

# D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 9. maí 2018 í máli nr. E-134/2016:

**Tara, umboðs- og heildverslun,**

**Húsaholt ehf.,**

**Karen Jóhannsdóttir,**

**Birgir Þór Jóhannsson og**

**Tanja Rún Jóhannsdóttir**

*(Stefán Geir Þórisson hrl.)*

**gegn**

**Hildu ehf.**

*(Jóhann Fannar Guðjónsson lögmaður)*

## I.

Mál þetta, sem dómtekið var 11. apríl sl., er höfðað með birtingu stefnu hinn 17. október 2016.

Stefnendur eru:

Tara, umboðs- og heildverslun, Fagrahvammi 16, Hafnarfirði, Húsaholt ehf., Fagrahvammi 16, Hafnarfirði, Karen Jóhannsdóttir, Efstalandi 12, Reykjavík, Birgir Þór Jóhannsson, Gvendargeisla 20, Reykjavík, og Tanja Rún Jóhannsdóttir, Fagrahvammi 16, Kópavogi.

Stefndi er Hilda ehf., Lágmúla 5, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að viðurkennt verði með dómi að útgáfa skuldabréfs, dags. 30. október 2015, að fjárhæð 2.677.953 krónur, hafi falið í sér fullnaðargreiðslu á láni sem Frjálsi fjárfestingarbankinn hf. veitti stefnandanum Húsaholti ehf. við útgáfu skuldabréfs nr. 714777, dags. 19. mars 2007, upphaflega að fjárhæð 5.500.000 krónur. Stefnendur krefjast þess einnig að viðurkennd verði skylda stefnda til að aflétta úr þinglýsingabók sýslumannsins á Vesturlandi veðskuldinni samkvæmt framangreindu skuldabréfi nr. 714777, útgefnu 19. mars 2007, upphaflega að fjárhæð 5.500.000 krónur, er hvílir á 2. veðrétti sumarhúss stefnenda í Skarðshamralandi, Borgarbyggð, með fastanúmer 210-9317. Stefnendur krefjast þess og að stefnda verði gert að greiða þeim málskostnað með hliðsjón af málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda. Jafnframt krefst hann málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Hinn 19. mars 2007 gaf Húsaholt ehf. út veðskuldabréf til Frjálsa fjárfestingarbankans hf. vegna gengistryggðs láns frá honum að fjárhæð 5.500.000 krónur. Til tryggingar greiðslu skuldarinnar var bankanum sett að veði sumarbústaður í Skarðshamralandi í Borgarbyggð, með fastanr. 210-9317, í eigu stefnendanna Töru, umboðs- og heildverslunar, Karenar Jóhannsdóttur, Birgis Þórs Jóhannssonar og Tönju Rúnar Jóhannsdóttur. Jafnframt gekkst stefnandinn Karen í sjálfskuldarábyrgð til tryggingar greiðslu lánsins. Húsaholt ehf. var á þessum tíma eigandi fasteignarinnar að Fagrahvammi 16 í Hafnarfirði. Hafði félagið fengið samtals 41.500.000 króna lán frá Frjálsa fjárfestingarbankanum vegna kaupa á þeirri eign og síðar endurbóta á henni og voru skuldir þessar, sem að hluta voru gengistryggðar, tryggðar með veði í þeirri eign. Vanskil urðu á greiðslum af öllum framangreindum lánnum og voru báðar eignirnar í nauðungarsölumeðferð meðal annars á grundvelli þeirra. Óskaði Húsaholt ehf. vegna þessa eftir því við kröfuhafa á árinu 2010 að gerðar yrðu leiðréttingar eða breytingar á afborgunum eða skilmálum. Tókst samkomulag í lok þess árs um skuldaskil, sem m.a. fól í sér að fasteigninni Fagrahvammi 16 væri afsalað til kröfuhafans. Var þó ekki endanlega frá því gengið milli aðila fyrr en á árinu 2014. Kveðast stefnendur hafa staðið í þeirri trú að með samkomulagi þessu hafi ekki einungis átt sér stað fullnaðaruppgjör á þeim skuldum Húsaholts ehf. sem hvíldu á Fagrahvammi 16 heldur einnig á skuldinni er hvíldi á sumarhúsinu í landi Skaðshamra. Þetta var þó ekki skilningur bankans, sem í kjölfar greiðsluáskorunar í janúar 2015 krafðist uppboðs á sumarhúsinu hinn 19. febrúar sama ár. Kemur fram í uppboðsbeiðninni að lánið, sem hafi verið með ólögumatri gengistryggingu, hafi verið endurreiknað í samræmi við dómafordæmi Hæstaréttar í tilgreindum málum. Væri lánið í vanskilum frá 15. desember 2012 og hafi verið gjaldfellt vegna verulegra vanskila hinn 18. desember 2013.

Til að forðast uppboð á sumarhúsinu hófu aðilar viðræður um uppgjör framangreindrar áhvílandi veðskuldar og kveða stefnendur það hafa verið gert þrátt fyrir að það hefði verið skilningur þeirra að skuldin hefði verið að fullu uppgerð með fyrrgreindu samkomulagi á árinu 2010, sem að fullu hefði síðan verið framfylgt á árinu 2014. Lyktaði þeim viðræðum með því að hinn 30. október 2015 var undirritað nýtt veðskuldabréf að fjárhæð 2.677.952 krónur. Í kjölfarið, eða 2. nóvember sama ár, sendi lögmaður stefnenda eftirgreindan tölvupóst til starfsmanns bankans: „Bara svo það sé á hreinu. Er það ekki réttur skilningur að þetta

skuldabréf verði á 1. veðrétti og að bréfinu, sem nú hvílir á eigninni verði aflétt þar sem þetta nýja skuldabréf felur í sér uppgreiðslu á bréfinu sem núna hvílir á sumarbústaðnum.“ Þessum tölvupósti svaraði starfsmaðurinn samdægurs svo: „Jú það er á hreinu.“

Sami starfsmaður sendi fulltrúum stefnenda svohljóðandi tölvupóst 19. febrúar 2016: „Sælir við uppgjör kemur í ljós að fyrir mistök þá var höfuðstóll nýja lánsins rangur. Hann rétt dugar fyrir vanskilum með afslætti, en ekki eftirstöðvunum. Það þarf því að útbúa nýtt lán með réttum höfuðstól svo hægt sé að greiða upp eldra lánið.“ Í framhaldi af því sendi lögmaður stefnenda bréf til stefnda, dags. 29. febrúar 2016, þar sem því er lýst að ekki verði séð að nein mistök hafi verið gerð við tilgreiningu á höfuðstól fyrrgreinds skuldabréfs og að ekki sé því nein þörf á nýrri skjalagerð vegna þessa. Kemur og fram að stefnendur telji með öllu óásættanlegt að stefndi beri fyrir sig að mistök hafi orðið við uppgjör skulda milli aðila.

Við aðalmeðferð málsins voru teknar skýrslur af fyrirsvarsmanni stefnandans Húsaholts ehf. og vitnunum Kristínu Fjólu Fannberg, lögmanni og fyrrverandi starfsmanni stefnda, Gylfa Jens Gylyfasoni, fyrrverandi starfsmanni Dróma hf., og Páli Kristjánssyni lögmanni.

## II.

Stefnendur byggja kröfugerð sína á því að með útgáfu skuldabréfsins að fjárhæð 2.677.953 krónur, dags. 30. október 2015, hafi verið innt af hendi fullnaðargreiðsla á umræddu 5,5 milljóna króna láni sem Frjálsi fjárfestingarbankinn hf. veitti Húsaholti ehf. 19. mars 2007. Með þessu hafi komist á skuldbindandi samingur skv. lögum nr. 7/1936 um samingargerð, umboð og ógilda löggerninga og meginreglu íslensks réttar um skuldbindingargildi saminga. Fáir þetta ótvíræðan stuðning í framangreindum tölvupóstsamskiptum lögmanns stefnenda og starfsmanns stefnda 2. nóvember 2015, en þar hafi komið fram staðfesting á því að um fullnaðargreiðslu á fyrri skuld hefði verið að ræða. Þessi málatilbúnaður stefnenda fái og stuðning í því sem fram komi í tölvupósti lögmanns Íslandsbanka hf. til framangreinds starfsmanns stefnda hinn 27. janúar 2016 vegna fjárnáms bankans áhvílandi á 2. veðrétti sumarhússins, en þar segi orðrétt: „Ég er búinn að vera í samingaviðræðum við þau út af fjárnámi okkar í Skarðshamralandi 134820. Við erum tilbúin í að skrifa undir veðleyfi til Hildu út af nýju veðskuldabréfi til uppgjörs á því sem er áhvílandi á 1. veðrétti.“ Það hafi því verið forsenda fyrir útgáfu veðleyfisins af hálfu Íslandsbanka að nýja bréfið fæli í sér uppgjör á 5,5

milljóna króna skuldabréfinu.

Stefnendur vísi í þessu sambandi til sérfræðiábyrgðar stefnda, enda sé stefndi fjármálafyrirtæki með yfirburðastöðu gagnvart stefnendum. Skjalavinnsla hafi öll verið á hans hendi og ritað hafi verið undir skjölin í votta viðurvist.

Stefnendur byggi jafnframt á því að auðgunarsjónarmið leiði til þess að taka verði kröfu þeirra til greina, enda auðgíst stefndi að óbreyttu með óréttmætum og ólögumætum hætti þar sem stefndi hafi neitað að aflétta hvort sem er gamla veðskuldabréfinu á 1. veðrétti eða því nýja á 2. veðrétti.

### III.

Stefndi byggir á því að þau mistök hafi orðið við frágang umrædds skuldabréfs að fjárhæð 2.677.953 krónur að í bréfinu hafi einungis verið tekið tillit til vanskila eldra lánsins, auk afleidds kostnaðar, en höfuðstóll þess að öðru leyti ekki tekinn með í reikninginn. Hafi hið nýja og umdeilda lán átt að koma í stað eldra lánsins og andvirði þess að nýtast til fullrar uppgreiðslu á því. Þáverandi starfsmaður bankans hafi hins vegar ekki áttað sig á því, þegar hún svaraði tölvupósti lögmanns stefnenda 2. nóvember 2016, að fjárhæð hins nýja skuldabréfs væri þar ranglega tilgreind þar sem láðst hefði að gera þar ráð fyrir höfuðstól skuldarinnar. Aldrei hafi staðið til að gefa eftir umtalsverða fjárhæð lánsins, eins og dómkrafa stefnenda miði við, og aldrei hafi heldur verið léð máls á því. Búið hafi verið að endurreikna stöðu eldra lánsins með tilliti til ákvæða bréfsins um ólögumæta gengistryggingu þess og hafi fjárhæð þess lækkað með hliðsjón af því.

Á því sé byggt að stefnendur hafi vitað eða mátt vita að um mistök við skjalagerð hafi verið að ræða og hafi þeir því ekki getað ætlast til þess að lánaskuldbinding sem numið hafi á tíundu milljón króna yrði gerð upp að fullu með láni sem næmi einungis fjórðungi af því. Ljóst sé að verði fallist á kröfugerð stefnenda feli það í sér að stefnendur muni auðgást með óréttmætum hætti á kostnað stefnda. Í málinu liggi ekkert fyrir um að samkomulag hafi verið gert með aðilum um slíka eftirgjöf né megi leiða eitthvað slíkt af yfirlýsingum eða athöfnum stefnda. Þvert á móti bendi málgögn öll til hins gagnstæða. Verði í því sambandi og að líta til þess að starfsmaður stefnda hafi upplýst stefnendur um mistökin um leið og hann hafi orðið þeirra var.

Um lagarök vísi stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um réttar efndir og 32. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936.

#### IV.

##### *Niðurstaða*

Í máli þessu deila aðilar um það hvort útgáfa framangreinds skuldabréfs til stefnda að fjárhæð 2.677.953 krónur hinn 30. október 2015 hafi falið í sér fullnaðargreiðslu á veðskuldabréfi, upphaflega að fjárhæð 5.500.000 krónur, með veðtryggingu í sumarhúsi stefnenda í Skarðshamralandi. Heldur stefndi því fram að þau mistök hafi orðið við frágang skuldabréfsins í október 2015 að einungis hafi þar verið tekið tillit til vanskila eldra lánsins, auk afleidds kostnaðar, en höfuðstóll þess að öðru leyti ekki tekinn með í reikninginn. Vísar stefndi m.a. til 32. gr. laga nr. 7/1936 máli sínu til stuðnings, en þar kemur fram í 1. mgr. að löggerningur, sem vegna misritunar eða annarra mistaka af hálfu þess er gerði hann hefur orðið annars efnis en til var ætlast, sé ekki skuldbindandi fyrir þann sem gerði hann ef sá maður sem löggerningnum var beint til vissi eða mátti vita að mistök hefðu átt sér stað. Stefnendur vísa hins vegar til þess að þeir hefðu staðið í þeirri trú að á árinu 2010 hefði verið samið um niðurfellingu umræddrar skuldar, þ.e. að hún væri hluti af uppgjörinu vegna Fagrahvamms 16. Vegna gagnstæðs skilnings stefnda á þessu skuldauppgjöri, og í því skyni að ljúka mætti málinu, hefðu þeir hins vegar umfram skyldu fallist á að gefa út nýtt veðskuldabréf til stefnda að fjárhæð 2.677.953 krónur, sem þar með teldist vera fullnaðargreiðsla þeirra á skuldinni. Hafi þessi skilningur þeirra síðan verið staðfestur í fyrrgreindum tölvupóstsamskiptum lögmanns þeirra og þáverandi starfsmanns stefnda hinn 2. nóvember 2015.

Fram kom í framburði vitnisins Gylfa Jens Gylfasonar, fyrrverandi starfsmanns Dróma hf., sem kom að fyrrgreindu skuldauppgjöri vegna Fagrahvamms 16 í lok ársins 2010, að hann minntist þess ekki að um það hefði verið rætt eða samið að veðskuldabréf bankans sem hvíldi á sumarhúsinu væri hluti af því skuldauppgjöri sem unnið hefði verið að vegna hússins að Fagrahvammi 16. Verður heldur ekkert um það ráðið af öðrum gögnum málsins að um slíkt hafi verið rætt eða samið með einhverjum hætti og verður gagnstæður framburður lögmanns, sem á umræddum tíma vann fyrir stefnendur að skuldauppgjöri þeirra við bankann, í engu talinn breyta þar um. Verður ekki talið að stefnendur hafi sýnt fram á að þeir hafi á framangreindum forsendum mátt hafa réttmætar væntingar til þess að stefndi veitti þeim ríflega eftirgjöf á eftirstöðvum skuldarinnar sem tryggð var með veði í sumarhúsinu. Samkvæmt því, og þar sem ekkert liggur fyrir um að um slíkt hafi verið rætt eða um samið við frágang hins nýja veðskuldabréfs, verður ekki annað ráðið en að tilgangur útgáfu þess hafi verið sá að endurnýja skuldina með nýjum skilmálum, m.a. í kjölfar þess endurútreiknings skuldarinnar sem óhjákvæmilega

þurfti að fara fram vegna ólöglegar gengistryggingar hins upphaflega skuldabréfs og þeirra vanskila sem orðið höfðu á greiðslu hennar. Verður því á það fallist með stefnda að stefnendum, sem notið höfðu aðstoðar lögmanns við frágang umræddra skuldamála gagnvart stefnda, hafi mátt vera ljóst að í höfuðstól hins nýja veðskuldabréfs fælist einungis hluti þeirrar skuldar sem þeir sannanlega stóðu í við stefnda vegna skuldabréfsins sem til stóð að endurnýja og öfugt við það sem ætlun stefnda var.

Verður ekki talið að fyrrgreind tölvupóstsamskipti þáverandi starfsmanns stefnda og lögmanns stefnenda, þremur dögum eftir að gengið var frá hinu nýja skuldabréfi hinn 2. nóvember 2015, breyti neinu í þessu tilliti, enda bar starfsmaðurinn fyrir dómi að hún hefði þá staðið í þeirri trú að inn í höfuðstól hins nýja veðskuldabréfs hefðu ekki einungis verið reiknuð vanskil hins eldra skuldabréfs, eins og þau hefðu verið endurútreiknuð til lækkunar, heldur einnig eftirstöðvar þess. Hún hefði ekki verið búin að sjá nýja skuldabréfið þegar hún svaraði umræddum pósti vegna þess að frá því hefði verið gengið annars staðar. Aldrei hefði verið um það rætt að fella niður eftirstöðvar skuldarinnar og samningaviðræður starfsmanna stefnda við talsmenn stefnenda um lækkun skuldarinnar hefðu einungis snúist um vanskil lánsins en ekki eftirstöðvar þess.

Þá verður ekki heldur talið að tölvupóstsamskipti sama starfsmanns stefnda og lögmanns Íslandsbanka sem fjárnámshafa vegna veðleyfis bankans geti í neinu haggð framangreindri niðurstöðu.

Að þessu gættu, og þar sem ekki verður fundinn fótur fyrir þeirri staðhæfingu stefnenda að stefndi sé að óbreyttu að auðgast á þeirra kostnað, verður stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Að virtum atvikum öllum þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður.

Dóm þennan kveður upp Ásgeir Magnússon dómstjóri.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Hilda ehf., er sýkn af kröfum stefnendanna Töru, umboðs- og heildverslunar, Húsaholts ehf., Karenar Jóhannsdóttur, Birgis Þórs Jóhannssonar og Tönju Rúnar Jóhannsdóttur.

Málkostnaður fellur niður.

Ásgeir Magnússon