

# Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 1. nóvember 2016 í máli nr. Y-2/2016:

**Ingólfur Örn Guðmundsson**

*(Guðni Jósep Einarsson hdl.)*

**gegn**

**Arion banka hf.**

*(Sigurður Guðmundsson hrl.)*

Með bréfi, sem mótttekið var hjá Héraðsdómi Reykjaness 22. janúar 2016, krafðist sóknaraðili, með heimild í 1. mgr. 92. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, úrlausnar héraðsdóms um aðfarargerð sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu sem fram fór 27. nóvember 2015. Málið var þingfest 4. mars 2016 og tekið til úrskurðar 17. október 2016. Sóknaraðili er Ingólfur Örn Guðmundsson, Sunnuflöt 33, Garðabæ, en varnaraðili er Arion banki hf.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði úr gildi aðfarargerð varnaraðila, Arion banka hf., frá 27. nóvember 2015, nr. 011-2015-12923, í eignarhlut sóknaraðila í fasteigninni Sunnuflöt 33, Garðabæ. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að sóknaraðili verði úrskurðaður til þess að greiða varnaraðila málskostnað.

## I

Varnaraðili gerði fjárnám 27. nóvember 2015 hjá sóknaraðila í eignarhlut hans í fasteigninni Sunnuflöt 33, Garðabæ, á grundvelli skuldabréfs fyrir kröfu að fjárhæð 2.625.725 krónur. Í málinu krefst sóknaraðili þess að fjárnámið verði fellt úr gildi. Sóknaraðili var sjálfskuldarábyrgðaraðili á skuldabréfinu og heldur hann því fram að ekki hafi verið staðið rétt að greiðslumati skuldara.

Málavextir eru að öðru leyti þeir að sóknaraðili og M gengust í sjálfskuldarábyrgð á skuldabréfi sem A gaf út 16. september 2005 til viðurkenningar á skuld að fjárhæð 1.500.000 krónur við forvera varnaraðila, Sparisjóð Reykjavíkur og nágrennis. Aðalskuldari, A, hafði 29. apríl 2005 fest kaup á íbúð að Þrastarhöfða 4-6, Mosfellsbæ, ásamt unnustu sinni, og var kaupverð íbúðarinnar 15.380.000 krónur. Forveri varnaraðila virðist hafa lánað fyrir útborgun og kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 6.500.000 krónur með veðskuldabréfi sem var gefið út 7. júlí 2005. Þá kemur fram í greinargerð sóknaraðila að bankinn hafi jafnframt gefið A og unnustu hans lánsloforð fyrir lokagreiðslu kaupsamnings að fjárhæð 8.800.000 krónur.

Sóknaraðili segir að skömmu eftir kaup A á fasteigninni hafi útborguð laun hans lækkað úr 230.000 krónum í 130.000 krónur á mánuði. Auk þess hafi A verið með lausaskuldir hjá bankanum, bílasamning hjá Lýsingu og bílalán hjá SP

fjármögnun. Bankinn hafi boðið A að hann gæti gefið út skuldabréf fyrir lausaskuldum sínum við bankann gegn því að hann útvegaði ábyrgðarmenn á skuldabréfið. Sóknaraðili segir að honum hafi verið kynnt af bankanum að A hefði jákvæða greiðslugetu og því hafi hann gengist í ábyrgð fyrir láninu.

Skuldabréfið virðist fljótlega hafa farið í vanskil því að þann 27. október 2006 ritaði sóknaraðili sem sjálfskuldarábyrgðaraðili undir skilmálabreytingu á skuldabréfinu þar sem vanskilum var bætt við höfuðstól þess. Þann 8. janúar 2007 ritaði sóknaraðili aftur undir slíka skuldbreytingu og í þriðja skiptið 31. ágúst 2009. A var úrskurðaður gjaldþrota og lauk skiptum á búi hans haustið 2013.

Í greiðslumati því, sem fram fór af hálfu forvera varnaraðila, er sóknaraðili sagður hafa 137.000 krónur í laun á mánuði, greiðslubyrði lána sé 47.000 krónur og framfærslukostnaður 38.500 krónur. Afgangur er sagður 11.358 krónur á mánuði en á með réttu að vera 51.500 krónur. Greiðslumatið er ekki undirritað, hvorki af skuldara né starfsmanni bankans. Sóknaraðili ritaði 6. september 2005 undir yfirlýsingu um að hann staðfesti að hafa kynnt sér bækling um sjálfskuldarábyrgð og lánsveð. Ekki er ágreiningur um að greiðslumatið var ekki sérstaklega kynnt sóknaraðila en hann kveðst þó hafa fengið upplýsingar um að A hefði staðist matið og að greiðslugeta hans væri jákvæð.

## II

Sóknaraðili byggir á því að greiðslumatið uppfylli ekki þær lágmarkskröfur sem gerðar séu til slíks mats og megi telja fullljóst að ef matið hefði verið unnið með forsvaranlegum hætti hefði það skilað neikvæðri niðurstöðu. Þá hefði lánveitanda borið að kynna ábyrgðarmanni sérstaklega niðurstöðuna og fá skriflega staðfestingu á því að hann óskaði engu að síður eftir því að lánið yrði veitt, sbr. lokamálslið 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001.

Í greiðslumatinu sé eingöngu gert ráð fyrir kostnaði vegna matvöru, hreinlætisvöru, tómsunda, læknskostnaðar, fatnaðar o.fl. samkvæmt viðmiðun Ráðgjafarstofu heimilanna fyrir árið 2005. Ekki sé hins vegar gert ráð fyrir rekstri bifreiða sem þá taldist vera 23.000 krónur fyrir einstaklinga, þrátt fyrir að aðalskuldari A hafi átt tvær bifreiðar á þessum tíma og að auki þungt bifhjól. Aðalskuldari hafi fjármagnað kaup á þessum bifreiðum með bílalánunum, annars vegar frá Lýsingu og hins vegar frá SP-fjármögnun. Ekki sé gert ráð fyrir greiðslu trygginga vegna þessara bifreiðaeignar. Þá hafi aðalskuldari jafnframt þurft að standa skil á helmingi kostnaðar við fasteign að Þratarhöfða en innan þess falli fasteignagjöld, tryggingar, hiti, rafmagn og hússjóður sem hafi verið 8.800 krónur á mánuði á þeim tíma.

Varðandi greiðslubyrði lána geri greiðslumatið eingöngu ráð fyrir greiðslu að fjárhæð 47.000 krónur á mánuði, þótt fyrir hafi legið að afborgun vegna lánsins að fjárhæð 1.500.000 krónur hafi verið 37.000 krónur á mánuði. Greiðslumatið hafi bersýnilega ekki tekið tillit til allra skuldbindinga A á þessum tíma. Þrátt fyrir eftirgrennslan hafi varnaraðili ekki getað upplýst sóknaraðila um á hvaða gögnum greiðslumatið var reist.

Lánveitandi hafi brugðist skyldum sínum, sem hann hafi undirgengist með samkomulaginu um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá nóvember 2001, þar sem vinnubrögð við gerð greiðslumatsins hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu til lánveitanda samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og 4. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti. Því sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera samninginn um sjálfskuldarábyrgðina fyrir sig og sé hún því ógildanleg með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Sóknaraðili hafi tekið að sér án nokkurs gagngjalds eða persónulegs ávinnings að ábyrgjast endurgreiðslu láns sem varnaraðili hafi veitt í hagnaðarskyni. Láninu hafi verið ætlað að greiða upp lausaskuldir lántakanda við forvera varnaraðila. Forveri varnaraðila hafi verið fjármálafyrirtæki en sóknaraðili ekki með sérþekkingu á sviði lánastarfsemi.

Varnaraðili byggir á því að við mat á því hvort sjálfskuldarábyrgð teljist ógild á grundvelli ákvæðis 36. gr. laga nr. 7/1936 verði að hafa í huga þá meginreglu samninga- og kröfuréttar að samninga skuli halda. Þá áréttar varnaraðili að sönnunarbyrðin hvíli á sóknaraðila málsins um að skilyrði ógildingarreglna samningaréttarins séu uppfyllt í máli þessu.

Varnaraðili byggir í fyrsta lagi á því að greiðslumat hafi verið rétt framkvæmt. Óumdeilt sé að greiðslumat hafi verið gert í tengslum við umrædda lánveitingu. Varnaraðili bendir á að upplýsingar, sem fram komu í greiðslumati, séu byggðar á þeim upplýsingum sem sóknaraðili hafi látið forvera varnaraðila í té. Lántaki hafi framvísað launaseðlum sínum við gerð greiðslumatsins og séu upplýsingar um tekjur lántaka í greiðslumati á þeim byggðar. Greiðslumatið miðist við fjárhagsstöðu lántaka á þeim tíma sem það var gert. Ýmislegt ófyrirséð geti valdið því að greiðslugeta lántaka breytist til hins betra eða verra frá því sem gert hafi verið ráð fyrir í greiðslumati.

Varnaraðili tekur fram að engar upplýsingar hafi legið fyrir á þessum tíma um bílasamninga A. Á þeim tíma sem greiðslumatið var gert hafi skuldastöðuyfirlit verið tekið úr kerfi Reiknistofu bankanna. Það skuldastöðuyfirlit hafi verið þeim annmörkum háð að ekki hafi öll fjármála- og fjármögnunarfyrirtæki nýtt sér kerfið til að móttaka og senda upplýsingar. Forveri varnaraðila hafi því ekki getað aflað upplýsinga um þau lán sem ekki voru skráð í kerfi Reiknistofu bankanna.

Varnaraðili bendir á að engin ógildingarákvæði séu í samkomulaginu og það að brotið sé gegn ákvæðum samkomulags um notkun ábyrgða leiði ekki sjálfkrafa til ógildingar ábyrgðar, heldur verði að fara fram heildarmat á aðstæðum aðila fyrir og eftir undirritun sóknaraðila á umþrætt skuldabréf. Við matið beri að hafa í huga þá meginreglu samninga- og kröfuréttar að samninga skuli halda. Varnaraðili byggir á því að heildarmat á öllum málsatvikum leiði til þess að hafna beri kröfu sóknaraðila og byggir það á eftirfarandi og áður nefndum þáttum.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili hafi skrifað ítrekað undir skilmálabreytingar á skuldabréfinu þar sem vanskilum hafi verið bætt við höfuðstól og lengt í láninu.

Loks byggir varnaraðili á því að krafa sóknaraðila um ógildingu hafi fallið niður fyrir tómlæti sóknaraðila. Rúm 10 ár séu liðin frá því að sóknaraðili gekkst í umrædda sjálfskuldarábyrgð. Að mati varnaraðila hafi sóknaraðili haft nægan tíma til að kanna réttarstöðu sína.

Varnaraðili vísar til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldur til að efna samninga. Þá vísar varnaraðili til meginreglna samningaréttar um tómlæti, til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa og til 36. gr. sömu laga.

### III

Umrætt skuldabréf, sem liggur til grundvallar aðfarargerð varnaraðila, var framselt varnaraðila 31. desember 2013 og telst hann því réttur aðili málsins.

Greiðslumatið samanstendur af þremur tölum, útborguðum mánaðarlaunum skuldara, A, að fjárhæð 137.000 krónur, greiðslubyrði lána að fjárhæð 47.000 krónur og framfærslukostnaði að fjárhæð 38.500 krónur. Afgangur er sagður 11.358 krónur á mánuði en á með réttu að vera 51.500 krónur. Framfærslukostnaður er samkvæmt neysluviðmiði sem birtist í ársskýrslum Rannsóknarstofu um fjármál heimilanna og Umboðsmanns skuldara en ekki hefur komið fram í málinu hvernig fjárhæð afborgunar af lánnum var fundin. Greiðslumatið er hvorki undirritað af skuldara né starfsmanni bankans.

Sóknaraðili hefur reiknað út að afborganir af skuldabréfi að fjárhæð 1.500.000 krónur, sem deilt er um í þessu máli, hafi verið 37.000 krónur á mánuði árið 2006. Þá eru gögn í málinu um að mánaðarlegar afborganir af skuldabréfi að fjárhæð 6.500.000 krónur, sem skuldari og unnusta hans tóku hjá Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis til kaupa á íbúðinni, hafi verið 29.000 krónur á mánuði í mars 2006. Skuldari átti tvær bifreiðar er greiðslumatið fór fram en ekki var tekið tillit til reksturs þeirra í greiðslumati. Samkvæmt framangreindu neysluviðmiði kostaði 23.000 krónur á mánuði að reka bifreið árið 2006. Í greiðslumati er ekki heldur tekið tillit til afborgana á lánnum tengdum bifreiðakaupum skuldara en þau

lán komu fram á skattframtali hans svo og bifreiðaeign hans. Í framangreindu neysluviðmiði varðandi einstaklinga kemur fram að fjárhæðin 38.500 krónur, sem miðað er við í greiðslumati, samanstendur af verði á matvöru, hreinlætisvörum, tómstundum, fötum, skóm og lækniskostnaði. Sóknaraðili bendir réttilega á að ekki sé tekið tillit til ýmissa annarra útgjalda í greiðslumati. Nefnir hann liði eins og tryggingaiðgjöld, fasteignagjöld og mánaðarlegt framlag í hússjóð sem hafi verið 8.800 krónur á þessum tíma. Ekki eru upplýsingar í málinu um fjárhæð afborgana af bílalanum.

Samkvæmt framansögðu voru mánaðarleg útgjöld sóknaraðila að lágmarki 38.500 krónur vegna framfærslu, 37.000 krónur vegna afborgana af skuldabréfi því sem deilt er um í málinu, 15.000 krónur vegna helmingsgreiðslu skuldara af mánaðarlegri afborgun vegna láns að fjárhæð 6.500.000 krónur, 46.000 krónur vegna reksturs tveggja bifreiða og 4.400 krónur vegna hússjóðsgjalda eða samtals 140.900 krónur.

Í þessum útreikningi er ekki tekið tillit til útgjaldaliða eins og trygginga, fasteignagjalda og afborgana af bílalanum. Sóknaraðili hefur bent á að samkvæmt kaupsamningi skuldara og unnustu hans um kaup á íbúðinni stóð til að Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis fjármagnaði kaup þeirra á íbúðinni að öllu leyti og hefur því ekki verið mótmælt af hálfu varnaraðila. Eftir var því að gefa út skuldabréf að fjárhæð 8.800.000 krónur vegna lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Ekki er gert ráð fyrir afborgun af því láni í greiðslumatinu.

Samkvæmt öllu framansögðu er ljóst að hið svokallaða greiðslumat var mjög ófullkomið og tók ekki á öllum nauðsynlegum útgjaldaliðum skuldara með þeim afleiðingum að það gaf ranga mynd af fjárhag hans. Hann var í raun ekki í stakk búinn til að takast á hendur þá skuldbindingu sem sóknaraðili gekkst í ábyrgð fyrir. Bankanum bar að sjá til þess að greiðslumat gæfi rétta mynd af fjárhag skuldara og kynna skuldara niðurstöðu greiðslumatsins, sbr. 3. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001, sérstaklega þegar ljóst átti að vera, ef rétt var staðið að gerð greiðslumats, að skuldari stæði ekki undir þeirri skuldbindingu sem hann var að gangast undir.

Ekki verður fallist á þau rök varnaraðila að honum hafi ekki verið kleift við gerð greiðslumats að afla sér upplýsinga um bifreiðaeign skuldara og lántökur hans því tengdar, enda var greiðslumat tilgangslaust ef það var ekki gert.

Varnaraðili byggir á því að sóknaraðili hafi fyrirgert rétti sínum sökum tómlætis. Þegar litið er til þess að greiðslumatið var unnið með ófullnægjandi hætti og að niðurstaða þess var röng, ennfremur að matið var aldrei kynnt sóknaraðila og honum ekki kynnt að skuldari var frá upphafi ekki í stakk búinn til að greiða af skuldabréfinu og standa við skuldbindingar sínar samkvæmt því, er ekki unnt að

fallast á tómlætissjónarmið varnaraðila, enda mátti sóknaraðila ekki vera kunnugt um þessa vankanta á greiðslumati fyrir en innheimta varnaraðila gegn honum hófst.

Með vísan til alls framangreinds og miðað við skyldur sem á varnaraðila sem fjármálafyrirtæki hvíldu þegar greiðslumatið var gert og það traust sem varnaraðili mátti hafa til vinnubragða fyrirtækisins, verður fallist á með sóknaraðila að skilyrðum 36. gr. laga nr. 7/1936 sé fullnægt til þess að verða við kröfu sóknaraðila í málinu og ógilda aðfarargerð varnaraðila.

Eftir þessum úrslitum verður varnaraðili úrskurðaður til þess að greiða sóknaraðila 950.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð**

Felld er úr gildi aðfarargerð varnaraðila, Arion banka hf., frá 27. nóvember 2015 í eignarhluta sóknaraðila, Ingólfs Arnar Guðmundssonar, í fasteigninni Sunnuflöt 33, Garðabæ.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 950.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson