

Fimmtudaginn 12. október 1995.

Nr. 461/1994.

Féfang hf.

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

gegn

Pórunni Guðmundsdóttur

Tryggingarbréf. Veðréttur. Grandleysi. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. nóvember 1994. Hann krefst sýknu af þeirri kröfu stefndu, að tryggingarbréfi, dagsettu 28. febrúar 1988, sem gefið var út til tryggingar skuld samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 705 og hvílir nú á 1. veðrétti í eignarhluta stefndu í fasteignunum nr. 5 og 7 við Grensásveg í Reykjavík, verði aflétt af eignunum. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í fyrrgreindu tryggingarbréfi segir, að veðréttur í fasteignum Leós E. Löve nr. 5 og 7 við Grensásveg sé til tryggingar skuld, að fjárhæð 7.500.000 krónur, samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 705, dagsettum 28. febrúar 1988, milli áfrýjanda og Fersks og góðs hf. Skuldin sé verðtryggð samkvæmt lánskjaravísitölu, og nái tryggingin til hækkunar skuldarinnar af þeirri ástæðu. Tryggingarbréfinu var þinglýst 4. mars 1988.

Í „yfirlýsingu“ 31. júlí 1989 segir, að samkomulag hafi orðið milli áfrýjanda og Leós E. Löve um, að Leó taki við réttindum og skyldum Fersks og góðs hf. samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 705. Gerður skuli nýr samningur, sem verði nr. 969. Skuld samkvæmt honum sé 10.765.981 króna, verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu. Í samkomulagi þessu var jafnframt tekið fram, að tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 yrði framvegis til tryggingar skuld samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 969 með sömu skilmálum og

að öðru leyti óbreytt. Samkomulagi þessu var ekki þinglýst á fasteignirnar. Er samkomulagið var gert, hafði bú Fersks og góðs hf. verið tekið til gjaldþrotaskipta, en samþykki tveggja fyrrum forráðamanna félagsins er engu að síður skráð á samkomulagið.

Nýr fjármögnunarleigusamningur nr. 969 er dagsettur 1. ágúst 1989. Í honum er enga tilvísun að finna til „yfirlýsingar“ 31. júlí 1989. Þess er hins vegar getið, að leigumunir séu tæki og búnaður samkvæmt lista, merktum fylgiskjal I.

Orðalag tryggingarbréfsins frá 28. febrúar 1988 felur ekki í sér tilvísun til neinnar annarrar skuldbindingar en fjármögnunarleigusamnings nr. 705. Samþykki eiganda umræddra fasteigna 31. júlí 1989 við því, að veðrétturinn skyldi framvegis ná til skuldar samkvæmt síðar til komnum samningi, er beri annað númer, var ekki þinglýst. Getur það samþykki því ekki bundið grandlausa viðsejendur eiganda fasteignanna við þau réttindi, sem með því var stofnað til milli þeirra, sem að samkomulaginu stóðu.

II.

Áfrýjandi reisir kröfu sína í annan stað á því, að stefndu hafi verið kunnugt um þá samninga, sem gerðir höfðu verið milli áfrýjanda og Leós E. Löve. Enn fremur hafi hún þekkt samninga Leós og Sigvalda Viggóssonar, sem eignaðist fasteignirnar með afsali frá Leó 15. febrúar 1992 og tók við réttindum og skyldum samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 969 31. mars 1992. Því til stuðnings er einkum bent á, að Sigvaldi hafi verið sambýlismaður stefndu á þessum tíma, og bendi allt til, að hann hafi vítað um „yfirlýsinguna“ frá 31. júlí 1989 og þá einnig stefnda. Að auki hafi hún tekið þátt í veitingarekstri sambýlismanns síns í umræddu húsnaði. Þá sé hún skráð sem vottur á afsali Leós til Sigvalda 15. febrúar 1992.

Stefnda neitar því að hafa haft vitneskju um „yfirlýsingu“ frá 31. júlí 1989, er hún eignaðist fasteignirnar með afsali frá Sigvalda 1. apríl 1993. Henni hafi á hinn bóginn verið kunnugt um tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 og fjármögnunarleigusamning nr. 969, er leysti af hólmi hinn veðtrygga samning nr. 705.

Hvorki Leó né Sigvaldi hafa komið fyrir dóm í málinu, og nýtur því ekki við skýringa þeirra um staðhæfingar áfrýjanda um vitneskju Sigvalda eða stefndu um samkomulag Leós og áfrýjanda frá

31. júlí 1989. Vottun stefndu á afsali 15. febrúar 1992 rennir ein sér ekki stöðum undir staðhæfingu um vitneskju hennar um samkomulagið, sem ekki er getið um í afsalinu. Hefur áfrýjanda ekki heldur með öðru móti tekist að leiða fram viðhlítandi sönnun þess, að stefndu hafi verið eða mátt vera kunnugt um framangreinda „yfirlýsingu“ frá 31. júlí 1989.

Að þessu virtu verður ekki komist hjá að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms. Í ljósi málsatvika þykir hvor aðila eiga að bera sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 10. nóvember 1994.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. október sl., er höfðað með stefnu, birtri 24. febrúar 1994, af Þórunni Guðmundsdóttur, Skólagerði 62, Kópavogi, gegn Féfangi hf., Hafnarstræti 7, Reykjavík.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að hinu stefnda félagi verði gert að þola, að tryggingarbréfi, dags. 28. febrúar 1988, upphaflega að fjárhæð 7.500.000 kr., sem nú hvíli á 1. veðrétti eignarhluta stefnanda í fasteignunum nr. 5 og 7 við Grensásveg í Reykjavík, verði aflétt af nefndum eignarhlutum. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati réttarins.

Dómkröfur stefnda eru þær, að félagið verði sýknað af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Málsatvik.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo, að hún hafi með afsali, dags. 1. apríl 1993, orðið eigandi að austurhluta 1. hæðar fasteignarinnar nr. 5 og norðurhluta 1. hæðar fasteignarinnar nr. 7 við Grensásveg í Reykjavík. Seljandi eignarhlutanna hafi verið sambýlismaður stefnanda, en um þessar mundir hafi þau slitið samvistir.

Á eignarhlutum þessum hafi hvílt tryggingarbréf, þar sem stefndi er skráður kröfuhafi 7.500.000 króna vísitölutryggðrar skuldar skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 705. Þegar afsalið var gefið út, hafi hins vegar verið ljóst, að veðið tryggði enga skuld, fjármögnunarleigusamningur hafi verið uppgreiddur með nýjum samningi, sem auðkenndur var 969. Stefnandi hafi

ekki tekið að sér að greiða umrædda skuld, en þess hafi þó verið getið í afsalinu, að skuldinni væri þinglýst á eignarhlutana. Við kaupin hafi aðilum máls þessa verið ljóst, að skuld var engin að baki tryggingarbréfinu, enda hafi stefndi lýst yfir því í málinu nr. E-5780/1993, sem hann hafi höfðað m. a. á þeirri forsendu, að veðið væri ógilt.

Með áskorun, dags. 6. júlí 1993, hafi stefnandi farið fram á við stefnda, að veðinu yrði aflétt. Þeirri áskorun hafi ekki verið sinnt, og því sé málshöfðun þessi nauðsynleg.

Af hálfu stefnda er málavöxtum svo lýst, að 28. febrúar 1988 hafi Leó E. Löve, Klapparstíg 1, Reykjavík, gefið út tryggingarbréf til stefnda með veði í eignarhlutum sínum í fasteignumum Grensásvegi 5 og 7 í Reykjavík. Veðsetningin hafi verið til tryggingar fjárhagslegum skuldbindingum hlutafélagsins Fersks og góðs hf. við stefnda samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 705, en stefndi er löggilt eignarleigufyrirtæki. Tilgreind hámarksfjárhæð skv. tryggingarbréfinu hafi verið 7.500.000 kr., og hafi sú fjárhæð verið verðtryggð miðað við vísitölu lánskjara frá grunnvísitölu, sem var 1958 stig. Bréfið hafi upphaflega hvílt á 3. veðrétti. Leó E. Löve hafi jafnframt tekist á hendur sjálfskuldarábyrgð á leigusamningi 705 með sérstakri áritun á leigusamninginn.

Ferskt og gott hf. hafi orðið gjaldþrota í mars 1989. Hinn 31. júlí hafi orðið að samkomulagi milli stefnda, Leós E. Löve og Úlfars Eysteinsonar og Kristínar Gestsdóttur, fyrrum forsvarsmanna Fersks og góðs hf., að Leó tæki við öllum skyldum og réttindum Fersks og góðs hf. skv. leigusamningi nr. 705. Jafnframt hafi í tilefni af skuldskeytingunni verið um það samið, að leigusamningnum yrði skuldbreytt þannig, að gjaldfallnar afborganir og vanskilavextir yrðu lagðir við eftirstöðvar og nýr höfuðstóll myndaður, að fjárhæð samtals 10.765.891 króna. Samkomulag hafi orðið um, að fyrsta afborgun eftir skuldbreytinguna skyldi vera 1. ágúst 1989 og að samningstími skyldi lengdur til júliloka 1994 í stað febrúar 1992. Ákveðið hafi verið að gefa út nýjan leigusamning til staðfestingar skuldbreytingunni og skuldskeytingunni, og hafi hann fengið til auðkenningar númerið 969.

Þá hafi enn fremur verið um það samið, að tryggingarbréfið frá 28. febrúar skyldi eftirleiðis með sama hætti og áður vera til tryggingar leigusamningnum. Skuldskeytingar- og skuldbreytingarsamkomulaginu hafi ekki verið þinglýst.

Hinn 15. febrúar 1992 hafi Leó E. Löve afsalað eignarhlut sínum í Grensásvegi 5 og 7 Sigvalda Viggóssyni, Meðalbraut 18, Kópavogi. Veðsetningarinnar til stefnda sé sérstaklega getið í afsalinu. Stefnandi hafi vottað afsalið.

Hinn 31. mars 1992 hafi Sigvaldi Viggósson tekið á sig allar skuldbindingu-

ar Leós E. Löve samkvæmt leigusamningi nr. 969. Stefndi hafi samþykkt skuldskeytinguna með þeim skilyrðum, að Leó tæki sjálfskuldarábyrgð á efndum Sigvalda, þar til tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988, sem hafi 31. mars 1992 hvílt á 2. veðrétti, hefði færst upp á 1. veðrétt. Sérstakt samkomulag milli Leós E. Löve og stefnda um ábyrgðina og lausnarskilyrði hennar hafi verið undirritað sama dag og skuldskeytingin fór fram.

Hinn 8. apríl 1992 hafi verið samið um skuldbreytingu vegna samnings nr. 969. Hafi vanskil þá verið orðin veruleg. Samkvæmt skuldbreytingarsamkomulaginu hafi höfuðstóll samningsins orðið 12.411.914 kr. og fyrsti gjald-dagi eftir skuldbreytingu 15. október 1992. Leó E. Löve hafi, sama dag og skuldbreytingarsamkomulagið var undirritað, samþykkt, að sjálfskuldarábyrgð sín næði til skuldbreytingarsamkomulagsins með sama hætti og til samnings nr. 969 og samkomulagsins frá 31. mars 1992.

Með yfirlýsingu, dags. 29. janúar 1993, hafi stefndi lýst yfir, að þar sem veðréttur skv. tryggingarbréfinu frá 28. febrúar 1988 í fasteignunum Grensásvegi 5 og 7 vegna leigusamnings nr. 969 hefði samkvæmt veðbókavottorði færst á 1. veðrétt, væri Leó E. Löve leystur undan ábyrgð sinni á samningi nr. 969 í samræmi við framangreint samkomulag frá 31. mars 1992.

Með símskeyti, dags. 25. febrúar 1993, hafi stefndi tilkynnt Sigvalda Viggóssyni, að leigusamningi nr. 969 væri rift vegna verulegra vanefnda á greiðslu leigugjalda. Sigvaldi hafi mótmælt riftuninni með bréfi, dags. 13. apríl, án þess að rökstyðja andmælin.

Hinn 16. mars 1993 hafi lögmáður stefnda ritað Leó E. Löve bréf, þar sem athygli hans er vakin á því, að Sigvaldi Viggósson hafi haldið því fram gagnvart stefnda, að tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 væri ekki til tryggingar leigusamningi nr. 969, þar sem láðst hefði að þinglýsa samkomulaginu frá 31. mars (sic í greinargerð stefnda, en umrætt samkomulag er dags. 31. júlí) 1989. Hafi því verið haldið fram í bréfinu gagnvart Leó, að kæmi í ljós, að veðsetningin væri ekki til tryggingar skuld skv. samningi nr. 969, yrði að líta svo á, að ábyrgð Leós væri enn í fullu gildi. Leó hafi mótmælt þessum skilningi stefnda með bréfi, dags. 2. apríl 1993.

Hinn 1. apríl 1993 hafi Sigvaldi Viggósson afsalað framangreindum eignarhlutum í Grensásvegi 5 og 7 samþýliskonu sinni, stefnanda máls þessa.

Tryggingarbréfsins frá 28. febrúar 1988 sé sérstaklega getið í afsalinu.

Með stefnu, birtri 18. og 24. júní 1993, hafi stefndi höfðað mál á hendur Leó E. Löve og Sigvalda Viggóssyni. Í málinu hafi stefndi aðallega gert kröfu um, að Sigvaldi og Leó yrðu dæmdir in solidum til að greiða skuld skv. leigusamningi nr. 969. Dómur hafi verið kveðinn upp 7. febrúar 1994. Hafi Leó verið sýknaður af öllum kröfum stefnda, en Sigvaldi dæmdur til að greiða umkraðar fjárhæðir.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi kveðst hafa hagsmuni af því, að skuldinni, sem um ræðir í máli þessu, verði aflétt. Hún hafi í huga að selja eignarhlutana, en slíkt sé ómögulegt, á meðan tryggingarbréfið hvíli þar á. Áskilur stefnandi sér rétt til að krefja stefnda um skaðabætur, verði verulegur dráttur á, að skuldinni verði aflétt.

Eftir að skuld sú, er tryggingarbréfið átti að tryggja, hafi verið greidd upp, sé tryggingarbréfið ekki til neins gagns fyrir stefnda, sem engin réttindi geti á því byggt, en sé um leið stefnanda til tjóns.

Kröfugerð sína reisir stefndi á eftirgreindum málsástæðum og lagarökum:

1. Krafan, sem tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 hafi átt að tryggja innan umsaminnar hámarksfjárhæðar, sé enn í stórfelldum vanskilum, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjavíkur frá 7. febrúar 1994 í málinu nr. E-5780/1933. Við útgáfu fjármögnunarleigusamnings nr. 969 hafi ekki stofnast ný krafa, heldur hafi samkomulagið frá 31. júlí 1989 og útgáfa leigusamningsins í sér skuldskeytingu og skuldbreytingu.

Því er sérstaklega mótmælt, að skuld samkvæmt samningi nr. 705 hafi verið greidd með útgáfu samnings nr. 969 eða krafan, sem tryggt sé með tryggingarbréfinu, sé fallin niður af öðrum ástæðum.

2. Verði ekki á framangreind sjónarmið fallist, er kröfugerð stefnda reist á þeirri röksemd, að veðsamningurinn frá 31. mars 1989 sé bindandi gagnvart stefnanda, enda sé hún grandsöm um efni hans og hafi verið 1. apríl 1993, þegar afsal til stefnanda vegna Grensásvegar 5 og 7 var gefið út og móttekið.

Hafið sé yfir-allan vafa, að Sigvalda Viggóssyni hafi a. m. k. frá 31. mars 1992 og líklega allt frá 31. júlí 1989 verið kunnugt um samkomulag Leós E. Löve og stefnda þess efnis, að tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 skyldi frá 31. mars 1989 vera til tryggingar öllum fjárkröfum stefnda skv. leigusamningi nr. 969.

Telja verði víst, að Þórunni Guðmundsdóttur, sambýliskonu Sigvalda, hafi enn fremur verið eða mátt vera þetta ljóst vegna náinna tengsla hennar við Sigvalda og þeirrar staðreyndar, að ágreiningur var risinn milli stefnda og Sigvalda um það, hvort leigusamningur nr. 969 nyti veðtryggingar í Grensásvegi 5 og 7, áður en afsalið til stefnanda er gefið út 1. apríl 1993. Sé þessi vitneskja beinlínis viðurkennd í stefnu, þar sem segi: „Þegar afsalið var gefið út, var hins vegar ljóst, að veðið tryggti enga skuld, fjármögnunarleigusamningur nr. 705 var uppgreiddur með nýjum samningi, sem auðkenndur var 969.“

Vegna ummæla í stefnu sé rétt, að fram komi, að stefna í málinu nr. E-5780/1993 var birt í júní 1993, en ekki, áður en afsal til stefnanda var gefið út 1. apríl 1993, eins og staðhæft sé í stefnu. Afstaða stefnda 1. apríl 1993 hafi verið sú, að tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 væri til tryggingar skuld skv. leigusamningi nr. 969. Rétt hafi hins vegar þótt að láta á það reyna, hvort sá möguleiki, að veðsamningurinn frá 31. júlí 1989 nyti ekki réttarverndar gagnvart grandlausum viðsejendum veðþola og síðari grandlausum rétthöfum yfir fasteigninni Grensásvegi 5 og 7, hefði áhrif á réttaráhrif yfirlýsingar stefnda frá 29. janúar 1993. Niðurstaða héraðsdóms í málinu nr. E-5780 hafi hins vegar verið sú, að stefndi væri bundinn af efni yfirlýsingarinnar frá 29. janúar 1993 og Leó E. Löve af þeirri ástæðu laus undan sjálfskuldarábyrgð sinni frá 31. mars 1992. Dómurinn hafi hins vegar enga afstöðu tekið til þess, hvort tryggingarbréfið frá 28. febrúar 1988 næði til leigusamnings nr. 969 eða ekki, og hefur stefndi hvorki í rekstri málsins né af öðru tilefni lýst yfir því, svo að bindandi sé fyrir hann gagnvart stefnanda, að hann gefi eftir hugsanlegan rétt sinn skv. tryggingarbréfinu frá 28. febrúar 1988 vegna samnings nr. 969. Þvert á móti hafi hann með öllu hafnað að gefa slíka yfirlýsingu gagnvart stefnanda. Hljóti stefnandi, eins og mál þetta er vaxið, að bera sönnunarbyrðina fyrir því, að hún hafi verið grandlaus um efni veðsamningsins frá 31. júlí 1989 eða að veðréttindi stefnda skv. margnefndu tryggingarbréfi séu niður fallin.

Niðurstaða.

Eins og greinir hér að framan, er því haldið fram, að við útgáfu fjármögnunarleigusamnings nr. 969 hafi ekki stofnast ný krafa, heldur hafi samkomulag frá 31. júlí 1989 og útgáfa leigusamningsins falið í sér skuldskeytingu og skuldbreytingu.

Í skuldskeytingu felst, að nýr skuldari tekur að öllu leyti á sig skyldur hins fyrri skuldara, en eðli og efni kröfunnar breytist ekki við skuldskeytinguna.

Aðilar fjármögnunarleigusamnings nr. 705 eru Féfang hf. og Ferskt og gott hf., en aðilar að fjármögnunarleigusamningi nr. 969 eru Féfang hf. og Leó E. Löve. Samningur nr. 969 ber ekki með sér, að um skuldskeytingu vegna samnings nr. 705 sé að ræða. Er efni samnings nr. 969 í mörgum atriðum annað en efni samnings nr. 705, t. d. að því er snertir fjárhæð, upphaf frumleigutíma, fyrsta gjalddaga á frumleigutíma og fjölda afborgana, og þá er grunnvísitalan önnur. Í samningi nr. 969 er ekkert getið um veð í fasteignunum Grensásvegi 5 og 7, eins og gert er í samningi nr. 705.

Þykir því ekki sýnt fram á, að samningur nr. 969 feli í sér skuldskeytingu

eða skuldbreytingu, og er litið svo á, að um nýjan samning hafi verið að ræða, enda segir í yfirlýsingu um samkomulag milli Félags hf. og Leós E. Löve á dskj. nr. 8, að aðilar séu sammála um, að undirritaður verði nýr leigusamningur, og verði stofnverð hans 10.765.891 kr. miðað við lánskjara-vísitölu janúarmánaðar 1989, sem er 2540 stig.

Leó E. Löve tókst á hendur sjálfskuldarábyrgð á fjármögnunarleigusamningi nr. 705, sem dags. er 28. febrúar 1988. Til tryggingar greiðslu á leigusamningi þessum veðsetti Leó fasteignirnar Grensásveg 5 og 7. Kemur skýrt fram í tryggingarbréfinu, að veðið sé til tryggingar skuld, að fjárhæð 7.500.000 kr., samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 705, dags. 28. febrúar 1988, milli Fersks og góðs hf. og Félags hf. Ekkert í fram lögðu tryggingarbréfi gefur vísbendingu um, að veðið skuli tryggja greiðslu samkvæmt fjármögnunarleigusamningi nr. 969 milli Leós E. Löve og Félags hf.

Í yfirlýsingu, dags. 31. júlí 1989, á dskj. nr. 8, sem undirrituð er bæði af Félangi hf. og Leó E. Löve, er hins vegar lýst yfir því, að það hafi orðið að samkomulagi þeirra í millum, að tryggingarbréf, út gefið af Leó E. Löve 28. febrúar 1988, með veði í Grensásvegi 5 og 7 til tryggingar skuldbindingum skv. samningnum nr. 705 verði framvegis til tryggingar skuld skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 969 með sömu skilmálum og að öðru leyti óbreytt.

Yfirlýsingu þessari var ekki þinglýst, og hefur hún því ekki gildi gagnvart grandlausum þriðja manni. Telst hún samkvæmt því aðeins bindandi gagnvart stefnanda, sem öðlaðist réttindi yfir umræddum fasteignum með afsali, dags. 1. apríl 1993, að stefnandi hafi vitað eða mátt vita á þeim tíma um framangreinda yfirlýsingu Leós E. Löve og Félags hf., en Leó var á þeim tíma, er um ræðir, eigandi fasteignanna að Grensásvegi 5 og 7.

Með yfirlýsingu, dags. 31. mars 1992, tók Sigvaldi Viggósson, þáverandi sambýlismaður stefnanda, á sig allar skuldbindingar og réttindi Leós Löve gagnvart Félangi hf. skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 969, dags. 1. ágúst 1989, milli Félags og Leós Löve. Áður, þ. e. 15. febrúar 1992, hafði Leó afsalað Sigvalda fasteignunum Grensásvegi 5 og 7, og er þess getið í afsalinu, að þinglýst er á eignina láni vegna Félags, dags. 28. febrúar 1988.

Sigvaldi Viggósson kom ekki fyrir dóm, og liggur vitneskja hans um framangreint samkomulag ekki fyrir, en eins og áður er rakið, hvíldi veð vegna fjármögnunarleigusamnings nr. 705 á fasteign hans, en hann hafði hins vegar tekið að sér skyldur Leós E. Löve skv. fjármögnunarleigusamningi nr. 969.

Stefnandi bar fyrir dómi, að henni hefði verið kunnugt um, að um einhverja skuld við Féfang hf. hefði verið að ræða, en hún hefði ekki kynnt sér

það mál nánar. Er til kom, að hún tæki við umræddum fasteignum vegna uppgjörs hennar við Sigvalda sökum sambúðarslita þeirra, hefði hún kynnt sér málið og komist að þeirri niðurstöðu, að búið væri að greiða lán það við Féfang hf., er hvíldi á fasteignunum, en eftir hafi verið að aflétta veðunum. Hún bar, að Sigvaldi hefði verið sömu skoðunar og hún um það, að engin skuld stæði að baki 1. veðrétti. Styður bréf á dskj. nr. 19 þessa fullyrðingu stefnanda, en það er bréf Þórðar S. Gunnarssonar hrl. til Leós E. Löve, dags. 16. mars 1993. Þar kemur fram, að Sigvaldi Viggósson hafi tjáð Féfangi hf. þá skoðun sína, að umrætt veð væri ekki til tryggingar skuldbindingum samkvæmt leigusamningi nr. 969, þar sem tryggingarbréfið sé samkvæmt orðanna hljóðan til tryggingar samningi nr. 705 og nái ekki til samnings nr. 969.

Eins og að framan er rakið, er litið svo á, að fjármögnunarleigusamningar nr. 705 og 969 séu tveir sjálfstæðir samningar. Enda þótt stefnanda hafi verið kunnugt um fjármögnunarleigusamning nr. 969, er sambýlismaður hennar tók að sér, er ekkert í þeim samningi, sem bendi til, að hann sé trygður með veði í umræddum fasteignum. Þá þykir ekkert það hafa komið fram í málinu, er sýni fram á, að stefnandi hafi verið grandsöm um framangreinda yfirlýsingu, dags. 31. júlí 1989, á dskj. nr. 8 milli Leós E. Löve og Féfangs hf., þegar hún öðlaðist eignarréttindi sín yfir umræddum fasteignum 1. apríl 1993, er afsal var gefið út.

Hefur stefnda samkvæmt framansögðu ekki tekist að sýna fram á, að skuld standi að baki veði á 1. veðrétti áhvílandi á fasteignunum Grensásvegi 5 og 7, Reykjavík, samkvæmt tryggingarbréfi, út gefnu 28. febrúar 1988, og ber því að taka til greina kröfur stefnanda í máli þessu.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst 25.000 kr.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Féfangi hf., er gert að þola, að tryggingarbréfi, dags. 28. febrúar 1988, upphaflega að fjárhæð 7.500.000 kr., sem nú hvílir á 1. veðrétti eignarhluta stefnanda, Þórunnar Guðmundsdóttur, í fasteignunum nr. 5 og 7 við Grensásveg í Reykjavík, verði aflétt af nefndum eignarhlutum.

Stefndi greiði stefnanda 25.000 kr. í málskostnað.