

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjaness 4. mars 2015 í máli nr. E-1171/2014:**

**A**

*(Þórhallur Haukur Þorvaldsson hrl.)*

**gegn**

**Festu - lífeyrissjóði**

*(Tómas Hrafn Sveinsson hrl.)*

Mál þetta var höfðað 17. september 2014 og dómtekið 5. febrúar 2015. Stefnandi er A, [...], Reykjanesbæ. Stefndi er Festa lífeyrissjóður, Krossmóa 4a, Reykjanesbæ.

Dómkröfur stefnanda eru í fyrsta lagi þær að felld verði úr gildi með dómi og dæmd óskuldbindandi veðsetning eignarhluta stefnanda í fasteigninni [...], Reykjanesbæ, fastanúmer [...], til tryggingar skuld Ólafar Hafdísar Einarsdóttur, kt. 000000-0000, við stefnda, samkvæmt veðskuldabréfi upphaflega að höfuðstól 9.800.000 kr., dagsett 3. apríl 2008, númer [...], jafnframt því sem allar skuldbindingar stefnanda skv. veðskuldabréfinu verði felldar úr gildi. Í öðru lagi að stefnda verði gert skylt að aflétta fyrrgreindu veðskuldabréfi af eignarhluta stefnanda í fasteigninni innan 15 daga frá dómsuppsögu að viðlögðum 25.000 kr. í dagsektir frá þeim tíma þar til aflétting fer fram. Þá er þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað, eins og mál þetta væri eigi gjafsóknarmál.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfu stefnanda. Þá gerir stefndi kröfu um málskostnað.

I.

Málsatvik eru þau að stefnandi undirritaði veðskuldabréf, dags. 3. apríl 2008, sem lántakinn, Ólöf Hafdís Einarsdóttir, gaf út til stefnda, upphaflega að fjárhæð 9.800.000 kr., sbr. lánsúmsókn frá 3. apríl 2008. Lánið mun hafa verið tekið vegna fyrirhugaðra fasteignakaupa lántaka og lántaki jafnframt fengið lán frá öðrum lánastofnunum vegna kaupanna, en kaupverðið hafi verið að öllu eða að nær öllu leyti greitt með lánsfé.

Stefnandi ritaði undir fyrrgreint veðskuldabréf sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar [...], Reykjanesbæ. Í framhaldi af því var veðskuldabréfinu þinglýst á fasteignina, fyrsta veðrétt. Stefnandi kveður að henni hafi ekki verið kynnt greiðslumat lántaka áður en hún ritaði undir veðskuldabréfið, en af gögnum máls megi ráða að ekkert slíkt greiðslumat hafi verið gert hjá lántaka.

Árið 2012 sótti lántaki um greiðsluaðlögun til umboðsmanns skuldara og með bréfi lögmanns stefnanda 29. október 2013 var þess farið á leit við stefnda að umræddu veðskuldabréfi yrði létt af eignarhluta stefnanda, einkum með vísan til þess að ekki hefði verið látið framkvæma mat á greiðsluskyldu lántaka, Ólafar Hafðísar, í samræmi við almennar skyldur stefnda, einkum í samræmi við lánareglur stefnda. Því erindi var ekki svarað af hálfu stefnda og hefur stefnandi því höfðað dómsmál þetta.

Við aðalmeðferð málsins gaf vitnið Ólöf Hafðís Einarsdóttir skýrslu. Vitnið greindi frá því að umrætt lán var tekið þar sem vitnið og eiginmaður þess hafi viljað kaupa stærri fasteign. Bæði vitnið og eiginmaður þess hefðu verið með mjög góða vinnu og séð fram á að þau gætu keypt og gert tilboð í fasteign. Viðskiptabanki þeirra hafi upplýst að fasteignamatíð á eigninni væri ekki nógu hátt og þau þyrftu að fá aukaveð. Um ástæðu þess að vitnið leitaði til stefnanda sagði vitnið að það hefði ekki gert það heldur hefði það rætt málið við föður sinn, Einar Júlíusson. Einar hefði svo rætt við stefnanda og sagt henni hvernig mál stæðu hjá vitninu, að þau gætu ekki keypt þessa fasteign, og stefnandi þá boðið fram veð í fasteign sinni. Fram kom að stefnandi og vitnið bjuggu í sömu götu og að mikill samgangur hafi verið á milli þeirra. Þótt stefnandi hafi ekki verið blóðskyld vitninu hafi vitnið litið á stefnanda eins og náinn ættingja. Þá kom fram að vitnið og eiginmaður þess hefðu misst vinnuna í kjölfar bankahrunsins og sótt um greiðsluaðlögun á árinu 2010. Þau hefðu svo flutt til Noregs í lok október 2011.

## II.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn aðallega á lánareglum stefnda, sem hafi tekið gildi 1. janúar 2008, og verið í gildi á þeim tíma þegar stefnandi ritaði undir veðskuldabréfið. Í 9. grein lánareglanna segi að lán séu eingöngu veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði sem umsækjandi eigi eða sé að kaupa. Heimilt sé þó að lána gegn veði í íbúðarhúsnæði sem skyldmenni lántaka eigi, enda sé lögð fram skrifleg yfirlýsing þess aðila um að hann geri sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hann sé að taka á sig.

Af fyrrgreindu ákvæði lánareglna stefnda megi afdráttarlaust ráða að stefnda hafi ekki verið heimilt að krefjast þess að stefnandi tæki á sig umrædda skuldbindingu eða veita lánið á þeim grundvelli, enda stefnandi hvorki lántaki né skyldmenni lántaka.

Í 10. gr. lánareglna stefnda sé áskilinn réttur til þess að óska eftir skuldayfirliti og greiðslumati lánastofnunar vegna umsóknar um lán. Þrátt fyrir umtalsvert háa lánveitingu gegn lánsveði verði ekki séð að stefndi hafi óskað eftir slíkum upplýsingum varðandi skuldara. Augljóst sé að stefnda hafi ekki verið heimilt að krefjast þess að stefnandi gengist í umrædda ábyrgðarskuldbindingu, enda færi slíkt berlega gegn lánareglum stefnda.

Í málinu liggi fyrir að stefndi hafi engin samskipti haft við stefnanda í tilefni af veðsetningunni og ekki með neinu móti kynnt stefnanda í hverju ábyrgðin hafi verð fólgin eða réttaráhrif hennar, en lántaki hafi fengið stefnanda til að undirrita umrætt veðskuldabréf á heimili hennar, án nokkurrar aðkomu stefnda. Þá hafi stefnanda ekki verið kynntar fyrrgreindar lánareglur stefnda eða hún upplýst um efni þeirra.

Þá hafi stefndi ekkert sjálfstætt mat lagt á hæfi stefnanda til þess að gangast í ábyrgð vegna veðskuldabréfsins, en sérstakrar aðgæslu hafi verið þörf með vísan til framangreinds og þess að um verulegar ábyrgðarskuldbindingar hafi verið að ræða, en fasteign stefnanda sé af þessum sökum fullveðsett eða a.m.k. nær fullveðsett, sbr. m.a. verðmat fasteignasölnunnar Stuðlaberg frá 5. mars 2008, sem fyrir liggur í málinu, en uppreiknuð staða lánsins miðað við 5. maí 2014 sé 16.691.775 kr. Stefnda hafi mátt vera það ljóst að stefnandi hefði engin tæk á að afla sér sjálf upplýsinga um fjárhagslega stöðu lántaka.

Jafnframt liggi fyrir, að mati stefnanda, að fjárhagsstaða lántaka hafi verið slæm á þessum tíma, að minnsta kosti hafi henni verið þannig háttáð að sérstakrar aðgæslu hafi verið þörf, enda hafi slíkt komið á daginn. Stefndi verði að bera hallann af þeirri staðreynd að ekkert greiðslumat hafi verið gert og það kynnt stefnanda. Að mati stefnanda hafi stefnda mátt vera það ljóst að fjárhagsstaða lántaka hafi verið slæm og því hafi hvílt á stefnda enn ríkari kröfur til aðgæslu og upplýsingaskyldu, þ. á m. með hliðsjón af almennri aðgæsluskyldu lánastofnana og lífeyrissjóða. Vísast m.a. til þess að umrædd lántaka hafi verið hluti af mun umfangsmeiri lántöku aðalskuldara vegna fyrirhugaðra fasteignakaupa hennar, en samanlögð lánveiting vegna fasteignakaupanna hafi falið í sér að veitt hafi verið um 100% lán vegna þeirra. Þá hafi verið upplýst af hálfu lántaka að hún hafi ekki að öllu leyti uppfyllt skilyrði stefnda til lánveitinga, sbr. t.d. ákvæði 1. gr. lánareglna stefnda.

Stefndi hafi a.m.k. ekki gert sjálfstætt mat á greiðslugetu aðalskuldara, auk þess sem fyrir séð hafi verið að greiðslugeta aðalskuldara hafi ekki verið fyrir hendi í samræmi við skuldbindingar hennar, þ. á m. skuldbindingar skv. umræddu veðskuldabréfi. Aðalskuldari hefði m.ö.o. að mati stefnanda ekki staðist hefðbundið greiðslumat lánastofnunar eða a.m.k. megi ætla að niðurstaða þess hefði gefið sérstakt tilefni til aðgæslu, m.a. með hliðsjón af hagsmunum ábyrgðarmanns.

Hafi slíkt greiðslumat verið gert af hálfu stefnda liggi fyrir að það hafi aldrei verið kynnt stefnanda, sem hafi af þeim sökum engin tæk haft á því að kynna sér greiðslugetu lántaka. Í gögnum máls liggi fyrir svokallað „mat á lánsúmsókn“ sem stefndi virðist hafa gert 1. apríl 2008. Það mat geti ekki með neinu móti talist vera greiðslumat eða ígildi þess, m.a. í skilningi núgildandi laga um ábyrgðarmenn, nr. 32/2009, enda matið miðað við að stefnandi veitti veðheimild í fasteign sinni.

Við mat á lögmæti ábyrgðarskuldbindingarinnar beri jafnframt að horfa til þess að stefnandi hafi verið 72 ára gömul þegar umrædd lánveiting og veðsetning átti sér stað og tekjur hennar verið verulega takmarkaðar, raunar svo lágar að fullljóst sé að þær hefðu ekki dugað til að standa straum af greiðslu mánaðarlegra afborgana af umræddu láni, ef til vanskila hefði komið á skuldabréfinu. Þá hafi tengsl stefnanda og aðalskuldara ekki verið önnur en þau að þær voru nágrennar og hafi stefnandi enga fjárhagslega hagsmuni haft af lánveitingunni.

Samkvæmt framansögðu hafi því við lánveitinguna ekki verið gætt þeirra grundvallarsjónarmiða sem lánareglur stefnda sjálfs leggi til grundvallar við lánveitingar og skuldbindingar ábyrgðarmanna, auk þess sem stefndi hafi ekki sýnt þá aðgæslu sem á stefnda hvíli eða sinnt upplýsingaskyldu sinni gagnvart stefnanda.

Að mati stefnanda eru því forsendur til að víkja til hliðar veði því sem stefnandi veitti í eignarhluta sínum í fasteigninni á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, þar sem kveðið sé á um að víkja megi samningi til hliðar í heild eða hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera samning fyrir sig. Þá segir í 2. mgr. 36. gr. að við mat samkvæmt 1. mgr. skuli litið til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Stefnandi álitur það andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi ákvæðisins að stefndi haldi uppi kröfum á hendur stefnanda á grundvelli veðsetningarinnar, einkum með vísan til þess að ekki hafi verið gætt sjónarmiða lánareglna stefnda auk þeirra sjónarmiða sem rakin hafa verið.

Álitur stefnandi að horfa verði til þess að staða aðila hafi verið ólík við samningsgerðina. Stefndi, sem sé lífeyrissjóður, hafi haft yfirburðastöðu að þessu leyti og haft yfir sérfræðþekkingu að búa sem stefnandi hafi ekki.

Því álitur stefnandi að ógilda beri veðsetninguna með dómi með vísan til 1. mgr. 36. gr. samningalaga, sbr. og ólögfestar reglur samningaréttar um brostnar forsendur. Víkja beri til hliðar sem óskuldbindandi ábyrgðarskuldbindingu stefnanda og þar með veðsetningu á eignarhlut hennar í fasteigninni [...], Reykjanesbæ, til tryggingar skuld Ólafar Hafðísar Einarsdóttur við stefnda skv. fyrrgreindu veðskuldabréfi. Í samræmi við það sé þess jafnframt krafist að stefnda verði gert skylt að aflétta umræddri veðskuldbindingu af fasteign stefnanda í samræmi við kröfugerð hennar, að viðlögðum dagsektum.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar, þ. á m. til sjónarmiða um aðgæsluskyldu lánastofnana. Einnig vísast til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og til ólögfestra reglna um brostnar forsendur. Þá vísast til ákvæða laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, einkum 1. mgr. 4. gr. þeirra.

Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, aðallega 129. gr. og 130. gr. þeirra. Stefnandi hafi ekki með höndum virðisaukaskattsskylda starfsemi, sbr. lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, og því beri henni nauðsyn til þess að tekið verði tillit til skyldu hennar til greiðslu virðisaukaskatts af lögmannsþóknun í málinu við ákvörðun málskostnaðar.

### III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að lánveiting samkvæmt veðskuldabréfi nr. 109324 sé lögmæt, þ.m.t. veðsetning fasteignar stefnanda. Stefndi hafi ekki vanrækt skyldur sínar sem lánveitandi gagnvart lántaka eða stefnanda sem veðsala.

Stefnandi hafi sett fasteign sína að veði af fúsum og frjálsum vilja með undirritun sinni á fyrrnefnt veðskuldabréf. Engin skilyrði séu til að ógilda þá veðsetningu. Stefndi byggji jafnframt á því að fylgja beri þeirri meginreglu samningaréttar að samninga skuli halda. Stefnandi sé bundinn af þeim samningum sem hann gerði við stefnda.

Stefndi sé lífeyrissjóður og starfi á grundvelli ákvæða laga nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Í samræmi við samþykktir stefnda hafi stjórn stefnda sett reglur um lánveitingar stefnda til sjóðfélaga sinna. Reglurnar séu settar til handa lántökum. Samkvæmt þeim hafi sjóðfélagar átt rétt á láni frá stefnda að uppfylltum nánar greindum skilyrðum. Aðeins hafi verið lánað gegn fasteignaveði í íbúðarhúsnæði og veðsetningarhlutfall ekki mátt vera hærra en 65% af fasteignamati eignar eða sölumati löggilts fasteignasala sem aðilar hafi komið sér saman um.

Aðgangur að sjóðfélagalánum stefnda sé stór og mikilvægur hluti af félagslegum rétti sjóðfélaga lífeyrissjóða. Lánveitingar stefnda til sjóðfélaga sinna, sem byggist á skýrum og málefnalegum lánareglum, hafi gefið foreldrum og öðrum aðilum sem nákomnir eru ungum sjóðfélögum tækifæri til þess að veita liðsinni við íbúðar kaup o.fl. með veitingu veðleyfis í stað beinna fjárframlaga. Hlutverk og tilgangur sjóðfélagalána hafi almennt verið annað en lán bankastofnana sem veitt eru í viðskiptalegum tilgangi.

Stefnandi sé fjölskylduvinur lántaka og því ekki óeðlilegt að aðili tengdur lántaka kæmi að málinu með þessum hætti, líkt og tíðkast hafi svo áratugum skipti í lánveitingum stefnda og fleiri lífeyrissjóða.

Því er mótmælt sem haldið er fram í stefnu að stefndi hafi brotið gegn 10. gr. lánareglna sinna. Í ákvæðinu komi fram að stefndi áskilji sér rétt til að óska eftir skuldayfirliti og greiðslumati lánastofnunar vegna lánsúmsóknar. Í því felist ekki skylda stefnda, svo sem stefnandi haldi ranglega fram. Stefnda hafi þannig ekki borið skylda til að láta greiðslumeta lántaka.

Stefnandi hafi ekki lagt fram gögn um að þann 3. apríl 2008 hafi verið vafi um greiðsluhæfi skuldara. Þvert á móti hafi lántaki greitt af veðskuldabréfinu fram til þess að hann sótti um greiðsluáðlögun árið 2010. Ósannað sé að fjárhagsstaða lántaka hafi verið slæm þegar lánið var tekið. Fjárhagsstaða lántaka og fjölskyldu hennar hafi orðið slæm eftir að þau misstu atvinnu sína í kjölfar bankahrunsins. Það hafi ekki verið fyrirséð á þessum tíma. Auk þess sé ósannað að stefndi hafi haft vitneskju um að lántaki hafi verið að taka 100% lán til fasteignakaupa á þessum tíma.

Af málalíbúnaði stefnanda megi ráða að hún telji það hafa verið ákvörðunarástæðu fyrir veitingu veðtryggingar að greiðslugeta lántaka hafi verið metin. Það sé ósannað og ekkert liggi fyrir um slíka ástæðu stefnanda. Að auki sé ósönnuð sú fullyrðing stefnanda að fjárhagsstaða lántaka hafi verið slæm þegar lánveitingin átti sér stað. Í málinu liggi ekkert fyrir um að stefnandi hafi ekki getað gert sér grein fyrir ábyrgð sinni.

Lánareglur hafi verið kynntar lántaka, auk þess sem þær hafi verið og séu aðgengilegar öllum. Stefndi hafi hvorki vitað né mátt vita um forsendu stefnanda um að lántaki yrði greiðslumetinn. Ef slík forsenda var fyrir hendi hefði verið sérstakt tilefni fyrir stefnanda að vekja máls á henni við eða fyrir undirritun veðheimildar. Slíkt hafi aldrei verið gert. Sérstök ástæða hafi verið til þess ef borin er saman yfirlýsing stefnanda í veðskuldabréfinu annars vegar, þar sem hún hafi staðfest að henni væri kunnugt um að hún gæti þurft að greiða af láninu, og

fullyrðing stefnanda í stefnu hins vegar, um að hún hafi ekki bolmagn til greiðslu ábyrgðarskuldbindingarinnar.

Stefndi hafnar því að hafa brotið gegn þágildandi lánareglum. Verði talið að um slíkt brot hafi verið að ræða telur stefndi það ekki leiða til þess að veðsetning stefnanda teljist ógild. Lánareglur stefnda séu fyrir sjóðfélaga. Ef þær eru brotnar, sem ekki hafi verið í tilviki stefnanda, leiði það ekki til réttinda til handa stefnanda sem veðsala.

Með undirritun sinni á veðskuldabréfið hafi stefnandi samþykkt og lýst því sérstaklega yfir að tilgreind fasteign hennar væri sett að veði. Í texta bréfsins og ákvæðum í 10 töluliðum sé lýst lögfylgjum þess að setja eign sína að veði fyrir skuld lántaka. Í undirrituninni felist að þinglýstur eigandi fasteignarinnar geri sér fyllilega grein fyrir þeim skuldbindingum sem felist í því að veita heimild til að veðsetja fasteign sína. Stefnanda hafi því sem veðsala verið kunnugt um að þar með gæti hún þurft að greiða þær skuldir sem hún veitti veðheimild fyrir, eins og hún væri lántakandi sjálf. Stefnandi hafi verið meðvituð um áhættu sína.

Það hafi ekki verið að frumkvæði stefnda að stefnandi lánaði veð í íbúð sinni. Frumkvæðið hafi verið hjá lántakanda og stefnanda. Dómstólar hafi talið að þetta leiði til þess að ríkari ábyrgð hvíli á lántaka og veðeiganda að afla sér upplýsinga um atriði sem kunna að skipta máli varðandi fjárhagslega áhættu.

Stefnandi hafi getað komið að athugasemdum til stefnda áður en hún undirritaði veðskuldabréfið. Það hafi hún ekki gert. Stefnandi hafi engar athugasemdir gert fyrr en seint á árinu 2013. Slíkt sé tómlæti af stefnanda hálfu með tilheyrandi brottfalli réttar, verði yfirhöfuð talið að réttur hafi verið til staðar, fimm árum eftir undirritun veðskuldabréfsins og tveimur árum eftir að lántaki hafi óskað eftir greiðsluáðlögun.

Því er mótmælt að stefndi hafi krafist þess að stefnandi gengist í ábyrgð fyrir skuldum lántaka. Stefndi hafi ekki gert kröfu um að stefnandi tæki sérstaklega að sér að veita veðheimild. Stefnandi hafi skrifað undir veðskuldabréfið af fúsum og frjálsum vilja án þrýstings frá stefnda.

Stefndi telur ekki hægt að fallast á það með stefnanda að fella beri úr gildi veðsetninguna með vísan til ákvæða 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefndi mótmælir því að hann hafi með einhverjum hætti vanrækt skyldur sínar eða að það verði talið ósanngjarnt, andstætt góðri viðskiptavenju eða óheiðarlegt að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign stefnanda. Tilvísun stefnanda í þessu sambandi til 36. gr. laga nr. 7/1936 er mótmælt. Það að ábyrgð samkvæmt veðskuldabréfinu sé haldið upp á stefnanda sem veðsala sé hvorki ósanngjarnt né andstætt góðri viðskiptavenju. Slík ógilding verði ekki í heild eða að hluta vegna meintra brota stefnda á lánareglum sem settar eru til hagsbóta lántaka. Stefnandi hafi ekki tekist að finna slíkri ógildingunni stað í reglum samningaréttar.

Stefnandi byggir málalíbúnað sinn á því að þar sem stefndi hafi ekki greiðslumetið lántaka og brotið gegn lánareglum eigi það að leiða til þess að ábyrgðinni verði að víkja til hliðar samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936. Stefnandi hafi hins vegar ekki sýnt fram á að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt. Ákvæði 36. gr. samningalaga sé undantekningarregla sem beri að túlka þröngt.

Í stefnu útskýri stefnandi ekki með fullnægjandi hætti hvernig hún telur það ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að stefndi beri fyrir sig ábyrgðina. Ekki sé heldur sýnt fram á að það stafi af einhverjum eða öllum þeim tilvikum sem tilgreind eru í 2. mgr. 36. gr. samningalaga og eru grundvöllur ósanngirnismatsins eða þess að samningur sé andstæður góðri viðskiptavenju.

Skilyrði fyrir beitingu lagaákvæðisins séu ekki til staðar, en fyrir því beri stefnandi sönnunarbyrði. Lánveiting stefnda hafi verið í samræmi við lánareglur stefnda og í samræmi við þær venjur sem tíðkast hafa varðandi sjóðfélagalán stefnda og annarra lífeyrissjóða. Frá upphafi hafi legið fyrir að greiðslumat hafi ekki verið gert á lántaka í tengslum við lánveitinguna. Engin skylda hafi hvílt á stefnda að framkvæma slíkt greiðslumat. Stefndi hafi ekki skuldbundið sig til þess með öðrum hætti að láta framkvæma slíkt mat.

Loks er því mótmælt að lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn eigi við, enda hafi þau ekki tekið gildi þegar lánveitingin átti sér stað.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna samninga-, kröfu- og veðréttar um skuldbindingargildi samninga og loforða, um samningsfrelsi, sjálfstætt gildi veðkrafna, áhrif tómlætis og um eftirfarandi samþykki ákvæða laga nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, ákvæða laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., einkum 4. mgr. 60. gr. Þá er vísað til 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944.

Málskostnaðarkrafa stefnda er byggð á 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og krafa um virðisaukaskatt styðst við lög nr. 50/1988.

#### IV.

Í máli þessu krefst stefnandi þess að felld verði úr gildi veðsetning sem hún heimilaði á fasteign sinni að [...] í Reykjanesbæ, sem var til tryggingar skuld samkvæmt veðskuldabréfi sem Ólöf Hafdís Einarasdóttir gaf út til stefnda hinn 3. apríl 2008, að fjárhæð 9.800.000 krónur. Stefnandi byggir á 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Ákvæðið felur í sér undantekningu frá þeirri grundvallarreglu að samninga skuli halda. Samkvæmt ákvæðinu er heimilt að 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 víkja skuli samningi til hliðar skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Fyrir liggur að stefndi lagði ekki mat á greiðslugetu lántaka þegar stefnandi veitti veð í fasteign sinni fyrir láninu. Það að slíkt mat fór ekki fram eða að lánareglur hafi verið brotnar hefur ekki sjálfkrafa í för með sér að veðsetninguna beri að fella úr gildi. Við aðalmeðferð málsins var af hálfu stefnanda vísað til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, sem Samtök banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna, Samband íslenskra sparissjóða f.h. sparissjóða, Neytendasamtökin og viðskiptaráðherra af hálfu stjórnvalda stóðu að, en samkvæmt 3. gr. samkomulagsins var fjármálafyrirtæki skylt að meta greiðslugetu greiðanda, nema ábyrgðarmaður óskaði sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo yrði ekki gert. Samkomulag þetta getur ekki átt við

Í máli þessu þar sem stefndi var ekki aðili að því. Stefnandi getur heldur ekki í máli þessu byggt á 1. mgr. 4. gr. laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, þar sem kveðið er á um skyldu lánveitanda til að meta hæfi lántaka til að standa í skilum með lán þar sem ábyrgðarmaður gengst í ábyrgð til tryggingar efndum lántaka. Veðið var veitt 3. apríl 2008 en lögin tóku gildi 4. apríl 2009 og geta því ekki átt við um veðsetninguna. Þá var stefnda ekki skylt samkvæmt 10. gr. lánareglna sinna að fara fram á greiðslumat. Í 9. gr. lánareglna stefnda var kveðið á um að lán væru eingöngu veitt í húsnæði lántaka eða skyldmenna hans. Lánveitingin var að þessu leyti ekki í samræmi við lánareglur þar sem stefnandi var ekki skyldmenni lántaka. Þetta getur hins vegar ekki leitt til þess að veðsetningin verði felld úr gildi þar sem stefndi mátti treysta því að veðsetningin væri að þessu leyti í samræmi við lánareglur, enda hafði lántaki undirritað þær og staðfest að hafa kynnt sér þær. Jafnframt er óvíst að þetta hefði breytt einhverju um vilja stefnanda til að heimila veðsetninguna. Þá liggur ekki annað fyrir en að lántaki hafi uppfyllt 1. gr. lánareglna stefnda, þar sem sagði að til að öðlast rétt til lántöku þyrfti lántaki að hafa verið búinn að greiða til sjóðsins í a.m.k. sex mánuði af síðustu tólf mánuðum og vera greiðandi í sjóðinn þegar sótt var um lánið.

Ósannað er að fjárhagsstaða lántaka hafi verið slæm á þeim tíma sem stefnandi heimilaði veðsetninguna og að sérstakrar aðgæslu hafi verið þörf hjá stefnda við lánveitinguna, eða að lántaki hefði ekki staðist greiðslumat. Engin gögn hafa verið lögð fram þessu til stuðnings og í vitnisburði lántaka fyrir dómi kom fram að fjárhagsstaða lántaka og maka hafi verið góð og þau verið í góðri vinnu. Veðsetningarhlutfallið fyrir lánveitingunni var minna en 65% af fasteignamati, sem var innan lánareglna, og hefur ekki verið sýnt fram á að stefnda hafi verið kunnugt að lántaki hafi ætlað að fjármagna fasteignakaup að öllu leyti með lánveitingum.

Fyrir dómi hefur komið fram að stefnandi hafi haft frumkvæði að því að bjóða lántaka veð í fasteign stefnanda og gert það af fúsum og frjálsum vilja. Ekkert liggur fyrir um að stefnandi hafi gert það að skilyrði fyrir veðheimildinni að mat á greiðslugetu lántaka lægi fyrir. Stefnandi samþykkti með undirritun sinni á veðskuldabréfið að fasteign hennar yrði sett að veði fyrir lántökunni. Á veðskuldabréfinu kemur fram að fasteign stefnanda væri sett að veði til tryggingar skuldinni og að ef skuldari stæði ekki í skilum með greiðslu afborgana væri öll skuldin fallin í gjalddaga án uppsagnar eða tilkynningar og að gera mætti aðför til fullnustu skuldarinnar eða selja veðið nauðungarsölu. Stefnanda mátti því vera kunnugt hvaða réttaráhrif undirritun hennar á veðskuldabréfið hafði og hver ábyrgð hennar var. Við aðalmeðferð málsins var því haldið fram að andlegri heilsu stefnanda hafi verið farið að hraka þegar stofnað var til veðsetningarinnar en ekkert hefur verið lagt fram því til stuðnings og aldur stefnanda getur ekki leitt til þess að veðsetningin verði felld úr gildi.

Þegar litið er til alls framangreinds verður að hafna því að skilyrði séu til að beita ákvæðum 36. gr. laga nr. 7/1936 og fella veðsetninguna úr gildi. Er kröfum stefnanda því hafnað.

Rétt þykir að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu. Stefnandi fékk útgefið leyfi til gjafsóknar vegna reksturs málsins í héraði og greiðist allur gjafsóknarkostnaður stefnanda því úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns stefnanda, sem þykir hæfilega ákveðin 1.050.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

**D ó m s o r ð:**

Stefndi, Festa lífeyrissjóður, er sýkn af kröfum stefnanda, A.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns hennar, Þórhalls Hauks Þorvaldssonar hæstaréttarlögmanns, að fjárhæð 1.050.000 krónur.

Sandra Baldvinsdóttir