

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. október 2016 í máli nr. E-1202/2016:

**Kristinn Bjarnason**

*(Pórður Heimir Sveinsson hdl.)*

**gegn**

**Íslandsbanka hf.**

*(Ágúst Stefánsson hdl.)*

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

Stefnandi er Kristinn Bjarnason, Löngumýri 33, Selfossi, en stefndi er Íslandsbanki hf., Kirkjusandi 2, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að ógiltur verði með dómi veðréttur stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmer 226-6657, samkvæmt veðskuldabréfi nr. 510-74-964331, upphaflega að fjárhæð 16.000.000 krónur, áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar. Stefnandi krefst þess einnig að ógiltur verði með dómi veðréttur stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmer 226-6657, samkvæmt veðskuldabréfi nr. 510-74-972964, upphaflega að fjárhæð 3.500.000 krónur, áhvílandi á 2. 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 aðallega sýknu af kröfum stefnanda. Til vara krefst hann þess að veðréttur stefnda í fasteigninni Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmer 226-6657, samkvæmt veðskuldabréfi nr. 510-74-964331 verði einungis ógiltur að því marki sem fjárhæð skuldabréfsins sé umfram 15.131.720 krónur og að sú fjárhæð beri vexti og verðtryggingu í samræmi við ákvæði skuldabréfs 510-74-964331 frá útgáfudegi skuldabréfsins til ógildingardags. Þá krefst stefndi málskostnaðar að skaðlausu, að mati dómsins.

## Málsatvik

Stefnandi og eiginkona hans, Erla Haraldsdóttir, keyptu fasteignina að Löngumýri 33, Árborg, fastanúmer 226-6657, með kaupsamningi, dags. 9. janúar 2004, sem mun hafa verið parhús í byggingu. Kaupverðið var 9.500.000 krónur og átti að greiða í tvennu lagi, með fasteignaveðbréfi, skiptanlegu fyrir húsbref, að fjárhæð 7.245.450 krónur, og með 2.254.550 krónum við lokafrágang á byggingarstigi 1. Sama dag gáfu stefnandi og Erla út þrjú skuldabréf. Í fyrsta lagi

fasteignaveðbréf, skiptanlegt fyrir húsbréf Íbúðalánasjóðs, að fjárhæð 7.245.450 krónur, útgefið til seljanda fasteignarinnar, tryggt með 1. veðrétti í fasteigninni. Í öðru lagi fasteignaveðbréf, skiptanlegt fyrir húsbréf Íbúðalánasjóðs, að fjárhæð 1.754.550 krónur, útgefið til Íbúðalánasjóðs, tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni. Í þriðja lagi veðskuldabréf útgefið til Íbúðalánasjóðs, að fjárhæð 3.831.000 krónur, tryggt með 3. veðrétti í fasteigninni. Erla gaf 5. febrúar 2004 út veðskuldabréf til Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð 1.000.000 krónur, tryggt með 4. veðrétti í fasteigninni. Afsal til stefnanda og Erlu var gefið út 12. mars 2004. Erla gaf 10. júní 2004 út veðskuldabréf til Íslandsbanka hf. að fjárhæð 700.000 krónur, tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni.

Erla Haraldsdóttir gaf út til Íslandsbanka hf. þau tvö veðskuldabréf sem dómkröfur stefnanda lúta að. Fyrra veðskuldabréfið var gefið út 13. desember 2004 að fjárhæð 16.000.000 krónur. Til tryggingar skuldinni var fasteignin að Löngumýri 33, Árborg, fastanúmer 226-6657, sett að veði með 6. veðrétti og uppfærslurétti. Skuldabréfið var innfært í þinglýsingabók 14. desember 2004. Stefndi kveður að andvirði skuldabréfsins hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu á þeim lánum sem hvíldu á 1. til 5. veðrétti fasteignarinnar. Veðskuldabréfið hvílir í dag á 1. veðrétti eignarinnar. Seinna veðskuldabréfið var gefið út 13. september 2005 að fjárhæð 3.500.000 krónur. Til tryggingar skuldinni var sama fasteign sett að veði með 2. veðrétti og uppfærslurétti. Skuldabréfið var innfært í þinglýsingabók 15. september 2005.

Umrædd veðskuldabréf frá 13. desember 2004 og 13. september 2005 eru á stöðluðu formi. Í báðum skuldabréfunum er, fyrir neðan almenna skilmála, gert ráð fyrir undirritunum í þar til gerða reiti. Erla undirritar bæði skuldabréfin sem útgefandi. Á báðum skuldabréfunum ritar stefnandi nafn sitt í reit sem er merktur „Samþykki maka þinglýsts eiganda (útgefanda/veðsala)“. Á skuldabréfunum er einnig reitur sem er merktur „Samþykki þinglýsts eiganda (veðsala)“, en ekkert nafn er ritað í þann reit.

Ágreiningslaust er að stefndi er núverandi eigandi umræddra veðskuldabréfa.

Í gögnum málsins kemur fram að stefndi lagði fram beiðni til Sýslumannsins á Suðurlandi um nauðungarsölu á umræddri fasteign. Við framhald uppboðs 4. nóvember 2015 mótmælti stefnandi því að fram yrði haldið nauðungarsölu á eignarhlut sínum í fasteigninni. Fulltrúi sýslumanns frestaði þá fyrirtöku nauðungarsölu ótiltekið. Með bréfi, dags. 20. janúar 2015 [svo] var lögmanni stefnda tilkynnt um að nauðungarsölumálið hefði verið fellt niður.

## **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir á því að hann hafi einungis ritað undir veðskuldabréf nr. 510-74-964331 og 510-74-972964 sem maki þinglýsts eiganda. Hann hafi með undirritun sinni því einungis samþykkt að eiginkona hans, Erla Haraldsdóttir, tæki lánin og veðsetti sinn eignarhluta fasteignarinnar að Löngumýri 33. 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.

Í veðskuldabréfunum sé gert ráð fyrir undirritun „þinglýsts eiganda“ og „samþykki maka þinglýsts eiganda (útgefanda/veðsala)“, sem stefnandi hafi verið látinn skrifa undir. 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 réttar undirritun á veðskuldabréfin. Hefði ætlunin verið að víkja frá formi veðskuldabréfanna með einhverjum hætti hefði stefndi þurft að leiðbeina stefnanda og eiginkonu hans sérstaklega um það. Stefndi hafi hinsvegar fyrirvaralaust tekið við veðskuldabréfunum og hafi því borið fulla ábyrgð á frágangi þess. Hafi gallar verið á frágangi veðskuldabréfsins séu þeir á ábyrgð stefnda.

Stefnandi og Erla hafi verið sameigendur að fasteigninni. Undirritun hans á umrætt veðskuldabréf hafi verið í samræmi við 60. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993. Þá hafi ekki verið staðfest með undirritun á bréfið að fullnægt væri skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr. hjúskaparlaga um heimild til veðsetningar án samþykkis maka. 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 umræddum veðskuldabréfum að veðsetningin næði einungis til 50% eignarinnar.

Texti veðskuldabréfanna beri með sér að einungis Erla hafi sett umrædda eign 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. Veðskuldabréfin beri því ekki með sér að stefnandi hafi samþykkt veðsetningu síns eignarhluta. Veðsetning eignarinnar geti því einungis náð til eignarhluta Erlu.

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. þinglýsingarlaga, 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 aðalkröfu sína um sýknu á því að réttilega hafi verið staðið að veðsetningunni á sínum tíma. Stefnandi hafi sett fasteign sína að veði til tryggingar lánum eiginkonu sinnar, Erlu Haraldsdóttur. Texti veðskuldabréfanna beri með sér að til tryggingar skuld samkvæmt þeim sé Íslandsbanka hf. sett að veði fasteignin Langamýri 33, Selfossi, fasteignamatnúmer 226-6657. Með þessari tilgreiningu á fasteigninni og að báðir þinglýstir eigendur eignarinnar undirriti veðskuldabréfin hafi heildarfasteignin verið sett að veði en ekki einungis eignarhluti útgefanda. Hefði einungis átt að veðsetja eignarhluta útgefanda hefði orðið að tiltaka það í skjalinu. Skjalið beri þannig með sér að heildareignin sé veðsett. Slíkt hafi verið sameiginlegur skilningur allra aðila við útgáfu veðskuldabréfanna. Það hafi verið viðtekin venja að ef þinglýstir eigendur skrifuðu allir undir veðskjöl væri sannanlega verið að veðsetja heildareignina en ekki einungis eignarhlut tiltekins aðila. Þannig hafi veðskjölunum verið þinglýst án athugasemda hjá embætti Sýslumannsins á Selfossi.

Vegna veðskuldabréfs nr. 510-74-964331 byggir stefndi á því að andvirði lánsins, að frádregnu lántökugjaldi og kostnaði við skjalagerð, 15.843.933 krónur, hafi verið lagt inn á tilvísaðan reikning Erlu, þaðan sem 234.848 krónum hafi verið ráðstafað til greiðslu stimpilgjalda, 1.812.223 krónum hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu á láni stefnanda og Erlu hjá Íbúðalánasjóði, nr. 1004-74-088712, 7.482.999 krónum hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu á Íbúðalánasjóðsláni stefnanda og Erlu nr. 1004-74-088711, 3.946.801 krónu hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu á Íbúðalánasjóðsláni stefnanda og Erlu nr. 1002-74-170691, 965.452 krónum hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu á Landsbankaláni Erlu sem hafi hvílt á 4. veðrétti og 689.397 krónum hafi verið ráðstafað til uppgjörs á veðskuldabréfi nr. 586-74-964005 útgefnu til Íslandsbanka hf. og hvíldi á 5. veðrétti eignarinnar. Samtals hafi því 15.131.720 krónum, eða 95,5% af 15.843.933 króna andvirði

veðskuldabréfs nr. 510-74-964331, verið ráðstafað til uppgjors á skuldum áhvílandi á eign stefnanda og Erlu, auk stimpilgjalda. Þessar skuldir hafi að mestu verið sameiginlegar skuldir stefnanda og Erlu. Stefndi telur því auðsýnt að engin rök séu fyrir því að fallast á kröfu stefnanda um að ógilda veðrétt stefnda í eignarhluta stefnanda vegna þessa veðskuldabréfs.

Andvirði skuldabréfs nr. 586-74-964005 að fjárhæð 674.314 krónur, sem hafi upphaflega hvílt á 5. veðrétti umræddrar fasteignar, hafi að frádregnum lántöku- og stimpilgjöldum og kostnaði við skjalagerð, verið lagt inn á tilvísaðan reikning Erlu 14. júní 2004, þaðan sem 543.766 krónur af andvirði bréfsins hafi verið færðar inn á bankareikning stefnanda.

Andvirði skuldabréfs 510-74-972964 hafi á sama hátt verið ráðstafað til uppgjors annarra skulda. Andvirði þess að fjárhæð 3.464.461 króna hafi verið lagt inn á tilvísaðan reikning Erlu þaðan sem því hafi verið ráðstafað til uppgreiðslu annarra skulda og kostnaðar. Þannig hafi 1.350 krónur verið greiddar vegna þinglýsingargjalds, 52.500 krónur vegna stimpilgjalda og 1.000 krónur vegna veðbókarvottorðs. 563.483 krónum hafi verið ráðstafað til Landsbanka Íslands hf., 367.549 krónum til Sparisjóðs Vestmannaeyja, 542.117 krónum til Búnaðarbanka Íslands hf. og 1.069.619 krónum til Sjóváar vegna bílaláns. Meirihluta þeirrar lánveitingar hafi þannig verið ráðstafað til uppgjors á eldri skuldum við aðrar fjármálastofnanir sem stefndi hafi ekki upplýsingar um hvort hafi verið á nafni stefnanda eða Erlu.

Stefndi byggir aðalkröfu sína einnig á ólögfestum reglum kröfuréttar um óréttmæta auðgun. Verði fallist á kröfu stefnanda standi stefndi uppi með óveðsetta fasteign, en áhvílandi skuldir á fasteigninni hafi verið greiddar upp með andvirði láns þess sem hvílir á 1. veðrétti. Sú niðurstaða fæli í sér augljósa óréttmæta auðgun stefnanda á kostnað stefnda.

Stefndi byggir varakröfu sína á sömu málsástæðum og aðalkröfu sína, einkum því að 15.131.720 krónum af andvirði láns nr. 510-74-964331 hafi verið ráðstafað til uppgjors á veðskuldum sem hvílt hafi á eign stefnanda og Erlu og sem að stærstum hluta hafi einnig verið skuldir stefnanda. Þar sem vextir láns nr. 510-74-964331 hafi verið mun hagstæðari en vextir þeirra skulda sem gerðar voru upp með láninu, eða 4,15% á meðan vextir uppgreiddu lánanna hafi verið frá 5,1% til 9,9%, hafi stefnandi og Erla notið umtalsverðs hagræðis af endurfjármögnun lána sinna. Því séu einnig sanngirnirök fyrir því að fallast á varakröfu stefnda.

Um lagarök vísar stefndi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um að samninga skuli halda. Krafa stefnda um málskostnað byggir á XXI. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

## **Niðurstaða**

Í þessu máli deila málsaðilar um hvort öll fasteignin að Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmer 226-6657, hafi verið sett að veði með veðskuldabréfum sem Erla Haraldsdóttir, eiginkona stefnanda, gaf út til stefnda 13. desember 2004 og 13. september 2005.

Í fyrrgreindum veðskuldabréfum kemur fram að fasteignin Langamýri 33, Árborg, með fastanúmerið 226-6657, sé sett að veði til tryggingar umræddum lánum. Veðskuldabréfin báru þannig með sér að öll fasteignin hefði verið sett að veði, ekki aðeins eignarhluti Erlu. Ekki er annað komið fram en að stefnandi og Erla hafi átt umrædda fasteign að jöfnu í óskiptri sameign. Þrátt fyrir það er nafnritun stefnanda á bæði veðskuldabréfin einungis að finna í reit fyrir samþykki maka þinglýsts eiganda, en ekki í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda. 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 veðskuldabréfin 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 stefnanda. Tilvísun stefnda til venju við undirritun þinglýstra eigenda á veðskjöl er ekki studd gögnum og gegn mótmælum stefnanda er þessi málsástæða því ósönnuð. 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 veðskuldabréfið með sér að hann hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta Erlu í fasteigninni, sbr. 60. og 64. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993.

Stefndi er fjármálastofnun og er ekki annað leitt í ljós en að umrædd veðskuldabréf hafi verið samin einhliða af forvera hans, Íslandsbanka hf. 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 tryggji 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 stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni að Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmerið 226-6657.

Málsástæða stefnda um óréttmæta auðgun stefnanda getur ekki breytt þessari niðurstöðu, en ekki er deilt um að eignarhlutur Erlu Haraldsdóttur í fasteigninni stendur eftir sem áður til tryggingar umræddum lánum. Hefur stefndi því ekki leitt líkur að því að hann verði fyrir tjóni.

Hér að framan var komist að þeirri niðurstöðu að gildur veðréttur hafi ekki stofnast í öndverðu í eignarhluta stefnanda á grundvelli beggja veðskuldabréfanna. Þegar af þeirri ástæður getur varakrafa stefnda ekki komið til álita.

Samkvæmt framansögðu verður fallist á kröfu stefnanda um ógildingu veðréttar stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni samkvæmt umræddum veðskuldabréfum, 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 og er þá tekið tillit til virðisaukaskatts.

Ingimundur Einarsson dómstjóri kvað upp dóminn.

### **D Ó M S O R Ð :**

Ógiltur er veðréttur stefnda, Íslandsbanka hf., í eignarhluta stefnanda, Kristins Bjarnasonar, í fasteigninni Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmer 226-6657, samkvæmt veðskuldabréfi nr. 510-74-964331, upphaflega að fjárhæð 16.000.000 krónur, áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar.

Ógiltur er veðréttur stefnda í eignarhluta stefnanda í fasteigninni Löngumýri 33, Árborg, með fastanúmer 226-6657, samkvæmt veðskuldabréfi nr. 510-74-972964, upphaflega að fjárhæð 3.500.000 krónur, áhvílandi á 2. veðrétti eignarinnar.

Stefndi greiði stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

Ingimundur Einarsson

-----  
Rétt endurrit staðfestir,  
Héraðsdómi Reykjavíkur,  
Gjald:  
Greitt: