

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra 22. desember 2016 í máli nr. E-9/2016:

A

(Árni Pálsson hrl.)

gegn

Arion banka hf.

(Ragnhildur Sophusdóttir hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð miðvikudaginn 2. nóvember, er höfðað 12. janúar 2016 af A, á hendur Arion banka hf., Borgartúni 19, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að ógilt verði veðleyfi er hann hafi hinn 10. apríl 2008 veitt í 50% eignarhluta sínum í jörðinni ... landnr. 152389, fnr. 215-7263 og 215-7275, til tryggingar veðskuldabréfi útgefnu af B hinn 10. apríl 2008, upphaflega að fjárhæð 30 milljónir króna gengistryggt, mótttekið til þinglýsingar 11. apríl 2008 og innfært í fasteignabók 14. apríl 2008 með þinglýsinganúmeri 2008/1652.

Stefndi krefst sýknu af kröfu stefnanda.

Hvor aðili krefst málskostnaðar úr hendi hins.

Málavextir

Stefnandi er bóndi á jörðinni ... og hefur verið frá árinu 1973, þá fyrst með föður sínum en einn frá árinu 1980.

Með afsali, dags. 2. desember 2005, afsalaði móðir stefnanda, C, 50% eignarhlut í jörðinni ..., 50% eignarhlut í öllum útihúsum, ræktun, hlunnindum og öðrum gögnum og gæðum sem fylgja skyldu jörðinni, til stefnanda. Með sama afsali afsalaði hún 50% eignarhlut í jörðinni ... í sömu sveit, ásamt samsvarandi hlut í ræktun, hlunnindum og öðrum gögnum og gæðum, til stefnanda.

Tvö systkini stefnanda höfðuðu mál til riftunar afsalinu og lauk því með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 23/2008 þar sem afsalinu var rift.

Með kaupsamningi og afsali, dags. 17. ágúst 2005 og mótt. til þinglýsingar degi síðar, seldi C syni stefnanda, B, 50% eignarhlut í ... ásamt 50% eignarhlut í öllum útihúsum, ræktun, hlunnindum og öðrum gögnum og gæðum sem fylgja skyldu jörðinni, og 25% hlut í jörðinni ... ásamt samsvarandi hlut í ræktun, hlunnindum og öðrum gögnum og gæðum. Jafnframt afsalaði C til B íbúðarhúsi sínu í ..., en húsið stæði á sérlóð með nánar greindu landnúmeri. Kaupverð hins selda skyldi alls vera 20.280.000 krónur og greiddast að fullu við undirskrift.

Með samningi, dags. 30. júní 2007, leigði B stefnanda eignarhluti þá sem greindir voru í afsali C til B, að íbúðarhúsi undanskildu. Leigugjald skyldi í upphafi vera 100.000 krónur á mánuði en endurskoðast árlega og taka breytingum samkvæmt breytingum neyzluvísitölu.

C lézt hinn 31. október 2007. Dánarbú hennar var tekið til opinberra skipta og lauk þeim með úthlutunargerð 15. desember 2010. Samkvæmt skiptayfirlýsingu, undirritaðri af Ingvari Þóroddssyni hdl. skiptastjóra 23. desember 2010 og innfærðri í þinglýsingabók 27. desember 2010, var stefnanda lagður út 50% eignarhluti dánarbúsins í jörðinni ... með öllum gögnum og gæðum, og 25% eignarhluti dánarbúsins í jörðinni ... með öllum gögnum og gæðum.

Búgarður, ráðgjafafjónusta á Norðurlandi vann verðmat þeirra eigna er C seldi B. Niðurstaða matsins er sú að heildarverðmæti eignanna sé 29.500.000 krónur en þar af sé verðmæti íbúðarhúss 5.500.000 krónur.

Samkvæmt ódagsettri útprentun úr firmaskrá sem liggur fyrir í málinu en sögð er síðast uppfærð 15. febrúar 2016 er B skráður sem sauðfjár- og geitnaræktandi með nánar tilgreindu virðisaukaskattsnúmeri. Samkvæmt gögnum frá ríkisskattstjóra sem liggja fyrir í málinu er B skráður sem einstaklingur í atvinnurekstri með nánar tilgreint virðisaukaskattsnúmer sem verið hafi opið frá 1. janúar 2007. Sinnir hann samkvæmt skráningunni sauðfjár- og geitnarækt.

Hinn 10. apríl 2008 gaf B út skuldabréf til Kaupþings banka hf., þar sem hann viðurkenndi að skulda bankanum jafnvirði 30 milljóna króna þann dag, í myntunum og hlutföllunum EUR 20%, CHF 40% og JPY 40%. Til tryggingar skuldinni var sett á 4. veðrétti jörðin ... með öllum gögnum og gæðum og öllum réttindum hverju nafni sem nefndust. Undir skuldabréfið ritaði stefnandi sem veðsali. Var lánið til þrjátíu ára með nánar greindum vöxtum. Ágreiningslaust er að ekki var framkvæmt svonefnt greiðslumat á skuldaranum B vegna útgáfu skuldabréfsins. Af hálfu stefnda er á því byggt að engin skylda hafi verið til að gera svo.

Samhliða útgáfu skuldabréfsins rituðu B og fulltrúi Kaupþings banka hf. undir skjál sem ber merki þess banka og fyrisögnina „Reiknivél – Neytendalán“. Eru þar birtar ýmsar upplýsingar um lánið, svo sem um árlega hlutfallstölu kostnaðar, andvirði skuldabréfsins og heildarlántökukostnað. Yfir töflu um einstakar væntanlegar afborganir stendur meðal annars: „Neytendalán – greiðsluáætlun“ og er orðið „Neytendalán“ feitletrað.

Stefndi sendi stefnanda svonefndar áramótatilkynningar til ábyrgðarmanns / veðsala, dags. 5. febrúar 2013, 19. febrúar 2014 og 20. apríl 2015 og greindi hver og ein tilkynning ábyrgðarfjárhæð og vanskil um þau áramót er síðast höfðu verið. Þá liggja fyrir í málinu tilkynningar stefnanda til stefnda um vanskil skuldabréfsins, dags. 28. nóvember 2012, 28. desember 2012, 27. október 2014, 19. nóvember 2014, 25. nóvember 2014, 12. desember 2014, 25. desember 2014, 29. desember 2014 og 26. janúar 2015.

Hinn 15. maí 2013 ritaði lögmaður stefnanda stefnda og tjáði honum það álit stefnda að brotið hefði verið gegn samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, með því að stefnanda hefði ekki verið kynnt greiðslumat. Krafðist hann þess að veðinu yrði aflétt. Stefndi hafnaði erindinu með tölvubréfi 28. nóvember 2013. Stefnandi ítrekaði erindið með bréfi 27. desember 2013 og aftur 10. júlí 2014. Þá liggja í málinu útprentuð tölvusamskipti aðila frá ágúst 2014 og

fram í október 2014, þar sem aðilar færa fram rök fyrir sjónarmiðum sínum. Stefndi hafnar óskum stefnanda með tölvubréfi 2. október 2014.

Stefndi hefur tekið við réttindum Kaupþings banka hf. samkvæmt veðskuldabréfinu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveðst byggja á því að stefndi hafi tekið á sig ákveðnar skyldur samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. B hafi tekið lán hjá stefnda vegna kaupa á eignarhlut ömmu sinnar í Hann hafi hvorki haft reynslu né þekkingu á þessu sviði. Eins og fram komi í skjali er B hafi ritað undir samhliða veðskuldabréfi og sé útreikningur á greiðslubyrði lánsins og lántökukostnaði hafi stefndi litið svo á að um neytendalán væri að ræða. Í 1-lið 1. mgr. 5. gr. núgildandi laga nr. 33/2013 um neytendalán komi fram skilgreining á því hver teljist neytandi samkvæmt lögnum. Það sé einstaklingur sem eigi lánsviðskipti sem ekki séu gerð í atvinnuskyni af hans hálfu. Skilgreining þessi sé óbreytt frá eldri lögum, sbr. lög nr. 121/1994. Liggi því fyrir að stefndi hafi litið svo á, þegar hann veitti lánið að B hafi verið neytandi í merkingu framangreindra laga. Sé það í samræmi við það sem fram komi í skattframtölum sem lögð hafa verið fram í málinu. Rétt sé þó að geta þess að B hafi átt nokkrar kindur, en ekki framleiðslurétt, þegar hann hafi keypt hlut sinn í ... og sé svo enn. Búskapur hans hafi því verið meira til gamans svo sem sjá megi af skattframtölum hans. Hann hafi unnið sem launamaður við bú stefnanda og hafi gert óslitið frá því hann hafi tekið lánið. Stefnandi kveðst telja að ekki geti leikið vafi á því að B hafi tekið lánið sem neytandi en ekki til að leggja í atvinnurekstur. Áður en hann hafi keypt eignarhlut sinn hafi hann átt kindur og engin breyting hafi orðið á högum hans við lántökuna.

Stefnandi segir að í 1. mgr. 2. gr. samkomulagsins sé gildissvið þess afmarkað. Þar segi í lokamálslið að samkomulagið taki til þess þegar einstaklingur veiti veðleyfi í fasteign sinni til tryggingar skuldum annars einstaklings. Hljóti að liggja alveg ljóst fyrir að stefnandi hafi veitt syni sínum veðleyfi sem einstaklingur í þessari merkingu. Stefnandi kveðst telja að borið hafi að fara að þeim reglum sem kveðið sé á um í samkomulaginu áður en lánið hafi verið afgreitt til B og stefnandi verið fenginn til að veita veðleyfi.

Stefnandi segir að samkvæmt 1. og 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins hafi borið að meta greiðslugetu B áður en lánið hafi verið veitt. Framlögð skjöl staðfesti að ekkert greiðslumat hafi verið framkvæmt. Ítrekað hafi verið óskað eftir að fá að sjá greiðslumat vegna lántökunnar en stefndi hafi ekki orðið við því svo miðað verði við að greiðslumat hafi ekki verið framkvæmt. Með þessu hafi stefndi ótvírætt brotið gegn þeim skyldum sem hann hafi tekið á sig samkvæmt samkomulaginu. Af því leiði að stefndi hafi einnig brotið gegn 4. gr. samkomulagsins, sem mæli fyrir um upplýsingagjöf til stefnanda áður en hann veiti veðleyfi.

Stefnandi segir að með nokkurum ólíkindum sé hvornig staðið hafi verið að lánveitingunni til B. Virðist sem forveri stefnda hafi ekkert kynnt sér hvort B hafi átt möguleika á að standa við skuldbindinguna sem hann hafi tekið á sig með

lántökunni. Í því sambandi sé rétt að líta til þess að samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 beri fjármálafyrirtæki að starfa í samræmi við heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði. Í því sambandi megi benda á að væntanlega hafi samkomulagið að geyma reglur um heilbrigða viðskiptahætti á fjármálamarkaði. Einnig megi benda á að fyrir gerð samkomulagsins frá 2001 hafi í gildi verið efnislega hliðstætt samkomulag frá árinu 1998. Stefnandi segir að svo virðist sem stefnandi hafi ekki kynnt sér greiðslugetu B áður en lánið hafi verið veitt og stefnandi veitt veðleyfi í eignarhlut sínum í Hljóti það að vera í andstöðu við þau sjónarmið sem byggt sé á í 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 að gera ekki greiðslumat áður en stefnandi hafi veitt veðleyfi.

Stefnandi segir að í 1. gr. samkomulagsins komi fram að markmiðið með því sé að draga úr vægi ábyrgðar einstaklinga og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu lántakenda og eigin tryggingar þeirra. Þau vinnubrögð sem forveri stefnda hafi viðhaft við lánveitinguna stangist algerlega á við þessi markmið. Greiðslugeta B hafi ekki verið metin og því hafi forveri stefnda ekki haft neina hugmynd um hvort B gæti greitt af láninu. Hann hafi gert kröfu um að fá veð í eignarhlut stefnanda í jörðinni ... en ekki látið sér nægja að fá veð í eignarhluta B. Stefnandi hafi enga möguleika haft á að taka afstöðu til þess hvort hann ætti að veita veðleyfi eða ekki á grundvelli upplýsinga sem borið hafi að kynna honum áður en hann veitti veðleyfið. Þessi vinnubrögð forvera stefnda séu skýrt brot á reglum samkomulagsins og gangi þvert á yfirlýst markmið þess.

Stefnandi segist telja að þegar lán B hafi verið endurreiknað og breytt í lán í íslenskum krónum árið 2012 hafi borið að kynna stefnanda það sérstaklega, sbr. ákvæði til bráðabirgða nr. XI með lögum nr. 38/2001 sbr. lög nr. 151/2010. Ekki verði heldur litið fram hjá því að lánið sem um ræði hafi án nokkurs vafa verið ólöglegt. Lánsfjárhæðin hafi verið tilgreind í íslenskum krónum og vægi erlendra myntar við gengistryggingu þess eingöngu tilgreind í ákveðnum hlutföllum. Skjalið sjálf beri þá yfirskrift að um sé að ræða gengistryggt lán. Allt að einu virðist lánið ekki hafa verið endurreiknað fyrr en á árinu 2012. Skilmálum lánsins hafi verið breytt án þess að nokkur tilraun hafi verið gerð til að kynna það fyrir stefnanda.

Stefnandi segir að krafa sín um ógildingu á veðleyfinu sé byggð á 36. gr. laga nr. 7/1936. Samkvæmt ákvæðinu megi víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, sé talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Í mati á því hvort samningur teljist ósanngjarn eða andstæður góðri viðskiptavenju skuli líta til efni samningsins, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komi til. Við mat á efni samningsins verði, að mati stefnanda, að líta til þess að ekkert greiðslumat hafi verið gert. Stefnandi hafi því ekki átt möguleika á að leggja sjálfstætt mat á hvort B gæti staðið við skuldbindingar sínar. Stefnandi hafi treyst banka sínum í þessu efni, en stefnandi hafi verið búinn að vera mjög lengi í viðskiptum við forvera stefnda. Stefnandi segir að sé litið til stöðu aðila við samningsgerðina og atvika við hana sé ljóst að forveri stefnda hafi verið stórt fjármálafyrirtæki sem gera megi ríka kröfu til um vönduð vinnubrögð og mikla sérfræði-þekkingu samkvæmt almennum reglum, auk þess sem vísa megi til 1. mgr.

19. gr. laga nr. 161/2012. Stefnandi hafi enga reynslu eða þekkingu á þessu sviði og hafi ekki heldur haft bein afskipti af lántökunni. Sé því ljóst að staða aðila við samningsgerðina hafi alls ekki verið jöfn og í því efni hallað verulega á stefnanda. Stefndi hafi ekki farið að þeim reglum sem hann hafi tekið á sig samkvæmt samkomulaginu sem beinlínis hafi verið sett til að jafna aðstöðumun aðila í tilvikum eins og þessum.

Þá segir stefnandi að líta beri til atvika er síðar hafi komið til. Stefnandi kveðst telja rétt að benda á að samkvæmt 1. mgr. 5. gr. samkomulagsins beri að tilkynna ábyrgðarmanni um vanskil innan 30 daga frá því að þau verði. Það hafi ekki verið gert í þessu tilviki. Í 7. gr. laga nr. 32/2009 sé ákvæði um tilkynningaskyldu lánveitanda til ábyrgðarmanns. Þar segi m.a. í a-lið 1. mgr. að tilkynna beri um vanefndir. Í 2. mgr. 7. gr. segir að sé vanræksla lánveitanda veruleg skuli ábyrgð falla niður. Stefnandi hafi fyrst fengið tilkynningu um vanskil á láninu í febrúar 2013. Eftir því sem stefnandi komist næst hafi B ekki greitt af láninu síðan skömmu eftir bankahrun. Segir stefnandi að svo virðist sem búið hafi verið að skilmálabreyta láninu án þess að samband hafi verið haft við sig. Eigi það að leiða til þess að veðleyfið, sem stefnandi hafi veitt í apríl 2008, verði metið ógilt. Hljóti að verða að líta svo á að vanræksla stefnda á tilkynningaskyldu sinni sé svo veruleg að veðleyfin falli niður. Stefnandi segir að sanngirnismat fari fram á grunni 36. gr. laga nr. 7/1936 og byggji á mati á þeim efnisatriðum sem hér hafa verið rakin. Stefnandi kveðst telja að það mat hljóti að leiða til þess að rétt sé að fallast á kröfu hans um að eignarhluti hans í jörðinni ..., verði leystur úr veðböndum. Til þess sé að líta að ella sitji stefnandi uppi með eignarhlut sinn veðsettan fyrir láni sem hann hafi ekki notið neins af og því ætti þegar af þeirri ástæðu að vera rétt að fallast á kröfu hans. Fjárhagslegt áfall stefnanda af því að eignarhlutur hans í jörðinni sé til tryggingar láni B eins og það standi í dag, sé svo mikið að eign hans í jörðinni hverfi í raun til stefnda. Þó að krafa stefnanda verði tekin til greina, hafi það ekki í för með sér að veðréttindi stefnda falli niður að fullu. Hann haldi veðréttindum sínum í helmingi jarðarinnar. Þannig verði staða stefnda í samræmi við markmiðin sem að hafi verið stefnt í samkomulaginu. Stefnandi kveðst einnig benda á að stefndi hafi haft í hendi sér að fara að þeim reglum sem gilt hafi þegar lánið hafi verið veitt. Hann hafi ekki sinnt þeim og því hljóti eðlilegt að vera að hann beri hallann af því.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi segir ágreining um mál þessa tvíþættan. Annars vegar sé hann um það hvort samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga eigi við í málinu og þá hvort reglur samkomulagsins hafi verið brotnar. Hins vegar sé ágreiningur aðila um það hvaða áhrif slík brot hafi á umþrætta veðsetningu.

Stefndi kveðst byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að engir gallar hafi verið við veitingu umrættis veðskuldabréfs og veðsetningu eignarinnar Stefndi hafi ekki brotið gegn ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgðar á skuldum einstaklinga enda hafi það ekki átt við um umrædda lánveitingu og veðsetningu

eignarinnar. Ákvæði samkomulagsins taki einungis til þeirra tilvika þegar einstaklingur hafi gefið leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Gildissvið samkomulagsins, sem sé tæmandi talið, taki ekki til þeirra tilvika þegar einstaklingur hafi veðsett eign sína vegna atvinnurekstrar þriðja aðila eða þegar rekstraraðili hafi veðsett eign sína til tryggingar skuldum einstaklings, sbr. 1. mgr. 2. gr. samkomulagsins. Með hliðsjón af þessu kveðst stefndi benda á að stefnandi hafi verið í búrekstri á jörðinni ... frá árinu 1973 og hafi formlega stofnað til einstaklingsrekstrar þar árið 1990. Samkomulagið sem stefnandi vísi til í stefnu eigi því ekki við í þeim lánaviðskiptum sem farið hafi fram milli stefnanda, stefnda og B þar sem stefnandi teljist ekki vera neytandi í skilningi laga nr. 121/1994, þar sem hann sé í einstaklingsrekstri. Af þeim sökum nái samkomulagið frá 2001 ekki undir lánaviðskiptin og stefnda hafi því verið alls óskýlt að framkvæma mat á greiðslugetu B áður en stefnandi hafi veitt veð í eignarhluta sínum í jörðinni Því fái stefndi ekki séð að tilefni sé til þess að fallast á ógildingakröfu stefnanda sbr. 36. gr. samningalaga enda hafi ekki verið stofnað til veðsetningarinnar með óeðlilegum hætti.

Stefndi segir að í stefnu sé því haldið fram að B hafi verið neytandi þegar umrætt lán hafi verið tekið þar sem lánaviðskiptin hafi ekki verið gerð í atvinnuskyni af hans hálfu, sbr. 1-lið, 1. mgr. 5. gr. laga nr. 30/2013. Af þeim sökum telji stefnandi að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og neytendalög nr. 121/1994 eigi við í þessu máli. Þetta sé síðan rökstutt með þeim hætti að B hafi átt nokkurar kindur þegar hann hafi keypt hlut sinn í ... og að búskapur hans hafi verið „til gamans“. Teljist hann því ekki hafa verið í atvinnurekstri. Vísi stefnandi í skattframtal B til frekari stuðnings þessum málatilbúnaði. Stefndi kveðst hafna þessari málsástæðu en byggja á því að B teljist ekki neytandi í skilningi laga nr. 121/1994 þar sem hann sé í einstaklingsrekstri. Atvinnurekstur sé skilgreindur sem sjálfstæð starfsemi í þeim tilgangi að hagnast og sé þá ekki gerður munur á því hvort atvinnureksturinn sé stundaður af mönnum, lögaðilum eða hvort hann sé til gamans. Við mat á því hvort að um atvinnurekstur einstaklings sé að ræða, sé nærtækast að skoða hvort fyrirtæki hafi verið skráð í firmaskrá samkvæmt lögum frá 42/1903. Í gögnum málsins megi sjá að B sé með skráð fyrirtæki á eigin nafni sem stundi sauðfjár- og geitnarækt. Þá megi sjá af gögnum að fyrirtækið B sé með opið virðisaukaskattsnúmer frá 1. janúar 2007 sem sé sami tími og er B hafi hafið rekstur á jörðinni og leigi út jörðina til stefnanda. Þar sem B teljist vera í atvinnurekstri og lántaka sé hluti af atvinnurekstri hans geti stefndi ekki séð að tilefni sé til þess að fallast á ógildingakröfu stefnanda sbr. 36. gr. samningalaga.

Í sambengi við framanritað kveðst stefndi benda á að umrætt lán hafi verið tekið til að fjármagna kaup B á jörðinni ... og íbúðarhúsnæði því sem sé á jörðinni. Á Íslandi hafi verið farin sú leið frá árinu 1993, þegar tilskipun 87/102/EBE um neytendalán hafi verið innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 30/1993 um neytendalán, að notast við hugtakið í atvinnuskyni til að skilgreina hugtakið neytandi. Við túlkun á því hvað teljist vera í atvinnuskyni beri að líta til þess hvort

viðkomandi lán tengist atvinnustarfsemi viðskiptum eða sérgrein neytanda. Samkvæmt kaupsamningi og afsali frá 17. ágúst 2008 hafi B keypt 50% hlut í jörðinni ... ásamt öllum útihúsum, ræktun, hlunnindum og öðrum þeim gögnum og gæðum sem jörðinni fylgi og fylgja beri. Ennfremur hafi B keypt fjórðungshlut í jörðinni ... og íbúðarhúsnæði á ... sem standi á sér lóð. Kaupverð hins selda hafi verið 20.280.000 krónur. Við söluna hafi verið framkvæmt verðmat á jörðinni og íbúðarhúsnæðinu. Þar hafi jörðin, fjós, geymslur o.s.frv. verið metin á 29,5 milljónir króna og íbúðarhúsnæðið á 5,5 milljónir króna, samtals 35 milljónir króna. Miðað við verðmætið hafi íbúðarhúsnæðið verið 15,7% heildarmatsins en 84,3% matsins hafi verið tengt rekstri á bújörð. Megi því ætla að lánið sem B hafi upprunalega tekið hjá Sparisjóði Norðurlands, en svo endurfjármagnað hjá stefnda, hafi verið í sömu hlutföllum, 15,7% sem lán við kaup á íbúðarhúsnæði fyrir einstakling en 84,3% sem lán í atvinnuskyni við kaup á jörðinni.

Stefndi segir að þegar um sé að ræða lánasamninga sem gerir séu í tvíþættum tilgangi sem tengist að hluta atvinnustarfsemi eða sérgrein einstaklings en að hluta til húsnæði einstaklingsins verði að túlka lánasamninginn á þann veg sem að ráðandi þáttur samningsins nái til. Í því tilviki sem að hér um ræði sé meiri hluti lánsins notaður við kaup á jörð sem notuð sé í einstaklingsfyrirtæki B og teljist lánið því tekið í atvinnustarfsemi. Sé þetta í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins 2014/17/ESB og dóm Evrópudómstólsins nr. c361/89 og c464/01. Þá kveðst stefndi hafna því alfarið að tilvísun stefnanda til laga nr. 121/1994 um neytendalán styðji kröfu hans í málinu enda leiði brot gegn þeim lögum til skaðabótaskyldu en ekki til ógildingar á veðsetningu.

Stefndi kveðst byggja sýknukröfu sína í öðru lagi á því, að ef talið verði allt að einu að samkomulagið um notkun ábyrgða eigi við geti það eitt og sér, að ekki hafi verið gætt að öllu leyti að ákvæðum þess, ekki leitt til ógildingar á veðsetningu eignarhluta stefnanda heldur verði að fara fram heilstætt mat á öllum atvikum. Óumdeilt sé að forveri stefnda hafi ekki framkvæmt greiðslumat við útgáfu veðskuldabréfsins en hann hafi staðið í þeirri trú að lánið væri veitt vegna atvinnurekstrar. Stefndi kveðst byggja á því að þótt brotið sé gegn ákvæðum samkomulagsins leiði það ekki sjálfkrafa til ógildingar veðsetningarinnar heldur verði að fara fram heildarmat á aðstæðum aðila fyrir, eftir og við undirritun stefnanda á veðskuldabréfið. Leiði slíkt mat til þess að sýkna beri stefnda af ógildingarkröfu stefnanda. Stefndandi hafi verið með leigusamning við B um leigu á 50% eignarhluta B í jörðinni ... ásamt 50% eignarhluta í öllum útihúsum og ræktun. Þannig hafi stefndandi haft beinan hag af því að B fengi endurfjármögnun hjá forvera stefnda til að halda áfram búrekstri á jörðinni. Stefndandi og lántakinn séu feðgar. Stefndandi kveðst byggja á því að stefndandi hafi þekkt fjárhagsstöðu sonar síns sem hafi fengið leigugreiðslur frá stefnanda vegna jarðarinnar og sem einnig hafi verið á launaskrá hjá stefnanda á þeim tíma sem hið umþrætta veðskuldabréf hafi verið gefið út. Hafi stefndandi því átt greiðan aðgang að upplýsingum um lántakandann og hafi hann ekki sýnt þá fyrirhyggju að óska eftir þessum upplýsingum frá syni sínum beri hann hallann af því.

Stefndi segir að skiptastjóri dánarbús móður stefnanda hafi samþykkt veðsetningu með undirskrift sinni á tveimur skilmálabreytingum árið 2009. Þá hafi stefnandi samþykkt veðsetninguna athugasemdalaust þegar hann hafi verið skráður þinglýstur eigandi jarðarinnar í lok árs 2010. Stefndi kveðst byggja á því að horfa þurfi á alla fyrrgreinda þætti til að mat sé lagt á heildarmyndina að baki umþrættri veðsetningu. Þá kveðst stefndi byggja á að tilgangur samkomulags um notkun ábyrgða, sem vísað sé til í stefnu, sé að tryggja að ábyrgðarmenn og veðsalar þekki fjárhagsstöðu og greiðslugetu lántakenda við lántöku og að þeim sé ljóst í hverju ábyrgð þeirra sé fólgin. Stefndi kveðst byggja á því að stefnandi hafi þekkt greiðslugetu B og að greiðslumat við útgáfu umþrætts veðskuldabréfs hafi engu breytt um vilja stefnanda til að heimila veðsetningu eignarhluta síns fyrir skuldum sonar síns.

Þá kveðst stefndi byggja á því að stefnandi hafi fyrirgert rétti sínum til að láta reyna á lögmæti veðsetningarinnar með því að hafa ekki gert athugasemdir til stefnda um veðsetningu tímanlega. Kveðst stefndi hér vísa til þess að stefnandi hafi fengið helmingshlut í jörðinni ... framseldan sér með afsali dagsettu 28. desember 2010 en þá þegar hafi stefnandi haft ástæðu til að gera athugasemdir við stefnda sbr. reglur kröfuréttar um tómlæti og tómlætisáhrif.

Stefndi kveðst byggja sýknukröfu sína í þriðja lagi á því að ákvæði 36. gr. samningalaga, sem stefnandi byggir á, sé ekki uppbyggt í málinu enda hafi stefnandi með engu móti sýnt fram á að skilyrði þeirra ákvæða, sem leiði eigi til ógildingar samningsákvæða, séu uppfyllt. Stefndi kveðst telja fjarri lagi, þegar horft sé til atvika að baki samningsgerðinni, að óheiðarlegt sé eða bersýnilega ósanngjarnt af sinni hálfu að byggja á skuldabréfinu við veðsetninguna. Við mat á þessum reglum verði að hafa í huga á meginreglu samninga- og kröfuréttar að samningar skuli halda. Þá kveðst stefndi áréttta að sönnunarbyrði hvíli á stefnanda um að skilyrði ógildingareglna samningaréttarins séu uppfyllt í máli þessu. Stefndi segir að 36. gr. samningalaga snúist um heildarmat á aðstæðum öllum og ef horft sé til atvika málsins sé ljóst að með engu móti megi halda því fram að það væri ósanngjarnt að stefnandi yrði skuldbundinn af samþykki sínu fyrir veðsetningu eignarinnar.

Stefndi kveðst hafna því að viðskiptahættir sínir hafi brotið gegn 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og sé slík málsstæða með öllu órökstudd af hálfu stefnanda. Stefndi kveðst taka það fram að greiðslumat eða upplýsingagjöf séu ekki formaskilyrði fyrir því að gildandi samningur stofnist milli ábyrgðarmanns og fjármálafyrirtækis. Teljist því hvorki ósanngjarnt eða brot á góðri viðskiptavenju að byggja á hinu umþrætta skuldabréfi. Þá geti 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki ekki haft þau áhrif að löggerningur aðila sé ógildur.

Stefndi segir að svo virðist sem stefnandi byggir á því að þar sem að fram komi með almennum hætti í útreikningi á greiðslubyrði lánsins að um neytendalán hafi verið að ræða eigi samkomulagið um notkun ábyrgða að gilda um ábyrgð stefnanda. Breyti það engu þó samkomulagið nái ekki til ábyrgðarskuldbindingar hans samkvæmt efni sínu. Allt frá því að umsókn B hafi komið til forvera stefnda og þar til lánið hafi verið veitt, hafi samskipti aðila verið á þann veg að lánið væri

veitt vegna atvinnurekstrar lántakanda. Á útreikningi um greiðslubyrði lánsins sé talað um „neytendalán“ og sýni það eingöngu fram á að starfsmaður bankans hafi fyrir mistök notað rangt skjal við útreikninginn. Taka verði mið af því fyrir hverju lánið hafi verið veitt en ekki heiti þess. Að öðru leyti en þessu eina skjali hafi hvorki lántaki né veðsali fengið gögn afhent sem borið hafi merki þess að lánið væri neytendalán og hafi stefnandi ekki getað verið dulinn þess að lánið væri vegna atvinnurekstrar.

Stefndi segir að stefnandi haldi fram í stefnu að stefndi hafi ekki uppfyllt lagaskyldu sína samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga um ábyrgðarmenn. Stefndi kveðst fallast á að áramótatilkynning um stöðu lánsins hafi fyrst verið send stefnanda í febrúar 2013, og að fyrsta vanskilatilkynning hafi verið send stefnanda í nóvember 2012. Á hinn bóginn sé rétt að taka fram að lánið hafi verið í skilum fram í ágúst 2009, en á þeim tíma hafi dánarbú móður stefnanda verið veðsali eða allt til 15. desember 2010 þegar skiptum dánarbúsins hafi lokið. Stefndi kveðst hafa fullnægt skyldum sínum samkvæmt 7. gr. ábyrgðarmannalaga.

Stefndi segir að í stefnu komi fram að skilmálum lánsins hafi verið breytt án þess að stefndi hafi haft samband við stefnanda og af þeim sökum sé veðleyfið ógilt. Á hinn bóginn vísi stefnandi sjálfur í dóm Hæstaréttar í máli 23/2008 þar sem afsali stefnanda á jörðinni hafi verið rift og dánarbú móður hans aftur verið gert að afsalshafa hinn 16. október 2008. Umræddar skilmálabreytingar hafi verið undirritaðar af skiptastjóra dánarbúsins og séu því gildar.

Stefndi kveðst byggja á því að 1. mgr. 7. gr. laga um ábyrgðarmenn sé til þess hugsuð að lánveitandi tilkynni ábyrgðarmanni um öll þau atvik sem áhrif geti haft á forsendur ábyrgðarinnar, ábyrgðarmanninum í óhag. Í athugasemdum með frumvarpi til laganna segi að forsendur þær, sem þar sé vísað til, séu til dæmis þær þegar lántaki stefni í vanskil með viðhlítandi innheimtuaðgerðum. Hafi þá ábyrgðarmenn kost á að grípa inn í og greiða gjaldfallna afborgun eins og hún standi á gjalddaga áður en til frekari innheimtuaðgerða komi. Forsenda þess að lánveitandi geti innheimt dráttarvexti og annan vanskilakostnað séu að hann hafi tilkynnt ábyrgðarmanni með hæfilegum fyrirvara um vanefndir lántaka. Hér í þessu máli hafi bankinn ekki gripið til neinnar löginneimtuaðgerðar og geti stefndi því ekki tekið undir að um verulega vanrækslu tilkynningaskyldu samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga um ábyrgðarmenn sé að ræða. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á neitt tjón vegna meints brots á eftirfarandi tilkynningaskyldu þar sem engar tilraunir hafi verið gerðar til að ganga að veðinu fyrr en 5. maí 2015. Með sömu rökum kveðst stefndi telja að ákvæði 1. mgr. 5. gr. samkomulagsins komi ekki til álita við úrlausn málsins. Þá sé rétt að taka fram að lánið hafi farið í skil við endurútreikninga á láninu á árinu 2011 og aftur á árinu 2014 og hvorki hafi innheimtukostnaður eða dráttarvextir verið lagðir þar á. Megi hér benda á dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 116/2010 þar sem skýrt sé kveðið á um að slíkt leiði ekki til brottfalls ábyrgðar. Stefnanda hafi verið sent yfirlit um stöðu lánsins miðað við árslok 2012, 2013 og 2014.

Þá kveðst stefndi hafna því að sú lagaskylda, sem stefnandi telji hvíla á stefnda samkvæmt bráðabirgðaákvæði XI í lögum nr. 38/2001 eigi að leiða til ógildingar veðsins eins og stefnandi haldi fram. Sérstaklega hafni stefndi þessu í ljósi þess að eftirstöðvar lánsins hafi lækkað við fyrri endurútreikning þess.

Stefndi kveðst allt að einu byggja á því jafnvel þótt talið verði að atvik málsins séu með þeim hætti að stefndi verði talinn hafa brotið gegn 7. gr. framangreindra laga, leiði það ekki til ógildingar veðsins. Verði rök stefnda ekki tekin til greina, verði að telja að ekki sé um svo verulega vanrækslu á tilkynningaskyldu að ræða að heimilað geti niðurfellingu veðsins. Megi í því sambandi vísa til almennra reglna kröfuréttar og meginreglna samningaréttar um skuldbindingagildi loforða og skyldu að efna löggerninga en reglur þessar fái m.a. stoð í lögum nr. 7/1936. Stefndi segir stefnanda halda því fram að veðsetningin sé ógild á þeim grundvelli að stefnandi hafi ekki fengið tilkynningu um að skilmálum lánsins hafi verið breytt í endurútreikningi árið 2011. Við endurútreikning lánsins í nóvember 2011 hafi lánið lækkað úr 60.133.572 krónum í 39.311.606 krónur. Hafi stefnandi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum.

Stefndi kveðst vísa til almennra reglna kröfuréttar um efndir skuldbindinga og að löggerninga skuli halda. Einnig vísi hann til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá vísi hann til ákvæða laga nr. 121/1994 um neytendalán, laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn og laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Vegna kröfu stefnda um málskostnað sé vísað til ákvæða laga um meðferð einkamála einkum 129. og 130. gr.

Niðurstaða

Stefnandi og sonur hans, B, gáfu skýrslu fyrir dómi.

Við munnlegan málflutning vakti stefndi athygli á að margnefnt samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hefði ekki verið lagt fram í málinu. Taldi stefndi að það ætti að valda því að ekki yrði byggt á samkomulaginu í málinu. Á hinn bóginn kom fram af hálfu stefnda að hann vefengdi hvorki tilvist samkomulagsins né að greinar þess væru þannig hljóðandi sem stefnandi byggir á í málinu. Í greinargerð sinni tekur stefndi til varna gegn málsástæðum sem stefnandi byggir á samkomulaginu og hvorugur aðili virðist í vafa um hvernig samkomulagið hljóði. Til einstakra ákvæða þess hefur ítrekað verið vísað í dómum Hæstaréttar Íslands og verður að ætla efni þeirra alþekkt í réttarframkvæmd. Vörnum stefnda og efnismeðferð þykir í engu hafa orðið áfátt þótt samkomulagið hafi ekki verið lagt sérstaklega fram í málinu og verður horft til þess eftir atvikum. Í málinu vefengir stefndi ekki að Kaupþing banki hf. hafi verið bundinn af ákvæðum samkomulagsins.

Á fjármálafyrirtækjum hvílir samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 skylda til þess að starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði.

Til stuðnings kröfu sinni um ógildingu vísar stefnandi til 36. gr. laga nr. 7/1936. Samkvæmt þeirri grein má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, eða

breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við mat á því hvort skilyrði séu til þess að víkja samningi til hliðar skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerð og atvika sem síðar komu til.

Ágreiningslaust er í málinu að ekki var gert svonefnt greiðslumat á skuldaranum B þegar hann gaf út skuldabréf það sem mál þetta snýst um. Stefndi segir að forvera sínum hafi ekki verið skylt, samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, að framkvæma slíkt mat, þar sem lánið hafi verið veitt vegna atvinnurekstrar en ekki sem neytendalán.

Að mati dómsins er óhjákvæmilegt að horfa til þess að í þeirri greiðsluáætlun sem lántakinn B og fulltrúi bankans undirrituðu samhliða lánveitingunni var skýrlega tekið fram að um neytendalán væri að ræða. Skjalið ber merki bankans og þykir óhætt að miða við að það hafi verið útbúið af honum. Stóð bankanum töluvert nær en B að gæta þess að lánið væri réttilega skilgreint á skjalinu og stefndi, sem leiðir rétt sinn frá bankanum, verður að bera hallann af því, sé láninu þar ranglega lýst. Þau atriði sem stefndi byggir á í málinu að sýni fram á að lánið hafi, þrátt fyrir þetta, ekki verið neytendalán heldur lán til atvinnurekstrar þykja ekki sýna svo óyggjandi sé að ranghermt sé í margnefndu skjali. B hefur verið launþegi en ekki atvinnurekandi svo máli skipti á jörðinni, þótt hann muni halda þar nokkurar kindur og geitur án framleiðsluréttar, og leigi fæður sínum nú eignarhlut sinn í jörðinni. Þegar á allt er horft þykir stefndi verða að una við þá skilgreiningu sem Kaupþing banki hf. gerði á láninu með þeirri greiðsluáætlun sem fulltrúi bankans og lántakinn rituðu undir samhliða lántökunni.

Samkvæmt framansögðu verður miðað við að Kaupþingi banka hf. hafi verið skylt, samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, að láta vinna greiðslumat á skuldaranum B og gefa stefnanda kost á að kynna sér það, áður en hann lagði eign sína að veði.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi haft hag af lánveitingunni til B þar sem hann leigi af honum eignarhluta hans. Að mati dómsins hefur ekkert verið sannað í málinu um það hvort stefnandi hefði kosið að leggja eign sína að veði til tryggingar skuldum B ef stefndi hefði uppfyllt þá skyldu sína að meta greiðslugetu B og leggja það mat fyrir stefnanda. Verður stefndi að bera halla af þeirri óvissu sem þar er á. Verður stefndi einnig að bera hallann af óvissunni sem er um það, hver sá ávinningur er, sem stefnandi kann að hafa haft af því að B hafi verið veitt lánið, í samanburðinum af áhættunni sem stefnandi tók með því að leggja eign sína að veði fyrir skuldinni.

Fallast má á að stefnandi hafi, í ljósi tengsla þeirra B, mátt gera sér nokkura grein fyrir stöðu hans. Á það verður hins vegar að líta að aðstaðan er æði ólík þar sem annars vegar er mjög stórt fjármála fyrirtæki, sem veitir lán, tengt þremur erlendum gjaldmiðlum, en hins vegar eru lántakinn og ábyrgðarmaðurinn, feðgar sem hvorugur er sérstaklega kunnugur viðskiptum eins og þessum. Verður að telja stefnanda afsakanlegt að ganga út frá að sérfróður lánveitandinn hefði farið yfir stöðu B og metið hana þannig að hann gæti staðið í skilum.

Ekki þykir skipta máli að skiptastjóri dánarbús móður stefnanda hafi samþykkt skilmálabreytingar sem gerðar voru á láninu. Verður ekki með sanngirni ætlað til þess að hann, að viðlögðum mótbárumissi dánarbúsins eða þeirra sem leiða rétt sinn frá því, grenslist við þær aðstæður fyrir um öll atvik þegar lánið var tekið.

Stefndi byggir einnig á því að stefnandi hafi glatað rétti sínum fyrir tómlæti. Stefndi viðurkennir að vanskil B hafi byrjað að loknum ágúst 2009 en stefnanda fyrst verið kunngjört um vanskil í nóvember 2012 og fyrsta áramótatilkynning hafi verið send í febrúar 2013. Þegar á þetta er horft og þær tilraunir sem stefnandi gerði til að fá stefnda til að aflétta veðinu og raktar voru fyrir í dóminum þykir stefnandi ekki hafa glatað rétti sínum með tómlæti.

Þegar á allt framanritað er horft þykir dóminum sem ósanngjarnt sé af stefnda að bera fyrir sig samþykki stefnanda fyrir veðsetningunni og verður veðleyfið fellt úr gildi með vísan til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Samkvæmt þessum málsúrslitum verður stefnda gert að greiða stefnanda 1.350.000 krónur í málskostnað. Við ákvörðun hans var litið til skyldu stefnanda til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun. Gætt var 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnanda fór Árni Pálsson hrl. með málið en Ragnhildur Sophusdóttir hdl. af hálfu stefnda.

Þorsteinn Davíðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Veðleyfi það, er stefnandi, A, veitti hinn 10. apríl 2008 í 50% eignarhluta sínum í jörðinni ... landnr. 152389, fnr. 215-7263 og 215-7275, til tryggingar veðskuldabréfi útgefnu sama dag af B, upphaflega að fjárhæð 30 milljónir króna gengistryggt, mótteknu til þinglýsingar 11. apríl 2008 og innfærðu í fasteignabók 14. apríl 2008 með þinglýsinganúmeri 2008/1652, er ógilt.

Stefndi, Arion banki hf., greiði stefnanda 1.350.000 krónur í málskostnað.