

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 11. mars 2019 í máli nr. E-1090/2018:

Landsbankinn hf.

(Ásgeir Jónsson lögmaður)

gegn

Hveratorgi ehf.

(Helga Björg Jónsdóttir lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð þess þann 12. febrúar sl., er höfðað af Landsbankanum hf., Austurstræti 11, Reykjavík, með stefnu birtri 27. mars 2018 á hendur Hveratorgi ehf., Súlunesi 14, Garðabæ.

Stefnandi gerir þá dómkröfu að stefnda verði með dómi gert að þola að fjárnám verði gert vegna skuldar Ýrar fasteignafélags ehf., kt. 000000-0000, við stefnanda, að fjárhæð 49.682.337 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 7. september 2011 til greiðsludags, inn í veðrétt samkvæmt tryggingarbréfi nr. 0111-63-219402, útgefnu þann 26. október 2005, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð 52.800.000 krónur, með grunnvísitölu 246,9 stig, sem breyttist í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, áhvílandi á fasteign stefnda að Hverfisgötu 20, Reykjavík, fastanúmer 221-7888.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Stefndi krefst þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað.

Til vara krefst stefndi þess að krafa stefnanda verði lækkuð í 36.441.906 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 5. apríl 2014 til 5. apríl 2018, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og að málskostnaður verði felldur niður.

Geta ber þess að stefndi hafði uppi frávísunarkröfu í málinu sem var hrundið með úrskurði þann 15. nóvember 2018.

Ágreiningsefni og málsatvik

Stefnandi, Landsbankinn hf., byggir kröfur í málinu á hendur stefnda, Hveratorgi ehf., á tryggingarbréfi nr. 0111-63-219402 og á lánessamningi nr. 0111-36-3946. En fyrir liggur að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu allra skulda sinna við Landsbanka Íslands hf. gaf félagið GH fasteignir ehf. út tryggingarbréf nr. 0111-63-219402. Bréfið er allsherjarveð, útgefið þann 26. október 2005, upphaflega að fjárhæð 52.800.000 krónur, verðtryggt samkvæmt

vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitöluna 246,9 stig. Tryggingarbréfið var móttakið til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Reykjavík þann 28. október 2005. Samkvæmt bréfinu var fasteignin Hverfisgata 20, fastanúmer 221-7888, Reykjavík, sett að veði með 4. veðrétti í fasteigninni og uppfærslurétti. Fasteign þessi er nú þinglesin eign hins stefnda félags, Hveratorgs ehf., og hvílir tryggingarbréfið nú á 1. veðrétti fasteignarinnar.

Tildrög skuldar samkvæmt umræddum lánessamningi eru hins vegar þau, að 2. nóvember 2005 gerðu Landsbanki Íslands hf. (gamli bankinn) og GH fasteignir ehf., með sér lánessamning um fjölmyntalán nr. 3946, upphaflega að jafnvirði 44.000.000 krónur, sem var 100% í svissneskum frönkum (CHF). Lánið skyldi greiðast að fullu á næstu 20 árum með 240 jöfnum afborgunum á eins mánaðar fresti. Fyrsti gjalddagi afborgana og vaxta skyldi vera 5. desember 2005, sbr. grein 2.1 í samningnum.

Lántaki lofaði að greiða bankanum vexti, sem skyldu vera breytilegir, jafnháir LIBOR vöxtum í samræmi við lengd vaxtatímabils hverju sinni auk 1,85% vaxtaálags, eða sbr. grein 3.2 í lánessamningnum. Vextir skyldu reiknast frá útborgunardegi lánsins og greiðast eftir á á gjalddögum á eins mánaðar fresti út lánstímamann, í fyrsta sinn þann 5. desember 2005, sbr. grein 3.3. Við vaxtaútreikning skyldi taka mið af vaxtareglum um dagafjölda sem í gildi eru á alþjóðlegum gjaldeyrismörkuðum á hverjum tíma, sbr. nánar grein 3.4. Skyldi lántaki ekki standa skil á greiðslu vaxta eða afborgana á gjalddaga bar honum samkvæmt samningnum að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Um dráttarvexti skyldi fara samkvæmt ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001. Bankinn skyldi hafa um það val hvort krafist yrði dráttarvaxta af fjárhæðinni í erlendri mynt, eða af skuldinni breyttri í íslenskar krónur, sbr. grein 7.1 í lánessamningnum. Lántaki skyldi greiða bankanum 1,0% lántökugjald af heildarlánsfjárhæð og lántökugjaldið dragast af heildarlánsfjárhæðinni við útborgun lánsins, auk kostnaðar, sbr. greinar 6.1 og 6.2 í samningnum. Lánið var greitt út 4. nóvember 2005 með CHF 940.617,57 á genginu 46,3100, eða 43.560.000 krónur, en þá var búið að draga af heildarlánsfjárhæðinni 1% lántökugjald að fjárhæð 440.000 krónur. Auk þess voru 10.000 krónur dregnar frá vegna skjalagerðar og því voru lagðar inn á reikning lántakans 43.550.000 krónur, 4. nóvember 2005, sbr. kaupnótu.

GH fasteignir ehf. tóku lánið til að fjármagna kaup félagsins af Fasteignafélaginu Þreki ehf. á fasteigninni Hverfisgötu 20, Reykjavík, fastanúmer 221-7888, samkvæmt kaupsamningi dags. 26. október 2005, sbr. skilyrt veðleyfi sama dags., og afsal 30. nóvember 2005. En með afsali 19. desember 2005 afsalaði síðan GH fasteignir ehf. fasteigninni að Hverfisgötu 20 til Sýr ehf. (síðar BB29

ehf.). Í því afsali kemur fram að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldir og er fyrrgreinds tryggingarbréfs að fjárhæð 52.800.000 krónur þar getið, sem hafði þá uppfærst á 1. veðrétt fasteignarinnar.

Þann 14. febrúar 2006 var gerður viðauki við lánsamninginn þar sem fram kom að eftirstöðvar lánsins þann 5. janúar 2006 væru CHF 942.201,10. Í viðaukanum er greint frá því að lánið beri að greiða að fullu á næstu 20 árum með 238 jöfnum afborgunum á eins mánaðar fresti. Næsti gjalddagi afborgana og vaxta væri þann 5. febrúar 2006. Lántaki lofar þar að greiða bankanum vexti, sem skyldu vera breytilegir vextir jafnháir LIBOR-vöxtum í samræmi við vaxtatímabil hverju sinni, auk 1,85% vaxtaálags. Vextir greiðist eftir á, á sömu gjalddögum og afborganir, og skyldu reiknast frá 5. janúar 2006. Með viðaukanum er einnig gerð skuldskeyting á þann veg að Sýr ehf. yfirtók skyldur lántaka samkvæmt lánsamningnum með undirskrift sinni. Samhliða gerð viðaukans við lánsamninginn var 14. febrúar 2006 gerður viðauki við tryggingarbréfið, sem nefndist „NÝR AÐILI viðauki við tryggingarbréf“. Samkvæmt honum skyldi veðandlagið samkvæmt tryggingarbréfinu eftirleiðis einungis standa til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum Sýr ehf. við Landsbanka Íslands hf.

Með afsali dags. 27. desember 2006 afsalaði síðan Sýr ehf. fasteigninni að Hverfisgötu 20 til Ýrar eignarhaldsfélags, (síðar Ýr fasteignafélag ehf.). Í afsalinu kemur fram að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldir og er þar getið áðurgreinds tryggingarbréfs að fjárhæð 52.800.000 krónur, áhvílandi á 1. veðrétti fasteignarinnar.

Þann 15. nóvember 2007 var enn gerður viðauki við lánsamninginn þar sem fram kom að eftirstöðvar lánsins 5. september 2007 voru CHF 863.024,54 auk vanskila, 379.419 krónur. Samkvæmt viðaukanum bar að endurgreiða eftirstöðvar lánsins að fullu á 18 árum með 218 afborgunum á eins mánaðar fresti. Næsti gjalddagi afborgana og vaxta skyldi vera 5. október 2007. Lántaki lofaði þar að greiða bankanum vexti, sem skyldu vera breytilegir vextir jafnháir LIBOR-vöxtum í samræmi við vaxtatímabil hverju sinni, auk 1,85% vaxtaálags, en vextir skyldu reiknast frá 5. september 2007. Með viðaukanum var svo gerð skuldskeyting með þeim hætti að Ýr fasteignafélag ehf. (þá Ýr eignarhaldsfélag ehf.), yfirtók skyldur lántakanda samkvæmt lánsamningnum með undirskrift sinni, en að öðru leyti skyldi lánsamningurinn vera óbreyttur.

Þann 13. mars 2009 var enn gerður viðauki við lánsamninginn. Þar kemur fram að NBI hf., (nú stefnandi) hafi tekið yfir réttindi og skyldur Landsbanka Íslands hf. samkvæmt lánsamningnum í samræmi við ákvörðun Fjármálaeftirlitsins 9. október 2008. Þá er þar greint frá því að eftirstöðvar lánsins 5. mars 2009 hafi verið CHF 791.765,63, auk vanskila, 4.707.395 krónur. Bankinn

og Ýr fasteignafélag ehf. (þá Ýr eignarhaldsfélag ehf.) gerðust þá ásátt um eftirtaldir breytingar á lánessamningnum: Vanskil að fjárhæð 4.707.395 krónur skyldu umreiknuð í CHF 100% miðað við gengi þess gjaldmiðils 13. mars 2009. Lánstími samkvæmt grein 2.1 breyttist þannig að eftirstöðvar lánsins bar að greiða að fullu með 200 jöfnum afborgunum á eins mánaðar fresti. Næsti gjalddagi afborgunar var 5. október 2009. Vexti bar þó að greiða á eins mánaðar fresti út lánstímann, næst 5. apríl 2009, en vextir skyldu reiknast frá 5. mars 2009, en að öðru leyti skyldi samningurinn haldast óbreyttur.

Þann 11. apríl 2011 var síðan enn á ný gerður viðauki við tryggingarbréfið sem nefndist „NÝR AÐILI viðauki við tryggingarbréf“. Samkvæmt viðaukanum skyldi veðandlagið samkvæmt tryggingarbréfinu eftirleiðis einungis standa til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum Ýrar fasteignafélags ehf., við Landsbankann.

Þann 24. ágúst 2011 seldi síðan Ýr fasteignafélag ehf. og afsalaði fasteigninni Hverfisgötu 20, fnr. 221-7888, til félagsins Eignasýslunnar ehf. Fyrir gerð þessa afsals á eigninni var að sögn stefnanda ekki leitað til hans um það að hinn nýi eigandi fengi þannig að yfirtaka skuld samkvæmt margnefndum lánessamningi, né heldur kröfu að baki tryggingarbréfinu, en hið sama eigi við um síðari eigendaskipti á fasteigninni.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur frá 7. september 2011 var bú Ýrar fasteignafélags ehf. (áður nefnt ÝR eignarhaldsfélag ehf.) tekið til gjaldþrotaskipta. Samkvæmt 99. gr. gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991 gjaldféll þá framangreind krafa, samkvæmt lánessamningi nr. 3946, við töku búsins til gjaldþrotaskipta. Lán þetta var endurreiknað í samræmi við lög nr. 151/2010 um breytingar á lögum nr. 38/2001, sem kveða á um endurútreikning lána með ólögmati gengistryggingu, og í samræmi við þau voru eftirstöðvar lánsins endurútreiknaðar miðað við lægstu óverðtryggðu vexti sem Seðlabanki Íslands birti, sbr. 10. gr. laganna. Eftirstöðvar lánsins fyrir endurútreikning voru 88.830.591 króna en eftir endurútreikning 67.323.138 krónur. Staða skuldarinnar samkvæmt framangreindum lánessamningi var þann 7. september 2011, að fjárhæð 67.323.138 krónur, en þann dag var bú Ýrar fasteignafélags ehf., sem fyrr segir, tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur. Stefnandi lýsti kröfum samkvæmt 111. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991 í þrotabúið, samtals að fjárhæð 68.174.499 krónur, það eru þá eftirstöðvar lánessamningsins á úrskurðardegi, 67.323.138 krónur, og vegna kostnaðar við ritun kröfulýsingar, 6.225 krónur. Litlar eignir fundust í búinu og lauk skiptum á því 4. október 2012, samkvæmt 155. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991, án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur.

Þann 1. mars 2012 seldi Eignasýslan ehf. og afsalaði fasteigninni Hverfisgötu 20, fnr. 221-7888, til félagsins I 2011 ehf. En forsvarsmaður stefnda í máli þessu, John Snorri Sigurjónsson, er annar þeirra er virðast rita undir afsalið fyrir hönd kaupandans I 2011 ehf. Þann 30. mars 2013 seldi síðan I 2011 ehf. fasteignina og afsalaði henni til stefnda, Hveratorgs ehf., sem er í dag þinglýstur eigandi að fasteigninni Hverfisgötu 20, fnr. 221-7888, Reykjavík. En forsvarsmaður stefnda í máli þessu, John Snorri Sigurjónsson, er einn þeirra sem ritaði undir afsalið fyrir hönd seljandans I 2011 ehf.

Stefnandi leggur hér áherslu á það að í þremur síðastgreindum afsölum virðist allt kaupverð fasteignarinnar Hverfisgötu 20 hafa verið greitt með yfirtöku á veðskuldum og áhvílandi fjárnámum. Kaupsamningnum hafi ekki verið þinglýst vegna þessa og í afsölunum sé ekki greint frá söluverði eignarinnar. Í þessum þremur afsölum komi fram að á 1. veðrétti sé krafa Landsbankans, 52.800.000 krónur, dags. 26. október 2005. Þá sé þar tiltekið að veðbókarvottorð hafi legið frammi við afsalsgerðina sem kaupandi hafi kynnt sér. Fari það því ekki á milli mála að í afsölunum sé vísað til tryggingarbréfsins sem sé í eigu stefnda. Enginn þessara sem þriggja síðustu afsalshafa hafi haft samband við stefnanda til þess að ganga frá greiðslu. Þegar fasteignin hafi verið seld samkvæmt þremur framangreindum afsölum hafi heldur ekki verið haft samband við stefnanda til þess að óska eftir yfirtöku skulda að baki áhvílandi tryggingarbréfi stefnda. Tryggingarréttindi stefnda í eigninni samkvæmt umræddu tryggingarbréfi hafi staðið óbreytt þrátt fyrir eigendaskipti á henni. Með vísan til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 145/2002 hafi stefndi tekist á hendur þá skyldu gagnvart þeim sem hann keypti eignina af að greiða hverja þá skuld sem verið hafi að baki tryggingarbréfsins innan tilgreinds hámarks þess. Stefnda hafi því mátt vera fullljóst að stefnandi ætti fjárkröfu, sem tryggð hafi verið með veðréttindum í fasteigninni, en látið undir höfuð leggjast að afla sér upplýsinga um kröfuna hjá stefnanda né hafi hann upplýst stefnanda um kaup sín á fasteigninni. Forsvarsmaður stefnda í máli þessu hafi enn fremur ritað undir tvö síðasttöldu afsölin fyrir hönd félagsins I 2011 ehf.

Fyrir liggur að I 2011 ehf. gerði leigusamning um fasteignina að Hverfisgötu 20, dags. 1. ágúst 2012, við félagið E 71 ehf., sem tók hana á leigu í 10 ár, frá 1. ágúst 2012 til 1. ágúst 2022, en upphafleg mánaðarleiga hafi verið 500.000 krónur, sem tók breytingum með vísitölu byggingarkostnaðar. Liggur og fyrir að eftir að hið stefnda félag tók síðan við fasteigninni Hverfisgötu 20 á afhendingardegi, 30. janúar 2013, sbr. afsal 30. mars 2013, hafi stefndi ekki greitt neitt til stefnda vegna skuldar þeirrar sem tryggð er með veðréttindum í eigninni samkvæmt tryggingarbréfinu. Stefndi hafi hins vegar haft umtalsverðar leigutekjur af

fasteigninni um árabíl, sbr. áðurgreindan leigusamning við E 71 ehf., sem hafi verið í gildi þegar stefndi keypti fasteignina, og síðar samkvæmt leigusamningi við félagið Asher ehf., dags. 28. ágúst 2013, um leigu á fasteigninni frá 19. september 2013 og til 19. september 2039. Samkvæmt 8. gr. leigusamningsins við Asher ehf. hafi upphaflegt leigugjald verið 580.000 krónur á mánuði, sem taki breytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu fyrir júlí 2013, 412,4 stig, að frátöldu því að fyrstu þrjá leigumánuði hafi þó verið veittur afláttur af leigunni að fjárhæð 100.000 krónur á mánuði.

Stefnandi leggur hér áherslu á það að hvorki hafi verið leitað til hans áður en ofangreindir afsalshafar fengu heimild til að yfirtaka lánið að baki tryggingarbréfinu, né hafi þessir afsalahafar greitt nokkuð til stefnanda. Krafa samkvæmt lánessamningi nr. 3946 sé því skuld hins gjaldþrota félags, Ýrar fasteignafélags ehf., við stefnanda, en stefndi hafi ekkert greitt stefnanda vegna kröfu hans að baki tryggingarbréfinu.

Með dómum í málum nr. 600/2011 og nr. 464/2012 hafi Hæstiréttur m.a. komist að þeirri niðurstöðu að greiðslukvittanir hefðu jafngilt fullnaðarkvittunum og að endurútreikningur lána hefði átt að taka mið af því. Með hliðsjón af þessu hafi stefnandi leiðrétt endurútreikning láns nr. 3946. Leiðréttingin hafi falið í sér að fram til 5. ágúst 2008, sem hafi verið síðasti dagur er greitt var af láninu, hafi nýr höfuðstóll verið reiknaður miðað við efni fullnaðarkvittana. Staða lánsins eftir leiðréttingu hafi á þeim degi verið að fjárhæð 36.441.906 krónur, en framreiknuð til þess dags sem bú skuldarans var tekið til gjaldþrotaskipta, það er til 7. september 2011, með vöxtum miðað við lægstu óverðtryggðu vexti sem Seðlabanki Íslands birti, sbr. 10. gr. laga nr. 38/2001. Hafi staða lánsins á þeim degi verið að fjárhæð 49.682.337 krónur, sem sé því nú höfuðstóll kröfu samkvæmt lánessamningnum, sbr. og dómkröfur í máli þessu.

Stefnandi hafi sent stefnda yfirlit, sbr. 7. gr. laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009, dags. 31. desember 2013, og þar komi meðal annars fram að yfirlitið sýni ábyrgð á skuldum annarra við stefnanda eða að viðkomandi hafi veðsett eign til tryggingar skuldum annarra. Þá hafi verið tilgreint þar númer tryggingarbréfsins, nr. 0111-63-219402, allsherjarverð, nafn greiðanda Ýr fasteignafélag ehf., veðið Hverfisgata 20, Reykjavík, 221-7888, og ábyrgðarfjárhæðin 88.791.252 krónur. Þá hafi fylgt með upplýsingar um hvert stefndi gæti snúið sér til þess að gera athugasemdir eða óska eftir frekari upplýsingum. Slík yfirlit hafi síðan verið send stefnda um hver áramót í samræmi við lög um ábyrgðarmenn, sbr. yfirlit, dags. 8. janúar 2016, 10. janúar 2017 og 10. janúar 2018. Stefnandi hafi og sent stefnda innheimtubréf, dags. 14. nóvember 2014, þar sem komi fram að tryggingarbréf nr. 0111-63-19402 á eign stefnda Hverfis- götu 20, stæði til tryggingar á skuld

samkvæmt lánsamningi nr. 0111-36-3946, þar sem gjaldfallin skuld væri 67.323.118 krónur, en stefndi hafi ekki brugðist við því.

Þann 19. maí 2015 var í Héraðsdómi Reykjavíkur þingfest mál stefnanda á hendur stefnda, en þar krafðist stefnandi þess að honum yrði heimilað að gera fjárnám inn í veðrétt samkvæmt framangreindu tryggingarbréfi vegna skuldar samkvæmt lánsamningi nr. 3946. Héraðsdómur féllst á kröfuna með dómi í máli E-1689/2015. Stefndi áfrýjaði þeim dómi til Hæstaréttar og 12. október 2017 komst rétturinn að þeirri niðurstöðu, í máli nr. 649/2016, að vísa málinu frá héraðsdómi þar sem ekki hefði með skýrum hætti verið tilgreint fyrir hvaða fjárkröfu bankinn krefðist að sér yrði heimilað að gera fjárnám í veðréttindum sínum. Eftir að sá dómur féll hafi stefndi leitað eftir samkomulagi við stefnanda, en boð stefnda hafi ekki verið ásættanleg að mati stefnanda. Þar sem stefndi hafi ekki gert frekari tilraunir til að ná samkomulagi um greiðslu sé stefnanda nú nauðsyn að höfða mál að nýju til að fá dóm til þess að geta fullnustað kröfu sína í þeim veðréttindum er hann eigi í fasteign stefnda.

Af hálfu stefnda er hér vísað til þess að framangreindum málsatvikum sé að mestu rétt lýst. Þó telji stefndi rétt að áréttta nokkur atriði sem skipti máli til skýringar á málavöxtum. Lánsamningur nr. 3946, sem stefnandi reisi hér kröfur sínar á, sé upphaflega frá 2. nóvember 2005 og lántakinn hafi verið GH fasteignir ehf. Þann 14. febrúar 2006 hafi skuldskeyting síðan verið gerð á þann veg að Sýr ehf. hafi yfirtekið skyldur lántaka samkvæmt lánsamningnum. Aftur hafi verið gerð skuldskeyting 15. nóvember 2007, þar sem Ýr eignarhaldsfélag ehf. hafi tekið yfir skyldur lántaka.

Ákvæði 10. gr. lánsamningsins kveði á um tryggingar, en þar komi fram að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu allra lánshluta samkvæmt samningnum gefi lántaki út tryggingarbréf nr. 0111-63-2194-02, að fjárhæð 52.800.000 krónur, tryggt með veði í Hverfisgötu 20 Reykjavík. Tryggingarbréfið hafi verið gefið út 26. október 2005. Um allsherjarveð sé að ræða sem skyldi standa til tryggingar: „skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim, sem ég nú eða síðar, á hvaða tíma sem er, stend í við LANDSBANKA ÍSLAND HF. hvort sem það eru víxilskuldir mínar, víxilábyrgðir, yfirdráttur á tékkareikningi eða hvers konar aðrar skuldir við bankann, þar með taldar ábyrgðir, er bankinn hefur tekist eða kann að takast á hendur mín vegna að samtaldri fjárhæð allt að kr. 52.800.000,-, verðtryggðum skv. vísitölu neysliverðs, nú 246,9 stig.“ Í tvígang hafi viðauki síðan verið gerður við tryggingarbréfið. Í síðara skiptið, sbr. viðauka 11. apríl 2011, hafi nánar tiltekið verið gengið frá viðauka þess efnis að veðandlagið samkvæmt tryggingarbréfinu skyldi eftirleiðis standa til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum Ýrar fasteignafélags ehf.

Að mati stefnda veði það sérstaka athygli að forveri stefnanda hafi ekki gengið frá tryggingarréttindunum samhliða áðurnefndri skuldskeytingu lánsins, sem fram hafi farið 15. nóvember 2007, þar sem Ýr eignarhaldsfélag hafi yfirtekið skyldur lántaka, sbr. fylgiskjal. Stefnandi hafi í raun látið undir höfuð leggjast að gera slíkan viðauka þar til liðlega þremur og hálfu ári eftir að skuldskeytingin hafi átt sér stað og einungis nokkrum mánuðum áður en Ýr fasteignafélag ehf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta. Nánar tiltekið hafi bú þess verið tekið til gjaldþrotaskipta 7. september 2011, en skiptum á þrotabúi félagsins verið lokið 14. október 2012. Það sé síðan ekki fyrr en tveimur árum eftir að skiptum á búinu hafi lokið að stefnandi kveðist hafa sent stefnda innheimtubréf, sem sé dags. 14. nóvember 2014, og sé óundirritað. Stefndi kannist ekki við og mótmæli því að hafa mótttekið umrætt bréf frá stefnanda enda liggja engin staðfesting fyrir af hálfu stefnanda um það að bréf þetta hafi á annað borð verið sent.

Málsástæður og lagarök af hálfu stefnanda

Stefnandi vísar til málavaxta, en byggir annars á því að með tryggingarbréfi nr. 219402 hafi verið veitt veðtrygging fyrir greiðslu skuldar samkvæmt lánsamningi nr. 3946. Stefnandi byggir einnig á því að kröfur hans á hendur Ýr fasteignafélags ehf. njóti veðréttar í fasteign stefnda að Hverfisgötu 20 á grundvelli tryggingarbréfsins.

Ýr fasteignafélag ehf. sé skuldari samkvæmt fyrrgreindum lánsamningi nr. 3946, sbr. og viðauka við hann dags. 15.11.2007 og 13.3.2009, en það félag sé gjaldþrota og ekki sé unnt að höfða dómsmál á hendur þrotabúinu, sbr. 116. gr. laga nr. 21/1991.

Stefnandi hafi ekki tryggt sér aðfararhæfa kröfu á hendur Ýr fasteignafélags ehf. áður en bú félagsins hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta. Stefnanda sé því nauðsyn að fá dóm um að honum sé heimilað fjárnám í umræddri fasteign stefnda að því marki sem veðtryggingin taki til dómkröfunnar samkvæmt fyrrgreindu tryggingarbréfi, sem sé til tryggingar á skuld Ýrar fasteignafélags ehf., og hvíli á eignarhluta stefnda að Hverfisgötu 20, fnr. 221-7888, Reykjavík. Um sé að ræða allsherjarveð og því ekki unnt að fara beint í aðför samkvæmt 1. gr. laga nr. 90/1989 eða beiðast nauðungarsölu samkvæmt 6. gr. laga nr. 90/1991 á grundvelli þess.

Um fyrningu láns samkvæmt umræddum lánsamningi gildi lög um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, en til kröfunnar hafi verið stofnað samkvæmt þeim samningi á útgáfudegi hans, 2. nóvember 2005, sem hafi verið fyrir gildistöku nógildandi laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, sbr. 28. gr. þeirra.

Lánið samkvæmt lánessamningnum sé peningalán, er fyrnist á 10 árum samkvæmt 2. tölulið 4. gr. laga nr. 14/1905 og dómafordæmum. Bú skuldarans, Ýrar fasteignafélags ehf., hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 7. september 2011. Stefnandi hafi lýst kröfu í búið vegna framangreindrar skuldar en allar kröfur samkvæmt lánessamningnum og viðauka við hann, dags. 13. mars 2009, hafi gjaldfallið 7. september 2011, sbr. 99. gr. gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991, sbr. og ákvæði í h-lið 11.1 gr. í lánessamningnum. Kröfulýsing stefnanda í búið hafi verið árituð um móttöku skiptastjóra 11. nóvember 2011, en kröfulýsingarfrestur hafi verið til 15. nóvember 2011. Samkvæmt 13. gr. laga nr. 14/1905 komi kröfulýsing í þrotabú í stað lögsóknar, en fyrningu kröfu sé slitið með lögsókn, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 14/1905. Krafa stefnanda samkvæmt lánessamningnum, eins og hún hafi síðast verið endurreiknuð, sbr. 7. september 2011, að fjárhæð 49.682.337 krónur, sé því ófyrnd.

Í málinu sé krafist að dráttarvextir af höfuðstól skuldar Ýrar fasteignafélags ehf. við stefnanda, að fjárhæð 49.682.337 krónur, reiknist frá 7. september 2011 og til greiðsludags, en upphafsdagur dráttarvaxtakröfunnar sé sá dagur þegar bú skuldara lánsins hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta. Stefndi hafi keypt eignina að Hverfisgötu 20 og greitt kaupverðið með yfirtöku á veðskuldum sem tilgreind séu í afsali dags. 30. mars 2013, án nokkurra fyrirvara, en tryggingarbréf stefnanda hafi þá hvílt og hvíli enn á 1. veðrétti fasteignarinnar. Stefndi verði því að hlíta því að stefnandi geri ýtrustu dráttarvaxtakröfur varðandi útreikning á lánessamningi þeim er um ræðir í máli þessu. Samkvæmt 2. tölulið 3. gr. laga nr. 14/1905 fyrnast gjaldkræfir vextir á 4 árum. Upphafsdagur dráttarvaxtakröfunnar sé þannig innan fjögurra ára fyrir höfðun máls á hendur stefnda, með birtingu stefnu 8. maí 2015 í málinu, er á endanum hafi svo verið vísað frá héraðsdómi með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 649/2016. Fyrningarslit dráttarvaxtakröfu vegna fyrri málshöfðunar, með stefnubirtingu 8. maí 2015, haldi því gildi sínu þar sem mál þetta sé höfðað innan sex mánaða frá þeim degi sem því máli hafi verið vísað frá héraðsdómi, sbr. 2. mgr., sbr. 1. mgr. 14. gr. laga nr. 14/1905.

Veðréttindi þau sem stefnandi eigi samkvæmt tryggingarbréfi í fasteign stefnda að Hverfisgötu 20 fyrnist ekki, sbr. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 14/1905. En samkvæmt 19. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð þá öðlist veðréttur réttarvernd við þinglýsingu í fasteignabók í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga.

Hvað varði sóknaraðild stefnanda í málinu, þá hafi Fjármálaeftirlitið (FME), með heimild í 100. gr. a laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. 5. gr. laga 125/2008 um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl., tekið þá ákvörðun að ráðstafa tilteknum eignum og skuldum Landsbanka Íslands hf. til Nýja Landsbanka Íslands hf. Ákvörðun FME um

ráðstöfun eigna og skulda Landsbanka Íslands hf. til Nýja Landsbanka Íslands hf. (nú stefnandi Landsbankinn hf.), sé frá 9. október 2008. Samkvæmt þeirri ákvörðun FME hafi stefnandi yfirtekið tryggingaréttindi samkvæmt hér umræddu tryggingarbréfi og viðaukum við það, sem og kröfur samkvæmt hér umræddum lánessamningi og viðaukum við hann. Þá sé vísað til viðauka við lánessamninginn, 13. mars 2009, þar sem komi fram að stefnandi hafi yfirtekið réttindi og skyldur Landsbanka Íslands hf. með vísan til ákvörðunar FME.

Byggt sé annars á meginreglum kröfuréttar og samningaréttar um greiðsluskyldu fjárskuldbindinga og fullnustu á veðréttindum kröfueiganda. Vísað sé til laga um samningsveð nr. 75/1997, einkum 3. mgr. 4. gr., 5. gr., 1. mgr. 9. gr. og 15. til 20. gr., og þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Þá sé einnig vísað til laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991. Um gjalddaga kröfu samkvæmt lánessamningi vísist til meginreglu 99. gr. sömu laga og grein 11.1. h í lánessamningnum. Þá sé vísað til ákvæða laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, aðallega 1. mgr. 1. gr., 2. töluliðs 3. gr., 2 töluliðs 4. gr., 13. gr. og 14. gr. Þá sé vísað til laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflytningaþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988, en stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda. Um varnarþing vísist til 3. mgr. 42. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. ákvæði um varnarþing í framlögðu tryggingarbréfi. Um aðild stefnanda vísist til 100. gr. a laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki sem og til framangreindrar ákvörðunar Fjármálaeftirlitsins.

Málsástæður og lagarök af hálfu stefnda

Til grundvallar kröfu sinni um sýknu, vísar stefndi einkum til þess að krafan, er stefnandi krefjist fjárnáms fyrir inn í veðrétt samkvæmt tryggingarbréfi áhvílandi á fasteign stefnda á Hverfisgötu 20, líkt og hún sé orðuð í kröfugerð stefnanda, sé fyrnd.

Ábyrgð sú sem stefndi hafi undirgengist til tryggingar á skilvísri greiðslu lánessamningsins hafi verið í formi lánsveðs í umræddri fasteign hans, Hverfisgötu 20. Slík ábyrgðarskuldbinding fyrnist í samræmi við ákvæði 4. töluliðar 3. gr. laga nr. 14/1905. Eldri fyrningarlög eigi við um lögskipti aðila enda hafi stofnast til kröfunnar fyrir 1. janúar 2008, sbr. 28. gr. gildandi fyrningarlaga nr. 150/2007. Fyrningarfrestur kröfu stefnanda vegna lánessamningsins sé því fjögur ár. Í stefnu sé tiltekið að síðast hafi verið greitt af láninu 5. ágúst 2008, sbr. endurútreikning á samningnum. Krafan hafi því löngu verið fallin í gjalddaga þegar úrskurður um gjaldþrotaskipti á búi Ýrar fasteignafélags ehf. hafi verið kveðinn upp þann 7.

september 2011. Því sé ljóst að fyrningarfrestur hafi verið liðinn þegar mál þetta var höfðað 27. mars 2018 í skilningi 93. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefndi telji því einsýnt að sýkna beri hann af öllum kröfum stefnanda. Sökum þess að um allsherjarveð sé að ræða þá falli veðtryggingin á grundvelli tryggingarbréfsins niður samhliða fyrningu kröfunnar. Stefnandi hafi raunar sjálfur gengið út frá því í málatilbúnaði sínum að um ábyrgðarskuldbindingu sé að ræða. Vísi stefnandi meðal annars sjálfur til þess í stefnu að hann hafi sent stefnda yfirlit samkvæmt 7. gr. laga um ábyrgðarmenn og að slík yfirlit hafi verið send stefnda um hver áramót í samræmi við lög um ábyrgðarmenn.

Þá telji stefndi einsýnt, að bráðabirgðaákvæði XIV. gr. í lögum nr. 38/2001 um vexti og veðtryggingu, sbr. lög nr. 151/2010 og 38/2014, er kveði á um að miða beri upphaf fyrningarfrests vegna ólögættra gengistryggðra lána við 16. júní 2010 og að fresturinn sé 8 ár frá því tímamarki, geti ekki átt við um lögskipti aðila. Vísi stefndi þar í fyrsta lagi til þess að í stefnu sé vísað til 99. gr. laga nr. 21/1991 um gjalddaga kröfunnar, en hvergi sé þar minnst á nefnt bráðabirgðaákvæði í vaxtalögunum. Í annan stað vísi stefndi til þess að nefnt bráðabirgðaákvæði í vaxtalögum taki samkvæmt orðanna hljóðan ekki til ábyrgðarskuldbindinga og geti því ekki átt við um lögskipti málsaðila. Þá sé ekkert í lögskýringargögnum sem bendi til þess að fyrningarfrestinum hafi verið ætlað að ná til ábyrgðarmanna nema síður sé. Þá hafni stefndi því að ákvæðið geti náð til skuldbindingar hans, og það með afturvirkum íþyngjandi hætti, þannig að ábyrgð hans tvöfaldist fyrir vikið, það er úr fjórum árum í átta ár.

Ef ekki verður fallist á það að krafa stefnanda sé fyrnd og veðréttindi fallin niður samhliða því, þá byggir stefndi á því að hann sé ekki bundinn af veðsetningu á eign sinni á grundvelli tryggingarbréfsins og vísist þar til ákvæðis 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga í þeim efnunum. Vísi stefndi þá til þess að ekki hafi verið gengið frá tryggingarréttindum samhliða skuldskeytingu lánsins, það er þegar Ýr fasteignafélag hafi yfirtekið skyldur samkvæmt lánsamningi 15. nóvember 2007. Slíkt hafi raunar ekki verið gert fyrir en liðlega þremur og hálfu ári síðar, nánar tiltekið þann 11. apríl 2011, með viðauka við tryggingarbréfið þar um. Ráðstöfun þessi og frágangur tryggingarréttinda í þeim efnunum hafi því farið fram einungis fimm mánuðum áður en bú félagsins hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta.

Við mat á því hvort skilyrðum ákvæðis 36. gr. sé hér fullnægt, um að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að stefnandi beri sammingsviðaukann við tryggingarbréfið fyrir sig, þá verði að horfa til þess að ráðstöfun af þessu tagi geti verið riftanleg í skilningi 1. mgr. 137. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Ákvæðið feli nánar tiltekið í sér að krefjast megi riftunar á veðrétti eða öðrum

tryggingarréttindum sem kröfuhafi hafi fengið á síðustu sex mánuðum fyrir fresttag, en ekki um leið og stofnað hafi verið til skuldarinnar. Telji stefndi framangreinda háttsemi stefnanda, það er að ganga frá tryggingarréttindum svo skömmu fyrir gjaldþrot lántaka, en ekki samhliða skuldskeytingu lánsins, andstæða góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Þá telji stefndi einnig að háttsemin samræmist ekki eðlilegum og heilbrigðum viðskiptaháttum og venjum á fjármálamarkaði, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Í þeim efnum verði og að horfa til þess að stefnandi sé hinn sérfróði aðili í samningssambandi aðila og búi yfir sérfræðipækkingu á sviði fjármálaþjónustu og bankaviðskipta og beri því ríkari skyldur og ábyrgð samhliða því en ella. Ýti framangreint undir að víkja beri veðtryggingu stefnanda til hliðar á grunni títtnefnds ákvæðis 36. gr. laga nr. 7/1936.

En ef svo ólíklega vill til að máli þessu verði ekki vísað frá dómi, eða stefndi sýknaður af kröfum stefnanda, þá krefjist stefndi verulegrar lækkunar á dómkröfum stefnanda. Stefndi telji að krafa stefnanda sé ofreiknuð og að hana beri að lækka verulega. Lækkunarkröfu sína reisi stefndi á því að af yfirliti stefnanda um útreikninga verði ráðið að vextir hafi verið reiknaðir af kröfunni eftir að hún gjaldféll og þeir síðar höfuðstólsfærðir árum saman. Það sem athygli vekir er þó að stefnandi virðist telja að með því að höfuðstólsfæra vextina, rjúfi hann fyrningu þeirra og lengi í fyrningartíma þeirra um leið, en stefnandi hafi frá því kröfu hafi verið lýst í þrotabú Ýrar fasteignafélags, 9. nóvember 2011, ekkert aðhafst til þess að rjúfa fyrningu eftir lögformlegum leiðum. Fyrri málshöfðun stefnanda, sem lokið hafi með dómi Hæstaréttar í máli nr. 649/2016, þar sem málinu hafi verið vísað frá héraðsdómi, leiði ekki til þess að löngu fyrndum vöxtum verði nú bætt við höfuðstól kröfunnar.

Mál þetta teljist vera höfðað þann 27. mars 2018 við stefnubirtingu, sbr. 93. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stór hluti vaxta, eða vextir í heild, hafi því verið fyrndir, hvort heldur sem er í skilningi 2. töluliðs 1. mgr. 3. gr. þágildandi laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, eða 3. gr. nógildandi laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Þar sem krafa stefnanda sé ekki sundurliðuð í höfuðstól, kostnað og vexti, sé stefnda ómögulegt að setja fram nákvæma fjárhæð í krónum til lækkunar, en allur réttur sé þó áskilinn í þeim efnum.

Að lokum sé upphafstíma dráttarvaxta hér mótmælt og sé því alfarið hafnað að stefnandi geti krafist dráttarvaxta átta ár aftur í tímann, enda engin lagastoð fyrir því að taka slíka kröfu til greina. Krefjist stefndi þess að dómurinn miði dráttarvexti við dómsuppsögu, fari svo ólíklega að dómkröfur stefnanda verði hér teknar til greina.

Um lagarök vísi stefndi til laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, einkum 3. mgr. 1. gr. og 4. töluliðar 3. gr., auk núgildandi fyrningarlaga nr. 150/2007, einkum 3. gr. Þá byggir stefndi á 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Loks vísi stefndi til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þá einkum 80. gr., 93. gr., 129. gr. og 1. mgr. 130. gr., í tengslum við frávísunarkröfu og málskostnaðarkröfu sína.

Niðurstaða

Málavextir liggja í meginráttum fyrir, en krafa stefnanda gagnvart stefnda byggir á tryggingabréfi, nr. 0111-63-219402, sem hvílir á fasteign stefnda að Hverfisgötu 20 í Reykjavík, og á skuld Ýrar fasteignafélags ehf., samkvæmt lánsamningi nr. 0111-36-3946, en það félag var úrskurðað gjaldþrota þann 7. september 2011. Umræddri fasteign hefur ítrekað verið afsalað á milli aðila og þá loks til stefnda, með áhvílandi veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfinu fyrir skuld samkvæmt lánsamningnum, sem að framansögðu er rakið. Sækest stefnandi nú eftir því að afla dóms um heimild til þess að gera fjárnám í umræddri fasteign stefnda á grundvelli tryggingarbréfsins fyrir eftirstandandi skuld samkvæmt lánsamningnum. Eru varnir stefnda til sýknu í málinu annars vegar byggðar á því að krafa stefnanda sé fyrnd, og ábyrgðarskuldbinding stefnda samhliða því fallin niður, en hins vegar á því að atvik máls eigi að leiða til þess að hann verði ekki bundinn af veðsetningu á grundvelli tryggingarbréfsins, sbr. einkum sjónarmið í 36. gr. laga nr. 7/1936. Þá byggir stefndi til vara á því að lækka beri kröfu stefnanda þar sem að aðferð stefnanda við vaxtaútreikning fái ekki staðist.

Hvað varðar í fyrsta lagi þá málsástæðu stefnda fyrir sýknu, að krafa stefnanda sé ábyrgðarskuldbinding og að um hana gildi því ákvæði 4. töluliðar 3. gr. laga nr. 14/1905, hvað varðar fyrningu, þá hefur stefnandi mótmælt því, en byggir á því að krafa hans sé byggð á lánsamningi nr. 3946 og á umræddu tryggingarbréfi þar sem fasteignin Hverfisgata 20 var sett að veði til tryggingar greiðslum samkvæmt honum.

Óumdeilt er að til skuldbindinganna beggja var stofnað í tíð laga nr. 14/1905 og gilda því ákvæði þeirra laga um fyrningu krafna sem á þeim eru reistar. Fyrirgreindur lánsamningur er að mati dómsins ótvírætt samningur um peningalán sem fyrnist á 10 árum. Skuldin féll í gjalddaga þegar bú Ýrar fasteignafélags ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta 7. september 2011, sbr. 99. gr. laga nr. 21/1991. Ber því að miða upphafstíma fyrningarfrests við þá dagsetningu, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905. Krafa samkvæmt lánsamningnum var því ófyrnd þegar mál þetta var höfðað. Þrátt fyrir að með tryggingarbréfinu hafi verið veitt veðheimild fyrir

greiðslu skuldar samkvæmt lánsamningnum þá er ekki þar með um að ræða ábyrgðarskuldbindingu enda takmarkast tryggingin við sjálft veðandlagið. En samkvæmt 3. mgr. 1. gr. laga nr. 14/1905 fynnist veðkrafa ekki. Á stefnandi því umrædda veðkröfu á hendur stefnda fyrir ófyrndri kröfu hans samkvæmt lánsamningnum, en til hliðsjónar um það vísast hér enn fremur til dóms Hæstaréttar Íslands frá 8. júní 2000 í máli nr. 126/2000.

Hvað varðar þá í öðru lagi sjónarmið stefnda um að ógilda beri eða víkja til hliðar veðskuldbindingum stefnda gagnvart stefnanda samkvæmt umræddu tryggingabréfi, þá verður að mati dómsins, gegn neitun stefnanda, ekki fallist á það með stefnda að sýnt hafi verið hér fram á að nokkur þau sjónarmið sem þar um ræðir eigi hér við, en meginregla íslensks réttar er ótvírætt sú að virða beri slíkar samningsskuldbindingar.

Hvað varðar þá loks í þriðja lagi varakröfu stefnda um lækkun á dómkröfum stefnanda, þar sem aðferð hans við vaxtaútreikning fái ekki staðist, þá byggir stefndi hér endanlega á því að uppreiknuð dómkrafa stefnanda feli í sér fyrnda vexti, en að rétt uppreiknuð krafa hans sé alls 36.441.906 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 5. apríl 2014 til 5. apríl 2018, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Að mati dómsins verður um þetta að fallast á útreikninga stefnanda, þar sem, eins og stefnandi hefur útskýrt hér frekar fyrir dómi, hinn gengistryggði lánasamningur hafi verið endurskoðaður í heild og reiknaður út í samræmi við dómafordæmi um það að líta beri þannig á kröfuna heildstætt en ekki til fyrningar vaxta sérstaklega. Vextir væru því ekki fyrndir og vísaði stefnandi í þessu sambandi til greinar XIV í lögum nr. 38/2001, sbr. lög nr. 151/2010 og nr. 38/2014. En með lögum nr. 151/2010 var gerð breyting á lögum um vexti og verðtryggingu í kjölfar dóms Hæstaréttar Íslands þess efnis að tenging fjárskuldbindingar í íslenskum krónum við gengi erlendra gjaldmiðla væri óheimil. Samkvæmt fyrrnefndri grein XIV til bráðabirgða í lögum nr. 151/2010, skyldi fyrningarfrestur uppgjörskrafa vegna ólögsmætrar verðtryggingar í formi gengistryggingar reiknast frá 16. júní 2010. Með lögum nr. 38/2014 var síðan mælt fyrir um lengingu fyrningarfrests sem skyldi vera átta ár frá þessu tímamarki. Um er að ræða sérákvæði um fyrningarfrest sem gengur framur almennum reglum um upphaf fyrningar. Í frumvarpi til laganna kemur fram að ákvæðið beri að skýra til samræmis við önnur ákvæði laga nr. 151/2010. Taki það til fyrningar endurgreiðslukröfu lántaka jafnt sem kröfu lánveitanda vegna vaxta og væri það þannig til hagsbóta fyrir lántaka og lánveitanda. Voru reiknaðir vextir af lánsamningi stefnanda ótvírætt ófyrndir við gildistöku laga nr. 151/2010, sem tóku gildi 28. desember 2010 og nýr átta ára

fyrningarfrestur byrjaði að líða 16. júní 2010 í samræmi við lög nr. 38/2014. Að þessu virtu ber því hér að hafna varakröfu stefnda, en taka útreikninga stefnanda til greina.

Verðandi dráttarvaxtakröfu stefnanda, þá verður að fallast á það með stefnda, að þótt krafa samkvæmt umræddum lánssamningi, er tryggingabréfið stendur til fullnustu fyrir, hafi gjaldfallið við úrskurð um gjaldþrotaskipti á búi skuldaranns, 7. september 2011, þá liggur þó ekki ótvírætt fyrir í málinu krafa stefnanda á hendur stefnda sem veðþola vegna umræddrar veðskuldar fyrr en með útsendu innheimtubrési, dags. 14. nóvember 2014, með gjalddaga sama dags. Í framhaldinu liggja síðan fyrir í málinu nokkur misvísandi bréf stefnanda til stefnda þar sem vanskil hans eru sögð vera engin. Verður því að telja að rétt staða á veðkröfu stefnanda gagnvart stefnda hafi í raun ekki verið allskostar ljós gagnvart stefnda fyrr en með málssókn þessari, en stefna var birt 27. mars 2018. Þykir því með hliðsjón af ofangreindu vera rétt að fallast á með stefnda að stefnandi verði hér alfarið að bera halla af þessum óskýrleika gagnvart stefnda og tildæmdir dráttarvextir reiknist frá birtingu stefnu, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Með hliðsjón af öllu hér framangreindu þá verður að mati dómsins ekki talið að aðrar fram komnar röksemdir eða málsástæður hafi við svo búið sérstaka þýðingu í málinu eða geti leitt til annarrar niðurstöðu, sbr. e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Að öllu framangreindu virtu þá verður því niðurstaða dómsins sú að taka beri dómkröfu stefnanda til greina, eins hún og liggur fyrir, nema hvað varðar dráttarvexti.

Með hliðsjón af framangreindum lyktum málsins þykir rétt að málskostnaður á milli aðila verði látinn niður falla.

Málið flutti Ásgeir Jónsson lögmaður fyrir stefnanda, en Helga Björg Jónsdóttir lögmaður fyrir stefnda.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð

Stefnanda, Landsbankanum hf., er heimilt að gera fjárnám vegna skuldar Ýrar fasteignafélags ehf., kt. 000000-0000, við stefnanda, að fjárhæð 49.682.337 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 27. mars 2018 til greiðsludags, inn í veðrétt samkvæmt tryggingarbréfi nr. 0111-63-219402, útgefnu þann 26. október 2005, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð 52.800.000 krónur, með grunnvísitölu 246,9 stig, sem breytist í samræmi við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, áhvílandi á fasteign stefnda að Hverfisgötu 20, Reykjavík, fastanúmer 221-7888.

Málskostnaður fellur niður.

Dóminn kveður upp Pétur Dam Leifsson héraðsdómari.