

Ár 2016, föstudaginn 14. október, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. Z-2/2016:

Arion banki hf.

(Ásgerður Hannesdóttir hdl.)

gegn

Þorvaldi Helgasyni.

(Björn Líndal hdl.)

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta, sem þingfest var 4. maí 2016 og tekið til úrskurðar 16. september 2016, barst dóminum þann 12. apríl 2016 með beiðni, dags. 8. apríl 2016.

Sóknaraðili er Arion banki hf., en varnaraðili er Þorvaldur Helgason, Kröfur sóknaraðila eru að ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi um að stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsölu á eigninni Bjarkarland 163745, Rangárþingi eystra, lnr. 163745, gerðarþoli Þorvaldur Helgason, eða varnaraðili máls þessa, með vísan til 2. mgr. 22. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 (nsl.) verði felld úr gildi og lagt verði fyrir sýslumann að ákveða hvenær uppboð byrji á eigninni í samræmi við ákvæði 24. gr. sömu laga.

Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila að skaðlausu samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Kröfur varnaraðila eru að ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi um stöðvun frekari aðgerða við nauðungarsölu á eigninni Bjarkarland 163745, Rangárþingi eystra, lnr. 163745, gerðarþoli Þorvaldur Helgason, verði staðfest.

Jafnframt krefst varnaraðili málskostnaður úr hendi sóknaraðila að skaðlausu samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Málavextir

Samkvæmt framlögðum gögnum og málatilbúnaði sóknaraðila eru málavextir eftirfarandi, en af hálfu varnaraðila er málavöxtum ekki lýst sérstaklega og gerir hann ekki athugasemdir við lýsingu sóknaraðila á málavöxtum nema að einu leyti og sem nánar verður lýst hér að neðan.

Með beiðni 11. nóvember 2015 fór sóknaraðili fram á nauðungarsölu á eigninni Bjarkarland 163745, Rangárþingi eystra, lnr. 163745 á grundvelli veðskuldabréfs áhvílandi á 1. veðrétti samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Veðskuldabréfið ber númerið 6303 (49795), er útgefið þann 16. október 2007 og var upphaflega í erlendum myntum, nánar tileikið 50% í CHF og 50% í JPY, eða að jafnvirði ISK 26.100.000,-. Lánið hefur verið í

vanskilum frá því 9. mars 2013.

Nauðungarsölubeiðnin var móttækin hjá Sýslumanninum á Suðurlandi þann 27. nóvember 2015 og fyrst tekin fyrir hjá embættinu þann 25. febrúar 2016 kl. 10:00 að undangenginni auglýsingu sem birt var í Lögbirtingablaði. Við fyrirtökuna voru lögð fram mótmæli af hálfu varnaraðila þar sem þess var krafist að sóknaraðila yrði synjað um framgang gerðarinnar en til vara að henni yrði frestað, sbr. 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991.

Byggði varnaraðili mótmæli sín í fyrsta lagi á því að sú krafa sem nauðungarsölubeiðnin lýtur að hafi verið greidd og vísar því til stuðnings í fylgiskjal með mótmælum sínum sem ber heitið „kvittun fyrir greiðslu“ og í öðru lagi á því að hann sé ábyrgðarmaður að skuldinni og þar sem ekki hafi verið gert greiðslumat hlyti ábyrgðin að teljast ógild.

Eftir að varnaraðili hafði lagt fram mótmæli sín óskaði sóknaraðili eftir fresti til að taka afstöðu til framkominna gagna og frestaði fulltrúi sýslumanns gerðinni til 3. mars 2016 kl. 10:00. Þann dag var beiðnin tekin fyrir að nýju og lagði sóknaraðili fram athugasemdir sínar við mótmælum varnaraðila ásamt endurútreikningi og greiðslusögu lánsins. Mótmælti sóknaraðili því að nauðungarsölubeiðninni yrði synjað um framgang og að veittir yrðu frekari frestir samkvæmt ákvæðum laga nr. 90/1991. Byggði sóknaraðili mótmæli sín á því að í fyrsta lagi væri lánið ekki uppgreitt og vísar því til stuðnings í fylgiskjal með athugasemdum sínum og í öðru lagi á því að sóknaraðila hafi ekki verið skylt að framkvæma greiðslumat þar sem gerðarþoli sé ekki ábyrgðarmaður á láninu í skilningi laga heldur skuldari og veðsali.

Eftir framlögð mótmæli við synjun gerðarinnar óskaði varnaraðili eftir fresti til að taka afstöðu til athugasemda sóknaraðila og frestaði fulltrúi sýslumanns gerðinni á ný til 15. mars 2016 kl. 11:30. Þann dag var beiðnin tekin fyrir að nýju og lagði varnaraðili þá fram bókun þar sem hann krefst þess að sýslumaður úrskurði um að umrædd nauðungarsölubeiðni hafi fallið niður eða henni vísað frá með vísan til þess er kom fram í fyrri athugasemdum. Sýslumaður tók þá ákvörðun að teknu tilliti til framkominna mótmæla varnaraðila að stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsöluna með vísan til 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991. Sóknaraðili mótmælti ákvörðun sýslumanns og lýsti því yfir að hann myndi leita úrlausnar héraðsdóms um hana, sbr. 3. mgr. 22. gr. síðastgreindra laga.

Við þessa lýsingu málsatvika gerir varnaraðili athugasemdir að því varðar tilvísun til framlagðra athugasemda af hans hálfu við fyrirtöku málsins hjá Sýslumanni 3. mars 2016. Þær athugasemdir hafi sóknaraðili kosið að leggja ekki fyrir héraðsdóm af ókunnum ástæðum en þar sé staðhæft að varnaraðila hafi verið „fullkunnugt“ um að lán nr. 6303 hafi ekki verið uppgreitt og því hafi hann „ekki

verið í góðri trú“ að kvittun sóknaraðila, dags. 24. ágúst 2015, hafi verið fullnaðarkvittun. Þessum staðhæfingum kveðst varnaraðili mótmæla.

Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili byggir á því að í 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 komi fram að ef ágreiningur verður við fyrirtöku skv. 21. gr. um hvort nauðungarsalan fari fram eða hvernig verði staðið að henni taki sýslumaður ákvörðun um ágreiningsefnið þegar í stað. Að jafnaði skuli mótmæli af hendi gerðarþola eða þriðja manns ekki stöðva nauðungarsölu nema þau varði atriði sem sýslumanni ber að gæta af sjálfsdádum eða sýslumaður telur þau annars valda því að óvíst sé að gerðarbeiðandi eigi rétt á að nauðungarsalan fari fram.

Í rökstuðningi Sýslumannsins á Suðurlandi, sbr. endurrit úr nauðungarsölubók þann 17. mars 2016, komi fram að sýslumaður ákveði að teknu tilliti til framkominna mótmæla gerðarþola að stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsöluna með vísan til 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991. Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að skilyrði heimildarinnar til að stöðva frekari aðgerðir séu ekki uppfyllt þar sem réttur sóknaraðila sé skýr. Sóknaraðili sé með þinglýstan samning um veðrétt í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu og berum orðum sé tekið fram í samningnum að nauðungarsala megi fara fram til fullnustu kröfunni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 8. tl. skilmála veðskuldabréfsins. Það sé ótvírætt að krafa sóknaraðila á hendur varnaraðila sé ekki uppgreidd og að varnaraðili hafi ekki stöðu ábyrgðarmanns í málinu þar sem hann sé tilgreindur sem skuldari og útgefandi veðskuldabréfsins.

Nánar tiltekið komi fram í nauðungarsölubeiðni sóknaraðila að lánið hafi verið endur-reiknað í samræmi við ákvæði VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 18. gr., þar sem það hafi verið talið innihalda ólögmdæta gengistryggingu. Endurútreikningurinn hafi verið framkvæmdur með hliðsjón af forsendum dóma Hæstaréttar í málum nr. 600/2011 og 464/2012. Varnaraðila hafi verið tilkynnt um endurútreikninginn en láninu hafi í kjölfarið verið breytt í óverðtryggt lán með jöfnun afborgunum í íslenskum krónum til samræmis við ákvæði til bráðabirgða X í sömu lögum.

Við endurútreikninginn hafi myndast nýr höfuðstóll að fjárhæð kr. 35.000.954,- en það skjal sem varnaraðili vísi til í mótmælum sínum sem „kvittun fyrir greiðslu“ sé einungis útprentun úr tölvukerfi bankans sem hafi farið út þegar var verið að framkvæma breytinguna á láninu yfir í íslenskt óverðtryggt lán, sbr. að framan. Skjalið beri með sér að það sé verið að breyta láninu úr japönskum jennum og svissneskum frönskum yfir í íslenskar krónur með greiðslu að fjárhæð kr. 35.000.892,- sem myndi nýjan höfuðstól lánsins í íslenskum krónum. Ekki hafi því

verið um fullnaðarkvittun á láninu að ræða og varnaraðila hafi verið fullkunnugt um að ekki væri verið að greiða upp lánið á þeim tíma. Lánið hafi verið í vanskilum frá því fyrir endurútreikninginn eða 9. mars 2016 og ekkert verið greitt inn á það af hálfu varnaraðila á þeim tíma eða eftir og geti hann þ.a.l. ekki verið í góðri trú um að umrædd „kvittun fyrir greiðslu“ hafi falið í sér fullnaðarkvittun eða uppgreiðslu á láninu án þess að það myndaðist nýr höfuðstóll í íslenskum krónum sem varnaraðili stæði í skuld með gagnvart sóknaraðila. Um þetta vísar sóknaraðili m.a. til dóms Hæstaréttar í máli nr. 207/2012. Er röksemdum varnaraðila um að gefin hafi verið út fullnaðarkvittun fyrir láninu í heild sinni hafnað og kveður sóknaraðili þær ekki standast skoðun.

Sóknaraðili kveður nauðungarsölubeiðni sína vera byggða á forsendum endurútreikningsins. Forsendur sem varnaraðili hafi fengið tilkynningu um samhliða framangreindu skjali sem beri heitið „kvittun fyrir greiðslu“ og sé höfuðstóll beiðninnar í samræmi við það. Að mati sóknaraðila fari því ekki milli mála fyrir hvaða peningakröfu sóknaraðili krefjist fullnustu á.

Sóknaraðili hafnar því einnig að varnaraðili hafi stöðu ábyrgðarmanns í málinu og að sér hafi verið skylt að framkvæma greiðslumat á skuldara, Sigrúnu Brynju Haraldsdóttur, við útgáfu veðskuldabréfsins vegna þess. Varnaraðili sé tilgreindur sem skuldari á hinu umrædda veðskuldabréfi, þ.e. í efsta dálk bréfsins komi þar skýrt fram að skuldari A sé Sigrún Brynja Haraldsdóttir og skuldari B sé Þorvaldur Helgason, varnaraðili máls þessa. Þar fyrir neðan segi svo: „skuldari viðurkennir með undirritun sinni á skuldabréf þetta að skulda Kaupþing banka hf., in solidum að jafnvirði íslenskra króna á kaupdegi.“ Til staðfestu undirriti varnaraðili málsins síðan nafn sitt sem skuldari og veðsali B ásamt skuldara og veðsala A í votta viðurvist.

Það breyti á engan hátt þeirri stöðu varnaraðila þó eignarhlutur Sigrúnar Brynju Haraldsdóttur hafi síðar verið leystur úr veðböndum samkvæmt veðbandslausn dags. 05.05.2009. Hann teljist áfram vera skuldari að láninu. Þá undirriti varnaraðili einnig skilmálabreytingu dags. 25. mars 2009 með nafni sínu sem útgefandi B að láninu. Sé hann því skuldari að láninu eða meðskuldari eins og fram komi í nauðungarsölubeiðninni, ásamt skuldara Sigrúnu Brynju Haraldsdóttur. Sé því alfarið hafnað af hálfu sóknaraðila að því megi jafna til þeirra sem taka á sig sjálfskuldarábyrgð á láni enda ekkert sem bendi til þess og varnaraðili hafi ekki fært nein haldbær rök fyrir því.

Með vísan til framangreinds hafni sóknaraðili því að óvíst sé að hann eigi rétt á að nauðungarsalan fari fram, réttur hans sé skýr og öll skilyrði laga um nauðungarsölu til staðar til að beiðni hans sé tekin til áframhaldandi meðferðar. Engin þau atvik hafi verið fyrir hendi sem ættu að valda því að fulltrúi

Sýslumannsins á Suðurlandi tæki þá ákvörðun um að stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsölu á eigninni Bjarkarland 163745, Rangárþingi eystra, lnr. 163745.

Málskostnaðarkrafa sóknaraðila byggir á 129.–131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991. Um varnarþing vísar sóknaraðili til 4. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1991. Að öðru leyti vísar sóknaraðili til XIV. kafla laga nr. 90/1991.

Málsástæður varnaraðila

Varnaraðili telur ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi rétta að lögum og hana beri að staðfesta. Eins og fram komi í mótmælum varnaraðila við fyrirtöku gerðarinnar 25. febrúar 2016, hafi Sigrúnu Brynju Haraldsdóttur borist með rafrænum hætti skjal frá sóknaraðila, dags. 24. ágúst 2015, og heiti skjalið „Kvittun fyrir greiðslu“. Þar sé tilgreint að kvittunin varði lán nr. 6303. Tilgreind greiðsludagsetning sé 9. mars 2013. Þá sé kennitala lántakanda tilgreind og sé hún sú sama og kennitala Sigrúnar Brynju. Þá komi fram á kvittuninni að sá hluti láns nr. 6303 sem hafi verið í japönskum jenum (50%) hafi verið uppgreiddur, sbr. orðalagið „Leggur er uppgreiddur“ og eins að sá hluti lánsins sem hafi verið í svissneskum frönskum (50%) sé uppgreiddur. Sé í báðum tilvikum tekið fram að eftirstöðvar höfuðstóls eftir greiðslu sé 0. Þessa kvittun hafi Sigrún Brynja sýnt varnaraðila og hafi hann fengið afrit af henni.

Hvergi sé getið um greiðanda á kvittuninni og því síður að „einungis [sé um að ræða] útprentun úr tölvukerfi bankans sem fór út þegar verið var að framkvæma breytinguna á láninu yfir í íslenskt óverðtryggt lán.“ Þvert á móti sé kvittunin fyrirvaralaus og skuldbindandi yfirlýsing af hálfu sóknaraðila að lán nr. 6303 sé uppgreitt. Sú staðhæfing að einungis sé um að ræða „útprentun úr tölvukerfi bankans ...“ fái á engan hátt staðist og því síður að útprentunin „hafi farið út þegar verið var að framkvæma breytinguna“ Verði ekki litið á framangreinda skýringu öðru vísi en svo en að um sé að ræða máttlausa og síðari tíma tilraun til að fá héraðsdóm til að líta framhjá gildi kvittunarinnar. Hafa beri sérstaklega í huga að „skýringin“ sé fyrst sett fram eftir að varnaraðili hafi mótmælt framgangi nauðungarsölubeiðni hjá sýslumanni.

Að auki beri í þessu sambandi og við úrlausn málsins að hafa tvennt í huga. Annars vegar aðstöðumun aðila máls þessa og hins vegar þær skyldur sem hvíli á sóknaraðila sem fjármálafyrirtæki.

Að því er varðar fyrra atriðið sé aðstöðumunur málsaðila í því fölginn að sóknaraðili sé sérfróður aðili á sviði fjármála. Samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 hvíli á honum ríkar skyldur til að haga starfsemi sinni með þeim hætti að viðskiptavinir megi treysta lögmæti athafna hans eða

athafnaleysis, sbr. m. a. 1. gr. laganna. Varnaraðili sé hins vegar einstaklingur án sérþekkingar á fjármálaviðskiptum. Þennan aðstöðumun beri að skýra varnaraðila hag þegar metið er gildi fyrirvaralausrar kvittunar á uppgreiðslu láns nr. 6303 sem send sé út einhliða af hálfu sóknaraðila og hann hafi aldrei aðhafst nokkuð til að afturkalla þá yfirlýsingu sem kvittunin feli í sér. Það tómlæti beri einnig að skýra varnaraðila í hag.

Varðandi síðara atriðið, þ. e. skyldur sóknaraðila sem fjármálafyrirtækis sé ástæða til að benda á tvö atriði:

Innan vébanda sóknaraðila starfi sérstök endurskoðunardeild, sbr. 16. gr. laga um fjármálafyrirtæki. Deildin annist innri endurskoðun sem sé m. a. ætlað að tryggja að vinnuferlar, þ. á m. á sviði útlánamála, séu vel skipulagðir og traustir. Eðli málsins samkvæmt hljóti að felast í þessu lögbundna verkefni að gæta þess að fyrirvaralausar kvittanir - eða útprentanir eins og sóknaraðili kjósi að kalla fyrirbærið - um uppgreiðslu lána streymi ekki stjórnlaust út til viðskiptavina. Þegar slíkt gerist hafi vinnuferlar og raunar vinnubrögð innan fjármálafyrirtækis brugðist. Það sama eigi við þegar fjármálafyrirtækið láti undir höfuð leggjast að afturkalla kvittanir sé það á annað borð unnt að lögum. Sóknaraðili – geti hann sannað tjón sitt – verði af þessum sökum að bera tjón sitt sjálfur enda sé það einungis á valdi hans sjálfs (og Fjármálaeftirlitsins) að gæta að eigin vinnuferlum. Viðskiptavinir, þ. á m. varnaraðili, verði ekki gerðir ábyrgir fyrir mögulegu tjóni sóknaraðila vegna atvika af þessu tagi sem stafi af ásetningi eða stórfelldu gáleysi hans sjálfs.

Þá vill varnaraðili vísa til 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki en þar komi fram að slík fyrirtæki, þ. á m. sóknaraðili, skuli starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði. Á grundvelli 19. gr. hafi Fjármálaeftirlitið sett reglur um hvað teljist eðlilegir og heilbrigðir viðskiptahættir hjá fjármálafyrirtækjum, sbr. reglur nr. 670/2013. Sé sérstök ástæða til að vekja athygli á 5. gr. reglnanna en þar komi fram sú skylda fjármálafyrirtækis að búa yfir öflugum innra eftirliti og setja sér innri reglur og/eða viðmið um lykilþætti starfseminnar með hliðsjón af eðli og umfangi hennar. Að auki sé sérstök ástæða til að vísa til 9. gr. reglnanna en þar komi m. a. fram að í samskiptum við viðskiptavini skuli fjármálafyrirtæki tryggja að upplýsingar um vöru eða þjónustu séu hvorki misvísandi né blekkjandi. Við útsendingu fyrirvaralausrar kvittunar hafi sóknaraðili ekki fylgt þessum reglum. Af því leiði að meint tjón sitt verði hann að bera sjálfur.

Þegar allt framangreint sé virt verði að telja að stöðvun sýslumanns á framgangi nauðungarsölubeiðninnar hafi verið rétt að lögum og beri að staðfesta hana. Varnaraðili telur málsástæður og lagarök sóknaraðila varðandi gildi kvittunarinnar á engan hátt fá staðist og væri bersýnilega ósanngjarnt í ljósi athafna og athafnaleysis sóknaraðila að fella ákvörðun sýslumanns úr gildi, sbr. m. a. 36. gr.

laga um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 með síðari breytingum.

Varnaraðili hafnar einnig málsástæðum og lagarökum sóknaraðila þess efnis að ekki hafi verið skylt, þegar lán nr. 6303 var tekið og við við síðari skilmálabreytingar á því, þ. á m. veðbandslausn á eignarhluta Sigrúnar Brynju, að láta fara fram greiðslumat á henni á grundvelli samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.

Eins og fram komi í mótmælum og síðari bókun varnaraðila við fyrirtökur málsins hjá sýslumanni telji varnaraðili að greiðslumat hefði átt að fara fram á varnaraðila þegar lán/skuldabréf nr. 6303 hafi upphaflega verið keypt af honum árið 2007. Beri þar sérstaklega að hafa í huga að hann veiti Sigrúnu Brynju Haraldsdóttur, sem tilgreind sé sem skuldari A á bréfinu, veð í eign sinni sem sé helmingshluti jarðarinnar Bjarkarland í Rangárþingi eystra. Með öðrum orðum hafi hann með sjálfsskuldarábyrgð sinni gagnvart sóknaraðila, ábyrgst að skuldari A myndi standa að baki þeirri skuldbindingu sem í láninu/skuldabréfinu hafi falist. Þetta fyrirkomulag sé í raun hið sama og sjálfsskuldarábyrgð samkvæmt íslenskum rétti enda merki slík ábyrgð að ábyrgðarmaður sé jafnsettur gagnvart kröfuhafa og skuldarinn sjálfur. Verði í þessu sambandi sérstaklega að líta til þess að það sé varnaraðili sem leggi fram veð til tryggingar láninu/skuldabréfi nr. 60303.

Þessi málsástæða varnaraðila sé enn fremur studd af yfirlýsingu sóknaraðila sem fram komi í kröfu hans til Héraðsdóms Suðurlands, að sóknaraðili hafi leyst eignarhluta skuldara A úr veðböndum samkvæmt veðbandslausn, sem sé dagsett 5. maí 2009. Ljóst sé að sú ákvörðun sóknaraðila hafi breytt innbyrðis stöðu skuldara samkvæmt skuldabréfi nr. 6303 varnaraðila verulega í óhag í ljósi reynslunnar. Við þessa breytingu hafi sóknaraðila borið að framkvæma greiðslumat á skuldara B sem ekki hafi verið gert í samræmi við áður nefnt samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Megi í þessu sambandi einnig vísa til 10. gr. laga um neytendalán nr. 33/2013.

Þá hafi sóknaraðili lýst því yfir að láni/skuldabréfi nr. 6303, sem hafi upphaflega verið í jöfnum hlutföllum, sem japönsk jen og svissneskir frankar, hafi verið breytt í óverðtryggt lán til samræmis við ákvæði til bráðabirgða X í lögum um vexti og verðtryggingu. Slíka breytingu á lánskilmálum hafi sóknaraðila verið óheimilt að gera nema að fengnu samþykki skuldara/sjálfsskuldarábyrgðaraðila. Einhliða breyting af hálfu skuldara [sic.] að þessu leyti á lánskilmálum öðlist ekki gildi fyrr en að fengnu samþykki skuldara/sjálfsskuldarábyrgðaraðila. Það samþykki hafi ekki verið veitt.

Þá sé enn fremur ljóst að allt frá útgáfudegi skuldabréfs nr. 6303 og þegar síðari skilmálabreytingar hafi farið fram, hvort sem þær hafi verið samþykktar af

varnaraðila eða ekki, þá hafi sóknaraðila borið að kanna færni varnaraðila og skuldara A samkvæmt nefndu skuldabréfi til standa við þá skuldbindingu sem skuldabréfið hafi haft að geyma. Varnaraðili telji að við kaup sóknaraðila á nefndu skuldabréfi hafi honum mátt vera ljóst að bæði skuldbindingar hans sjálfs og skuldara A hafi verið svo miklar að hann gæti ekki staðið skil á þeim skuldbindingum og þeirri skuldbindingu sem hafi falist í nefndu skuldabréfi. Sóknaraðili hafi þannig bæði brotið gegn ákvæðum 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki og 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Vegna þessarar málsástæðu skorar varnaraðili á sóknaraðila að leggja fram yfirlit um heildarskuldbindingar varnaraðila gagnvart honum þegar lán nr. 6303 var veitt og við síðari skilmálabreytingar lánsins.

Með vísan til alls framangreinds beri að hafna þeim málsástæðum og lagarökum sem sóknaraðili hafi sett fram gagnvart málsástæðum og lagarökum varnaraðila þess efnis að sjálfsskuldarábyrgð hans á láni/skuldbréfi nr. 6303 sé ógild. Að öðru leyti vísi varnaraðila til málsástæðna og lagaraka sem fram komi í mótmælum hans og bókun við fyrirtökur málsins hjá sýslumanni.

Málskostnaðarkröfu sína byggir varnaraðili á 129. – 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

Sóknaraðili byggir mál sitt á 73. gr. laga nr. 90/1991, sem er í XIII. kafla laganna. Í 1. mgr. 73. gr. laganna segir að eftir því sem mælt sé fyrir um í öðrum ákvæðum laganna megi leita úrlausnar héraðsdómara samkvæmt fyrirmælum þess kafla um ágreining sem rís við nauðungarsölu.

Í IV. kafla laga nr. 90/1991 er fjallað um fyrstu aðgerðir við nauðungarsölu á fasteign. Í 22. gr. laganna er því lýst að sýslumaður skuli gæta þess af sjálfsdáðum að fyrirmælum laganna hafi verið fylgt. Séu slíkir annmarkar getur sýslumaður stöðvað frekari aðgerðir eða frestað frekari aðgerðum. Í 2. mgr. 22. gr. kemur fram að verði ágreiningur við fyrirtöku skv. 21. gr. um hvort nauðungarsala fari fram eða hvernig að henni verði staðið taki sýslumaður ákvörðun um ágreiningsefnið þegar í stað. Að jafnaði skuli mótmæli gerðarþola eða þriðja manns ekki stöðva nauðungarsöluna nema þau varði atriði sem sýslumanni ber að gæta af sjálfsdáðum, eða sýslumaður telur þau annars valda því að óvíst sé að gerðarbeiðandi eigi rétt á að nauðungarsalan fari fram. Taki sýslumaður mótmælin ekki til greina stöðvi það ekki frekari aðgerðir að viðkomandi lýsi því yfir að hann muni bera gildi nauðungarsölnnar undir héraðsdóm skv. ákvæðum XIV. kafla laganna. Í 3. mgr. 22. gr. segir að fallist gerðarbeiðandi ekki á ákvörðun sýslumanns skv. 1. eða 2. mgr. 22. gr. geti hann leitað úrlausnar héraðsdóms um ákvörðunina eftir ákvæðum

XIII. kafla laganna.

Eins og að framan greinir byggðu mótmæli varnaraðila við nauðungarsölu í fyrsta lagi á því að krafa sú, sem nauðungarsölubeiðni beindist að, væri greidd og vísaði um það til skjals með fyrirsögninni “kvittun fyrir greiðslu” og hins vegar á því að varnaraðili sé ábyrgðarmaður á skuldinni og að ekki hafi verið gert greiðslumat.

Á hinu upphaflega veðskuldabréfi sem hefur verið lagt fram í málinu í afriti segir ekkert um að varnaraðili sé ábyrgðarmaður lánsins eða að skuldbinding hans gagnvart kröfuhafa sé á einhvern hátt vara ábyrgð eða annars konar en ábyrgð hins skuldarans. Segir einungis að báðir eru tilgreindir sem skuldarar, annars vegar varnaraðili sem skuldari B og hins vegar Sigrún Brynja Haraldsdóttir sem skuldari A. Er undirritun beggja tilgreind sem undirritun skuldara og veðsala. Verður hafnað röksemdum varnaraðila um að hann hafi verið ábyrgðarmaður á láninu og að skuldbindingu hans megi jafna til sjálfsskuldarábyrgðar. Verður jafnframt hafnað málsástæðum hans um að þess vegna hefði átt að gera greiðslumat áður en varnaraðili tókst á hendur skuldbindingu sína.

Eins og lýst er að framan kveður sóknaraðili að kvittun sú sem að ofan er lýst hafi verið send út þá er láninu hafi verið breytt í lán í íslenskum krónum. Ekkert hefur þó verið lagt fram um þetta í málinu og er hið upphaflega skuldabréf hið eina í málinu en skv. því er skuldbindingin að jöfnu í svissneskum frönkum og japönskum jenum. Þá hefur líka verið lagt fram skjal með fyrirsögninni endurútreikningur erlendra lána, dagsett 6. nóvember 2015. Kvittun sú sem varnaraðili byggir á er hins vegar dagsett 24. ágúst 2015 og segir þar berum orðum að hinn japanski leggur sé uppgreiddur sem og hinn svissneski. Kemur ekki fram neitt um endurútreikning eða nýtt skuldabréf. Segir þvert á móti að eftirstöðvar eftir greiðslu séu 0. Það er álit dómsins að þessu hafi varnaraðili mátt treysta en ekkert liggur fyrir um hvort hann vissi eða mátti vita um það hvort hinn skuldarinn hefði greitt upp skuldina. Þá verður að líta svo á að varnaraðili hafi mátt treysta því að útsent bréf sóknaraðila, sem er fjármálafyrirtæki, væri efnislega rétt. Verður því að hafna kröfum sóknaraðila um að felld verði úr gildi umþrætt ákvörðun sýslumanns og að lagt verði fyrir sýslumann að ákveða hvenær uppboð skuli byrja á eigninni.

Rétt er að sóknaraðili greiði varnaraðila kr. 400.000 í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfum sóknaraðila, Arion banka hf., er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Þorvaldi Helgasyni, kr. 400.000 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason