

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 13. nóvember 2017 í máli nr. Z-9/2017:

**Thonglek Utsa**

*(Jón Bjarni Kristjánsson hdl.)*

**gegn**

**Landsbankanum hf.**

*(Leifur Árnason hdl.)*

Mál þetta barst dóminum 7. mars 2017 með kröfu sóknaraðila um úrlausn héraðsdómara samkvæmt XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Málið var þingfest 7. apríl 2017 og tekið til úrskurðar 17. október sama ár.

Sóknaraðili krefst þess aðallega að nauðungarsala sýslumannsins í Reykjavík 8. febrúar 2017, þar sem fasteignin að Brúnavegi 1, Reykjavík var seld við nauðungarsölu, þar á meðal 50% eignarhlutur sóknaraðila, verði ógilt. Til vara er þess krafist að nauðungarsalan verði ógilt að því er varðar eignarhluta sóknaraðila. Að því frágengnu krefst sóknaraðili þess að gerðinni verði breytt á þann veg að hún nái aðeins til 50% eignarhluta Gunnars Jósefssonar í fasteigninni. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að meðtöldum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um að fram halda nauðungarsölu að Brúnavegi 1, Reykjavík, standi óhöggud. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar að mati dómsins.

### *Málavextir*

Með beiðni 24. september 2015 krafðist varnaraðili nauðungarsölu á fast eigninni Brúnavegi 1, Reykjavík, fastanúmer 201-7383, til fullnustu skuldar samkvæmt veðskuldabréfi nr. 0117 74 171242, útgefnu 22. janúar 2006 að fjárhæð 60.000.000 krónur. Útgefandi bréfsins var Gunnar Jósefsson, eiginmaður sóknaraðila. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vaxta, vísitöluálags, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum og innheimtuaðgerðum kynni að leiða, voru varnaraðila settar að veði fasteignir að Mánagötu 4, Grettisgötu 55, Sporðagrunni 7, Nýlendugötu 15b, íbúð í A-hluta kjallara, Dalbraut 1, Dalbraut 3, Barðavogi 22, og Brúnavegi 1, allar í Reykjavík, en sóknaraðili og eiginmaður hennar voru þinglýstir eigendur að síðastgreindri eign að jöfnum hlutum. Í 10. gr. veðskuldabréfsins sagði að ef hin veðtryggða skuld félli í gjalddaga væri veðhafa heimilt að láta selja hinar veðsettu eignir nauðungarsölu til fullnustu kröfunni, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, samkvæmt 2.

tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Í 15. gr. veðskuldabréfsins sagði að með undirritun sinni á skuldabréfið staðfesti veðsali, sem ekki væri útgefandi, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings Landsbanka Íslands hf. um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Undir bréfið ritaði Gunnar Jósefsson sem útgefandi og þinglýstur eigandi Mánagötu 4, Reykjavík. Í reit þar sem vélritað var „Undirritun þinglýsts eiganda fasteignanna fasteignanna Grettisgötu 55, Sporðagrunn 7, Nýlendugata 15 b, Dalbraut 1, Dalbraut 3, Mánagötu 4, og Barðavogur 22, Reykjavík“ var ólæsilegur stimpill og handritaðir ólæsilegir stafir. Mun vera um að ræða stimpil Laugarásvídeós ehf., en fyrrgreindur Gunnar mun hafa átt alla hluti í því félagi.

Í reit á skuldabréfinu sem varðaði sérstaklega fasteignina að Brúnavegi 1, var vélritað með feitu lettri: „Undirritun þinglýsts eiganda fasteignarinnar; Brúnavegur 1.“ Í þann reit var nafn Gunnars Jósefssonar handritað á línu þar sem undir var vélritaður svohljóðandi texti: „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem þinglýstur eigandi (ef annar en útgefandi)“ og undir var nafnið Gunnar Jósefsson. Á línu þar fyrir neðan ritaði sóknaraðili nafn sitt, en undir línunni var vélritaður svohljóðandi texti: „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem maki þinglýsts eiganda“ og fyrir neðan var nafn sóknaraðila vélritað. Á línu þar fyrir neðan ritaði sóknaraðili einnig nafn sitt, en undir línunni var svohljóðandi vélritaður texti: „Staðfesting þinglýsts eiganda um að hann sé ekki í hjúskap.“

Breyting var gerð á greiðsluskilmálum skuldabréfsins 16. mars 2011. Undir breytinguna ritaði Gunnar Jósefsson sem útgefandi/skuldari. Þá var af hans hálfu ritað undir breytinguna fyrir hönd Laugarásvídeós ehf. á línu þar sem undir stóð svohljóðandi texti: „Samþykki þinglýsts eiganda (ef annar en útgefandi).“ Í næstu línu þar fyrir neðan ritaði sóknaraðili nafn sitt á línu, þar sem undir stóð svohljóðandi texti: „Samþykki maka þinglýsts eiganda.“

Í yfirlýsingu um skilyrta afléttingu veðbanda 10. júlí 2013 staðfesti varnaraðili að hann myndi meðal annars aflétta ofangreindu veðskuldabréfi af eignunum Nýlendugötu 15a, (svo) Grettisgötu 55, Mánagötu 4 og Barðavogi 22, með því skilyrði að 46.500.000 króna greiðsla samkvæmt kaupsamningi vegna sölu ofangreindra eigna rynni til tilgreindrar fasteignasölu og að fasteignasalan innti af hendi þá greiðslu til varnaraðila að frádragnum sölukostnaði, lögveðskröfum, og tilgreindri kröfu sem tryggð var með veði á 3. veðrétti í Barðavogi 22.

Með veðbandslausn að hluta, 9. september 2013, viðauka við ofangreint skuldabréf voru í samræmi við framangreinda yfirlýsingu leystar úr veðböndum gagnvart skuldabréfinu fasteignirnar að Barðavogi 22, Mánagötu 4, Grettisgötu 55 og Nýlendugötu 15a, (svo) allar í Reykjavík. Í veðbandslausninni er tilgreint að til tryggingar skuldinni séu eftirleiðis fasteignir að Brúnavegi 1, Dalbraut 1 og

Dalbraut 3, allar í Reykjavík. Undir veðbandslausnina ritaði fyrrgreindur Gunnar Jósefsson sem útgefandi/skuldari eins og þar er tilgreint. Í tilgreinda reiti á veðbandslausnina sem báru yfirskriftina samþykki annarra veðsala var ekkert ritað.

Samkvæmt gögnum málsins fór lánið í vanskil í október 2013. Fjárhæð á síðasta gjalddaga var tilgreind 36.389.317 krónur. Með beiðni um nauðungarsölu 24. september 2015 til sýslumannsins í Reykjavík krafðist varnaraðili nauðungarsölu á eigninni á grundvelli framangreinds skuldabréfs. Nauðungarsölubeiðnin var tekin fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík 11. febrúar 2016, en þá var ekki mætt af hálfu uppboðspóla. Hófst nauðungarsalan 9. nóvember sama ár en var frestað til 18. janúar 2017. Var nauðungarsölu fram haldið 8. febrúar sama ár. Við framhald nauðungarsölunnar var því mótmælt af hálfu sóknaraðila að eignarhlutur hennar að Brúnavegi 1 yrði seldur. Vísaði hún til þess að við sölu eigna þeirra er leystar hefðu verið úr veðböndum 9. september 2013 hefði stórum hluta söluandvirðis verið ráðstafað af hálfu varnaraðila til greiðslu skulda Laugarásvídeós ehf., en ekki til greiðslu á fyrrgreindu skuldabréfi. Sýslumaður hafnaði mótmælum sóknaraðila og ákvað að nauðungarsölnni yrði fram haldið. Varnaraðili var hæstbjóðandi með 50.000.000 króna boð. Samþykkisfrestur var til 5. apríl 2017 og var boð varnaraðila samþykkt.

#### *Málsástæður og lagarök sóknaraðila*

Sóknaraðili kveður ofangreint skuldabréf ekki vera gilda uppboðsheimild fyrir eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að Brúnavegi 1, Reykjavík, sbr. ákvæði hjúskaparlaga nr. 31/1993, einkum 60. og 64. gr. þeirra. Þá kveður sóknaraðili að veðsamningurinn sé svo bersýnilega ósanngjarn að hann sé ógildanlegur. Því beri að ógilda nauðungarsöluna. Þá reisir sóknaraðili málartilbúnað sinn á því að einhliða ráðstafanir varnaraðila, þ.e. bæði ráðstöfun veða og ólögsmæt og refsiverð ráðstöfun fjármuna leiði til þess að „ábyrgðarsamningur sóknaraðila og Gunnars“ sé niðurfallinn með sömu rökum og með vísan til 10. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn.

Varakröfu sína styður sóknaraðili sömu rökum og aðalkröfu og kveður kröfu sína um að aðeins verði ógilt nauðungarsala að því er hennar eignarhluta varðar rúmast innan aðalkröfu.

Þá byggir sóknaraðili á því að varnaraðili hafi 9. september 2013 samþykkt einhliða að krossveð skuldabréfsins að Barðavogi 22, Mánagötu 4, Grettisgötu 55 og Nýlendugötu 15b, stæðu ekki lengur til tryggingar fullnustu þess. Laugarásvídeó ehf. hafi verið eigandi eignasafnsins en Gunnar Jósefsson hafi á þeim tíma verið eigandi og fyrirsvarsmaður félagsins. Eignir hafi verið seldar 23. júlí 2013 í einni sölu án þess að gerð væri grein fyrir söluverði einstakra fasteigna. Afsal hafi verið

gefið út fyrir eignum sama dag þrátt fyrir að greiðslur hafi ekki borist að neinu leyti. Samkvæmt skilyrtu veðleyfi 10. júlí 2013 hafi átt að greiða söluverðið að frádregnum sölukostnaði, lögveðskröfum og kröfu á 3. veðrétti fasteignarinnar að Barðavogi 22, inn á reikning varnaraðila. Við sölu eignanna hafi því ekki verið gert að skilyrði að söluandvirði yrði ráðstafað til uppgreiðslu á skuldabréfinu, enda hafi varnaraðili verið með veð í öðrum eignum fyrir skuldinni. Með sölu eignanna hafi ætlun Gunnars verið að koma óverulegum vanskilum í skil og að endurskipuleggja fjármál félagsins og hans sjálfs. Söluandvirði eignasafnsins hafi aftur á móti verið ráðstafað, einhliða af varnaraðila, meðal annars til greiðslu annarra og ótengdra skulda Laugarásvídeós ehf. Sú tilhögun hafi þjónað hagsmunum varnaraðila en ekki hagsmunum sóknaraðila. Með ráðstöfuninni hafi varnaraðili bakað Gunnari fjárhagslegt tjón og hafi verið aukið á fjártjónshættu sóknaraðila, allt með þeim afleiðingum að nú sé gengið að heimili hennar. Ákvæði 2. mgr. 10. gr. laga nr. 32/2009 leysi sóknaraðila undan skyldum sínum, enda hafi hún ekki samþykkt ráðstafanir varnaraðila og hún hafi ekki ritað nafn sitt á línu fyrir samþykki annarra veðsala á veðbandslausn. Einhliða og refsiverðar ráðstafanir varnaraðila á söluandvirði eignasafns Laugarásvídeós ehf. hafi síðan breytt stöðu sóknaraðila og Gunnars í verulegum atriðum og það jafnvel þótt hluta söluandvirðis hafi verið ráðstafað inn á skuldabréfið. Ógilda beri því veðsamninginn í heild á grundvelli ákvæða laga um nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, aðallega 33. og 36. gr. þeirra, enda bæði ósanngjarnt og óheiðarlegt af varnaraðila að bera hann fyrir sig eins og atvikum sé háttáð. Því beri að ógilda nauðungarsölu á fasteigninni.

Sóknaraðili hafi ekki veðsett eignarhluta sinn. Hún hafi aðeins ritað undir skjöl sem maki þinglýsts eiganda og því ekki samþykkt veðsetningu eignarhluta síns. Þá hafi aldrei verið ætlun hennar að veðsetja sinn eignarhluta. Hafi ráðstöfun á andvirði skuldabréfsins verið að einhverju leyti í hennar þágu hafi það verið óverulegt, bæði miðað við heildarfjárhæð lánsins og eignarhluta hennar í fasteigninni. Handvömm hjá sýslumanni hafi ráðið því að fasteignin hafi öll verið boðin upp. Sóknaraðili hafi aðeins samþykkt veðsetningu fyrir eignarhlut útgefanda bréfsins en ekki síns hluta.

Þá telji sóknaraðili það andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig skuldabréfið. Hafi forveri varnaraðila látið farast fyrir að vinna greiðslumat á Gunnari, eiginmanni sóknaraðila. Með því hafi varnaraðili ekki hirt um skilyrði og skyldur samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Til þess sé að líta að verulegur aðstöðumunur sé með aðilum, forveri varnaraðila hafi verið sérfræðingur og gera verði kröfur til hans í samræmi við það. Sóknaraðili sé af erlendum uppruna og hafi átt óhægt um vik að gæta hagsmuna

sinna í viðskiptum við forvera varnaraðila. Þá hafi verið sérstaklega mikilvægt að greiðslumeta Gunnar, eiginmann sóknaraðila, þar sem hann hafi ekki verið eigandi að fasteignum þeim sem skuldabréfið var með veð í.

#### *Málsástæður og lagarök varnaraðila*

Varnaraðili kveður að nauðungarsöluheimild sé í 10. tölulið fyrrgreinds skuldabréfs, sbr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Hafi bréfinu verið þinglýst athugasemdalaust á alla eignina. Sóknaraðili hafi áritað bréfið þrívægis og hafi lánsfjárhæðin farið í að greiða upp eldri veðskuldir sem hvílt hafi á eigninni. Sóknaraðili skrifi líka undir að hún hafi kynnt sér upplýsingabækling varnaraðila. Þá séu sóknaraðili og Gunnar Jónsson hjón og hafi sóknaraðili verið stjórnarmaður í Laugarásvídeói ehf. en hluti lánsins hafi farið í að greiða niður skuldir þess félags og allar fyrri veðskuldir á Brúnavegi 1.

Varnaraðili kveður aðalkröfu sóknaraðila ekki dómtæka og því síður vara- og þrautavarkröfu hennar. Þá eigi lög nr. 32/2009 ekki við í máli þessu. Enn fremur sé því hafnað að lög nr. 7/1936 eigi við í málinu.

#### *Niðurstaða*

Beiðni sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölu á fasteigninni Brúnavegi 1, Reykjavík, í heild eða að helmingshluta, er réttilega beint til dómsins á grundvelli XIV. kafla laga nr. 90/1991 og að uppfylltum áskilnaði 1. mgr. 80. gr. laganna um tímafrest.

Sóknaraðili hefur með beiðni sinni til dómsins krafist þess aðallega að ógilt verði nauðungarsala sem fram fór á eigninni að Brúnavegi 1, Reykjavík, en til vara að nauðungarsalan verði ógilt er varðar helmingseignarhluta sinn. Hefur sóknaraðili fært fram margvíslegar málsástæður til stuðnings þeirri kröfu sinni, meðal annars málsástæðu er fyrst kom fram við aðalmeðferð málsins 17. október 2017, um að lágmarksboð hafi ekki borist í fasteignina og því hafi uppboðshaldari ekki haft heimild til að samþykkja boð varnaraðila. Lögmaður varnaraðila mótmælti þeirri málsástæðu sem of seint fram kominni. Er fallist á með varnaraðila að málsástæðan sé of seint fram komin og verður því ekki á henni byggt, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Undir veðskuldabréf það sem varnaraðili reisti beiðni sína um nauðungarsölu á, var ritað af hálfu eiginmanns sóknaraðila, Gunnars Jónssonar, í reit sem bar yfirskriftina undirritun þinglýsts eiganda. Samkvæmt veðskuldabréfinu voru settar að veði margar eignir, þar á meðal sú eign sem mál þetta lýtur að. Sóknaraðili ritaði á línu þar sem undir var texti um að hún væri samþykkt veðsetningu þeirrar eignar, sem maki þinglýsts eiganda. Einnig ritaði hún á línu þar

sem undir var vélritað: „Staðfesting þinglýsts eiganda um að hann sé ekki í hjúskap.“ Ágreiningslaust er að sóknaraðili er eiginkona Gunnars og því er síðastgreind undirritun sóknaraðila með öllu ónauðsynleg og óskiljanleg. Á varnaraðila, sem hefur á að skipa sérfræðingum í skjalagerð, hvílir á hinn bóginn ábyrgð á því að svo sé vandað til frágangs skjala að ekki leiki vafi á hvort sóknaraðili hafi með undirritun sinni samþykkt veðsetningu síns eignarhluta í Brúnavegi 1, Reykjavík, eða einungis samþykkt veðsetninguna sem maki þinglýsts eiganda. Verður varnaraðili að bera hallann af vafa um það.

Eins og að framan var rakið var greiðsluskilmálum skuldabréfsins breytt 16. mars 2011. Ritaði sóknaraðili einungis undir þá breytingu sem maki þinglýsts eiganda. Enn fremur voru með veðbandslausn að hluta 9. september 2013 leystar úr veðböndum tilgreindar eignir sem samkvæmt skuldabréfinu stóðu til tryggingar skuldinni, en eftir veðbandslausnina stóðu einungis þrjár eignir til tryggingar skuldinni, þar á meðal sú eign sem málið lýtur að. Undir þessa veðbandslausn ritaði sóknaraðili ekki, þótt sú breyting sem gerð var eignasafni því sem stóð til tryggingar skuldinni, vörðuðu augljósa hagsmunum hennar sem eiganda að helmingi einnar af þeim eignum.

Samkvæmt framangreindu ber undirritun sóknaraðila á veðskuldabréfið ekki glögglega með sér að hún hafi samþykkt veðsetningu síns eignarhluta í fasteigninni og önnur gögn málsins veita ekki vísbendingu um að það hafi hún ætlað sér. Samþykki hennar 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. og 25. gr. laganna. Á hinn bóginn ber undirritun sóknaraðila með sér að hún hafi samþykkt veðsetningu eignarhluta eiginmanns síns, Gunnars, í fasteigninni, sbr. 60. og 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Að þessu virtu hefur varnaraðili ekki fært sönnur á að til gilds veðréttar í eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að Brúnavegi 1, Reykjavík, hafi stofnast og verður nauðungarsala sem fram fór á eigninni felld úr gildi að því er varðar helmingseignarhluta hennar.

Í ljósi þessarar niðurstöðu er ekki þörf á að fjalla um aðrar málsástæður sóknaraðila. Þá hefur engin grein verið gerð fyrir því af hálfu sóknaraðila hvernig lög nr. 32/2009 geta átt við um sóknaraðila, samkvæmt skilgreiningu á ábyrgðarmönnum í 2. mgr. 2. gr. laganna.

Eftir framangreindum úrslitum verður varnaraðili dæmdur til að greiða sóknaraðila 500.000 krónur í málskostnað.

Ingveldur Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

## ÚRSKURÐARORÐ:

Nauðungarsala á fasteigninni Brúnavegi 1, Reykjavík, fastanúmer 201-7383, sem lokið var 8. febrúar 2017 hjá sýslumanninum í Reykjavík, er felld úr gildi hvað varðar 50% eignarhlut sóknaraðila, Thonglek Utsa, í eigninni.

Varnaraðili, Landsbankinn hf., greiði sóknaraðila 500.000 krónur í málskostnað.

Ingveldur Einarsdóttir (sign)

-----