

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 24. júní 2021

Mál nr. E-1757/2019:

**A**

*(Vilhjálmur P.Á. Vilhjálmsson lögmaður)*

**gegn**

**Landsbankanum hf.**

*(Hrannar Jónsson lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 10. júní 2021, var höfðað 1. apríl 2019 af A á hendur Landsbankanum hf., Austurstræti 11, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði henni 57.500.000 krónur, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. ágúst 2011 til 29. mars 2019, en ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga af þeirri fjárhæð til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu, auk virðisaukaskatts á máflutningsþóknun.

### Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Stefnandi og maki hennar, B, keyptu saman fasteignina Ö og var eignarhlutur hvors um sig í hinni óskiptu sameign 50% samkvæmt afsali, dags. 12. febrúar 2004, þinglýstu 15. apríl s.á. Við kaup eignarinnar yfirtóku þau tilteknar veðskuldir sem hvíldu á eigninni.

Á árunum 2004 og 2005 gaf B út fjögur tryggingarbréf (allsherjarveð) til handa forvera stefnda, þar sem framangreind fasteign var sett að veði til tryggingar skuldum hans á hverjum tíma við bankann. Hið fyrsta, nr. [1], var gefið út 29. apríl 2004 fyrir skuld allt að 45 milljónum króna. Tvö bréf voru gefin út 28. janúar 2005, nr. [2] fyrir allt að 15 milljónum króna og nr. [3] fyrir allt að 13 milljónum króna. Loks var bréf nr. [4], fyrir allt 40 milljóna króna skuld, gefið út 24. október 2005. Framangreindar fjárhæðir höfuðstóls tryggingarbréfa voru verðtryggðar samkvæmt vísitölu neysluverðs og stóðu bréfin, til viðbótar uppfærðum höfuðstól, auk þess til tryggingar allra vaxta, dráttarvaxta og verðbóta og hvers kyns kostnaðar vegna vanskila. Stefnandi ritaði undir

öll þessi tryggingarbréf sem samþykktur meðeigandi. Á fyrsta bréfinu er ritað undir orðin „Samþ. meðeig. hinnar veðsettu eignar“, á þeim tveimur næstu er ritað undir orðin „samþ. meðeig. Ö“ og á því fjórða er ritað undir orðin „Samþ. meðeiganda hinnar veðsettu eignar“. Í málinu er meðal annars deilt um þýðingu þessa orðalags en stefnandi heldur því fram að með undirritun sinni hafi hún ekki samþykkt að hennar eignarhlutur í fasteigninni yrði veðsettur, heldur einungis eignarhlutur maka hennar. Tryggingarbréfunum var öllum þinglýst á fasteignina Ö, í samræmi við lýsingu hinnar veðsettu fasteignar í bréfunum, sem var tilgreind sem heildareignin, efri og neðri hæð ásamt bílskúr, eða sem einbýli ásamt bílskúr.

Í málinu liggja fyrir tvö ákvörðunarblöð frá stefnda um samþykki tveggja lánsbeiðna B á árunum 2004 og 2005. Fyrri beiðnin, um 46 milljóna króna „kúlulán“, til þess að greiða upp lán er hvíldu á fasteigninni Ö, og á annarri fasteign, var samþykkt 14. desember 2004 og undirritaði B 31. janúar 2005 lánsamning nr. [5], að fjárhæð 46 milljónir króna. Í 9. tölulið samningsins kemur fram að til tryggingar láninu verði meðal annars „núverandi allsherjarveð“. Lánsfjárhæðin, að frádregnum kostnaði við skjalagerð, var lögð inn á safnreikning banka hjá stefnda. Stefndi kveður andvirðinu hafa verið ráðstafað til uppgreiðslu áhvílandi lána í samræmi við ákvörðunarblaðið og hafi tryggingarbréf bankans nr. [1] þá færst á 1. veðrétt fasteignarinnar Ö. Annað og þriðja tryggingarbréfið, bæði útgefin 28. janúar 2005, voru þá tryggð með 2. og 3. veðrétti í fasteigninni.

Seinni lánsbeiðnin, um 70 milljóna króna lán í formi erlends skammtímaláns vegna „endurbóta/byggingar á íbúðarhúsnaði sínu við Ö“, var samþykkt 6. október 2005. Þann 19. október 2005 undirritaði B lánsamning nr. [6] að fjárhæð 70 milljónir króna. Í 9. tölulið samningsins kemur fram að til tryggingar láninu verði núverandi tryggingarbréf sem lántaki hafi áður gefið út. Í sömu lánsbeiðni óskaði B einnig eftir að breyta 53 milljóna króna yfirdráttarheimild á tékkareikningi sínum í kúlulán. Lánið var veitt með lánsamningi nr. [7] sem B undirritaði 19. október 2005 og var fjórða tryggingarbréfið, sem áður er lýst, fyrir allt að 40 milljóna króna skuld gefið út 24. október 2005 og þinglýst á 4. veðrétt fasteignarinnar.

Þann 15. desember 2008 afsalaði B sínum eignarhlut í fasteigninni Ö til stefnanda og varð hún þar með eini eigandi hennar. Kom fram í afsali að kaupverðið hefði verið greitt að fullu, m.a. með yfirtöku áhvílandi veðskulda sem þar voru taldar, en þar á meðal voru umræddar veðskuldir við stefnda á 1.-4. veðrétti. Þrátt fyrir þetta var ekki óskað

eftir því við stefnda að skipt yrði um skuldara lána að baki tryggingarbréfunum og var B því áfram skuldari þeirra. Hann mun um þessar mundir hafa lent í erfiðleikum með að greiða af lánum sínum og sendi stefndi stefnanda, eiganda veðsins, fjórar tilkynningar um kröfu í vanskilum dagana 6. og 9. mars 2009, en þessi bréf kveðst stefnandi ekki hafa mótttekið. Til innheimtu vegna þriggja lánessamninga í vanskilum höfðaði stefndi dómsmál á árunum 2009 og 2010 á hendur B. Kveður stefndi B, sem er löggiltur fasteignasali, hafa farið fram á svigrúm til þess að selja fasteignina Ö á frjálsum markaði, fremur en að óskað yrði eftir nauðungarsölu hennar, og hafi stefndi fallist á það.

Fasteignin Ö var seld með kaupsamningi sem stefnandi undirritaði 24. ágúst 2011. Söluandvirðið, 115.000.000 króna, var greitt samdægurs inn á svokallaðan safnreikning banka hjá stefnda í samræmi við fyrirmæli í kaupsamningi og aflétti stefndi þá tryggingarbréfunum fjórum sem hvíldu á eigninni í samræmi við yfirlýsingu sem hann hafði gefið um að aflétta þessum veðskuldum eftir því sem greiðslur bærust bankanum. Stefnandi gaf út afsal fyrir fasteigninni 1. nóvember 2011 og lýsti því þar yfir að umsamið kaupverð væri að fullu greitt.

Stefndi hefur upplýst að öllu söluandvirði fasteignarinnar hafi verið varið til greiðslu inn á skuld B við stefnda samkvæmt lánessamningi nr. [7]. Óumdeilt er að stefnanda var ekki tilkynnt sérstaklega um ráðstöfun söluandvirðisins en stefndi byggir á því að kvittun hafi verið gefin út til B 26. ágúst 2011. Kveðst stefnandi margsinnis hafa óskað eftir upplýsingum um hvernig greiðslunni hefði verið varið en ekki hafa fengið nein svör fyrr en 12. desember 2018.

Aðilar deila í málinu um það hvort samkomulag hafi komist á um að stefnda væri heimilt að verja söluandvirði fasteignarinnar til greiðslu veðskuldanna. Stefnandi heldur því fram að með undirritun sinni á tryggingarbréfin fjögur hafi hún ekki samþykkt veðsetningu á þeim 50% eignarhlut í fasteigninni sem hún þá átti og að slík skuldbinding væri þá ógild. Stefnandi telur sig því eiga tilkall til helmings söluverðsins og krefst endurgreiðslu eða skaðabóta. Þá er deilt um það hvort slík krafa hennar hafi verið fyrnd eða fallin niður fyrir tómlæti þegar málið var höfðað.

Við aðalmeðferð málsins gaf C skýrslu sem vitni.

### **Helstu málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir dómkröfu sína í fyrsta lagi á því að hún hafi aldrei samþykkt veðsetningu síns eignarhlutar í fasteigninni. Í öðru lagi á því að sé slíkt samþykki talið vera fyrir hendi

þá sé það ógilt, með vísan til 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Í þriðja lagi á því að forvera stefnda hafi ekki verið heimilt að ráðstafa meira en helmingi söluandvirðis fasteignarinnar inn á skuldir maka stefnanda. Stefnandi eigi endurgreiðslukröfu á hendur stefnda að umstefndri fjárhæð, en til vara skaðabótakröfu. Stefnandi hafni því að krafan sé fallin niður fyrir tómlæti eða fyrningu.

*Samþykki fyrir veðsetningu 50% eignarhlutar stefnanda ekki fyrir hendi*

Stefnandi hafi ritað undir umrædd tryggingarbréf á árunum 2004 og 2005 sem samþykkur meðeigandi, en ekki sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Hún hafi staðið í þeirri trú að hún væri ekki að veðsetja sinn eignarhlut, heldur veita samþykki sitt sem maki við veðsetningu eignarhlutar maka hennar. Tryggingarbréfin hefðu þurft að vera skýrari um að hún væri að veðsetja sinn hluta fasteignarinnar. Meðal annars hefði maki hennar þurft að veita samþykki sitt við veðsetningu á hennar eignarhlut með undirritun sem slíkur. Hefði átt að vísa skjölunum frá þinglýsingu af þessum sökum. Þá bendi hátterni forvera stefnda til þess að ekki hafi verið litið svo á að hún hefði veðsett sinn eignarhlut en þá hefði forvera stefnda borið að fara að reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001. Meðal annars hafi ekki verið gert greiðslumat og hvorki forveri stefnda né stefndi hafi sent stefnanda tilkynningar samkvæmt 5. gr. samkomulagsins eða 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn.

*Samþykki stefnanda ógilt*

Verði ekki fallist á framangreinda málsástæðu og stefnandi verði talin hafa veðsett sinn eignarhlut, sé byggt á því að skuldbinding hennar sé ógild með stoð í 36. gr. og 33. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Við undirritun tryggingarbréfanna hafi borið að fara að reglum samkomulags um notkun ábyrgða til tryggingar skuldum einstaklinga frá árinu 2001. Ekkert greiðslumat hafi farið fram og stefnandi hafi ekki undanþegið bankann þeirri skyldu, enda hafi bankinn ekki óskað þess. Þá hafi bankinn ekki sinnt skyldu til að afhenda stefnanda upplýsingabækling og senda henni yfirlit um hver áramót yfir þær kröfur sem hún væri í ábyrgð fyrir. Sambærilega skyldu sé nú að finna í 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn. Af þessum sökum byggi stefnandi á því að ósanngjarnt sé af hálfu stefnda að halda fast við samþykki hennar fyrir veðsetningu 50% fasteignarinnar. Varðandi bréf útgefið 28. janúar 2005 vísi stefnandi jafnframt til þess að fyrirhugað hafi verið að veð yrði fengið í annarri fasteign í eigu þriðja manns, þ.e. fasteigninni Æ, þinglýstri eign D. Af einhverjum ástæðum hafi ekki orðið af því. Forveri stefnda hafi getað gefið sér að slíkt kynni að hafa áhrif á vilja

stefnanda til veðsetningar síns eignarhlutar. Í þessu sambandi vísi stefnandi m.a. til sjónarmiða 2. mgr. 10. gr. laga nr. 32/2009.

Um þau atriði sem fram komi í 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 vísi stefnandi til þess að hún hafi enga aðkomu haft að efni tryggingarbréfanna. Þau hafi verið einhliða samin af forvera stefnda, sem hafi haft fjölda sérfræðinga á sínum snærum, meðan stefnandi hafi verið heimavinnandi húsmóðir í áratugi og enga þekkingu haft á því sviði. Efni tryggingarbréfanna feli ekki í sér með skýrum hætti að stefnandi væri að veðsetja eignahlut sinn. Atvik við samningsgerðina séu með þeim hætti að forveri stefnda hafi ekki verið í neinum samskiptum við stefnanda og hafi ekki upplýst stefnanda um það hvað fælist í tryggingarbréfunum. Stefndi hafi aldrei kannað greiðslugetu maka stefnanda, þrátt fyrir skyldu, og ekki fullnægt að neinu leyti skyldum samkomulags um notkun ábyrgða. Varðandi atvik sem síðar komu til þá hafi forveri stefnda eða stefndi með engum hætti upplýst stefnanda um það hvort skuldir maka hennar væru að aukast eður ei samkvæmt síðar til komnum lánsamningum, hver staða lána hans væri eða hvort þau væru í vanskilum. Síðar hafi komið í ljós að maki stefnanda hefði undirgengist skuldbindingar sem hann hefði ekki getað ráðið við og leitt hefðu til gjaldþrotaskipta á búi hans, þar sem lýstar kröfur hafi hlaupið á hundruðum milljóna. Upplýsingaskortur stefnda og forvera hans hafi verið kórónaður með því að engin grein hafi verið gerð fyrir því hvert fjármunir vegna sölu fasteignarinnar hefðu ratað eftir söluna. Hafi stefndi og forveri hans komið þannig fram við stefnanda að hagsmunir hennar hafi aldrei verið hafðir í huga eða tillit til hennar tekið í nokkrum efnum. Því verði að telja ósanngjarnt af stefnda að bera fyrir sig samþykki stefnanda fyrir veðsetningu í fasteign sinni samkvæmt umræddum fjórum tryggingarbréfum.

*Ekki heimilt að ráðstafa helmingi söluverðs með þeim hætti sem gert var*

Stefndi, eða forveri hans, hafi aldrei átt lögformlegan rétt til að ráðstafa meira en helmingi söluverðs fasteignarinnar upp í lán maka stefnanda. Stefndi hafi því auðgast með óréttmætum hætti í andstöðu við lög. Samkvæmt kaupsamningi skyldi greiða kaupverð fasteignarinnar inn á svokallaðan safnreikning banka hjá forvera stefnda. Slíkur reikningur feli meðal annars í sér vörslur fjármuna í eigu þriðja aðila. Fjármunir stefnanda hafi verið hennar eign inni á þeim reikningi og bankanum hafi ekki verið heimilt að ráðstafa þeim að eigin vild, enda hafi engin greiðslufyrirmæli fylgt millifærslunni. Þrátt fyrir að áhvílandi væru tryggingarbréf, útgefin af maka stefnanda til forvera stefnda, sem kynnu að fela í sér að bankinn gerði kröfu til greiðslu af

fjármununum sem einhverju næmi, þá hafi stefnanda ekki verið ljóst hveðrar fjárhæðar slík krafa kynni að vera. Stefnandi hafi aldrei samþykkt að ráðstafa meira en helmingi söluandvirðisins inn á þær skuldir. Því sé hafnað að um innborgun á skuld maka hennar hafi verið að ræða, bankinn hafi sjálfur ráðstafað fjármunum hennar með þessum hætti. Bankinn hafi ekki getað verið í góðri trú um að heimilt væri að ráðstafa söluandvirðinu, sem barst inn á safnreikning bankans, að eigin vild til uppgjors skulda maka stefnanda. Ráðstöfun stefnda á millifærslunni hafi falið í sér ólögmæta sjálfstöku eða óréttmæta auðgun. Bankinn hafi aldrei fengið nein fyrirmæli um að millifærslan á reikning hans væri greiðsla. Forvera stefnda hafi, sem viðskiptabanka hennar, verið rétt að leita afstöðu hennar til þeirrar fyrirhuguðu ráðstöfunar, sem stefndi hafi svo látið verða af. Þrátt fyrir að stefnandi hefði samþykkt þá ráðstöfun verði að telja slíkt samþykki ógilt, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefnandi hafi um árabíl leitað svara um ráðstöfun fjármunanna en lögmaður hennar hafi ekki fengið skýr svör fyrr en 12. desember 2018, sem sé ámælisvert. Skýringar stefnda á þessu séu að engu hafandi. Stefnandi hafi treyst stefnda í ljósi stöðu hans og þess að hann myndi ekki ganga á rétt hennar þó svo að svör drægjust á langinn. Stefnandi hafi aldrei fengið sent uppgjör eða kvittun. Við sölu fasteignarinnar hafi verið liðin sex ár frá fyrsta dómi um niðurfellingu ábyrgðar vegna skorts á greiðslumati samkvæmt samkomulaginu frá 2001. Stefndi og forveri hans hafi haft á að skipa fjölda sérfræðinga sem hafi mátt vita að bankinn ætti ekki réttmæta kröfu til þess að ráðstafa meira en helmingi söluandvirðisins inn á lán maka stefnanda. Fjármálastofnunum sé skylt að viðhafa eðlilega og réttmæta viðskiptahætti samkvæmt almennum reglum, 19. gr. laga nr. 161/2002 og meginreglu samningaréttar um trúnaðarskyldu í samningssambandi. Forveri stefnda hafi brotið gróflega gegn þessum skyldum með ráðstöfun greiðslu söluverðisins án þess að tilkynna stefnanda um að veðsetningin væri óskuldbindandi eða ógild í 50% eignarhlut hennar eða tilkynna stefnanda um ráðstöfun fjármunanna.

#### *Krafa um endurgreiðslu*

Byggt sé á meginreglu kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár og einnig meginreglu íslensks réttar um endurgreiðslu oftekens fjár. Stefndi hafi aldrei átt réttmæta kröfu um ráðstöfun á 57.500.000 króna peningaeign stefnanda inn á lán nr. [7] og beri honum að endurgreiða stefnanda þá fjárhæð, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 24. ágúst 2011 til birtingar stefnu, en frá þeim

degi að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga, sbr. 4. mgr. 5. gr. sömu laga.

#### *Krafa um skaðabætur*

Verði ekki fallist á framangreint sé byggt á því að stefnandi eigi skaðabótakröfu á hendur stefnda og fyrningarfrestur hafi ekki byrjað að líða fyrr en 12. desember 2018 en þá fyrst hafi stefnandi fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjónið, þ.e. að fjármunir stefnanda hefðu verið notaðir með þessum hætti. Stefnda hafi verið skylt að upplýsa stefnanda um það hvar fjármunirnir væru niður komnir eða hvert þeim hefði verið ráðstafað. Um sé að ræða saknæma háttsemi sem standi í orsakasamhengi við það fjártjón sem dómkrafan lúti að og teljist það fjártjón sennileg afleiðing háttseminnar. Stefndi hafi ekki getað verið í góðri trú um að hann ætti rétt til þess að nota alla fjármuni stefnanda upp í lán maka hennar.

#### *Krafa stefnanda ekki fyrnd*

Engar fyrningarreglur eigi við þar sem um sé að ræða ólögmetta ráðstöfun á eign stefnanda sem stefnda beri að afhenda. Millifærsla hafi verið færð inn á safnreikning banka sem hafi meðal annars fjárvörsluhlutverki að gegna. Byggt sé á 10. gr. laga nr. 150/2007 verði talið að fyrningarfrestur hafi byrjað að líða við millifærslu söluandvirðis fasteignarinnar til stefnda 24. ágúst 2011. Fyrningarfrestur hafi fyrst byrjað að líða er stefndi hafi upplýst stefnanda um hvað orðið hefði um fjármuni hennar 12. desember 2018, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007. Þá fyrst hafi hún getað átt rétt til efnda kröfuréttinda, í stað afhendingarkröfu vegna eignarréttinda, og hún hafi ekki haft nauðsynlega vitneskju um kröfu sína fyrr. Árs fyrningarfrestur byrji þá að líða, burtséð frá því hvaða fyrningarfrestur gildi annars um kröfuna. Stefndi megi ekki hagnast á því að sleppa því að upplýsa stefnanda, þvert á skyldur sínar. Loks byggi stefnandi á því að krafa hennar feli í sér innlán sem fyrnist á 20 árum, sbr. 4. gr. laga nr. 150/2007.

### **Helstu málsástæður og lagarök stefnda**

#### *Samkomulag um uppgjör tryggingarbréfanna.*

Í fyrsta lagi hafi aðilar komist að samkomulagi um greiðslur vegna þeirra tryggingarbréfa sem hvílt hafi á fasteign stefnanda og greitt hafi verið í samræmi við samkomulagið án fyrirvara af hálfu stefnanda. Samið hafi verið á þann veg að stefndi fengi allt kaupverð fasteignarinnar upp í skuldir maka stefnanda gegn því að stefndi aflétti tryggingarbréfunum af eigninni. Stefnandi hafi sjálf greitt sölulaun til fasteignasölnunnar

en þau hafi ekki verið dregin frá söluverði eignarinnar eins og venja sé í fasteignaviðskiptum. Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfanna fjögurra þann 24. ágúst 2011 hafi verið mun hærri fjárhæð en greiðslan sem borist hafi bankanum. Stefndi hafi aflétt tryggingarbréfunum í samræmi við samkomulag aðila og ákvæði kaupsamnings um fasteignina. Stefnandi sé bundin af samkomulaginu samkvæmt almennum meginreglum kröfu- og samningaréttar um greiðsluskyldu fjárskuldbindinga.

Stefndi hafni því að ráðstöfun söluandvirðisins sé í andstöðu við 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og mótmæli tilvísunum stefnanda til laga um verðbréfavíðskipti og laga um bókhald. Mótmælt sé umfjöllun stefnanda um eðli safnreikningsins sem söluverð fasteignarinnar hafi verið greitt inn á samkvæmt kaupsamningi 24. ágúst 2011. Reikningurinn sé eign stefnda og sé notaður í þeim tilvikum þegar samið hafi verið um að stefndi ráðstafi innborgun inn á eigin lán eða til greiðslu á lánum annarra lánastofnana. Eigi seljandi að fá hluta söluverðs þá sé venja sé í fasteignaviðskiptum að fjárhæðin sé greidd inn á fjárvörslureikning viðkomandi fasteignasölu sem síðan millifæri inn á reikning seljanda þann hluta kaupverðsins sem komi í hans hlut. Stefndi hafi sent kvittun fyrir greiðslunni til maka stefnanda þar sem hann hafi verið útgefandi tryggingarbréfanna og enn skuldari undirliggjandi lána á bak við þau, þrátt fyrir að stefnandi hafi samkvæmt afsali skuldbundið sig til að yfirtaka tryggingarbréfin er hún hafi eignast 50% eignarhlut maka síns í fasteigninni.

Stefndi hafni því að verulegur aðstöðumunur hafi verið með aðilum. Auk ráðgjafar fasteignasala sem stefnandi hafi notið hafi hún notið aðstoðar maka síns sem sé löggiltur fasteignasali og hafi hann t.d. setið fund með starfsmönnum stefnda, ásamt þáverandi lögmanni stefnanda. Millifærsla á söluverði eignarinnar hafi komið frá Þ, sem sé lögmannsstofa, og hafi stefnandi því fengið aðstoð lögmanns við söluna og uppgjör á áhvílandi skuldum á fasteigninni. Stefndi mótmæli því sem röngu og ósönnuðu að stefnandi hafi um árabil óskað eftir upplýsingum frá stefnda um ráðstöfun söluandvirðisins, það hafi fyrst gerst með fyrirspurn lögmanns hennar á árinu 2017.

Stefnanda hafi verið fulljóst í hverju samkomulagið væri fólgið. Stefnandi hafi sjálf ekki verið útgefandi tryggingarbréfanna og ekki verið í skuld við stefnda og því hafi henni verið ljóst að fjárhæðin hefði ekki verið notuð til að greiða hennar persónulegu skuldir. Þá hafi fjárhæðin ekki verið lögð inn á reikning í hennar nafni þar sem henni hafði verið ráðstafað til stefnda. Hefði hún talið að hún ætti tilkall til fjárins hefði hún óskað upplýsinga um ráðstöfun þess strax og eigi síðar en 1. nóvember 2011 þegar hún

hafi afsalað eigninni til kaupandans og lýst því yfir að allt kaupverðið væri greitt. Í árlegu yfirliti sem bankinn sendi til Ríkisskattstjóra og birtist á skattframtali stefnanda hafi ekki verið getið um að hún ætti inneign að fjárhæð 57.500.000 krónur.

Því sé hafnað að endurkröfuréttur sé fyrir hendi. Hvorki stefnandi né maki hennar hafi gert fyrirvara við greiðsluna eða farið fram á að greiðslunni yrði ráðstafað inn á sérstök lán, eins og þeim hefði verið í lófa lagið. Stefndi hafi mátt ganga út frá því að greiðslan væri endanleg og greidd með samþykki stefnanda og hafi hagað athöfnum sínum í samræmi við það. Uppgjörið hafi átt sér nokkurn aðdraganda og verulegar vanefndir hefðu þá orðið á greiðslu afborgana af lánsamningnum sem tryggður hafi verið með tryggingarbréfunum.

#### *Veðsetning samkvæmt tryggingarbréfunum*

Í öðru lagi mótmæli stefndi því að stefnandi hafi ekki samþykkt veðsetningu síns eignarhlutar í fasteigninni í öndverðu. Við útgáfu tryggingarbréfanna hafi stefnandi og maki hennar átt fasteignina í óskiptri sameign. Í meginmáli tryggingarbréfa nr. [2], [3] og [4] sé feitletrað að veðsett sé fasteignin Ö, fnr. [8], einbýli [9], bílskúr [10]. Í meginmáli tryggingarbréfs nr. [1] sé feitletrað að veðsett sé fasteignin Ö, heildareignin, efri og neðri hæð ásamt bílskúr, fnr. [8], [9] og [11]. Styðji þetta orðalag að veðréttinum hafi verið ætlað að taka til eignarinnar allrar, þar með talið eignarhlutar stefnanda. Stefnanda og maka hennar hafi hlotið að vera eða í það minnsta mátt vera það ljóst, enda hafi þau engum athugasemdum hreyft varðandi veðsetninguna við undirritun tryggingarbréfanna. Óumdeilt sé að tryggingarbréfunum hafi verið þinglýst athugasemdalaust á 100% eignarhlut fasteignarinnar.

Stefnandi hafi einnig staðfest þennan skilning með athöfnum sínum. Hún hafi t.d. engar athugasemdir gert við efni innheimtubréfa sem stefndi hafi sent henni í mars 2009 vegna allra tryggingarbréfanna, þar sem fram komi að fasteignin stæði til tryggingar skuldum maka hennar. Við útgáfu afsals fyrir helmings eignarhlutar maka hennar í desember 2008 hafi stefnandi ekki gert athugasemdir við það að tryggingarbréfin fjögur hvíldu á allri eigninni, þar með talið á hennar eignarhlut, en veðbókarvottorð, dags. 15. desember 2008, hafi þá legið fyrir samkvæmt afsalinu. Enn fremur hafi tryggingarbréfin fjögur verið talin upp á 1.–4. veðrétti eignarinnar við sölu fasteignarinnar 24. ágúst 2011 samkvæmt þinglýsingarvottorði er þá hafi legið fyrir samkvæmt kaupsamningi. Í honum hafi þau einnig verið talin upp og sagt að þau hvíldu á allri eigninni, ekki 50% hlut, og tekið fram að þessar skuldir væru kaupanda óviðkomandi og að seljandi skyldi aflétta

þeim strax. Stefnandi hafi ekki mótmælt því að veðsetningin tæki til allrar eignarinnar fyrr en við þingfestingu þessa dómsmáls en þá hafi verið liðin fjórtán til fimmtán ár frá því að hún undirritaði tryggingarbréfin.

Stefnandi hafi undirritað tryggingarbréfin sem meðeigandi fasteignarinnar en ekki einungis sem maki þinglesins eiganda í samræmi við 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Hafi hún þar með bæði verið að veðsetja sinn eignarhlut og að samþykka að maki hennar gæti veðsett sinn eignarhlut í fasteigninni, sem þau hafi á þeim tíma átt í óskiptri sameign. Jafnframt hafi maki stefnanda samþykkt með undirritun sinni á tryggingarbréfin að stefnandi mætti veðsetja sinn eignarhlut í samræmi við ákvæði 60. gr. hjúskaparlaga. Ekki hafi þurft að færa inn á tryggingarbréfin staðfestingu á því að þau væru hjón og þau samþykktu veðsetningu hvors annars í eigninni. Því sé mótmælt að þinglýsingarstjóra hafi verið óheimilt að þinglýsa bréfunum þar sem ekki hafi verið fullnægt 64. gr. hjúskaparlaga. Við veðsetningu fasteignarinnar hafi verið farið að ákvæðum 24. og 25. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Með undirskrift sinni hafi stefnandi gefið gilt loforð um veðsetninguna og hefði hún þurft að gera fyrirvara ef til hefði staðið að undanskilja hennar eignarhlut í sameign þeirra hjóna. Hefði stefnandi gert það hefði maki hennar ekki fengið lánafyrirgreiðslu þar sem Landsbanki Íslands hf. hefði ekki haft fullnægjandi tryggingar fyrir greiðslu lánanna. Ganga verði út frá því að stefnandi hafi kynnt sér efni skilmála tryggingarbréfanna áður en hún hafi ritað undir þau. Stefnandi hafi haft hag af útgáfu tryggingarbréfanna þar sem tvö af þeim lánunum sem þau tryggðu hafi annars vegar verið notuð til að greiða upp áhvílandi lán á eigninni og hins vegar til þess að endurbæta hana. Lánin sem hafi verið greidd upp hafi verið frá Íslandsbanka hf., (tvö lán), Frjálsa fjárfestingarbankanum, SPRON og tryggingarbréf á nafni E. Þessi lán hafi sannanlega hvílt á bæði eignarhlut stefnanda og maka hennar. Verði fallist á kröfu stefnanda um að til veðréttar hafi aldrei stofnast í öndverðu á hennar eignarhlut verði stefndi fyrir tjóni en stefnandi hagnist að sama skapi á kostnað stefnda. Yrði sú auðgun óréttmæt enda hafi það ekki verið tilgangur Landsbanka Íslands hf. að veita umrædd lán án fullnægjandi trygginga og samræmist slíkt ekki skyldum bankans samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. meðal annars 19. gr. laganna.

Viðurkennt sé að Landsbanki Íslands hf. og stefndi hafi ekki uppfyllt kröfur ákvæða 3. mgr. 5. gr. samkomulagsins frá 2001 og d-liðar 1. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, um að tilkynna ábyrgðarmanni skriflega fyrir hvaða kröfum hann

væri í ábyrgð. Stefnandi hafi ekki verið í persónulegri ábyrgð fyrir skuldum maka síns, heldur veitt veð í fasteign sinni fyrir skuldum hans við Landsbanka Íslands hf., og síðar stefnda, með fjórum tryggingarbréfum. Það að stefndi hafi ekki uppfyllt þessi ákvæði leiði ekki til þess að veðsetning hans samkvæmt tryggingarbréfunum falli niður. Sjónarmið um að tryggingarbréfin hafi verið útbúin af bankastofnun sem hafi sérfræðinga á þessu sviði og að skjöl frá slíkri stofnun eigi að vera nákvæm og skýr séu ekki heldur til þess fallin að víkja til hliðar gildum veðréttum stefnda í eignarhlut stefnanda.

*Samþykki stefnanda samkvæmt tryggingarbréfunum til veðsetningar á hennar eignarhlut er fullgilt*

Í þriðja lagi sé því mótmælt að samþykki stefnanda við veðsetningu hennar eignarhlutar í fasteigninni sé ógildanlegt með stoð í 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi hvorki lagagildi né feli í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu hafi ekki verið farið að ákvæðum þess. Þótt ganga verði út frá því að greiðslumöt hafi ekki farið fram áður en stefnandi undirritaði tryggingarbréfin leiði það ekki til þess að veðréttindi stefnda samkvæmt tryggingarbréfunum verði felld úr gildi. Skoða þurfi atvik máls og aðstöðu málsaðila í hverju máli fyrir sig sérstaklega í ljósi 36. gr. laga nr. 7/1936 og meta hvort talið verði ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera samningsskilmálana fyrir sig.

Stefnandi hafi samþykkt að fasteignin yrði veðsett 100% fyrir fjórum tryggingarbréfum stefnda. Maki stefnanda, löggiltur fasteignasali, hafi verið lántaki og útgefandi tryggingarbréfanna og megi ætla að hann hafi leiðbeint stefnanda við undirritun tryggingarbréfanna enda verið að veðsetja alla fasteignina. Hjónin hafi verið samsköttuð og því hafi stefnandi þekkt fjárhagslega stöðu maka síns. Stefndi telji að jákvætt greiðslumat hafi ekki skipt máli fyrir hana. Stefnandi hafi verið heimavinnandi húsmóðir og einu tekjur heimilisins því tekjur maka hennar. Hann hafi meðal annars tekið lán hjá Landsbanka Íslands hf. í atvinnurekstri sínum sem fallið hafi undir tryggingarbréfin sem hvílt hafi á fasteigninni. Ekki sé á því byggt í málalíbúnaði stefnanda að maki hennar hafi ekki haft greiðslugetu til að standa undir afborgunum af þeim lánum sem hann hafi tekið hjá Landsbanka Íslands hf. Fram að efnahagshruninu í október 2008 hafi ekki orðið vanskil á greiðslum maka hennar af lánunum, sem bendi til þess að þegar lánin voru veitt hefði hann staðist greiðslumat.

Við sanngirnismat samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 verði að taka tillit til þess að 46 milljóna króna andvirði lánssamnings nr. [5], sem tryggingarbréfin tryggðu, hafi verið notað til greiðslu áhvílandi veðskulda sem ljóst sé að hafi hvílt á allri fasteigninni. Bendi það til þess að jákvætt greiðslumat hafi ekki verið ákvörðunarástæða stefnanda til þess að samþykkja veðsetninguna í eignarhlut sínum enda hafi stefnandi og eiginmaður hennar verið að endurfjármagna kaup sín á fasteigninni og þar með að greiða upp lán sem hvílt hafi á eignarhlut þeirra beggja. Hafi stefnandi ekki getað haft réttmætar væntingar til þess að Landsbanki Íslands hf. lánaði til uppgreiðslu lánanna gegn því að fá aðeins veð í 50% eignarhlut B í eigninni. Við sölu eignarinnar 24. ágúst 2011 hafi lánið staðið í 148.461.678 krónum, sem sé hærri fjárhæð en söluverð fasteignarinnar. Aldrei hefði verið hægt að fella niður veðsetningu í eignarhlut stefnanda í fasteigninni án þess að stefnandi auðgaðist með ólögumætum hætti á kostnað stefnda. Stefnandi hafi ekki með málatilbúnaði sínum sýnt fram á að það sé óheiðarlegt, ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að hún sé bundin við samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Stefndi hafni því að sýnt hafi verið fram á að skilyrði 33. gr., 36. gr. eða 36. gr. a–c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga séu uppfyllt til að unnt sé að fallast á kröfu stefnanda.

#### *Vaxtakrafa og skaðabótakrafa*

Stefndi mótmæli sérstaklega kröfu stefnanda um skaðabótavexti samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, þar sem krafa stefnanda sé ekki skaðabótakrafa heldur krafa um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Stefndi mótmæli því að stefnandi eigi skaðabótakröfu á hendur honum sömu fjárhæðar og endurgreiðslukrafan. Í stefnu sé ekki gerð grein fyrir því hvort um sé að ræða skaðabótakröfu innan eða utan samninga, hvaða atvik hafi valdið tjóninu og hvenær og ekki sé gerð grein fyrir orsakatengslum eða sennilegri afleiðingu af athöfnum starfsmanns stefnda. Krafan sé vanreifufð og uppfylli ekki ákvæði 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem leiða eigi til frávísunar. Þessi vanreifun geri stefnda erfitt um vik með að taka til varna gegn kröfunni á þessum grundvelli. Ef fallist væri á að stefnandi ætti skaðabótakröfu, þá yrði að fella hana niður eða lækka verulega þar sem stefnandi hafi ekki gert neitt til þess að takmarka tjón sitt, auk þess sem skaðabótakrafan væri fyrnd.

#### *Tómlæti*

Krafa stefnanda sé fallin niður vegna tómlætis. Stefnandi hafi fyrst gert athugasemdir við veðsetninguna með málshöfðun þessari fjórtán til fimmtán árum eftir að hún hafi

undirritað tryggingarbréfin. Gera verði þá kröfu til aðila sammings að hann hafi uppi kröfu um gildi sammings eins fljótt og hægt sé, meðal annars með öryggi í samningum að leiðarljósi. Við sölu fasteignarinnar 24. ágúst 2011 og greiðslu söluverðsins til stefnda hafi stefnandi hvorki gert fyrirvara né haft uppi mótmæli gegn gildi veðsetningar tryggingarbréfanna en sjö og hálf ár hafi liðið frá greiðslunni þar til athugasemdir stefnanda hafi komið fram um ráðstöfun hennar. Þá hafi hún enga athugasemd gert við gildi veðsetningar bréfanna við móttöku innheimtubréfa, dags. 6. og 9. mars 2009, þar sem skorað hafi verið á hana að greiða kröfuna. Stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti sem leiði til þess að krafa hennar sé niður fallin.

### *Fyrning*

Krafa stefnanda, hvort heldur hún teljist endurgreiðslukrafa eða skaðabótakrafa, sé fallin niður fyrir fyrningu. Um allar kröfur sem sprottnar séu vegna tryggingarbréfanna, sem undirrituð hafi verið á árunum 2004 og 2005, og um uppgreiðslu þeirra fari eftir fyrningarlögum nr. 14/1905 en ekki fyrningarlögum nr. 150/2007, með gildistöku 1. janúar 2008. Mótmælt sé öllum tilvísunum stefnanda til síðarnefndu laganna en krafan sé fyrnd hvort sem litið sé til eldri eða yngri laganna og hvort sem hún teldist endurgreiðslukrafa eða skaðabótakrafa. Því sé sérstaklega mótmælt að engar fyrningarreglur eigi við um kröfu stefnanda, að um innlánskröfu sé að ræða og að fyrningarfrestur hafi ekki byrjað að líða fyrr en á árinu 2018.

### **Niðurstaða**

Með kaupsamningi, dags. 24. ágúst 2011, seldi stefnandi tilteknum kaupanda fasteignina Ö, heildareign ásamt bílskúr og öllu því sem fylgir og fylgja ber, þar með talið tilheyrandi lóðarréttindum. Umsamið kaupverð var 115 milljónir króna og skyldi það greiðast við undirritun kaupsammingsins inn á þar tilgreindan safnreikning í eigu stefnda. Krafa stefnanda og ágreiningur aðila málsins snýst í aðalatriðum um það hvort stefnandi eigi tilkall til hálftrar þeirrar greiðslu úr hendi stefnda. Málsatvikum varðandi veðréttindi stefnda í eigninni og aðdraganda að sölu hennar er lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram.

Þegar stefnandi seldi eignina var hún þinglýstur eigandi allrar eignarinnar. Hana hafði hún eignast, fyrst að hálfu á móti maka sínum með afsali, dags. 12. febrúar 2004, en síðar að fullu með afsali hans til hennar á 50% eignarhlut, dags. 15. desember 2008. Ekkert liggur fyrir í málinu um fjárframlög frá stefnanda til kaupa á eigninni. Samkvæmt

veðbókarvottorði sem fyrir lá við útgáfu síðar greinda afsalsins hvíldu meðal annars á eigninni á fyrsta til fjórða veðrétti fjögur tryggingarbréf til stefnda og hvíldu þessar veðskuldir á heildareigninni. Þinglýsing tryggingarbréfa stefnda á alla eignina var í fullu samræmi við lýsingu á hinu veðsetta í tryggingarbréfunum og var veðsetningin með áritun á þau samþykkt af báðum eigendum eignarinnar með bindandi hætti að mati dómsins. Í afsalinu til stefnanda við kaup hennar á hálfri eigninni 2008 segir að stefnandi hafi greitt kaupverðið að fullu, m.a. með yfirtöku þessara veðskulda við stefnda. Stefndi átti sem veðhafi óbein eignarréttindi í allri eigninni vegna umræddra veðskulda þegar stefnandi varð ein eigandi hennar og veðsali á árinu 2008.

Þessar tilteknu veðskuldir hvíldu enn á eigninni við fyrrnefnda sölu stefnanda á henni 24. ágúst 2011. Með þeim kaupsamningi lofaði stefnandi, með vísun til yfirlýsingar frá stefnda, að aflétta þeim svo fljótt sem verða mætti þegar kaupandi hefði efnt þá skyldu sína að greiða allt kaupverðið inn á safnreikning stefnda og ætti kaupandi þá rétt á afsali fyrir eigninni. Kaupandi greiddi kaupverðið í samræmi við fyrirmælin í samningi hans og stefnanda inn á safnreikning stefnda og gaf stefnandi í kjölfarið út afsal til kaupandans 1. nóvember 2011, þar sem fram kom að kaupverðið væri að fullu greitt og að eignin væri seld án veðbanda. Meðal gagna málsins er yfirlýsing frá stefnda, dags. 17. ágúst 2011, sem vísað er til í kaupsamningnum. Þar er þeim fjórum tryggingarbréfum sem hvíldu á fyrsta til fjórða veðrétti eignarinnar lýst og staðfest að stefndi muni aflétta þeim. Skilyrði fyrir afléttingunni var að inn á tiltekinn reikning í eigu stefnda yrði greitt söluandvirði eignarinnar, 115 milljónir króna, og yrði veðunum aflétt eftir því sem greiðslur bærust til stefnda.

Samkvæmt upplýsingum sem stefndi hefur lagt fram námu skuldir að baki tryggingarbréfunum þá hærri fjárhæð en söluverðinu nam og var hrein eign stefnanda í fasteigninni samkvæmt því engin þegar hún var seld. Með því að stefnandi hafði ekki samið um það við stefnda að hún tæki ábyrgð á greiðslu skuldanna, þótt hún semdi um yfirtöku veðskulda við maka sinn við kaup á 50% eignarhlut hans á árinu 2008, mátti stefndi setta sig við fullnustu gagnvart henni sem takmarkaðist við verðmæti veðsins. Viðurkennd vanræksla stefnda á því að gæta ákvæða samkomulagsins frá 2001 og laga nr. 32/2009, að því er varðar greiðslumat og tilkynningar til ábyrgðarmanna, hagar ekki gildi þeirra veðréttinda sem tryggð voru með hinum þinglýstu tryggingarbréfum. Viðbárur stefnanda um að henni hafi ekki verið kunnugt um fjárhæð skuldanna að baki tryggingarbréfunum verður að skoða í ljósi þess að hún greiddi samkvæmt afsali fyrir

helming eignarinnar á árinu 2008 með yfirtöku veðskuldanna og í ljósi þess að stefndi sendi henni í mars 2009 upplýsingar um stöðu skuldanna með tilkynningu um vanskil. Þó að stefnandi kannist ekki við að hafa mótttekið þessar tilkynningar, sem sendar voru á heimili hennar samkvæmt gögnum málsins, þá er ljóst að vanskilastaða skuldanna var ástæða þess að til þess að forða nauðungarsölu tók stefnandi þann kost að selja eignina með þeim skilmálum að öllu söluandvirðinu yrði ráðstafað til stefnda. Í þeim viðskiptum skuldbatt stefnandi sig gagnvart kaupanda til þess að aflétta veðskuldunum og gat því aðeins staðið við þá skuldbindingu sína og gefið út afsal að veðbandalausri eigninni að kaupverðið yrði greitt til stefnda. Því er ljóst að það var forsenda í viðskiptum stefnanda og kaupanda eignarinnar að kaupverðið gengi allt til stefnda og skilyrði þess að veðböndum yrði aflétt.

Í máli þessu krefur stefnandi stefnda um að greiða sér hálfu þá fjárhæð sem kaupandi eignarinnar greiddi samkvæmt framansögðu, auk vaxta og dráttarvaxta, og hafnar því að samkomulag hafi verið við stefnda um að kaupverðið gengi allt upp í veðskuldirnar. Atvik öll og gögn málsins benda þó eindregið til þess að samkomulag þessa efnis hafi í raun verið fyrir hendi. Loforð stefnda í því samkomulagi fólst í fyrirbyggjandi yfirlýsingu þar sem fram kemur að aflétting veðanna sé háð því að allt kaupverðið, þ.e. 115 milljónir króna, greiðist á reikning stefnda. Engar trúverðugar skýringar eru á því hvers vegna stefnandi hefði samið um sölu eignarinnar við kaupanda með þeim hætti sem hún gerði ef ekki hefði verið gert slíkt samkomulag við stefnda og er fallist á það með stefnda að um þetta hafi í raun verið samið.

Þá liggur fyrir að stefndi og stefnandi stóðu hvort um sig við sínar skuldbindingar samkvæmt samkomulaginu og er þeim viðskiptum löngu lokið. Sein viðbrögð stefnda við síðbúnum fyrirspurnum stefnanda um það hvernig stefndi hafi nánar varið, inn á veðskuldir sem á eigninni hvíldu, þeim fjármunum sem komu í hlut hans samkvæmt samkomulaginu við stefnanda breyta engu um lúkningu þeirra viðskipta.

Málsástæður stefnanda varðandi það hvort hún hafi í upphafi samþykkt með gildum hætti að umrædd tryggingarbréf stefnda hvíldu á allri eigninni, eða aðeins á þeim hluta hennar sem hún eignaðist ekki fyrr en 15. desember 2008, hafa enga þýðingu fyrir úrlausn málsins í ljósi síðari ráðstafana stefnanda og þeirra skuldbindinga sem hún gekkst undir við sölu eignarinnar á árinu 2011. Ekki verður séð að stefnandi hafi borið skarðan hlut frá borði í viðskiptum sínum við stefnda og hvorki hefur verið sýnt fram á að stefndi

hafi hagnast með saknæmum eða ólögætum hætti á kostnað stefnanda né að stefndi hafi valdið stefnanda tjóni.

Að öllu framangreindu virtu verður kröfum stefnanda hafnað, hvort heldur er um endurgreiðslu eða skaðabætur, og fallist á sýknukröfu stefnda.

Með vísun til þess og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað, sem hæfilegur er ákveðinn 800.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti af málflutningsþóknun lögmanns stefnda.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 17. apríl 2021 en hafði til þess dags engin afskipti haft af meðferð þess.

### **Dómsorð:**

Stefndi, Landsbankinn hf., er sýkn af öllum kröfum stefnanda, A, í málinu.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Kristrún Kristinsdóttir