

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 26. maí 2020

Mál nr. E-1742/2019:

Landsbankinn hf.

(Hannes Hafstein lögmaður)

gegn

Arana George Kuru

(Ólafur Kjartansson lögmaður)

Dómur

I.

Mál þetta, sem var dómtekið 6. maí sl., er höfðað með stefnu, birtri 9. febrúar 2019, af Landsbankanum hf. Austurstræti 11, Reykjavík, á hendur Arana George Kuru, [...] Nýja-Sjálandi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði með dómi gert að þola að fjárnám verði gert vegna skuldar Þróunarfélagsins Lands ehf. við stefnanda, að fjárhæð 22.070.088 krónur, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 18. febrúar 2017 til greiðsludags, inn í veðrétt samkvæmt tryggingarbréfi nr. 140-63-400497, útgefnu þann 21. mars 2007, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð 14.000.000 króna, með grunnvísitölu 268,0 stig, sem breytist í samræmi við vísitölu neysliverðs, áhvílandi á fasteign stefnda að Selvogsgötu 8, Hafnarfirði, fastanúmer 207-8717. Þá krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu, auk greiðslu málskostnaðar.

Með úrskurði, uppkveðnum 10. október 2019, var kröfu stefnda um frávísun málsins hafnað.

II.

Forsaga málsins er sú að hinn 6. desember 2007 gaf Þróunarfélagið Land ehf. út skuldabréf nr. 140-74-402172 að fjárhæð 20.000.000 krónur þar sem félagið viðurkenndi að skulda Landsbanka Íslands umrædda fjárhæð. Lánstími skyldi vera 20 ár, fjöldi afborgana 240, greiðsludagur fyrstu afborgunar skyldi vera 1. febrúar 2008 og mánuðir á milli gjalddaga skyldu vera 1. Yrði dráttur á greiðslu afborgana, vaxta og/eða

vísitöluálags af skuldabréfinu var stefnanda heimilt að gjaldfella skuldina fyrirvaralaust og án uppsagnar. Lántaki greiddi fyrstu tíu afborganir af láninu, en vanskil urðu frá og með 1. desember 2008. Kristján Benediktsson, tengdafaðir stefnda, undirritaði skuldabréfið fyrir hönd útgefanda, Þróunarfélagsins Lands ehf.

Til tryggingar greiðslu allra skulda og fjárskuldbindinga Þróunarfélagsins Lands ehf. við stefnanda gaf félagið hinn 21. mars 2007 út tryggingarbréf nr. 140-63-400497, upphaflega að fjárhæð 14.000.000 kr. Samkvæmt tryggingarbréfinu var fasteignin Selvogsgata 8 í Hafnarfirði, fastanúmer 207-8717, sett að veði. Undirritaði stefndi tryggingarbréfið sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar.

Í 10. tölulið skilmála tryggingarbréfsins er tekið fram að með undirritun á tryggingarbréfið staðfesti veðsali, sem sé ekki útgefandi, það að hafa kynnt sér upplýsingabækling Landsbanka Íslands hf. um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, en Landsbankinn sé aðili að samkomulagi fjármálafyrirtækja, stjórnvalda og Neytendasamtakanna um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 8. september 2010, var bú Þróunarfélagsins Lands ehf. tekið til gjaldprotaskipta. Stefnandi lýsti nokkrum kröfum í þrotabúið, þar með talið kröfu vegna umrædds skuldabréfs að uppgreiðsluverðmæti miðað við úrskurðardag 31.499.447 krónur. Engar eignir fundust í búinu og lauk skiptum á því 21. janúar 2013 án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur.

Stefnda var sent innheimtubréf, dags. 18. janúar 2017. Er í bréfinu vísað til fyrrgreinds skuldabréfs útgefins af Þróunarfélaginu Landi ehf., upphaflega að fjárhæð 20.000.000 króna, sem tryggt sé með veði í fasteign stefnda að Selvogsgötu 8 í Hafnarfirði. Samkvæmt innheimtubréfinu nam höfuðstóll kröfunnar 22.070.088 krónum, en ásamt vöxtum og öðrum kostnaði var hann talinn nema 65.571.264 krónum. Kemur fram í innheimtubréfinu að lánið hafi verið í vanskilum frá 1. desember 2008 og er skorað á stefnda að semja um eða greiða kröfuna, en að öðrum kosti yrði hún innheimt hjá stefnda.

Þann 19. október 2017 þingfesti stefnandi í Héraðsdómi Reykjavíkur mál nr. E-1186/2016 gegn stefnda vegna framangreinds tryggingarbréfs og skuldarinnar samkvæmt fyrrgreindu skuldabréfi nr. 140-74-402172. Í kjölfar dóma sem féllu í Hæstarétti í málum nr. 649/2016 og nr. 774/2016 ákvað stefnandi að fella málið niður 14. desember 2017, þar sem í dómkröfu hafði ekki verið með skýrum hætti tilgreint fyrir

hvaða fjárkröfu bankinn krefðist að sér yrði heimilað að gera fjárnám í veðréttindum sínum samkvæmt tryggingarbréfinu.

Stefndi hefur verið búsettur á Nýja Sjálandi frá 23. júní 2009, en hafði fyrir þann tíma verið búsettur á Íslandi í tæp tvö ár. Frá því að hann fluttist frá Íslandi hefur stefnandi ekki sent honum sérstakar tilkynningar um yfirlit ábyrgða á grundvelli laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Tók lögmaður stefnanda fram að ástæða þessa væri sú að engar upplýsingar hefðu legið fyrir hjá stefnanda um heimilisfang stefnda á Nýja Sjálandi. Í skýrslu stefnda fyrir dóminum kom fram að hann hefði flutt heimili sitt nokkrum sinnum frá því að hann fluttist til Nýja-Sjálands og að hann hefði ekki sent stefnanda sérstakar upplýsingar þar að lútandi.

Samkvæmt tölvuskeytum, sem fóru á milli stefnda og starfsmanns stefnanda annars vegar á árinu 2010 og hins vegar á árinu 2012, í tengslum við útgáfu debetskorts til stefnda, upplýsir stefndi stefnanda um heimilisfang sitt eins og það var á þeim tíma til þess að unnt væri að senda honum umbeðið debetskort.

Stefndi gaf skýrslu fyrir dóminum. Hann tók fram að hann hefði verið búsettur á Nýja-Sjálandi frá árinu 2009. Hann hefði ekki fengið neinar upplýsingar frá bankanum fyrir en á árinu 2019. Hann hefði flutt nokkrum sinnum á Nýja-Sjálandi. Fyrst hefði hann búið í Auckland í fimm ár og flutti þrisvar á þeim tíma. Í framhaldinu hefði hann flust til Gisborne þar sem hann hefði búið frá árinu 2013, á tveimur stöðum. Hann kvaðst ekki hafa tilkynnt stefnanda sérstaklega um breytingar á heimilisfangi þegar hann hefði flutt á milli staða. Þá hefði hann fengið sent debetskort frá stefnanda á heimilisfang sitt og væri enn með reikning í bankanum. Skýrslu vitna fyrir dóminum gáfu Rúna Lind Kuru Kristjánsdóttir, eiginkona stefnda, og Kristján Benediktsson, tengdafaðir stefnda, en hann ritaði undir skuldabréfið fyrir hönd útgefanda, Þróunarfélagsins Lands ehf.

III.

1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína á fyrrgreindu tryggingarbréfi nr. 140-63-400497 og skilmálum þess sem og skuldabréfi nr. 140-74-402172. Byggir stefnandi á því að kröfur hans á hendur Þróunarfélaginu Landi ehf. njóti veðréttar í greindri fasteign stefnda að Selvogsgötu 8, Hafnarfirði, á grundvelli framangreinds tryggingarbréfs. Þróunarfélagið hafi verið skuldari samkvæmt skuldabréfinu, en ekki sé unnt að höfða mál gegn þrotabúinu, skv. 116. gr. laga nr. 21/1991. Stefnandi hafði ekki tryggt sér aðfararhæfa

kröfu á hendur félaginu áður en bú þess var tekið til gjaldþrotaskipta og því sé stefnanda **V:** nauðsynlegt að fá dóm um að honum sé heimilað fjárnám í umræddri fasteign stefnda að því marki sem veðtryggingin taki til dómkröfunnar samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins.

Stefnandi tekur fram að fyrrgreint tryggingarbréf sé allsherjarveð og hafi hvorki að geyma beina aðfararheimild skv. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför gagnvart stefnda sem veðeiganda né beina uppboðsheimild skv. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Stefnanda sé því nauðsynlegt að fá aðfararhæfan dóm fyrir kröfu sinni til þess að unnt sé að gera fjárnám í fasteign stefnda, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, og eftir atvikum í kjölfarið að selja hina veðsettu eign nauðungarsölu til fullnustu kröfu stefnanda.

Byggir stefnandi á því að höfuðstóll skuldarinnar samkvæmt umræddu skuldabréfi nemi 22.070.087 krónum og uppreiknaður höfuðstóll tryggingarbréfsins nemi 23.862.687 krónum í nóvember 2018. Þá krefst stefnandi þess að dráttarvextir af höfuðstól skuldar Þróunarfélagsins Lands ehf. við stefnanda reiknist frá 17. febrúar 2017. Upphafsdagur dráttarvaxtakröfunnar sé sá dagur þegar mánuður var liðinn frá því að stefnda var sent innheimtubréf, hinn 18. janúar 2017.

Við munnlegan flutning málsins mótmælti stefnandi öllum málsástæðum sem fram koma í greinargerð stefnda.

2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að krafa stefnanda sé fallin niður. Tekur stefndi fram að skiptum á búi skuldara, Þróunarfélagsins Lands ehf., hafi lokið 21. janúar 2013. Samtímis hafi krafa stefnanda liðið undir lok. Stefnandi geti ekki átt kröfu á hendur Þróunarfélaginu Landi ehf. enda sé sá lögaðili ekki til og því verði að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Verði ekki fallist á fyrrgreinda málsástæðu stefnda er á því byggt að krafa stefnanda sé fyrnd. Krafa hafi stofnast samkvæmt skuldabréfinu 26. júní 2007 við útgáfu þess. Lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda hafi öðlast gildi 1. janúar 2008, sbr. 28. gr. laganna, og eigi lögin aðeins við um þær kröfur sem stofnuðust eftir gildistöku laganna. Samkvæmt því gildi ákvæði laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda um kröfu stefnanda. Í 1. tölul. 4. gr. laganna komi fram að kröfur samkvæmt skuldabréfi fyrnist á 10 árum og samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laganna sé meginreglan sú að fyrningarfrestur teljist frá þeim degi er krafa varð gjaldkræf. Krafa

stefnanda hafi orðið gjaldkræf við vanskil skuldabréfsins 1. desember 2008. Krafan hafi því verið fyrnd þegar mál þetta var höfðað 9. febrúar 2019.

Verði ekki fallist á að krafa stefnanda sé fyrnd er á því byggt að krafan hafi verið greidd. Stefnandi hafi keypt á nauðungarsölu tvær fasteignir sem settar hafi verið til tryggingar skuldum Þróunarfélagsins Lands ehf. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því að eignirnar hafi ekki dugað til greiðslu skulda, sbr. 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Markaðsvirði hafi ekki verið undir 92 milljónum króna en samkvæmt kröfulýsingu stefnanda hafi heildarskuldir, að meðtalinni meintri skuld sem mál þetta byggist á, numið 78.090.842 krónum. Fasteignamat Blikaness 22 í Garðabæ hafi á árinu 2013 numið 58.600.000 krónum. Þá hafi virði jarðarinnar Efri-Þverár verið langt umfram þær 50.000.000 króna sem stefnandi greiddi á nauðungarsölu. Markaðsvirði þessara eigna við nauðungarsölu hafi því verið mun hærra en krafa sem stefnandi lýsti við gjaldþrotaskipti Þróunarfélagsins og því sé ljóst að engin skuld sé fyrir hendi þar sem hún sé þegar greidd.

Byggir stefndi á því að stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því að krafan hafi ekki verið greidd við fyrrgreindar nauðungarsölur og geti þá gert kröfur á hendur stefnda sýni hann fram á að markaðsvirði eignanna hafi ekki nægt til fullnustu kröfunnar, sbr. 57. gr. laga nr. 90/1991.

Stefndi byggir einnig á því að stefnandi hafi ekki haldið fram kröfu sinni gagnvart stefnda frá því að skuldabréfið varð gjaldkræft né sinnt tilkynningarskyldu sinni gagnvart stefnda. Eftir ákvæðum 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn hafi bankanum borið að tilkynna stefnda sem ábyrgðarmanni skriflega svo fljótt sem kostur væri um vanefndir lántaka, sbr. a-lið 1. mgr. 7. gr., ef veð eða aðrar tryggingar væru ekki lengur tiltækar, sbr. b-lið 1. mgr. 7. gr., að bú skuldara hefði verið tekið til gjaldþrotaskipta, sbr. c-lið 1. mgr. 7. gr., og senda stefnda um hver áramót upplýsingar um stöðu lána sem ábyrgðin stóð fyrir og yfirlit um ábyrgðir, sbr. d-lið ákvæðisins. Engar slíkar tilkynningar hafi verið sendar stefnda. Byggir stefndi á því að stefnanda hafi verið það ljóst að umræddu tryggingarbréfi hefði ekki verið að ætlað að tryggja aðrar skuldir en lán vegna kaupa á Kringlunni 4–12. Stefnda hafi borið að haga sér í samræmi við ákvæði 19. gr. laga nr. 161/2002. Vanræksla stefnanda á að fylgja ákvæðum 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn og með hliðsjón af fyrrgreindri 19. gr. sé veruleg og því skuli ábyrgð látin niður falla, sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009.

Þá byggir stefndi á 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa um að ósannjarnt sé og andstætt viðskiptavenju að bera fyrir sig tryggingarbréfið með hliðsjón af stöðu samningsaðila, atvikum við samningsgerðina og atvikum sem síðar komu til. Tekur stefndi í fyrsta lagi fram að veðsetning hafi verið veitt í sambandi við lán til skuldara vegna kaupa á Kringlunni 4–6. Hafi verið um tímabundna tryggingu að ræða vegna þess láns samnings og hafi stefnanda borið að aflétta bréfinu um leið og tryggingarbréfið sem þinglýst var á Kringluna 4–6 var útgefið og því þinglýst enda ætlun aðila allan tímann að það bréf kæmi í stað þess tryggingarbréfs sem stefnandi byggði kröfur sínar á. Í öðru lagi beri að líta til háttarnisskyldu stefnanda skv. 19. gr. laga nr. 161/2002. Þá hafi stefnanda borið að halda stefnda upplýstum, sbr. 7. gr. laga um ábyrgðarmenn. Stefnandi hafi ekki haldið fram kröfu sinni fyrr en rúmum 10 árum eftir að vanskil urðu á skuldabréfinu sem liggja að baki kröfunni. Það hafi fyrst verið með innheimtubrési á árinu 2017, sem hafi verið efnislega rangt. Krafa hafi fyrst komið fram með stefnu í febrúar 2019. Þá telur stefndi að líta verði til þess við mat á því hvort skilyrði sé til að beita 36. gr. samningalaga að vanskil urðu í desember 2008, í miðju efnahagshruni. Stefndi, sem veitti veð í fasteign vegna annarrar skuldar, hafi ekki með nokkru móti getað séð fyrir þær efnahagslegu hamfarir sem riðu yfir tveimur árum síðar. Beri að líta til þess við mat á því hvort víkja eigi ábyrgðum til hliðar, sbr. bráðabirgðaákvæði í lögum nr. 38/2009. Trygging hafi verið veitt vegna láns árið 2006, láns sem hafi verið að fullu greitt við gjaldþrot skuldara. Stefndi hafi ekki með nokkurri sanngirni mátt ætla að stefnandi byggði árið 2019 á ákvæðum tryggingarbréfsins vegna annarrar ótengdrar skuldar sem hafi lent í vanskilum í miðju efnahagshruni. Þetta allt, ásamt tómlæti stefnanda við að halda fram kröfu sinni, leiði til þess að ógilda beri samninginn í heild sinni.

IV.

Stefnandi reisir kröfu sína á hendur stefnda á tryggingarbréfi sem Þróunarfélagið Land ehf. gaf út hinn 21. mars 2007 með veði í fasteign stefnda að Selvogsgötu 8 í Hafnarfirði til tryggingar skuldbindingum sem þar eru tilgreindar.

1.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að krafa stefnanda sé fallin niður, þar sem skiptum á búi skuldans hafi lokið 21. janúar 2013 og krafa stefnanda á hendur stefnda hafi þá liðið undir lok.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 8. september 2010 var bú Þróunarfélagsins Lands ehf. tekið til gjaldþrotaskipta. Engar eignir fundust í búinu og var skiptum á því lokið 21. janúar 2013 samkvæmt 155. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991 án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur. Krafa lánardrottins á hendur ábyrgðarmanni fellur hins vegar ekki niður þótt bú skuldara hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta og skiptum á því lokið, sbr. dóm Hæstaréttar 15. desember 2016 í máli nr. 306/2016. Er því ekki fallist á það með stefnda að krafa stefnanda sé ekki lengur fyrir hendi eftir skiptalok á búi skuldara.

2.

Stefndi byggir einnig á því að krafa stefnanda á hendur honum sé fyrnd. Krafa stefnanda á hendur stefnda grundvallast á skuld samkvæmt skuldabréfi útgefnu hinn 6. desember 2007 af Þróunarfélaginu Landi ehf., og fyrnist því á tíu árum, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 14/1905. Samkvæmt 2. mgr. 165. gr. laga nr. 21/1991 ber þrotamaður eftir lok gjaldþrotaskipta á búi sínu ábyrgð á skuldum sem ekki fást þar greiddar. Segir í ákvæðinu að ef kröfu hefur verið lýst við skiptin og hún ekki fengist greidd sé fyrningu hennar slitið gagnvart þrotamanninum. Byrji þá nýr fyrningarfrestur að líða á þeim degi sem skiptum er lokið, ef krafan hefur verið viðurkennd við þau, en ella á þeim degi sem kröfunni var lýst.

Eins og greinir í málsatvikakafli dómsins var bú Þróunarfélagsins Lands ehf. tekið til gjaldþrotaskipta 8. september 2010. Stefndi lýsti kröfu sinni í þrotabúið 22. september 2010. Með lýsingu kröfunnar var fyrning hennar rofin samkvæmt 2. mgr. 165. gr. laga nr. 21/1991. Með heimild í 155. gr. sömu laga tók skiptastjóri hins vegar ekki afstöðu til viðurkenningar á kröfunni. Af því leiðir samkvæmt orðum fyrrgreinds ákvæðis 2. mgr. 165. gr. laganna að nýr 10 ára fyrningarfrestur byrjaði að líða þann dag sem kröfunni var lýst. Var krafa stefnanda á hendur stefnda samkvæmt skuldabréfi því sem tryggt var með veði í fasteign stefnda því ófyrnd þegar mál þetta var höfðað þann 9. febrúar 2019, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 14/1905, og stendur fyrning þess vegna ekki í vegi fyrir því að fjárnám verði gert í fasteign stefnda.

3.

Kemur þá næst til skoðunar sú málsástæða stefnda að krafa stefnanda hafi verið greidd með kaupum hans á tveimur fasteignum á nauðungarsölu, annars vegar á fasteigninni að Blikanesi 22 í Garðabæ og hins vegar á jörðinni Efri-Þverá í Fljótshlíð, en eignir þessar hafi verið veðsettar til tryggingar skuldum Þróunarfélagsins Lands ehf.

Fyrir liggur að eignirnar voru í eigu Kristjáns Benediktssonar þegar nauðungarsalan fór fram. Telur stefndi að markaðsvirði þessara eigna hafi verið mun hærra en sú krafa sem stefnandi hafi lýst í þrotabú Þróunarfélagsins Lands ehf.

Samkvæmt gögnum málsins og því sem fram kom í málflutningi stefnanda við aðalmeðferð málsins var stefnandi hæstbjóðandi við nauðungarsölu í fasteignina að Blikanesi 22, Garðabæ, hinn 24. nóvember 2011 og í jörðina Efri-Þverá hinn 7. ágúst 2012 og voru honum slegnar eignirnar. Í báðum tilvikum hafi verið um að ræða fullnustu á kröfum stefnanda á hendur eiganda eignanna vegna annarra skulda en krafist er fullnustu á í máli þessu. Varnir stefnda verða því ekki byggðar á 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu eins og atvikum er hér háttað. Þegar af þeirri ástæðu verður þeirri málsástæðu stefnda hafnað að krafa stefnanda hafi verið greidd með kaupum hans á umræddum eignum við nauðungarsölu.

4.

Stefndi byggir einnig á því að stefnandi hafi hvorki haldið fram kröfu sinni gagnvart stefnda frá því að skuldabréfið varð gjaldkræft né sinnt tilkynningarskyldu sinni samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn og í samræmi við 19. gr. laga nr. 161/2002, sem leiði til þess að ábyrgð stefnda eigi að falla niður, sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn.

Eins og rakið er í tölulíð 6 hér síðar er engin stoð fyrir því að stefnandi hafi ekki haldið fram kröfu sinni á hendur stefnda.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009 skal senda ábyrgðarmanni tilkynningu skriflega svo fljótt sem kostur er: a. um vanefndir lántaka, b. ef veð eða aðrar tryggingar eru ekki lengur tiltækar, c. um andlát lántaka eða að bú hans hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta, d. eftir hver áramót með upplýsingum um stöðu láns sem ábyrgð stendur fyrir og yfirliti yfir ábyrgðir. Í 2. mgr. sömu lagagreinar er mælt fyrir um að ábyrgðarmaður skuli vera skaðlaus af vanrækslu lánveitanda á tilkynningarskyldu og ef vanræksla er veruleg skuli ábyrgð falla niður.

Óumdeilt er að stefnda voru ekki sendar tilkynningar samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009, þar sem stefnandi kvaðst ekki hafa haft upplýsingar um dvalarstað stefnda eftir að hann fluttist til Nýja-Sjálands á árinu 2009. Í skýrslu stefnda fyrir dóminum kom fram að hann hefði skipt nokkrum sinnum um aðsetur innan Nýja-Sjálands. Fyrstu fimm árin hefði hann flutt þrisvar og frá árinu 2013 hefði hann búið á

tveimur stöðum. Kvaðst stefndi ekki hafa tilkynnt stefnanda sérstaklega um heimilisfang sitt þegar hann fluttist til Nýja Sjálands eða fyrrgreindar breytingar á því.

Dómurinn telur að það sé á ábyrgð skuldara að sjá til þess að upplýsingar um aðsetur eða lögheimili þeirra sé skráð með viðhlítandi hætti í opinberar skrár og eftir atvikum upplýsa lánveitendur sérstaklega þegar breytingar verða þar á. Í ljósi þess er ekki unnt að fallast á það með stefnda að lánveitandi hafi sýnt af sér vanrækslu í skilningi 2. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009 með því að sinna ekki tilkynningarskyldu sinni samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laganna. Upplýsingar um heimilisfang stefnda sem hann sendi með tölvupósti til starfsmanns bankans annars vegar á árinu 2010 og hins vegar á árinu 2012 í tengslum við útgáfu debetkorts til hans nægja ekki í þessu sambandi. Þá verður ekki fallist á með stefnda að stefnandi hafi í þessu sambandi ekki hagað sér í samræmi við 19. gr. laga nr. 161/2002. Er því umræddum málsástæðum hafnað. Af því leiðir að ábyrgð hans telst ekki niður fallin samkvæmt 2. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009.

5.

Umrætt tryggingarbréf var sett til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum Þróunarfélagsins Lands ehf. við stefnanda nú eða síðar, hvort sem þær eru samkvæmt víxlum, lánsamningum, skuldabréfum, yfirdrætti á tékkareikningi, hvers konar ábyrgðum og ábyrgðarskuldbindingum eða í hvaða öðru formi sem er, á hvaða tíma sem er og í hvaða gjaldmiðli sem er auk vaxta og annars kostnaðar. Með vísan til þess er hafnað þeirri málsástæðu að stefnanda hafi mátt vera ljóst að tryggingarbréfinu hefði ekki verið ætlað að tryggja aðrar skuldir en lán vegna kaupa á Kringlunni 4–12 eða að stefndi hafi mátt hafa væntingar um að svo væri.

6.

Stefndi byggir einnig á því að víkja beri ábyrgð hans til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Við mat á því hvort samningi skuli vikið til hliðar í heild eða að hluta með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936, vegna þess að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig skal, samkvæmt 2. mgr. greinarinnar líta til nokkurra þátta sem þar eru tilgreindir.

Í fyrsta lagi ber að líta til efnis þess samnings sem krafa lýtur að, en í þessu tilviki er um að ræða samþykki stefnda fyrir allsherjarveði í fasteign sinni að Selvogsgrunni 8 í Hafnarfirði, vegna skuldabréfakrafna sem Þróunarfélagið Land ehf. gaf út.

Í öðru lagi ber að líta til atvika við samningsgerð. Stefndi vísar til þess að hann hafi litið svo á að veðsetning hefði einungis verið veitt í tengslum við lán stefnanda til

Þróunarfélagsins Lands ehf. vegna kaupa félagsins á Kringlunni 4–6, og að ætlunin hafi verið að aflétta veðsetningunni í tengslum við útgáfu á öðru tryggingarbréfi sem þinglýst var á Kringluna 4–6. Ekkert í gögnum málsins styður málatilbúnað stefnda að þessu leyti. Þá er ekkert í gögnum málsins sem gefur til kynna að stefnandi hafi ekki gætt að skyldum sínum samkvæmt 19. gr. laga nr. 161/2002.

Í þriðja lagi ber samkvæmt 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 að líta til stöðu samningsaðila. Stefndi er einstaklingur, en stefnandi er einn af stærstu bönkum landsins.

Í fjórða lagi ber að líta til atvika sem síðar komu til. Eins og áður segir verður stefndi að bera ábyrgð á því að hafa ekki upplýst stefnanda um breytingar á heimilisfangi sínu eftir að hann fluttist til Nýja-Sjálands. Þá liggur fyrir að skiptum á búi Þróunarfélagsins Lands ehf. lauk hinn 21. janúar 2013, án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur. Stefnda var sent innheimtubréf, dags. 18. janúar 2017, og þann 19. október 2017 var í Héraðsdómi Reykjavíkur þingfest mál nr. E-1186/2016 gegn stefnda vegna framangreinds tryggingarbréfs og skuldarinnar, sem síðan var fellt niður eins og áður segir. Verður krafa stefnda um ógildingu veðsetningarinnar því ekki byggð á því að stefnandi hafi ekki leitast við að innheimta kröfu þá sem liggur að baki tryggingarbréfinu eða að líta beri sérstaklega til þess að vanskil urðu á skuldabréfinu í kjölfar efnahagshrunsins á árinu 2008, sbr. ákvæði til bráðabirgða með lögum nr. 32/2009. Ekki er heldur, með vísan til fyrrgreinds innheimtuferils kröfunnar, fallist á að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti við að halda fram rétti sínum með þeim hætti að krafa hans sé niður fallin af þeim sökum.

Þegar allt framangreint er virt eru ekki efni til að víkja til hliðar umræddu tryggingarbréfi á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að fallast beri á kröfu stefnanda eins og greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnda að greiða stefnanda 800.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tilliti til frávísunarþáttar málsins.

Hannes Hafstein lögmaður flutti málið af hálfu stefnanda.

Ólafur Kjartansson lögmaður flutti málið af hálfu stefnda.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómur:

Stefnda, Arana George Kuru, er gert að þola að fjárnám verði gert vegna skuldar Þróunarfélagsins Lands ehf. við stefnanda, Landsbankann hf., að fjárhæð 22.070.088 krónur, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 18. febrúar 2017 til greiðsludags, inn í veðrétt samkvæmt tryggingarbréfi nr. 140-63-400497, útgefnu þann 21. mars 2007, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð 14.000.000 króna, með grunnvísitölu 268,0 stig, sem breytist í samræmi við vísitölu neysluverðs, áhvílandi á fasteign stefnda að Selvogsgötu 8, Hafnarfirði, fastanúmer 207-8717.

Stefnda ber að greiða stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir