll veðréttar óljóst, nema stefndi hafi aðeins ætlast til að eignarhlutur annars þinglýsts eiganda væri veðsettur. Það hafi fyrst og fremst verið á ábyrgð stefnda sem lánveitanda að tryggja sér þau veðréttindi sem hann hafi talið nauðsynleg. Hafi ætlun stefnda verið að tryggja veð í allri fasteigninni hefði stefnda sem fjármálafyrirtæki borið að veita stefnanda og eiginmanni hans fullnægjandi leiðbeiningar um rétta undirritun tryggingarbréfsins. Stefndi hafi hinsvegar fyrirvaralaust tekið við tryggingarbréfinu og hafi því borið fulla ábyrgð á frágangi þess. Hafi gallar verið á frágangi tryggingarbréfsins séu þeir á ábyrgð stefnda.

Stefnandi og eiginmaður hennar hafi verið sameigendur að fasteigninni. Undir ritun stefnanda á umrætt tryggingarbréf hafi verið í samræmi við 60. gr. hjúskaparlaga. Í athugasemdum við 60. gr. frumvarps sem varð að hjúskaparlögum sé tekið fram að séu hjón sameigendur fasteigna eða fasteignaréttinda þurfi atbeina þeirra beggja til að bæði verði samningsaðilar ef ráðstafa eigi eigninni, en það hjóna sem samþykki löggerning samkvæmt 60. gr. verði ekki aðili hans og beri ekki ábyrgð á efn hans. Stefnandi telur að samkvæmt þessu hafi ekki verið nauðsynlegt að taka fram í umræddu tryggingarbréfi að veðsetningin næði einungis til 50% eignarinnar.

Tryggingarbréf sé skilgreint sem veðskjal sem ekki sé jafnframt skuldabréf, en veiti veðtryggingu fyrir skuldum sem þegar séu til eða síðar verði stofnað til. Tryggingarbréf teljist því sjálfstætt skjal að því er varði veðsetningu fasteignar, en vísi til annarra skuldbindinga. Texti tryggingarbréfsins beri með sér að einungis eiginmaður stefnanda hafi sett umrædda fasteign að veði. Fram kom hjá lögmanni stefnanda við aðalmeðferð málsins að Hæstiréttur Íslands hafi tekið fram í dómum um gengistryggingu skuldabréfa og annarra fjármálagerninga að við mat á þeim skuldbindingum sem felist í viðkomandi bréfi eða lánssamningi beri að leggja til grundvallar texta bréfsins eða lánssamningsins. Þessi réttarframkvæmd Hæstaréttar

gefi skýrt til kynna að sama gildi um undirritanir, þannig að ekki felist í þeim annað en það sem forskráður texti geri ráð fyrir. Tryggingarbréfið beri því ekki með sér að stefnandi hafi samþykkt veðsetningu síns eignarhluta. Veðsetning eignarinnar geti því einungis náð til eignarhluta eiginmanns stefnanda. Sama niðurstaða fáið við skoðun á öðrum gögnum málsins. Að baki tryggingarbréfinu hafi staðið lánessamningur, dags. 27. apríl 2006, sem eiginmaður stefnanda hafi einn gefið út.

Þá komi fram í 24. og 25. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978, að sá einn geti ráð stafað eign með löggerningi sem hafi til þess þinglýsta heimild eða samþykki þess sem njóti slíkrar heimildar. Eiginmanni stefnanda hafi því verið óheimilt að setja alla fasteignina að veði, enda hafi hann einungis verið skráður eigandi að helmingi hennar.

Um lagarök vísar stefnandi til 60. og 64. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993 og 24. og 25. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978. Jafnframt vísar stefnandi til almennra reglna kröfuréttar og veðréttar.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að umþrætt tryggingarbréf sé fullgilt og veiti honum veðrétt í allri fasteigninni Lyngbraut 11, Garði, með fastanúmer 209-5624. Tryggingarbréfinu hafi verið þinglýst án athugasemda og sé framangreindur veðréttur skráður á stefnda.

Stefnandi og Stefán Friðrik Einarsson hafi átt umrædda fasteign í óskiptri sameign samkvæmt afsali frá 1. maí 2005. Í meginmáli tryggingarbréfsins sé feitletrað að veðsett sé fasteignin „Lyngbraut 11, Garður, fasteignamatnúmer 209-5624“. Þetta orðalag styðji þá skýringu að veðréttinum hafi ekki aðeins verið ætlað að ná til eignarhluta Stefáns Friðriks, heldur allrar eignarinnar og þar með eignarhluta stefnanda. Bæði stefnanda og Stefáni Friðriki hafi verið þetta ljóst eða mátt vera ljóst, enda hafi þau engum mótmælum hreyft við veðsetningunni, hvorki við undirritun tryggingarbréfsins né skilmálabreytinga við það, fyrr en stefndi hafi byrjað innheimtu hjá stefnanda. Stefnandi hafi undirritað lánessamning hjá Íbúðalánasjóði 28. janúar 2005 sem skuldari og veðsali þar sem stefnandi hafi sett að veði bæði eignarhluta sinn og Stefáns Friðriks í hans umboði. Seljandi eignarinnar hafi samþykkt veðsetninguna sem þinglýstur eigandi eignarinnar, sbr. 25. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978, og hafi eiginmaður seljanda staðfest veðsetninguna með undirritun sinni. Við undirritun afsalsins hafi stefnandi staðfest að hafa kynnt sér veðbókarvottorð eignarinnar þar sem veðréttur Íbúðalánasjóðs hafi komið fram. Stefnandi hafi því vitað eða mátt vita að Sparisjóðurinn í Keflavík myndi fara fram á að fá veðrétt í allri eigninni fyrir útgáfu fasteignalánsins þegar lánið hjá Íbúðalánasjóði hafi verið greitt upp.

Ekki sé deilt um að stefndi eigi framangreinda fjárkröfu á hendur Stefáni Friðriki á grundvelli tryggingarbréfsins, sem sé ógreidd. Það hafi verið meginforsenda fyrir lánveitingunni að sparisjóðurinn fengi 1. veðrétt í allri fasteigninni. Líta verði svo á að með undirskrift sinni á tryggingarbréfið hafi stefnandi ekki einvörðungu verið að skrifa undir sem maki skuldara heldur einnig sem eigandi veðsins og með því samþykkt veðsetninguna fyrir sitt leyti. Ganga verði út frá því að stefnandi hafi kynnt sér efni skilmála tryggingarbréfsins áður en hún skrifaði þar undir. Þá beri öll gögn málsins með sér að það hafi verið tilgangur stefnanda.

Fullyrðing stefnanda um að hún hafi eingöngu skrifað undir sem maki skuldara og ekki veitt heimild fyrir veðsetningu á sínum eignarhluta, sé langsótt og ótrúverðug og geti ekki hnekkst gildum veðrétti stefnda á grundvelli tryggingarbréfsins. Með undirskrift sinni hafi stefnandi gefið gilt loforð um veðsetninguna og hefði hún þurft að gera fyrirvara ef til hefði staðið að undanskilja hennar eignarhluta. Hefði stefnandi gert það hefðu hún og Stefán Friðrik ekki fengið svo háa lánaþyrngreiðslu þar sem þau hefðu ekki haft fullnægjandi tryggingar fyrir greiðslu lánsins. Stefnandi hafi því vitað eða mátt vita að með undirritun sinni á tryggingarbréfið veitti hún stefnda veðrétt í sínum eignarhluta. Tryggingarbréfið beri sömuleiðis með sér að það hafi verið ætlun stefnanda þar sem fram komi að öll fasteignin sé sett að veði.

Stefnandi hafði hag af útgáfu tryggingarbréfsins þar sem lánið sem það tryggði hafi fjármagnað fasteignakaup hennar. Verði fallist á kröfu stefnanda verði stefndi fyrir tjóni, en stefnandi myndi hagnast að sama skapi. Sú auðgun sé óréttmæt enda hafi það ekki verið tilgangur Sparisjóðsins í Keflavík að veita stefnanda og Stefáni Friðriki lán án fullnægjandi trygginga. Það hafi ekki samræmst skyldum sparisjóðsins samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 að veita lán án fullnægjandi trygginga, sbr. meðal annars 19. gr. laganna um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og ákvæði laganna um útlánaáættu.

Stefndi mótmælir því að líta beri á réttarfrankvæmd Hæstaréttar í málum um gengistryggð lán við mat á gildi tryggingarbréfsins. Í þeim málum sé lagt mat á eðli lánveitingarinnar, það er hvort lánveitandi hafi veitt lántaka erlent lán eða gengistryggt lán bundið við gengi erlendra gjaldmiðla. Aðstæður séu ekki sambærilegar í þessu máli, en hér verði að leggja mat á tilgang og markmið lántaka og veðsala við veðsetningu eignarinnar. Þar sem Sparisjóðurinn í Keflavík hafi fjármagnað kaup stefnanda og eiginmanns hennar á allri eigninni hafi verið eðlilegt að sparisjóðurinn fengi að tryggingu 1. veðrétt í allri eigninni. Stefnandi hafi því ekki haft réttmætar væntingar um að eignarhlutur hennar væri undanþeginn veðsetningunni.

Verði fallist á sjónarmið stefnanda um að líta beri til forms sammingsins bendi stefndi á það komi skýrt fram í tryggingarbréfinu að veðrétturinn nái til allrar eignarinnar án fyrirvara. Þá sé eðlilegt að Stefán Friðrik sé einn útgefandi tryggingarbréfsins þar sem hann hafi einn tekið fasteignalánið og breyti það ekki gildum veðrétti stefnda í allri eigninni.

Eins og atvikum sé háttað í máli þessu feli undirritun stefnanda og eiginmanns hennar á tryggingarbréfið og skilmálabreytingar í sér gilda yfirlýsingu um að tryggingarbréfið veiti stefnda 1. veðrétt í allri eigninni Lyngbraut 11 og að bréfið skuli vera til tryggingar skuld Stefáns Friðriks við stefnda. Um sé að ræða gilt loforð um veðsetningu, gefið af aðilum sem hafi haft heimild til að ráðstafa veði. Sjónarmið stefnanda um að bréfin hafi verið útbúin af bankastofnun sem hafi sérfræðinga á þessu sviði og að skjöl frá slíkri stofnun eigi að vera nákvæm og skýr, séu ekki til þess fallin að víkja til hliðar veðrétti stefnda í eignarhluta stefnanda.

Um lagarök vísar stefndi til laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, einkum 19. gr., laga um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, og þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 25. gr. Stefndi vísar einnig til meginreglna kröfu- og samningaréttar um sammingsábyrgð, réttmætar væntingar og að samninga skuli halda og sjónarmiða um óréttmæta auðgun. Krafa stefnda um málskostnað byggir á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, og krafa um virðisaukaskatt af máflutningsþóknun er reist á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988. Stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir þessum skatti úr hendi stefnanda.

Niðurstaða

Í þessu máli deila málsaðilar um hvort öll fasteignin að Lyngbraut 11, Garði, með fastanúmer 209-5624, hafi verið sett að veði með tryggingarbréfi sem Stefán Friðrik Einarsson, eiginmaður stefnanda, gaf út til Sparisjóðsins í Keflavík 27. apríl 2006.

Í fyrrgreindu tryggingarbréfi kemur fram að fasteignin Lyngbraut 11, Garði, með fastanúmer 209-5624, sé sett að veði til tryggingar greiðslu á skuldum Stefáns Friðriks við sparisjóðinn. Tryggingarbréfið bar þannig með sér að öll fasteignin hefði verið sett að veði, ekki aðeins eignarhluti Stefáns Friðriks. Fyrir liggur að stefnandi og Stefán Friðrik áttu umrædda fasteign í jöfnum hlutföllum. Þrátt fyrir það ritar stefnandi einungis nafn sitt í reiti fyrir samþykki maka skuldara og samþykki maka þinglýsts eiganda, en í formi tryggingarbréfsins er ekki gert ráð fyrir undirritun stefnanda sem þinglýsts eiganda fasteignarinnar. Þessi aðstaða er álík þeim sakarefnum sem voru til umfjöllunar í dómum Hæstaréttar Íslands í

málum nr. 111/2001, 162/2009, 345/2013 og 758/2014. Umræddir dómur veita þó ekki skýrt fordæmi fyrir úrlausn þessa máls.

Eins og áður greinir ber undirritun stefnanda á tryggingarbréfið ekki skýrt með sér að hún hafi samþykkt veðsetningu síns eignarhluta í fasteigninni og önnur gögn málsins veita ekki vísbendingu um að sú hafi verið ætlun stefnanda. Stefnandi ritar ekki undir aðrar skilmálabreytingar en þá síðustu, sem dagsett er 30. júlí 2010, en í þeirri skilmálabreytingu er hvergi minnst á fyrrgreint tryggingarbréf eða veðsetningu umræddrar fasteignar. Samþykki stefnanda fyrir veðsetningu síns eignarhluta var þó nauðsynlegt samkvæmt þeirri meginreglu þinglýsingalaga nr. 39/1978 að sá einn geti ráðstafað eign með löggerningi sem til þess hefur þinglýsta heimild eða samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur, sbr. 24. gr. og 25. gr. laganna. Á hinn bóginn ber undirritun stefnanda á tryggingarbréfið með sér að hún hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta Stefáns Friðriks í fasteigninni, sbr. 60. og 64. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993.

Stefndi er fjármálastofnun og er ekki annað leitt í ljós en að umrætt tryggingarbréf hafi verið samið einhliða af forvera hans, Sparisjóðnum í Keflavík. Gera verður þá kröfu til fjármálastofnana að þær vandi til skjalagerðar og að réttilega sé gengið frá skjölum er lúta að mikilvægum ráðstöfunum eins og um er að ræða í máli þessu og að þær tryggi sér skýrar og ótvíráðar sannanir fyrir veðréttindum. Óskýrleika hvað þetta varðar verður að skýra stefnda í óhag. Er það því niðurstaða dómsins að ekki hafi stofnast til gilds veðréttar í eignarhluta stefnanda í fasteigninni að Lyngbraut 11, Garði, með fastanúmer 209-5624. Málástæður stefnda um fyrri lántöku stefnanda og Stefáns Friðriks hjá Íbúðalánasjóði og um óréttmæta auðgun stefnanda fá ekki breytt þessari niðurstöðu, en ekki er deilt um að eignarhlutur Stefáns Friðriks í fasteigninni stendur eftir sem áður til tryggingar umræddu tryggingarbréfi. Hefur stefndi því ekki leitt líkur að því að hann verði fyrir tjóni.

Samkvæmt ofanrituðu er niðurstaða dómsins sú að fallast ber á kröfu stefnanda um ógildingu veðréttar stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni, eins og nánar greinir í dómsorði.

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

Ingimundur Einarsson dómstjóri kvað upp dóminn.

D Ó M S O R Ð :

Ógiltur er veðréttur stefnda, Landsbankans hf., í eignarhluta stefnanda, Kolfinnu Snæbjargar Magnúsdóttur, í fasteigninni Lyngbraut 11, Garði, með

fastanúmer 209-5624, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 1109-63-202988, útgefnu 27. apríl 2006, að fjárhæð 74.000 svissneskir frankar (CHF), 6.700.000 japönsk jen (JPY), 47.000 evrur (EUR) og 363.000 norskar krónur (NOK), áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar.

Stefndi greiði stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

Ingimundur Einarsson

Rétt endurrit staðfestir,
Héraðsdómi Reykjavíkur,
Gjald:
Greitt: