

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. október 2016 í máli nr. E-1201/2016:

**Þórður Matthías Sigurðsson**

*(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 Þórður Matthías Sigurðsson, Gónhóli 6, 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 Laut 26, Grindavík, með fastanúmer 227-7709, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 0121-63-202493, útgefnu 16. ágúst 2005, að fjárhæð 17.600.000 japönsk jen (JPY) og 200.000 svissneskir frankar (CHF), 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

Eiginkona stefnanda, Kristín Sigurjónsdóttir, gaf út tryggingarbréf í erlendri mynt til Sparisjóðsins í Keflavík 16. ágúst 2005 að fjárhæð 200.000 svissneskir frankar (CHF) og 17.600.000 japönsk jen (JPY). Tryggingarbréfið var til tryggingar á öllum skuldum Kristínar við sparisjóðinn í hvaða gjaldmiðli sem er. Með tryggingarbréfinu var fasteignin að Laut 26, Grindavík, fastanúmer 227-7709, sett að veði með 1. veðrétti og uppfærslurétti. Fasteignin var þinglýst eign stefnanda og eiginmanns hennar 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. Kristín 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 Hlynur Helgason nafn sitt í reit með yfirskriftinni „Samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eigandi“ en Helgi V. Sæmundsson ritaði nafn sitt í reit með yfirskriftinni „Samþ. maka þinglýsts eiganda“. Undirritanir Helga og Hlyns voru fyrir hönd H.H. Smíði ehf. 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 17. ágúst 2005, án athugasemda.

Sama dag og tryggingarbréfið var gefið út gerði Kristín lánsamning um erlent endurlán við sparisjóðinn, en samkvæmt þeim samningi viðurkenndi Kristín að skulda sparisjóðnum 180.400 svissneska franka (CHF) og 16.000.000 japönsk jen (JPY). Stefnandi ritaði undir lánsamninginn sem maki skuldara. Ekki er um það deilt að umrætt lán var tekið til að fjármagna kaup stefnanda og Kristínar á fyrrgreindri fasteign. Samkvæmt kaupsamningi um fasteignina 9. febrúar 2005 var seljandi hennar H.H. Smíði ehf. og var samningurinn undirritaður fyrir hönd seljanda af Helga V. Sæmundssyni og Hlyni Helgasyni.

Hinn 27. mars 2006 gerði Kristín enn lánsamning um erlent endurlán við Spari sjóðinn í Keflavík, en samkvæmt þeim samningi viðurkenndi Kristín að skulda sparisjóðnum 29.500 svissneska franka (CHF) og 2.600.000 japönsk jen (JPY).

Skilmálum lánsins frá 16. ágúst 2005 var breytt 11. nóvember 2008, 29. maí 2009 og 30. desember 2009. Skilmálum lánsins frá 27. mars 2006 var breytt 11. nóvember 2008, 12. júní 2009 og 30. desember 2009. Kristín undirritaði allar skil málabreytingarnar sem skuldari. Í síðustu skilmálabreytingunum, frá 30. desember 2009, sem eru á sama formi, eru tveir reitir fyrir undirritun skuldara auk tveggja reita fyrir undirritun maka skuldara. Þá eru einnig tveir reitir fyrir undirritun þinglýsts eiganda og tveir reitir fyrir undirritun maka þinglýsts eiganda. Kristín ritaði nafn sitt í báða reitina með yfirskriftinni „Undirskrift skuldara“ og báða reitina með yfirskriftinni „Samþykki þingl. eiganda“. Stefnandi ritaði nafn sitt í báða reitina með yfirskriftinni „Samþykki maka skuldara“ og „Samþykki maka þingl. eiganda“.

H.H. Smíði ehf. gaf út afsal fyrir fasteigninni 11. desember 2007 til stefnanda og Kristínar. Þar kemur meðal annars fram að veðbókarvottorð hafi legið frammi

við afsalsgerðina og hafi kaupendur kynnt sér það.

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

Hinn 24. nóvember 2015 hafði lögmaður stefnanda samband við stefnda með tölvuskeyti og krafðist þess að ábyrgð stefnanda yrði felld niður. Nokkur samskipti áttu sér í kjölfarið stað milli lögmannsins og stefnda, en með tölvuskeyti 15. desember 2015 hafnaði stefndi því að fella niður veðsetningu á eignarhluta stefnanda samkvæmt tryggingarbréfinu.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir á því að hann hafi einungis ritað undir tryggingarbréf nr. 0121-63-202493 sem maki skuldara. Hann hafi með undirritun sinni því einungis samþykkt að eiginkona hans, Kristín Sigurjónsdóttir, veðsetti sinn hluta hjúskapareignar þeirra. Stefnandi hafi ekki veitt veð í sínum hluta fasteignarinnar, enda hafi nafn hans ekki verið ritað þar sem gert sé ráð fyrir undirritun þinglýsts eiganda eða skuldara.

Stefnandi hafi hvergi ritað nafn sitt undir forskráða textann „VEÐHEIMILD“, þar sem gert sé ráð fyrir undirritun þinglýstra eigenda til að veita heimild til veðsetningar eignar eða eignarhluta þeirra.

Stefnandi og eiginkona hans hafi verið sameigendur að fasteigninni. Undirritun stefnanda á umrætt tryggingarbréf hafi verið í samræmi við 60. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993. Þá komi fram í tryggingarbréfinu að skilyrðum 64. gr. sömu laga sé fullnægt. 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 sammingsaðilar ef ráðstafa eigi eigninni, en það hjóna sem samþykki löggerning samkvæmt 60. gr. verði ekki aðili hans og beri ekki ábyrgð á efnd 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 eiginkona stefnanda hafi sett umrædda fasteign að veði. 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 lánsamningi beri að leggja til grundvallar texta bréfsins eða lánsamningsins. 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 eiginkonu stefnanda, enda hafi hún ein verið skuldari umræddra lánsamninga.

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. 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 eiginkonu hans fullnægjandi leiðbeiningar um rétta undirritun tryggingarbréfsins. Forveri stefnda 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.

Sé litið til annarra gagna málsins verði komist að þeirri niðurstöðu að eignarhlutur stefnanda í umræddri fasteign hafi ekki verið settur að veði. Að baki tryggingarbréfinu hafi staðið tveir lánsamningar, annars vegar lánsamningur frá 16. ágúst 2005 og hins vegar lánsamningur 27. mars 2006. Kaupsamningi um fasteignina hafi verið þinglýst 18. febrúar 2005. Tryggingarbréfinu og báðum lánsamningunum hafi því verið þinglýst eftir þinglýsingu kaupsamningsins. Renni það frekari stöðum undir það að stefnandi hefði þurft að undirrita öll skjölin sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar, hefði ætlunin verið sú að veðsetja eignarhluta stefnanda. Þá komi fram í 24. og 25. gr. þinglýsingarlaga, nr. 39/1978, að sá einn geti ráðstafað eign með löggerningi sem hafi til þess þinglýsta heimild eða samþykki þess sem njóti slíkrar heimildar. Eiginkonu stefnanda hafi því verið óheimilt að setja alla fasteignina að veði, enda hafi hún einungis verið skráð 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. Um varnarþing er vísað til 1. mgr. 33. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um málskostnað byggir á 129. og 130. gr. sömu laga.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Stefndi byggir á því að umþrætt tryggingarbréf sé fullgilt og veiti honum veðrétt í allri fasteigninni Laut 26, Grindavík, með fastanúmer 227-7709. Tryggingarbréfinu hafi verið þinglýst án athugasemda og sé framangreindur veðréttur skráður á stefnda.

Ekki sé deilt um að stefndi eigi fjárkröfur á grundvelli tryggingarbréfsins, sem séu ógreiddar. Það hafi verið forsenda fyrir lánveitingunni að stefndi fengi útgefið

tryggingarbréf með 1. veðrétt í allri fasteigninni. H.H. Smíði ehf. hafi verið þinglýstur eigandi fasteignarinnar þegar tryggingarbréfið var undirritað 16. ágúst 2005. Í meginmáli tryggingarbréfsins sé feitletrað að veðsett sé eignin „Laut 26, 240 Grindavík fasteignamatnúmer 227-7709“. H.H. Smíði ehf. hafi ritað undir tryggingarbréfið staðfestingu þess efnis að Sparisjóðurinn í Keflavík fengi að veði 1. veðrétt í allri fasteigninni. Það styðji þá skýringu að veðréttinum hafi ekki aðeins verið ætlað að ná til eignarhluta Kristínar, heldur allrar eignarinnar og þar með eignarhluta stefnanda. Engir fyrirvarar hafi verið gerðir við undirritun tryggingarbréfsins og sé því um gilt loforð um veðsetningu að ræða, gefið af aðila sem hafi haft heimild til að ráðstafa veði, sbr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Hefði staðið til að undanskilja helming eignarinnar hefði félagið þurft að gera slíkan fyrirvara. Hefði félagið gert það hefðu stefnandi og Kristín ekki fengið svo háa lánaþyngriðslu þar sem sparisjóðurinn hefði ekki haft fullnægjandi tryggingar. Stefnandi hafi því vitað eða mátt vita að með undirritun sinni á tryggingarbréfið veitti hann stefnda veðrétt í sínum eignarhluta. Það hafi hann staðfesti seinna með undirritun sinni á afsalið. Tryggingarbréfið beri sömuleiðis með sér að það hafi verið ætlun stefnanda þar sem fram komi að öll fasteignin sé sett að veði.

Stefnandi og Kristín hafi ritað undir afsal 11. desember 2007 án athugasemda þar sem þau hafi meðal annars lýst því yfir að hafa kynnt sér veðbókarvottorð sem lá frammi við afsalsgerðina. Öllum aðilum hafi því verið ljóst eða mátt vera ljóst, að tryggingarbréfið hafi verið með 1. veðrétt í allri eigninni, enda hafi engum mótmælum verið hreyft við afsalsgerðina né við undirritun skilmálabreytinga lánsins, eða ekki fyrr en innheimta skuldarinnar hófst hjá stefnanda.

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 50% fasteignarinnar á grundvelli kaupsamnings og með því samþykkt bæði lánveitinguna og veðsetninguna fyrir sitt leyti. Einnig verði að ganga út frá því að stefnandi hafi kynnt sér skilmála tryggingarbréfsins áður en hann skrifaði þar undir. Fullyrðing stefnanda um að hann hafi eingöngu skrifað undir sem maki skuldara og þar af leiðandi hafi hann ekki veitt heimild fyrir veðsetningu á sínum eignarhluta, sé langsótt og ótrúverðug og geti ekki hnekkt veðrétti stefnda á grundvelli tryggingarbréfsins.

Stefnandi hafði hag af útgáfu tryggingarbréfsins þar sem lánin sem það tryggði hafi fjármagnað fasteignakaup hans. 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 Kristínu 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 réttarframkvæmd 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 hans 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 Kristín sé ein útgefandi tryggingarbréfsins þar sem hún hafi ein tekið fasteignalánið og breyti það ekki gildum veðrétti stefnda í allri eigninni.

Eins og atvikum sé háttáð í máli þessu feli undirritun stefnanda og eiginkonu hans á tryggingarbréfið, afsalið og skilmálabreytingar í sér gilda yfirlýsingu um að tryggingarbréfið veiti stefnda 1. veðrétt í allri eigninni Laut 26 og að bréfið skuli vera til tryggingar skuldum Kristínar 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 þinglýsingarlaga nr. 39/1978, einkum 25. gr. Stefnandi 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 málflytninguþóknun er reist á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988. Stefnandi 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 Laut 26, Grindavík, með fastanúmer 227-7709, hafi verið sett að veði með tryggingarbréfi sem Kristín Sigurjónsdóttir, eiginkona stefnanda, gaf út til Sparisjóðsins í Keflavík 16. ágúst 2005.

Í fyrrgreindu tryggingarbréfi kemur fram að fasteignin Laut 26, Grindavík, með fastanúmer 227-7709, sé sett að veði til tryggingar greiðslu á skuldum Kristínar við sparisjóðinn. Tryggingarbréfið bar þannig með sér að öll fasteignin hefði verið sett að veði, ekki aðeins eignarhluti Kristínar. Fyrir liggur að stefnandi og Kristín hafi átt umrædda fasteign í jöfnum hlutföllum. Þrátt fyrir það ritar stefnandi einungis nafn sitt í reit fyrir samþykki maka skuldara, en undirritað er fyrir hönd H.H. Smíði ehf. um samþykki þinglýsts eiganda. 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 dómar veita þó ekki skýrt fordæmi fyrir úrlausn þessa máls.

Eins og áður greinir ber undirritun stefnanda á tryggingarbréfið ekki skýrt með sér að hann hafi samþykkt veðsetningu síns eignarhluta í fasteigninni og önnur gögn málsins veita ekki vísbendingu um að sú hafi verið ætlun hans. Stefnandi ritar ekki undir aðrar skilmálabreytingar en þá síðustu, sem dagsett er 30. desember 2009, en þar ritar hann undir sem maki skuldara og maki þinglýsts eiganda. 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, enda hafði stefnandi með þinglýstum kaupsamningi öðlast slíka heimild yfir umræddri fasteign. Á hinn bóginn ber undirritun stefnanda á tryggingarbréfið með sér að hann hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta Kristínar 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 ótvíræðar 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 Laut 26, Grindavík, með fastanúmer 227-7709. Málsástæða stefnda um óréttmæta auðgun stefnanda getur ekki breytt þessari niðurstöðu, en ekki er deilt um að eignarhlutur Kristínar Sigurjónsdóttur 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 það niðurstaða dómsins 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, Þórðar Matthíasar Sigurðssonar, í fasteigninni Laut 26, Grindavík, með fastanúmer 227-7709, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 0121-63-202493, útgefnu 16. ágúst 2005, að fjárhæð 17.600.000 japönsk jen (JPY) og 200.000 svissneskir frankar (CHF), áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar.

Stefndi greiði stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

Ingimundur Einarsson

-----

Rétt endurrit staðfestir,  
Héraðsdómi Reykjavíkur,  
Gjald:  
Greitt: