

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 9. mars 2017 í máli nr. E-1738/2016:

Grétar Steindór Sveinsson

Ágústa Hjartar Laufeyjardóttir

(Vilhjálmur Þ.Á. Vilhjálmsson hdl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Hafsteinn Viðar Hafsteinsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var þann 16. febrúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með stefnu þingfestri 31. maí 2016 af Grétari Steindóri Sveinssyni og Ágústu Hjartar Laufeyjardóttur, Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, á hendur Íbúðalánasjóði, Borgartúni 21, 105 Reykjavík.

I.

Stefnendur krefjast þess að felld verði úr gildi veðsetning sú, sem stefnendur veittu í fasteign sinni að Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, fastanúmer 224-4585, með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. 1154-74-200371 (224757), útgefna af Erlu M. Hjartar Grétarsdóttur, kt. 081282-4559, til Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis, upphaflega að fjárhæð 2.800.000 kr., dags. 9. ágúst 2006.

Einnig er þess krafist að stefnda verði gert að aflýsa veðskuldabréfi nr. 1154-74-200371 (224757) af fasteigninni Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, fastanúmer 224-4585.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda, samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram í málinu eða að mati réttarins.

Stefndi krefst þess að vera sýkn af öllum kröfum stefnenda og að stefnendum verði sameiginlega (in solidum) gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu að mati dómsins.

II.

Málsatvik

Þann 9. ágúst 2006 gaf Erla M. Hjartar Grétarsdóttir út skuldabréf til Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis (SPRON), upphaflega að fjárhæð 2,8 m.kr., nr. 1154-74-2200371 (224757). Til tryggingar láninu var veitt veð í fasteign stefnenda að Bjarkarási 12, Garðabæ, fnr. 224-4585. Þann 1. maí 2010 var

skuldabréfið framselt Íbúðalánasjóði. Erla hafði stuttu áður, eða þann 12. júní 2006, fengið samþykkt kauptilboð í íbúð í Þykkvabæ, Rangárþingi ytra, ásamt maka sínum og þann 15. júní 2006 hafði Erla ásamt maka sínum tekið lán að fjárhæð 12.600.000 kr. hjá Íbúðalánasjóði vegna fasteignakaupanna. Veðskuldabréfið var framselt stefnda frá SPRON þann 1. maí 2010 sem hluti af kaupum stefnda á lánasafni frá SPRON. Framangreint veðskuldabréf var í skilum til ársloka 2014 en frá þeim tíma hefur ekki verið greitt af því. Skuldari fór í greiðsluskjól á grundvelli 11. gr. laga nr. 101/2010 í ársbyrjun 2015.

Þann 1. mars 2009 hafði Fjármálaeftirlitið (FME) tekið ákvörðun skv. heimild í 100. gr. a í lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, sbr. 5. gr. laga nr. 125/2008 um ráðstöfun eigna og skulda SPRON. Í 4. gr. ákvörðunarinnar kom fram að stofnað yrði sérstakt hlutafélag í eigu SPRON, sem tæki við öllum eignum félagsins og jafnframt við öllum tryggingaréttindum. Sama dag var skipuð skilanefnd yfir SPRON. Í kjölfarið var stofnað félagið Drómi hf. Þann 23. júní 2009 skipaði héraðsdómur slitastjórn yfir SPRON. Þann 1. maí 2010 var framangreint skuldabréf nr. 1154-74-200371 (224757), útgefið 9. ágúst 2006, framselt stefnda, skv. áritun á bréfinu en sama dag voru fjölmörg önnur skuldabréf framseld stefnda frá Dróma hf. Með lögum nr. 125 frá 7. október 2008, um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl., hafði verið gerð breyting á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, og við 15. gr. laganna bættist ný málsgrein, sem heimilaði stefnda, Íbúðalánasjóði, að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði. Tekið var fram að ekki þyrfti að leita samþykkis skuldara fyrir slíkri færslu og nánar væri mælt fyrir um þetta í reglugerð.

Stefnendur sendu bréf til stefnda, dags. 2. júní 2015, þar sem þess var óskað að stefndi myndi aflétta veði vegna skuldabréfs 1006-74-224757 af eign þeirra að Bjarkarási 12. Beiðninni var hafnað með bréfi, dags. 4. júní s.á. Með bréfi stefnenda, dags. 7. júní 2015, til stefnanda var sett fram rökstudd beiðni um afléttingu. Þeirri beiðni var hafnað af stefnda með bréfi, dags. 16. júní s.á. Stefnendur sendu stefnda síðan annað bréf, dags. 7. júlí 2015, ásamt fylgigögnum. Því bréfi var ekki svarað en aðilar málsins áttu í tölvupóstsamskiptum um sama efni. Endanleg niðurstaða stefnda var send stefnendum með tölvupósti, dags. 3. nóvember 2015, og var þar beiðni stefnenda synjað enn á ný. Stefnendur leituðu til lögmanns sem sendi erindi til stefnda með bréfi, dags. 1. desember 2015, þar sem krafist var ógildingar og þess krafist að veð stefnda í eign stefnenda að Bjarkarási 12 yrði afmáð. Þeirri kröfu var hafnað með bréfi, dags. 25. febrúar 2016. Í kjölfarið höfðu stefnendur mál þetta og var stefna þingfest þann 31. maí sl.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Af hálfu stefnenda er byggt á því að veðleyfi það, sem stefnendur veittu með undirritun sinni á veðskuldabréf útgefnu af Erlu M. Hjartar Grétarsdóttur til SPRON, dags. 9. ágúst 2006, sé ógilt. SPRON hafi brotið gegn reglum Samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsettu 1. nóvember 2001, en það leysti af hólmi eldra samkomulag sama efnis frá árinu 1998. Einnig er byggt á því að SPRON hafi brotið gegn þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, og 4. og 6. gr. þágildandi laga nr. 33/2003, um verðbréfavíðskipti. Jafnframt er byggt á því að SPRON hafi brotið gegn óskráðum meginreglum kröfu- og samningaréttar. Ógildingarkrafa stefnenda er byggð á 36. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Samkomulagið um notkun ábyrgða tók gildi þann 1. nóvember 2001 en aðilar að því voru viðskiptaráðherra, Samtök banka og verðbréfafyrirtækja, Samband íslenskra sparisjóða og Neytendasamtökin.

Samkvæmt 1. gr. samkomulagsins kom fram að aðilar að samkomulaginu væru sammála um gildi þeirrar stefnu að draga úr vægi ábyrgða en birtingarmynd þess er m.a. sú að samkvæmt 1. mgr. 3. gr. kemur fram sú regla að sé skuldaábyrgð eða veð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu, þá beri fjármálafyrirtæki að greiðslumeta greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Þar að auki komi fram í 3. mgr. 3. gr. að ef ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemur meira en 1.000.000 kr., þá sé skilyrðislaus skylda til greiðslumats á skuldara.

Í 2. mgr. 3. gr. samkomulagsins komi fram að við greiðslumat skuli taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga væri reiknað út. Við áætlun á útgjöldum til neyslu skyldi að lágmarki nota viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðalánasjóðs.

Í 4. gr. samkomulagsins hafi verið mælt fyrir um upplýsingaskyldu fjármálafyrirtækis. Þar komi fram að fjármálafyrirtæki beri að gefa út upplýsingabæklinga um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum, sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar. Í bæklingunum komi m.a. fram hvaða skyldur felist í ábyrgðinni, heimild ábyrgðarmanns til að segja henni upp o.s.frv.

Þá komi fram í 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgð, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Einnig að ef niðurstaða greiðslumats bendir til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óski eftir að lán verði engu að síður veitt, skuli hann staðfesta það skriflega.

Í fjölmörgum dómum Hæstaréttar hafi ábyrgð verið felld úr gildi ef brotið hefur verið gegn skyldum samkomulagins eða almennum óskráðum og skráðum reglum. Stefnendur vekja athygli á dómi Hæstaréttar í máli nr. 376/2013, 4/2013, 611/2013 og 655/2014.

Óumdeilt sé að ekki fór fram greiðslumat á lántakanum Erlu. Í framangreindri háttsemi SPRON, sem fólst í því að láta ekki fara fram greiðslumat á lántakanum Erlu og sinna ekki upplýsingaskyldu sinni gagnvart stefnendum, hafi einnig falist brot gegn óskráðum og skráðum reglum, þ. á m. þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, sbr. Hrd. nr. 630/2013. Jafnframt hafi falist í háttseminni brot gegn 4. og 6. gr. þágildandi laga nr. 33/2003, um verðbréfavíðskipti. Einnig hafi falist í þessu brot gegn meginreglu samningaréttar um tillitsskyldu við samningsgerð, trúnaðarskyldunni, sem og brot gegn óskráðum meginreglum kröfuréttar um kröfuábyrgðir.

Þá sé jafnframt þá skyldu að finna í 2. mgr. 4. gr. samkomulagsins að með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna, sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðsluna, skuli ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Stefnendur hafi aldrei verið beðin um að skrifa undir slíkt og því hafi SPRON einnig brotið gegn 2. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Því til viðbótar sé fjármálafyrirtækjum skylt í samningi um skuldaábyrgð eða veðsetningu að vísa í samkomulagið, skv. 1. mgr. 9. gr. þess, en fyrir liggir að SPRON sinnti heldur ekki þeirri skyldu sinni. Þá benda stefnendur á að þau hafi ekki fengið áramótatilkynningar um það hvaða kröfum þau væru í ábyrgðum fyrir, hverjar eftirstöðvar væru og hver vanskil væru, eins og skylda beri til skv. 3. mgr. 5. gr. samkomulagsins.

Þrátt fyrir að dómstólar hafi talið nægilegt að skortur á greiðslumati leiði til ógildingar á ábyrgð eða veðleyfi, þá er jafnframt byggt á því að Erla hefði ekki staðist greiðslumat ef slíkt mat hefði farið fram. Því hefði lánveitanda, SPRON, borið skv. 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins að fá það sérstaklega staðfest frá stefnendum hvort þau hygðust veita veð í fasteign sinni þrátt fyrir að greiðslumatið væri neikvætt en það hafi ekki verið gert. Hefðu stefnendur fengið þær upplýsingar að lántakinn, Erla hefði ekki staðist greiðslumat þá hefðu þau aldrei veitt veðleyfi í fasteign sinni. Þannig sé veðleyfi stefnenda einnig ógilt skv. ógildingarreglu samningaréttar um brostnar forsendur.

Varðandi aðild þá hafi stefndi fengið umrætt veðskuldabréf framselt til sín þann 1. maí 2010 skv. áritun á bréfinu og tók sem slíkur við réttindum og skyldum Dróma gagnvart stefnendum og skuldara skuldabréfsins. Ógildingarkröfunni sé því réttilega beint að stefnda í máli þessu.

Í bréfi stefnda komi fram að „Viðskiptabréfareglur leiði til þess að sjóðnum mátti ekki vera kunnugt um neitt annað en að veð stæði til tryggingar skuldabréfinu þegar það var keypt“. Þessu sé alfarið hafnað og réttur áskilinn til frekari andsvara við þessari málsástæðu verði henni borið við í greinargerð stefnda. Í fyrsta lagi eigi viðskiptabréfareglur aðeins við um skuldara en ekki um utanaðkomandi veðsala, svo sem stefnendur séu.

Í öðru lagi er bent á þá staðreynd að bréfið beri það með sér að ekki hafi verið fylgt reglum samkomulagsins frá 1. nóvember 2001, þar sem það skorti alfarið að vísað sé til þess samkomulags eins og skylt sé skv. 9. gr. þeirra reglna. Stefndi geti því ekki undir neinum kringumstæðum haldið því fram að hann hafi verið grandlaus um brot SPRON á reglum samkomulagsins, sér í lagi þar sem stefndi er umfangsmikil lánastofnun með sérþekkingu á reglum varðandi útlán og fjármálastarfsemi, með fjölda sérfræðinga í sínum störfum, þ. á m. lögfræðinga, sem megi vita af þeim reglum, sem gilda á lánamarkaði sem og þeirri dómaframkvæmd sem þá var komin varðandi réttaráhrif þess að brotið sé gegn reglum framangreinds samkomulags. Á þessum tíma hafi verið liðin fimm ár frá því að dómur var kveðinn upp í Hæstarétti í máli nr. 163/2005.

Í þriðja lagi geti stefndi ekki haldið því fram að hann hafi verið grandlaus um að SPRON hafi ekki látið fara fram greiðslumat á lántakanum út af ofangreindu láni vegna þess að stefndi var í samstarfi við SPRON, sem fól í sér að stefndi rak vefinn Íbúðalán.is ásamt SPRON og fleiri sparisjóðum. Á heimasíðu stefnda hafi birst frétt þann 5. desember 2004 þar sem fram kom að „Á vefsíðunni Íbúðalán.is geta viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs nú unnið eigið, rafrænt greiðslumat og sótt um lán sjóðsins. [...] Íbúðalán.is er samstarfsverkefni Íbúðalánasjóðs, Félags fasteignasala, Spron og Samband íslenskra sparisjóða.“

Á heimasíðunni Íbúðalán.is hafi komið fram að „Til þess að fá íbúðalán þarf þú að gera greiðslumat“ og að „Áreiðanleiki greiðslumats byggist á því hversu raunhæft mat þú leggur á fjárhagsstöðu þína“. Enn fremur komi fram á síðunni að „Umsókn um lán Íbúðalánasjóðs og sparisjóða hefur verið einfölduð“. Þar kom fram undir yfirskriftinni „Skrefin.“ hvernig ætti að bera sig að; „Gerðu greiðslumat og fáðu staðfestingu á andartaki. Finndu íbúð. Undirritaðu kauptilboð. Sæktu um lán strax hjá fasteignasalanum.“ Þar að auki kom fram undir yfirskriftinni „Pappírslaust. Fljótlegt“ að „Umsókn er fyllt út rafrænt hér fyrir neðan pappírslaust. Staðfest kauptilboð sent með rafrænt. Umsóknin afgreidd hjá okkur á nokkrum dögum.“

Á síðunni Íbúðalán.is hafi enn fremur verið flípi með yfirskriftinni „Greiðslumat“ þar sem eftirfarandi kom fram: „Til þess að fá íbúðalán þarft þú að gera greiðslumat. Hér á síðunni getur þú gert greiðslumat sem gildir í 2 mánuði.“ Í

umfjölluninni um greiðslumat sagði enn fremur: „Hafðu í huga að: Áreiðanleiki greiðslumats byggist á því hversu raunhæft mat þú leggur á fjárhagsstöðu þína.“ Af þessu megi ráða að stefndi og SPRON hafi verið í samstarfi sem fól í sér að lántökum var heimilað að gera greiðslumat á sjálfum sér á netinu án þess að slíkar upplýsingar væru staðreyndar. Hæstiréttur hafi tekið af allan vafa um að greiðslumat gegni mikilvægu hlutverki og fjármálafyrirtæki hafi „sjálfstæðar skyldur gagnvart ábyrgðarmanni [...] til þess að tilgreina réttar upplýsingar í greiðslumati sé þess nokkur kostur og afla nauðsynlegra gagna til þess að matið gefi sem besta mynd af ætlaðri greiðslugetu lántakans“. Í þessu felist að SPRON hafi verið beinlínis óheimilt að treysta alfarið á upplýsingar frá lántaka sjálfum. Með því að stefndi stóð í samstarfi við SPRON, sem fól í sér að ef greiðslumat fór fram þá gat það ekki undir neinum kringumstæðum verið löglegt, verði að leggja enn frekar til grundvallar að stefndi gat ekki verið í góðri trú um að ábyrgðin, sem stefnendur gengust í með því að veðsetja fasteign sína, hafi verið lögleg.

Í fjórða lagi hefði framsalið á skuldabréfinu frá Dróma hf. til stefnda ekki verið hefðbundin kaup á bréfum heldur hafi þar verið um að ræða fullnustuaðgerð utan réttar, sem megi jafna til aðfarar, frá Dróma hf. sem var í slitameðferð, þar sem stefndi var með veð í fjölmörgum skuldabréfum SPRON til tryggingar láni stefnda til SPRON. Einnig megi flokka þessa fullnustu til útlagningar við skipti, þar sem um samkomulag var að ræða á milli félags í slitameðferð og stefnda en ef ekki hefði orðið af því framsali hefði stefndi annaðhvort fengið bréfin afhent sem útlagningu við skiptin eða greiðslu peninga og Drómi hf. færi enn með bréfin. Stefndi hafi því fengið umrætt skuldabréf sem hluta af slíkri fullnustuaðgerð eða útlagningu við skipti en í því felst að ekki sé um að ræða framsal í lifanda lífi, eins og skilyrði er til þess að viðskiptabréfareglur eigi við. Viðskiptabréfareglur geti því aldrei komið til skoðunar þótt aðeins sé til þessa lítið.

Í fimmta lagi hefði verið sérstaklega mælt fyrir um það í þágildandi lögum nr. 30/1993 um neytendalán, 17. gr. þeirra laga, að ef lánveitandi framseldi þriðja aðila kröfu gæti neytandi haldið uppi sömu mótbárum við hann og upphaflegan eiganda kröfunnar. Í samræmi við almennar reglur um aðilaskipti glati skuldarar ekki rétti til að hafa uppi mótbáru við síðari kröfuhafa sem þeir gátu beint til fyrri kröfuhafa, sbr. Hrd. 348/2013 og Hrd. 617/2015. Með viðskiptabréfakröfum geti framsal hins vegar leitt til mótbárutaps skuldara. Af því að sérstaklega var mælt fyrir um framangreinda reglu í 1. mgr. 17. gr. laga nr. 30/1993 hefði verið tekinn af allur vafi um að framsal lánveitanda á viðskiptabréfi til þriðja aðila hefði ekki áhrif á mótbáru neytanda. Þær haldist. Regla þessi var áréttuð í lögum nr. 33/2013 um neytendalán, nánar tiltekið 19. gr. þeirra laga, þar sem fram kemur að ef lánveitandi framselur þriðja aðila kröfurétt sinn samkvæmt lánsamningi, eða samninginn

sjálfan, eigi neytandi rétt á því að halda uppi sömu mótbárum gegn framsalshafa sem hann gat nýtt sér gagnvart upphaflegum lánveitanda. Í athugasemdum í greinargerð við ákvæðið kom fram að um væri að ræða hliðstætt ákvæði og í 17. gr. laga nr. 30/1993. Regla 19. gr. laga nr. 33/2013 var sett skv. 17. gr. tilskipunar 2008/48/EB frá 23. apríl 2008.

Í sjötta lagi sé brot á lögum um neytendalán sterk mótbára, sem varði efni kröfunnar. Í 4. mgr. 18. gr. þágildandi laga nr. 30/1993 komi fram að hafi seljandi ekki gilda tryggingu samkvæmt greininni þá geti kaupandi borið fram mótbárum svo sem bréfið væri ekki viðskiptabréf. Framsalshafi verði því að ganga úr skugga um að framseljandi viðskiptabréfs, sem falli undir lög um neytendalán, hafi tryggingu skv. 18. gr. laganna. Ella þurfi hann að sæta mótbárum, sem neytandi gæti haft uppi við framseljanda vegna lögskiptanna að baki. Stefnandi hafi því skorað á stefnda að sanna að hann hafi kannað hvort SPRON hafi haft viðeigandi tryggingu, sem að framan greinir, áður en framsalið átti sér stað. Ef stefndi skorast undan áskorun þessari verði að leggja til grundvallar að stefndi hafi ekki kannað hvort SPRON hafi haft viðeigandi tryggingu og þar af leiðandi verði hann að sæta mótbárum stefnenda í máli þessu.

Í sjöunda lagi hafi framsalið átt sér stað eftir að lög nr. 32/2009, um ábyrgðarmenn, tóku gildi en þar komi fram í 3. gr. að lánveitandi skuli tilkynna ábyrgðarmanni um framsal réttinda sem reist séu á ábyrgðinni eða láni því sem ábyrgðin stendur til tryggingar á. Lögin gildi um framsalshafa eftir því sem við eigi. Þetta ákvæði hafi verið sett skv. athugasemdum í greinargerð til að „fyrirbyggja að ábyrgðarmaður glati mótbáru rétti gagnvart framsalshafa beri lánveitanda að tilkynna ábyrgðarmanni um framsal ábyrgðar eða láns sem ábyrgð stendur fyrir. Ákvæði frumvarpsins taka til framsalshafa eftir því sem við á“. Þar sem stefnendum hafi ekki verið kynnt slíkt hafi þeir ekki tapað mótbáru rétti gagnvart stefnda í máli þessu.

Í svarbréfi stefnda, dags. 25. febrúar 2016, segi að „Sjóðurinn telur að umbj. þínir hafi glatað hugsanlegum rétti sakir tómlætis“. Þessu hafnar stefnandi. Jafnframt segi í bréfi stefnda að „Jafnframt telur sjóðurinn það algerlega ósannað í málinu að það sé ósanngjarnt í skilningi 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 fyrir sjóðinn að bera fyrir sig veðsetninguna en Íbúðalánasjóður átti enga aðkomu að samkomulagi því sem umbj. þínir telja að hafi verið brotið í aðdraganda lánveitingarinnar heldur leiðir sjóðurinn rétt sinn af skuldabréfinu sjálfu“. Í fyrsta lagi upplýsi stefndi á engan hátt hvaða upplýsingar það séu sem hann óski frekar eftir sem hann telji að skipti máli varðandi sanngirnismat 36. gr. smnl. Dómstólar hafi talið það nægilegt eitt og sér að ábyrgð sé ógild ef greiðslumat hefur ekki farið fram. Það eina sem dómstólar hafi horft til sem hafi getað komið í veg fyrir

ógildingu sé ef lánið hefur verið notað til uppgreiðslu eldri skulda sem einnig voru tryggðar með veði í fasteign ábyrgðarmanns, sbr. Hrd. 376/2013. Lánið hafi verið notað vegna fasteignakaupa lántakans. Þá hafi dómstólar einnig litið svo á að þegar greiðslumat skorti þá hvíli sönnunarbyrðin á lánveitanda um hvort ábyrgðin sé ógild eða ekki. Það sé því stefnda að sýna fram á það ef hann telur að ábyrgðin eigi að vera gild, þrátt fyrir að skort hafi á það grundvallarskilyrði að greiðslumeta lántakann. Þá er því alfarið hafnað að það hafi nokkra þýðingu að stefndi hafi ekki átt „aðkomu að“ samkomulaginu, enda leiði stefndi rétt sinn og skyldur vegna framsals bréfsins frá SPRON, sem átti aðkomu og aðild að samkomulaginu.

Með hliðsjón af framangreindu sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af stefnda að bera fyrir sig samþykki stefnenda við því að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuld Erlu M. Hjartar Grétarsdóttur, skv. skuldabréfi nr. 1154-74-200371 (224757), þannig að telja verði veðleyfið ógilt skv. 36. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Dómstólar hafi ekki farið sérstaklega ofan í kjölinn á þeim atriðum, sem tiltekin séu í 2. mgr. 36. gr. smnl. í málum þar sem um svo verulegt brot gegn ákvæðum samkomulagsins er um að ræða að greiðslumat skorti með öllu, sbr. Hrd. 4/2013, Hrd. 163/2005, Hrd. 630/2013, Hrd. 611/2013 og Hrd. 569/2013 en í öllum tilvikum hafi skort á að greiðslumat hafi farið fram. Í öllum tilvikum hafi Hæstiréttur ekki talið sérstakt tilefni til að gaumgæfa sérstaklega þau atriði, sem nefnd séu í 2. mgr. 36. gr. smnl. Engu að síður telji stefnandi rétt að nefna nokkur atriði sem styðja ógildingarkröfu stefnenda út frá 2. mgr. 36. gr. smnl., þrátt fyrir að sú staðreynd ein að greiðslumat hafi ekki farið fram eigi að nægja til að ábyrgðin sé fallin úr gildi. Hvað varðar efni sammings þá sé um að ræða að stefnendur veittu SPRON veð í fasteign sinni til tryggingar skuld þriðja aðila. SPRON hafi ekki verið í neinum samskiptum við stefnendur vegna þessa og stefnendur höfðu því enga aðkomu að efni sammingsins, sem þar að auki var einhliða saminn af SPRON. Staða aðila sé með þeim hætti að stefnendur séu einstaklingar með enga sérstaka þekkingu á lánaviðskiptum en forveri stefnda hafi starfað sem fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Hvað varðar þau atvik, sem síðar komu til þá hafi Erla ekki getað staðið við skuldbindingar sínar, sem hafi leitt til þess að hún stendur nú í mikilli skuld við stefnda, sem líklegast muni leiða til þess að Erla verði gerð gjaldþrota. Þá hefði stefnendum ekki verið tilkynnt um framsal skuldabréfsins til stefnda.

Stefnendur byggja kröfur sínar á ákvæðum Samkomulags um notkun sjálfskuldarábyrgða frá 27. janúar 1998, einkum 1., 2., 3., 4. og 8. gr., samkomulagi frá 1. nóvember 2001 um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, einkum 1., 2., 3., 4. og 9. gr., lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, einkum þágildandi 19. gr.,

þágildandi lögum nr. 33/2003, um verðbréfavíðskipti, einkum 4. gr. og 6. gr., þágildandi lögum nr. 30/1993, um neytendalán, lögum nr. 33/2013, um neytendalán, tilskipun 2008/48/EB frá 23. apríl 2008, lögum nr. 32/2009, um ábyrgðarmenn, lögum nr. 91/1991, um meðferð einkamála, lögum nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, einkum 30., 33. gr., 36. gr. og 38. gr., sem og lögfestum og ólögfestum meginreglum samningaréttar og kröfuréttar, þ. á m. meginreglunni um tillitsskyldu í samnings sambandi sem og meginreglum um kröfuábyrgðir. Þá er byggt á dómafordæmum Hæstaréttar, sér í lagi Hrd. 655/2014, Hrd. 630/2013, Hrd. 4/2013, Hrd. 611/2013, Hrd. 169/2012, Hrd. 376/2013.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Að auki er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt á málskostnað. Um varnarþing er vísað til 33. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnenda sem röngum og ósönnuðum. Stefndi hafnar því að ógilda beri veðsetninguna líkt og krafist sé í stefnu. Stefnendur hafi hvorki sýnt fram á að ógildingarreglur laga nr. 7/1936 eigi við í málinu né aðrar ólögfestar ógildingarreglur samningaréttar. Stefndi áréttar að það sé stefnenda að sanna að ógildingarreglurnar eigi við í málinu. Það hafi ekki verið gert heldur láti stefnendur nægja að fullyrða að þær eigi við án frekari rökstuðnings eða sannana. Stefndi minnir á að undantekningar frá meginreglunni um að samninga beri að halda beri að túlka þröngt. Þegar af þessum sökum telur stefndi að sýkna eigi hann af kröfum stefnenda.

Auk framangreindra málsástæðna byggir stefndi jafnframt á því að stefnendur hafi glatað rétti til að krefjast ógildingar á veðsetningunni sakir tómlætis auk þess sem víðskiptabréfareglur leiði til mótbárumissis þeirra.

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé frá 1. nóvember 2001 og hafi leyst eldra samkomulag sama efnis frá 1998 af hólmi. Samkomulagið taki bæði til sjálfskuldarábyrgða og þegar veitt er lánsveð. Tilgangur samkomulagsins hefði verið að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga á skuldum annarra einstaklinga og að lánveitingar yrðu miðaðar við greiðslugetu og tryggingar aðalskuldara. Í þessu samhengi sé vert að benda á að ljóst sé af dskj. nr. 21 að stefndi hefur aldrei verið aðili að samkomulaginu, enda hafi stefndi ekki veitt lán tryggð með veði í eign þriðja manns. Í ljósi þess, að stefndi hefur aldrei verið aðili að samkomulaginu, verði að gjalda varhug við málflytningi stefnenda þess efnis að þegar af þeim sökum að ekki hafi verið gert greiðslumat á skuldara hins umdeilda láns beri að ógilda veðsetninguna. Hið sama gildi um tilvísun stefnenda til dómafordæma þar sem allir þeir dómur, sem vísað sé til í stefnu, varði

fjármálafyrirtæki sem áttu aðild að samkomulaginu. Þá sé ávallt um sama aðila að ræða og var upprunalegur lánveitandi, þ.e. í engu máli hafi átt sér stað framsal skuldabréfs. Í máli þessu sé stefndi framsalshafi en ekki eiginlegur lánveitandi og hafi að auki aldrei átt aðkomu að samkomulaginu um notkun ábyrgða.

Í 36. gr. sml. segi að samningi megi víkja til hliðar ef talið er „ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig“. Þá segi í 2. mgr. að við mat á þessu eigi að líta til efnis samnings, atvika við samningsgerð og loks atvika sem síðar komu til. Svo sem áður er rakið hafi stefndi ekki átt aðild að samkomulaginu. Stefnendur þurfi því að sýna fram á og sanna að það sé ósanngjarnt af stefnda sem grandlausum framsalshafa að bera fyrir sig veðsetninguna. Hér hljóti því frekari sjónarmið að koma til skoðunar en þegar um er að ræða mál, er varða upprunalegan lánveitanda, sem aðild á að samkomulaginu. Umfjöllun í stefnu um brot SPRON á hinum ýmsu lögum og reglum við veðsetninguna skipti engu máli við úrlausn málsins. Því sé hvergi haldið fram að stefndi hafi með nokkru móti brotið á stefnendum. Það geti því ekki talist ósanngjarnt af hálfu stefnda að bera fyrir sig skýr og skilmerkileg ákvæði skuldabréfsins, sem kveði á um veðsetningu fasteignarinnar að Bjarkarási 12. Lánveitandinn, SPRON, kunni að hafa brotið á skyldum sínum gagnvart stefnendum og jafnvel valdið þeim tjóni. Stefnendur kunni því að eiga rétt á skaðabótum hjá hverjum þeim aðila sem hafi yfirtekið skyldur SPRON skv. dskj. nr. 20 en það sé stefnda algerlega óviðkomandi. Þá hafnar stefndi því sérstaklega að hann sé bundinn af skyldum samkomulags, sem hann sé ekki aðili að og hafi raunar aldrei átt aðild að.

Lánið, sem deilt er um í málinu, sé í vanskilum í dag og hafi verið í nokkurn tíma. Lánið hafi þó ekki verið í vanskilum þegar stefndi fékk það framselt til sín og greitt hafi verið af því í tæp fimm ár áður en það fór í vanskil. Það hafi raunar fyrst farið í vanskil þegar að skuldari lánsins fékk samþykka umsókn um greiðsluadlögun. Í þessu samhengi sé vert að hafa í huga að alkunna sé að margir lentu í greiðsluvanda um og eftir bankahrunið svokallaða. Þá beri einnig að hafa í huga að meginþorri vanskila lánsins sé tilkominn á tíma greiðsluskjólts skuldara þess en því hafi lokið þann 20. apríl 2016 og var tilkynnt um það 12. maí s.á. Í þessu ljósi verði að telja að upphafleg lánveiting hafi verið í samræmi við greiðslugetu skuldara en jákvætt greiðslumat feli ekki í sér að lánveitandi ábyrgist að greitt verði af láninu um ókomna framtíð. Það stangist því á við gögn málsins, sem haldið er fram í stefnu, að greiðandi hefði ekki staðist greiðslumat. Þá sé einnig vert að hafa í huga að skuldari lánsins hljóti að hafa farið í greiðslumat hjá stefnda vegna bréfsins, sem finna má á dskj. 3, enda sé það skilyrði fyrir lánveitingum hjá sjóðnum, sbr. 18. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Telja verði líklegt, hafi ekkert greiðslumat verið framkvæmt af SPRON, að greiðslumati

frá stefnda hafi verið framvísað í sparisjóðnum við veitingu hins umdeilda láns og því ekki verið talin þörf á sérstöku greiðslumati.

Umfjöllun stefnenda í D-lið stefnu um afstöðu stefnda í bréfi á dskj. nr. 13 er sérstaklega mótmælt. Ekki sé nægjanlegt að leggja fram gögn við mat á því hvort skilyrði 36. gr. sml. fyrir ógildingu séu fyrir hendi heldur þurfi að heimfæra þau gögn og málavexti upp á ákvæðið. Af þessum sökum fallist stefndi ekki á kröfu stefnenda um ógildingu veðsetningarinnar. Það sé því rangt, sem stefnendur haldi fram, að það sé stefnda að sanna að veðið sé gilt enda gangi það þvert á allar sönnunarreglur íslensks réttar. Stefnendur haldi því fram að það sé ósanngjarnt af hálfu stefnda að bera fyrir sig veðsetninguna og það sé þeirra að sýna og sanna að svo sé. Stefndi hafnar því einnig sérstaklega að hann leiði rétt sinn og skyldur frá SPRON og verði því að sæta því að þar sem sparisjóðurinn hafi átti aðild að samkomulaginu þá sé stefndi óbeint orðinn aðili að því. Stefndi hafnar því þessari málsástæðu sem rangri og ósannaðri. Þá leiði stefndi ekki rétt sinn og skyldur frá SPRON heldur leiðir hann rétt sinn frá efni skuldabréfsins sjálfs í samræmi við viðskiptabréfareglur. Röksemdarfærsla og málsástæður stefnenda að þessu leyti standist ekki.

Í niðurlagi stefnu sé farið frjállega með túlkun á 36. gr. sml. og því haldið fram að dómstólar hafi ekki sérstaklega metið hvort skilyrði ákvæðisins séu uppfyllt þegar talið hefur verið að lánveitandi hafi ekki fylgt ákvæðum samkomulagsins. Stefndi ítrekar fyrri umfjöllun þess efnis að í tilvitnuðum dómum í stefnu hafi aldrei farið fram hefðbundið framsal og því oftast um sama aðila að ræða og veitti upphaflegt lán eða banka sem stofnaður var á rústum hinna föllnu banka í kjölfar bankahrunsins. Staðan í máli þessu sé allt önnur. Stefndi verði ekki samsamaður með sama hætti upphaflegum lánveitanda, enda engin sérstök tengsl milli Íbúðalánasjóðs og SPRON. Tilvísanir stefnenda til þess að SPRON teljist forveri stefnda standast því ekki enda sé fyrrnefndi aðilinn ekki forveri stefnda, nema þá sem kröfuhafi að hinu umdeilda skuldabréfi. Stefndi hafi enga aðkomu átt að lánveitingunni sjálfri eða aðdraganda hennar og því standist ekki að vísa til þess að það halli á stefnendur gagnvart stefnda við lánveitinguna. Þá skipti það engu máli við mat á því hvort skilyrði 36. gr. séu uppfyllt að veruleg vanskil séu á skuldabréfinu svo löngu eftir útgáfu þess. Stefnendur hafi ekki með nokkru móti getað haft réttmætar væntingar til þess eða gert það að forsendu fyrir veitingu veðsins að bréfið færi aldrei í vanskil. Þá sé það algerlega órökstutt að „hin mikla skuld“ muni líklegast leiða til gjaldþrots skuldara bréfsins. Stefndi hafi engar áætlanir uppi um að setja hana í þrot og ekki séu færð nein rök fyrir því að aðrir kröfuhafar hyggi á slíkt. Það hafi að auki enga þýðingu við úrlausn málsins.

Stefnendur byggir einnig á því að forsendur fyrir veðsetningunni séu brostnar og sú málsástæða sé lítt rökstudd í stefnu. Skilyrði þess að ógilda megi samning á grundvelli brostinna forsendna séu þrenns konar. Í fyrsta lagi þurfi forsendan að vera ákvörðunarástæða loforðsgjafa, þ.e. veruleg forsenda. Í öðru lagi þurfi forsendan að hafa verið ljós eða mátt vera ljós gagnaðila við samningsgerð. Í þriðja lagi þurfi ástæðan að vera mikilvæg og hér þurfi að líta til hagsmuna beggja aðila þannig að reglan leiði ekki til óréttlátrar réttarskerðingar fyrir annan aðilann. Öll skilyrðin þurfi að vera uppfyllt en telja verði að stefnendur hafi ekki sýnt fram á að neitt þessara skilyrða sé uppfyllt í málinu. Aðeins sé gerð tilraun til að fjalla lítillega um fyrsta skilyrðið án þess að sannað sé að það sé uppfyllt. Þá sé engin umfjöllun um það hvernig seinni tvö skilyrðin séu uppfyllt, auk þess sem tæplega sé hægt að ógilda veðsetningu á grundvelli brostinna forsendna gagnvart framsalshafa, enda um veika mótbáru að ræða sem glatist við framsal. Stefndi telur jafnframt að vilji stefnenda hafi verið að aðstoða dóttur sína, skuldara lánsins, og maka hennar við fasteignakaup með því að veita veðleyfi. Önnur niðurstaða eigi sér enga stoð í gögnum málsins. Ekki sé því hægt að fallast á þessa málsástæðu stefnenda.

Stefndi byggir á því að viðskiptabréfareglur gildi um framsal bréfsins frá lánveitanda til stefnda, enda standi rök ekki til annars, sjá dóm Hæstaréttar frá 1999, bls. 3582 í dómasafni réttarins (mál nr. 87/1999). Skuldabréfið sé sannarlega viðskiptabréf og ekki nein rök til annars en að viðskiptabréfareglur gildi um framsalið, enda sé skuldabréfið áritað um framsalið og í kjölfar þess greitt af bréfinu hjá stefnda. Þó svo að ógildingarkröfu á veðsetningunni kunnist að vera réttilega beint að stefnda þýðir það ekki sjálfkrafa að stefnendur hafi ekki glatað mótbáru rétti sínum gagnvart framsalshafa. Stefndi telur að það eigi við í málinu og bendir á að mótbáru er lúta að stofnun kröfunnar og því að hún kunnist að vera ógildanleg á grundvelli 36. gr. sml. séu veikar mótbáru, sbr. fyrrnefndan dóm Hæstaréttar frá 1999, bls. 3582.

Stefndi hafnar því alfarið sem órökstuddu og ósönnuðu að viðskiptabréfareglur gildi ekki gagnvart stefnendum, enda myndi slíkt vinna gegn meginmarkmiðum viðskiptabréfareglna. Tilgangur þeirra sé að stuðla að því að framsalshafi fái þann rétt, sem hið framselda bréf beri með sér, og gera þannig viðskipti með viðskiptabréf einföld og örugg. Ef reglurnar giltu ekki gagnvart ábyrgðarmönnum eða veðsöllum skuldabréfa með sama hætti og gagnvart skuldurum væri hagræðið af viðskiptabréfareglunum lítið sem ekkert. Þá sé í reynd lítill eðlismunur á því að vera skuldari og ábyrgðarmaður eða veðsali, enda megi segja að ábyrgðarmaður eða veðsali sé skuldari til vara og því engar rökréttar ástæður til að telja að viðskiptabréfareglur gildi ekki gagnvart stefnendum.

Stefndi telur að hann hafi öðlast þann rétt, sem bréfið ber með sér. Bréfið sjálft beri það með sér að þar sé lán með tilteknum skilmálum, sem tryggt sé með 4. veðrétti í fasteigninni að Bjarkarási 12, fnr. 224-4585. Það sé sá réttur sem stefnda sem framsalshafa mátti vera ljós við framsal kröfunnar. Tilvísanir stefnenda til samkomulagsins og skorts á vísun í það snúi að lögskiptunum að baki lánveitingunni og hafi þ.a.l. engin áhrif á rétt framsalshafa. Það sé í algerri andstöðu við viðskiptabréfareglur að ætla framsalshafa að kanna slíkt og því beri að hafna þessari málsástæðu stefnenda. Stefndi ítrekar að hann veiti ekki og hafi aldrei veitt lán með veði í eign þriðja aðila. Stefndi verði því ekki talinn sérfræðingur í reglum um lánveitingar sem hann hefur aldrei stundað. Stefndi bendir á að um lán Íbúðalánasjóðs gildi sérstakar reglur, er grundvallist á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, og reglugerðum settum á grundvelli þeirra laga.

Stefndi hafnar alfarið málsástæðu stefnenda þess efnis að stefnda hafi verið kunnugt um hvaða greiðslumat fór fram hjá SPRON vegna samstarfs um vefinn íbúðalán.is. Stefndi hafi aldrei haft heimildir til að fylgjast með greiðslumati hjá öðrum lánastofnunum, enda stæðist slíkt ekki lög, sjá t.d. 58. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Auk þess sé það mjög vafasamt frá samkeppnissjóðarmiðum. Umfjöllun stefnenda um grandsemi stefnda sé því alfarið hafnað sem rangri og ósannaðri, sérstaklega í þessu samhengi.

Stefndi hafnar málsástæðu stefnenda þess efnis að ekki hafi verið um „hefðbundin kaup á bréfum að ræða“ heldur „fullnustugerð utan réttar sem jafna má til aðfarar“. Þessi fullyrðing eigi sér enga stoð í gögnum málsins og sé alfarið röng, enda sé áritað á bréfið sjálft f.h. SPRON að það sé framselt til stefnda. Ekkert í gögnum málsins styðji fullyrðingar stefnenda og þeim sé hafnað sem röngum og ósönnuðum með öllu. Gegn mótmælum stefnda verður því ekki miðað við annað en að bréfið hafi verið framselt í lifanda lífi og því eigi viðskiptabréfareglur við í málinu.

Stefndi telur að hvorki tilvísanir stefnenda til laga nr. 30/1993, um neytendalán, né áskoranir um að stefndi sýni fram á tilteknar tryggingar hafi verið til staðar. Ljóst sé að ákvæði 17. gr. fyrrgreindra laga eiga ekki við um viðskiptabréf þegar trygging er til staðar skv. 18. gr., en sú grein skyldi lánveitendur til að vera með tilteknar tryggingar. Telja verður að SPRON hafi verið með slíkar tryggingar við veitingu lánsins, enda hafi sparisjóðurinn veitt fjöldamörg neytendalán í formi skuldabréfa. Stefndi ítrekar jafnframt að ógildingarástæða stefnenda byggi einkum á 36. gr. sml. sem er veik mótbára er glattist við framsal.

Umfjöllun stefnenda um lög um ábyrgðarmenn, nr. 32/2009, breyti engu um gildi viðskiptabréfareglna. Hvort sem stefndum var kynnt sérstaklega framsal

skuldabréfsins eða ekki breyti það engu í þessu efni, enda ekki kveðið á um það í lögum um ábyrgðarmenn hvaða afleiðingu það hafi að tilkynningu sem þessari sé ekki sinnt. Stefndi hafnar því að um úrslitaatriði við úrlausn málsins sé að ræða.

Stefndi telur að stefnendur hafi glatað rétti til að bera fyrir sig að ranglega hafi verið staðið að veðsetningu fasteignar þeirra sakir tómlætis. Bréfið sé gefið út í ágúst 2006 en ekkert heyrir frá stefnendum fyrir en tæpum níu árum síðar eða sumarið 2015. Stefndi bendir á að í stefnu komi fram að fyrstu dómarnir um ógildingu veða á grundvelli samkomulagsins hafi fallið árið 2005. Þá hafi mál ábyrgðarmanna og veðsala komist í fréttir og almenna umræðu af og til síðustu ár. Þá bendi stefnendur sjálfir á nokkurra ára gamla dóma þar sem reynt hafi á gildi ábyrgða og lánsveða. Þrátt fyrir þetta heyrir ekkert í stefnendum fyrir en mörgum árum síðar.

Hvergi sé að finna í íslenskum rétti almenna lögfesta reglu um tómlæti en þó séu nokkur lagaákvæði sem byggja á grundvallarsjónarmiðum þar að lútandi, t.d. 32. gr. lausafjárkaupalaga, nr. 50/2000, og 48. gr. fasteignakaupalaga, nr. 40/2002. Bæði ákvæði gera ráð fyrir að aðilar geti glatað rétti mun fyrir en sem nemur þessum níu árum, sem liðu frá því að stefnendur veittu veðið og þar til stefnendur gerðu athugasemdir við gildi veðsetningarinnar. Raunar komi fyrst fram athugasemdir við veðsetninguna þegar ljóst var að greiðsluáðlögunarumleitanir skuldara bréfsins voru felldar niður og ljóst var að skuldabréfið var komið í nokkur vanskil. Stefnendum hafi verið í lófa lagið að fara miklu fyrir af stað og var raunar tilefni til þess áður en til framsals kom af þeirra hálfu að skoða þessi mál. Þau verði því að bera hallann af því að svo hafi ekki verið og það sé ósanngjörn og óeðlileg niðurstaða að láta stefnda, framsalshafa bréfsins, er ekki kom að upphaflegri lánveitingu, bera tjónið af tómlæti þeirra.

Varðandi þá málsástæðu að stefnendum hafi ekki verið tilkynnt um framsal bréfsins frá SPRON til stefnda þá sé það meginregla að kröfuhafaskipti séu heimil án þess að skuldarar eða ábyrgðarmenn/veðsalar hafi nokkuð um þau að segja. Í öðru lagi hafi skuldabréfinu var haldið í skilum í fjögur og hálf ár frá framsali og ekkert á þeim tíma hafi bent sérstaklega til þess að reyna myndi á ábyrgð stefnda sem veðsala

Um lagarök vísar stefndi einkum til meginreglna fjármuna- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efnidir fjárskuldbindinga. Þá vísar stefndi til 36. gr. samningalaga, nr. 7/1936, auk meginreglna íslensks réttar um tómlæti. Loks er vísað til ólögfestra meginreglna um viðskiptabréf og framsal þeirra. Þá er sérstaklega vísað til dóms Hæstaréttar frá 1999, bls. 3582 (nr. 87/1999).

Um málskostnað vísast til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu liggur ekki fyrir að af hálfu upphaflegs lánveitanda, SPRON, hafi verið sinnt fortaklausri skyldu hans samkvæmt 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Þannig hafi ekki verið staðið rétt að lánveitingu þegar framangreind veðskuld stofnaðist. Ekki hefur verið sýnt fram á að við lánveitinguna hafi farið fram greiðslumat á skuldara. Þá hefur ekki verið sýnt fram á að stefnendum hafi verið kynnt staða sín sem ábyrgðarmanna eða að þau hafi fengið í hendur upplýsingabækling í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.

Krafa samkvæmt skuldabréfinu, sem lántaki gaf út til SPRON, færðist til Dróma hf. með stjórnvaldsákvörðun Fjármálaeftirlitsins skv. heimild í 100. gr. laga nr. 125/2008, um ráðstöfun eigna og skulda SPRON hf. Í samræmi við almennar reglur um aðilaskipti, sem hér eiga við, glötuðu stefnendur sem veðþolar ekki rétti til að hafa uppi við síðari kröfuhafa þær mótbárur sem þau hefðu getað beint að þeim fyrri. Þannig verður samkvæmt almennum reglum um aðilaskipti að kröfuréttindum talið að Dómi hf. hafi ekki öðlast rýmri rétt á hendur stefnendum með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins en forveri hans hafði. Með sama hætti verður ekki fallist á að stefnendur hafi glatað þessum mótbárurétti sínum þó að stefndi Íbúðalánasjóður hafi með kaupsamningi, dags. 4. mars 2010, á grundvelli 15. gr. laga nr. 44/1998, sbr. 11. gr. laga nr. 125/2008 og reglugerðar nr. 108/2008 gert samning um kaup stefnda á tilteknu skuldabréfasafni Dróma hf., þar með töldu framangreindu veðskuldabréfi með veði í fasteign stefnenda. Tekið er fram í gr. 4.1 í kaupsamningi að kaupandi taki við öllum réttindum og skyldum samkvæmt hinum seldu skuldabréfum frá afhendingardegi. Með vísan til þess sem að framan er rakið verður ekki fallist á að viðskiptabréfareglur gildi um framsal bréfsins frá lánveitanda til stefnda eins og byggt er á að hálfu stefnda. Ekki verður fallist á að þýðingu hafi í þessu sambandi að stefndi hafi ekki verið aðili að umræddu samkomulagi fjármálafyrirtækja.

Ekki er fallist á að þýðingu hafi varðandi úrlausn máls þessa að stefndi sé ekki og hafi ekki verið aðili að umræddu samkomulagi frá 1. nóvember 2001.

Varðandi þá málsástæðu stefnda að stefnendur hafi tapað rétti til að bera fyrir sig að ranglega hafi verið staðið að veðsetningu fasteignar þeirra sakir tómlætis þá var framangreint veðskuldabréf í skilum til ársloka 2014 en frá þeim tíma var ekki greitt af því þar sem skuldari fór í greiðsluskjól á grundvelli 11. gr. laga nr. 101/2010 í ársbyrjun 2015. Í framhaldi af því hófu stefnendur að leita eftir því við stefnda að umræddri veðsetningu yrði aflétt þar sem ekki hefði verið staðið rétt að

henni af hálfu lánveitanda og liggja fyrir í málinu gögn um samskipti stefnenda og stefnda vegna þessa. Telja verður að þá fyrst hafi verið tilefni fyrir stefnendur til að bregðast við. Það var síðan þann 20. apríl 2016 að Embætti umboðsmanns skuldara tók ákvörðun um að fella niður greiðsluáðlögunarumleitanir í máli lántaka. Samkvæmt því sem rakið hefur verið verða stefnendur ekki talin hafi fyrirgert rétti sínum til að hafa uppi fyrrgreinda ógildingarkröfu gagnvart stefnda með tómlæti af sinni hálfu, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 762/2016.

Samkvæmt því sem rakið hefur verið braut lánveitandi fortakslausu reglu 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 og viðhafði ekki vönduð vinnubrögð sem fjármálastofnun í lögskiptum sínum við stefnendur. Eins og rakið hefur verið verður ekki litið svo á að stefnendur hafi sem veðþolar glatað rétti til að hafa uppi við síðari kröfuhafa þær mótbárur sem þau hefðu getað beint að þeim fyrr. Samkvæmt þessu og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerna er fallist á með stefnendum að ósanngjarnt sé af stefnda að byggja rétt sinn á veðsetningunni og bera hana fyrir sig.

Með vísan til þessa er fallist á að felld verði úr gildi veðsetning sú, sem stefnendur veittu í fasteign sinni að Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, fastanúmer 224-4585, með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. 1154-74-200371 (224757), útgefnu af Erlu M. Hjartar Grétarsdóttur, til Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis, upphaflega að fjárhæð 2.800.000 kr., dags. 9. ágúst 2006.

Að fenginni þessari niðurstöðu verður stefnda jafnframt gert að aflýsa veðskuldabréfi nr. 1154-74-200371 (224757) af fasteigninni Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, fastanúmer 224-4585.

Að fengnum þessum málsúrslitum og með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefndi dæmur til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.800.000 kr.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Felld úr gildi veðsetning, sem Grétar Steindór Sveinsson og Ágústa Hjartar Laufeyjardóttir veittu í fasteign sinni að Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, fastanúmer 224-4585, með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. 1154-74-200371 (224757), útgefnu af Erlu M. Hjartar Grétarsdóttur, til Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis, upphaflega að fjárhæð 2.800.000 kr., dags. 9. ágúst 2006.

Stefnda, Íbúðalánssjóði, ber að aflýsa veðskuldabréfi nr. 1154-74-200371 (224757) af fasteigninni Bjarkarási 12, 210 Garðabæ, fastanúmer 224-4585.

Stefndi greiði stefnendum 1.800.000 kr. í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson