

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. mars 2013 í máli nr. E-1562/2012:

Geirrún Tómasdóttir

(Bragi Dór Hafþórsson hdl.)

gegn

Íslandsbanka hf.

(Erlendur Kristjánsson hdl.)

Mál þetta sem dómtekið var 25. febrúar 2013 var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 27. febrúar 2012 af Geirrúnu Tómasdóttur, Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, á hendur Íslandsbanka hf., Kirkjusandi 2, Reykjavík.

Kröfur aðila

Stefnandi krefst þess að felld verði úr gildi veðsetning sú sem stefnandi veitti í fasteign sinni að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, fastnúmer 2182780, með undirritun sinni á skuldabréf nr. 510-74-961216, útgefnu af Hlyni Jóhannessyni til Íslandsbanka hf., dagsettu 20. október 2004. Þá krefst stefnandi þess felld verði niður beiðni stefnda til Sýslumannsins í Vestmannaeyjum um nauðungarsölu á fasteigninni Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, dagsett 29. desember 2011. Þá krefst stefnandi þess að stefnda, Íslandsbanka hf., verði gert að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefndi krefst þess aðallega að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins. Til vara krefst stefndi þess að samþykki stefnanda við veðsetningu eignarinnar að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum verði einungis ógilt að því marki sem fjárhæð sé umfram 4.120.385 krónur en sú fjárhæð beri vexti- og verðtryggingu í samræmi við ákvæði skuldabréfs nr. 510-74-961216, frá útgáfudegi skuldabréfsins til ógildingardags.

Atvik máls

Með umsókn dagsettri 20. október 2004 sótti sonur stefnanda, Hlynur Jóhannesson, um 8.000.000 króna lán hjá Íslandsbanka hf. Samkvæmt umsókninni skyldi lánið vera til 40 ára með mánaðarlegum afborgunum, í fyrsta sinn 1. desember 2004. Til tryggingar láninu var boðinn 7. veðréttur, með uppfærslurétti, í fasteigninni Brattagata 9, Vestmannaeyjum, en eignin var í eigu stefnanda. Í umsókninni er tekið fram að láninu skuli varið til að greiða upp öll lán samkvæmt veðbókarvottorði, til greiðslu á skuld samkvæmt nánar tilgreindu skuldabréfi, til greiðslu á nánar tilgreindum víxli og til greiðslu á nánar tilgreindri yfirdráttarheimild. Að undanskyldum áhvílandi lánnum á Bröttugötu 9 munu framangreindar skuldir hafa verið persónulegar skuldir umsækjanda við Íslandsbanka hf. Eftirstöðvar lánsins skyldi greiða inn á reikning umsækjanda hjá bankanum. Á lánsúmsókninni er sérstakur reitur auðkenndur sem „Greiðslumat“ og eru í honum skráðar upplýsingar um matsverð eigna, heildarskuldir, hreina eign, ráðstöfunartekjur fjölskyldu, greiðslubyrði af öðrum lánnum, greiðslubyrði af nýju láni, greiðslubyrði samtals og áætlaðan framfærslukostnað og föst útgjöld. Er niðurstaða matsins að ráðstöfunartekjur umsækjanda, eftir framfærslu og greiðslu lána, séu 695.052 krónur á ári eða 57.921 króna á mánuði. Stefnandi undirritaði lánsúmsóknina á sérstakan reit sem merktur er „Undirskriftir ábyrgðarmanna/veðsala“. Undirritun hennar er ódagsett en óumdeilt er að hún hafi undirritað úmsóknina 20. október 2004. Umbeðið láni mun hafa verið veitt sama dag og úmsóknin er dagsett og er veðskuldabréf vegna lánsins undirritað þann dag af umsækjanda sem útgefanda og stefnanda sem veðsala. Mun hluta lánsins, eins og áður er rakið og fram kom í lánsúmsókninni, hafa verið varið til að greiða áhvílandi lán á fasteigninni Bröttugötu 9 og lán Íslandsbanka hf. við það, vegna umsáminnar uppfærslu, færst á 1. veðrétt. Með bréfi dagsettu 17. mars 2011 fór umboðsmaður stefnanda þess á leit við Íslandsbanka hf. að framangreind ábyrgð hennar „yrði fell niður að fullu og skuldin afmáð úr veðbók“. Í bréfinu er því haldið fram að óskað hafi verið eftir þeim gögnum, sem legið hafi til grundvallar greiðslumatinu sem fram komi á lánsúmsókninni frá 20. október 2004, en þau svör fengist að engin slík gögn væru til staðar. Í bréfinu voru þau rök færð fyrir beiðninni að erfitt væri að álykta annað en ekkert greiðslumat hefði verið framkvæmt við afgreiðslu lánsins en samkvæmt 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 2001 bæri lánveitanda að meta greiðslugetu greiðanda. Þá skyldi samkvæmt 4. gr. samkomulagsins tryggja að ábyrgðarmaður/veðsali gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en til skuldaraábyrgðar eða veðsetningar væri stofnað. Íslandsbanki hf. svaraði framangreindu erindi stefnanda 29. mars 2011. Í svarinu segir að tilgangur greiðslumats sé m.a. að veðsali sé upplýstur um tilgang láns og geri sé ljósa áhættu af því að gangast í ábyrgð fyrir skuldara. Miða verði við að fullnægjandi gögn hafi legið fyrir um hvoru tveggja. Þrátt fyrir að greiðslumat skuli framkvæmt samkvæmt lögum um ábyrgðarmenn þá sé form þess eða efni ekki bundið í lög. Ef þau gögn sem ábyrgðarmanni séu tiltæk þjóni hlutverki greiðslumats standi lög ekki til þess að ógilda ábyrgð. Fyrir liggi að greiðslumat hafi verið gert. Niðurstöður matsins hafi verið færðar inn í lánsúmsóknina frá 20. október 2004 og veðsali undirritað úmsóknina. Ábyrgðartakan hafi þannig verið í fullu samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001, sbr. 3. gr. samkomulagsins. Yrði því að synja erindinu. Þá var af hálfu

stefnda bent á að vildi stefnandi ekki una afstöðu bankans ætti hann þess kost að vísa málinu til Úrskurðarnefndar um viðskipti fjármálafyrirtækja. Umboðsmaður stefnanda svaraði framangreindu bréfi bankans með tölvubréfi 12. apríl 2011. Í bréfinu er fullyrt að þær upplýsingar sem bankinn hafi kynnt fyrir stefnanda og leitt hafi til þess að hún undirritaði veðleyfi og ábyrgðaryfirlýsingu hafi ekki verið á rökum reistar og „hreinlega ósannar“ og hafi bankinn ekki sýnt fram á annað með óyggjandi hætti. Samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða frá 1. nóvember 2001 beri fjármálastofnunum skylda að greiðslumeta lántaka, ef ábyrgðarfjárhæð sé 1.000.000 króna eða hærri. Ætlast sé til að greiðslumat sé á rökum reist. Á meðan engin gögn séu til sem sanni að bankinn hafi framkvæmt umrætt mat út frá gögnum sem honum hafi verið tiltæk, krefjist stefnandi þess að veðleyfið og ábyrgðaryfirlýsingin verði ógilt. Til frekari rökstuðnings var vitnað til dóma sem fallið hafi í héraðsdómi og Hæstarétti m.a. dóms Hæstaréttar í máli nr. 163/2005. Í svari stefnda 13. apríl 2004 er ítrekað það álit lögfræðideildar bankans að umrædd veðsetning hafi verið í fullu samræmi við samkomulag um notkun ábyrgða frá 2001. Á þeim tíma sem umrædd lánveiting hafi átt sér stað hafi eingöngu legið fyrir upplýsingar frá lántaka sjálfum um tekjur hans. Greiðslumat hafi farið fram eins og lánsúmsókn beri með sér og tíundað hafi verið í svarbréfi bankans frá 29. mars. Hafi matið verið byggt á upplýsingum frá lántaka um kjör hans og konu hans eins og sjáist af tölvupósti lántaka til starfsmanns bankans frá 20. september 2004 og staðfestingum Straumleiða ehf. um ráðningakjör lántaka. Niðurstöður samkvæmt framangreindum gögnum hafi verið settar inn í lánsúmsóknina og hafi lántakandi og móðir hans undirritað hana. Ekki sé því unnt annað en telja að móðir hans hafi þekkt vel til fjárhags sonar síns á þessum tíma og verið þessu samþykkt. Var beiðni stefnanda með vísan til framanritaðs og annars er fram kemur í bréfi bankans hafnað. Sambýliskona lántaka, Aldís Björgvinsdóttir, ritaði stefnda tölvubréf 18. júní 2011. Í bréfinu mótmælti hún synjun bankans á niðurfellingu umræddrar ábyrgðar og jafnframt að tekjur eða skuldir hennar hefðu verið teknar inn í hið umþrætta greiðslumat enda hefði hún aldrei samþykkt að vera þátttakandi í greiðslumatinu. Með bréfi dagsettu 8. ágúst 2011 skaut stefnandi framangreindri synjun stefnda til Úrskurðarnefndar um viðskipti fjármálafyrirtækja. Mun stefndi hafa gert athugasemdir við málatilbúnað stefnanda og krafist þess að kröfu stefnanda yrði hafnað. Niðurstaða nefndarinnar er dagsett 16. desember 2011. Í henni segir m.a.:

Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, dagsett 1. nóvember 2001 tekur m.a. til þess þegar einstaklingur hefur gefið út leyfi til að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings, sbr. 2. gr. samkomulagsins. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er fjármálafyrirtæki skylt að greiðslumeta greiðanda nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Fjármálafyrirtæki er þó ávallt skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi nemur meira en kr. 1.000.000. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina enda liggja fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Bendi niðurstaða greiðslumats til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar, en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði engu að síður veitt, skal hann staðfesta það skriflega. Greiðslumat umsækjanda var framkvæmt með lánsúmsókn, dags. 20. október 2004. Sóknaraðili telur hins vegar erfitt að átta sig á [á]hverju greiðslumatið byggist en tekjur og skuldir samræmist

ekki gögnum sem lögð voru fram. Í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum eru ekki settar fram reglur um hvernig framkvæma skuli greiðslumat. Í 3. gr. umrædds samkomulags er þó tekið fram að við greiðslumat skuli taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga sé reiknað út. Við áætlun á útgjöldum til neyslu skuli að lágmarki nota viðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðarlánasjóðs. Í kafla um greiðslumat á lánsúmsókn sem sóknaraðili undirritaði sem ábyrgðarmaður/veðsali kom fram að framfærslukostnaður væri m.a. ákvarðaður skv. staðli ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, aðrar upplýsingar væru úr skattframtali umsækjanda eða gefnar af honum á annan hátt og á hans ábyrgð. Sóknaraðili hafði sent tölvupóst með upplýsingum um fjárhag sinn þann 20. september 2004 sem greiðslumat var m.a. byggt á. Þar kom fram að greiðslubyrði nýs láns hjá varnaraðila yrði um kr. 40.000 á mánuði en í greiðslumati var það kr. 35.820, greiðslubyrði láns hjá KB banka væru um 30.000 krónur á mánuði en í greiðslumati var það 36.000 krónur. Í greiðslumati voru ráðstöfunartekjur fjölskyldu tilgreindar um kr. 239.340 á mánuði en í bréfi dags. 23. september 2004, frá Tómasi Jóhannessyni f.h. Straumleiða ehf. kom fram að sóknaraðili væri að hefja störf hjá Straumleiðum og myndi hafa um kr. 170.000 í útborguð laun. Í ljósi þess að varnaraðili framkvæmdi greiðslumat á umsækjanda og þar sem tekið er fram í lánsúmsókn að upplýsingar séu gefnar af umsækjanda og á hans ábyrgð, enda eru þær í samræmi við þau gögn sem fyrir lágu við gerð greiðslumatsins verður ekki fallist á að sóknaraðila hafi tekist að sanna að greiðslumat það sem framkvæmt var hafi verið í ósamræmi við samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum sóknaraðila, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Ekki verður fallist á með sóknaraðila að mál héraðsdóms Vestfjarða í máli nr. E-113/2010, dómur Hæstaréttar nr. 162/2005 og úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki nr. 3/2008 hafi fordæmisgildi í því máli sem nú er um rætt enda lá fyrir í þeim málum að greiðslumat hafði ekki verið framkvæmt á lántaka. Eins og áður er rakið var ekki svo í umræddu máli.

Með vísan til framangreindra forsendna hafnaði úrskurðarnefndin kröfu stefnanda á hendur stefnda. Með uppboðsbeiðni dagsettri 29. desember 2011 fór stefndi fram á nauðungarsölu á fasteigninni Brattagata 9, Vestmannaeyjum til lúkningar skuld við stefnda samkvæmt framangreindu veðskuldabréfi. Er skuldin sögð í vanskilum frá 1. júní 2011. Uppboðsbeiðnin var tekin fyrir hjá Sýslumanninum í Vestmannaeyjum 1. mars 2012 og er uppboðsmálið enn í gangi.

Málsástæður stefnanda og tilvísun til réttarheimilda

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að fyrirrennari stefnda, með sama nafni, hafi ekki staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Þá byggir stefnandi á því að jafnvel þótt talið yrði að greiðslumat hefði farið fram þá hafi það greiðslumat sem birtist í lánsúmsókn skuldara frá 20. október 2004 verið svo miklum annmörkum háð að ekki verði á því byggt, enda hafi það staðið fyrirrennara stefnda nær en stefnanda

að gera raunhæfa könnun á greiðslugetu skuldara. Skv. 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 hafi fjármálafyrirtækjum sem verið hafi aðilar að samkomulaginu verið skylt að meta greiðslugetu greiðanda, nema ábyrgðarmaður óskaði sérstaklega eftir því, skriflega, að svo yrði ekki gert. Við greiðslumat hafi borið að taka tillit til neyslu og fastra útgjalda áður en greiðsla skuldbindinga væri reiknuð út. Komi þar fram þær reglur sem bankanum hafi verið skylt að líta til þegar um hafi verið að ræða áætlun á útgjöldum til neyslu, enda séu neysluvenjur einstaklinga ólíkar, en miðað sé við stuðul frá Ráðgjafarstofu heimilanna og Íbúðalánasjóði. Ástæðan fyrir þessu sé sú að lántakar hneigist oftar en ekki til þess að gefa upp lágmarksframfærslu sem sé lægri en raunveruleg framfærsla. Ljóst sé að þessi regla sé mikilvæg til að auka vernd ábyrgðarmanna. Þá sé í samkomulaginu fjallað um hvernig áætla skuli greiðslubyrði yfirdráttahæimilda og greiðslubyrði kreditkorta. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. samkomulagsins sé fjármálafyrirtæki ávallt skylt að greiðslumeta lántaka, þegar ábyrgð ábyrgðarmanns nemi hærrí fjárhæð en 1.000.000 króna en þó geti makar lántaka óskað sérstaklega eftir því að slíku greiðslumati sé sleppt. Eins og áður greini séu lánsúmsóknin og skuldabréfið með sömu dagsetningu og sé því ljóst að undirritun þeirra hafi farið fram samhliða. Undir þeim hluta úmsóknarinnar sem beri yfirskriftina „Skuldabréf“ sé sérstaklega tilgreint að lánið skuli nota til þess að greiða upp öll lán á „veðbókarvottorði, skuldabréf 0582-74-963105, víxil nr. 0525-70-915679 og yfirdráttarheimild“. Undir liðnum „Greiðslumat“ segi: „Framfærslukostnaður er m.a. ákveðinn skv. staðli ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, aðrar upplýsingar eru úr skattframtali úmsækjanda eða gefnar af honum á annan hátt og á hans ábyrgð.“ Því næst sé tilgreint að hrein eign sé 3.500.000 krónur og greiðslumat á mánuði sé byggt upp með eftirfarandi hætti:

Ráðstöfunartekjur fjölskyldu:	239.341 kr.
Greiðslubyrði af öðrum lánum:	36.000 kr.
Greiðslubyrði af nýju láni:	35.820 kr.
Samtals:	71.820 kr.
Framfærsla:	109.600 kr.

Ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og greiðslu lána: 57.921 kr.

Stefnandi byggir á því að Íslandsbanka hf. hafi borið að reikna með raunhæfum og óyggjandi hætti raunverulega greiðslubyrði skuldara. Með samkomulaginu séu settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum og sé sérstaklega tekið fram að aðilar að samkomulaginu séu sammála um gildi þeirrar stefnu að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda

og eigin tryggingar hans. Þá komi fram í 4. gr. að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina. Ljóst sé að til þess að markmið samkomulagsins og sú vernd sem því sé ætlað að tryggja ábyrgðarmönnum nái fram að ganga þá þurfi greiðslumat að vera gert með forsvaranlegum hætti. Benda verði á að Íslandsbanki hf. hafi verið eitt stærsta fjármálafyrirtæki á landinu og haft sérfræðipækkingu og haft yfirburðastöðu gagnvart stefnanda við samningsgerðina.

Samkvæmt því er stefndi haldi fram þá hafi verið byggt á upplýsingum sem skuldari hafi veitti í tölvubréfi til starfsmanns Íslandsbanka hf. 20. september 2004. Í tölvubréfinu nefni lántaki að greiðslubyrði hans verði um 60.000 krónur og á öðrum stað 70.000 krónur. Þá nefni hann að tekjur sínar séu um 160.000 krónur á mánuði. Inn í þennan tölvupóst flækist svo upplýsingar um sambýliskonu hans en þau hafi nýlega verið tekin saman þegar lántakan hafi átt sér stað og hafi hún aldrei verið greiðandi að láninu og hafnað því algerlega að vera þátttakandi í umræddu greiðslumati. Komi fram í tölvupóstinum að hún hafi verið að kaupa sér íbúð og að afborgun þar sé um 40.000 krónur á mánuði ásamt 20.000 krónum vegna bifreiðar. Lántaki og sambýliskona hans hafi aldrei verið með sameiginleg fjármál og ítreki stefnandi að sambýliskonan, Aldís Björgvinsdóttir, hafi aldrei gefið samþykki sitt til þess að taka þátt í umræddu greiðslumati, heldur þvert á móti neitað því. Þannig megi sjá á umræddri lánsúmsókn að hún sé ekki tilgreind sem maki heldur sé skuldari einungis skráður fyrir úmsókninni, hún sé ekki skráð sem meðskuldari að láninu, né sé nokkur önnur tilvísun til hennar í úmsókninni eða skuldabréfinu, utan þess að hún sé vottur á skuldabréfinu. Á þessum tíma hafi þau ekki verið samsköttuð enda hafa þau ávallt verið með aðskilin fjármál og ekki verið með sameiginleg lán eða bankareikninga. Sé skorað á stefnda að leggja fram gögn sem sýni að sambýliskona skuldara hafi samþykkt að vera þátttakandi í umræddu greiðslumati og þar af leiðandi lagt fram gögn, en stefndi hafi lýst því yfir að miðað hafi verið við tekjur hennar. Stefndi telji að bankinn hafi annað hvort áætlað tekjur lántaka allt of háar eða þá með einhverju móti fært inn tekjur sambýliskonu, þrátt fyrir að honum hafi verið það óheimilt. Sjáist það best að tekjur lántaka séu áætlaðar 239.341 krónur, þegar hann hafi sjálfur lýst því yfir að tekjur hans yrðu um 160.000 krónur en lántaki hafi einnig lagt fram yfirlýsingu frá Straumleiðum ehf. þar sem talið hafi verið að útborguð laun myndu nema um 170.000 krónum. Jafnvel þótt miðað væri við síðari töluna sé ljóst að bankinn hafi ofmetið tekjur lántakanda um tæplega 70.000 krónur. Sé það raunin að gegn vilja hennar hafi tekjur sambýliskonu lántaka verið teknar inn í greiðslumatið megi sjá að engar af hennar skuldum hafi verið færðar þar inn, enda aðeins gert ráð fyrir heildarskuldum að fjárhæð 71.820 krónur. Þegar framfærslukostnaði og föstum útgjöldum skv. staðli Ráðgjafarstofu heimilanna, 109.600 krónum sé bætt við, þá komi í ljós að heildargreiðslubyrði sé 181.420 krónur eða 11.420 krónum meira heldur en framangreind tilkynning um væntanleg laun kveði á um. Sé því ljóst að niðurstaða greiðslumatsins hefði verið neikvæð ef aðeins hefði verið litið til tekna og skulda lántakanda. Stefndi hafi óskað eftir því við stefnda að lögð yrðu fram þau gögn sem byggt hafi verið á við greiðslumatið en stefndi hafi hafnað því og einungis haldið því fram að byggt hafi verið á umræddum tölvupósti. Skori stefndi því á stefnda að leggja fram þau gögn sem höfð hafi verið til hliðsjónar. Bendi stefndi á að á fyrirrennara stefnda hafi hvílt sú skylda að meta greiðslugetu skuldara samkvæmt 3. gr. framangreinds samkomulags, en ekki t.d. fjölskyldu skuldara. Óumdeilt sé að ekki sé heimilt að meta greiðslugetu annarra aðila en skuldarans, enda væri slíkt ekki í samræmi við skýr ákvæði samkomulagsins. Myndi það einnig

þýða að gengið væri algerlega framhjá markmiði og tilgangi samkomulagsins, þ.e. að setja meginreglur til „verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum þegar skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings sé sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu“, skv. 1. gr. samkomulagsins. Þá byggji stefnandi á því að ósanngjarnt sé og andstætt góðri viðskiptavenju fyrir stefnda að bera fyrir sig umræddan samning um veðsetningu. Líti stefnandi svo á að bankanum hafi borið, að eigin frumkvæði, að láta fram fara óhlutdrægt og málefnalegt greiðslumat við lántökuna, stutt eðlilegum gögnum. Þannig nægi ekki að líta aðeins til þeirra upplýsinga sem lántaki hafi gefið í tölvupósti til starfsmanns, þar sem greiðslubyrði sé í raun áætluð. Sérstaklega beri að horfa til þess að skv. tölvupóstinum líti út fyrir að lántaki hafi þegar verið í talsverðum erfiðleikum með skuldamál sín, enda hafi hann á þessum tíma safnað sér upp talsvert af skuldum, aðeins tvítugur að aldri. Þá komi fram í umræddum tölvupósti að hann muni „fara að taka ábyrgð“ á sínum málum hjá bankanum, og hann voni „innilega að þetta gangi upp“ ásamt því að hann fái „lokaséns sinn“ hjá bankanum. Þar að auki lýsi hann því yfir að hann ætli nú „að standa sig“ fái hann tækifæri til þess. Allt gefi þetta tilefni til þess að ætla að bankanum hafi borið skylda að framkvæma greiðslumat með forsvaranlegum hætti, byggt á raunverulegum gögnum þar sem allar skuldbindingar kæmu fram, enda hafi bankinn mátt vita að lántaki hafi verið með fjármál sín í einhverskonar óreiðu. Gera verði þá kröfu til fyrirrennara stefnda, sem leiðandi fjármálafyrirtækis á sínum tíma og sérfræðings í viðskiptasambandinu, að honum hafi borið skylda að framfylgja þeim reglum sem hann sjálfur hafi samþykkt að vinna eftir og settar hafi verið til verndar viðskiptavinum hans. Markmiðið með samkomulaginu hafi verið að tryggja að ábyrgðarmenn fjárskuldbindinga gerðu sér grein fyrir þeirri áhættu sem í skuldbindingum þeirra fælist. Lítið hald felist í slíkum reglum væri fjármálafyrirtækjum heimilt að viðhafa önnur og gjörólik vinnubrögð en kveðið sé á um í reglunum. Komist héraðsdómur að því að bankanum hafi verið heimilt að áætla hærri tekjur en raun hafi verið, sé ljóst að bankinn hefði þá auðveldlega getað sett inn milljónir í mánaðartekjur, allt til þess að fegra umrætt greiðslumat, stefnanda til tjóns. Auðvelt hefði verið fyrir starfsmenn bankans að afla upplýsinga um raunverulegar tekjur og skuldir. Þannig hefði verið hægt að leita upplýsinga um þetta úr skattframtölum beggja aðila, hafi verið heimild til að nýta tekjur sambýliskonu lántaka eða svokölluðu FE yfirliti en þar hafi birst upplýsingar um skuldastöðu einstaklinga hjá fjármálafyrirtækjum, líkt og hjá Lánstrausti í dag. Ekkert af ofangreindu hafi verið gert, heldur hafi einungis verið slumpað á tekjur og skuldir með þeim afleiðingum að vernd stefnanda skv. samkomulaginu hafi orðið að engu. Verði að telja að um hafi verið að ræða óforsvaranleg vinnubrögð af hálfu bankans sem bitnað hafi með ósanngjörnum hætti á stefnanda enda ekki hægt að segja að góð og vönduð vinnubrögð eða venjur hafi verið viðhafðar við umrætt greiðslumat. Telji stefnandi að stefndi þurfi að bera hallann af því að greiðslumatið hafi verið gert á grundvelli ófullnægjandi upplýsinga. Stefnandi bendi á dómskjal nr. 15 en þar sé um að ræða upptalningu á gögnum sem í dag þurfi að skila stefnda, sé óskað eftir greiðslumati. Þurfi m.a. að skila inn skattaskýrslu, álagningarseðli, launaseðlum síðustu þriggja mánaða, afriti af greiðsluseðlum allra lána, afriti af greiðsluáætlun úr greiðsluþjónustu og undirritaða beiðni um skuldastöduyfirlit. Telji stefnandi að bankinn hefði mátt láta skuldara útvega öll slík gögn, enda hefði vernd stefnanda þá fyrst verið fyrir hendi. Sýni þetta fram á þær venjur sem gildi og gilt hafi á fjármálamarkaði við gerð greiðslumats. Ljóst megi þó vera að ef greiðslumatið hefði verið gert með forsvaranlegum hætti, sér í lagi þar sem skuldari virðist hafa verið í fjárhagsvanddræðum hjá bankanum, þá fyrst hefði stefnandi átt möguleika á því að kynna sér greiðslumatið með réttum hætti svo samræmist

ákvæðum samkomulagsins.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins skuli tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöður greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina. Stefnandi hafi aldrei fengið að sjá þau gögn sem legið hafi til grundvallar greiðslumatinu, ef greiðslumat geti talist. Þvert á móti hafi stefnanda aðeins verið fengin til þess að undirrita umrædda lánsúmsókn og hafi hún treyst því að greiðslumatið hefði verið unnið með forsvaranlegum hætti. Þá hafi stefnandi aldrei fengið í hendurnar upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar skv. 1. mgr. 4. gr. samkomulagsins. Þá byggji stefnandi á því að það hafi verið grundvallarforsenda fyrir því að hún samþykkti umrædda veðsetningu að greiðslumat væri rétt og gert skv. raunverulegum gögnum í samræmi við venjur og reglur bankans. Eins og áður sé rakið sé ljóst að mun hærri tekjur hafi verið settar inn í greiðslumatið og því sé niðurstaða þess jákvæð um tugi þúsunda. Stefnandi hafi mátt treysta því að bankinn, sem fjármálafyrirtæki, sem átt hafi að vinna skv. umræddu samkomulagi og lögum og reglugerð, myndi kynna henni greiðslumat sem væri rétt, byggt á fullnægjandi gögnum og niðurstaða þess væri hafin yfir allan vafa. Komið hafi í ljós að svo hafi ekki verið og því hafi forsendur veðsetningarinnar algerlega brostið. Verði stefndi að bera hallann af því að forsendur stefnanda hafi brostið með þessum hætti. Stefnandi líti svo á að þegar lítið sé til allra framangreindra málsástæðna sé ljóst að fyrirrennari stefnda hafi á engan hátt fullnægt skyldum sínum í tengslum við samþykki stefnanda á veðsetningu fasteignar hennar skv. 1. mgr. 2. gr., sbr. 3. gr. og 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins frá 2001 um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Stefnandi vísi til þess að stefndi sé fjármálafyrirtæki, sem starfi á grundvelli starfsleyfis frá Fjármálaeftirlitinu, sbr. 3. gr. laga nr. 161/2002. Stefnandi sé hinsvegar ræstítæknir og hafi hvorki sérmenntun né reynslu af viðskiptum með fjármálagerninga. Verði að gera enn ríkari kröfur til stefnda eða fyrirrennara hans að hann starfi í samræmi við góða og eðlilega viðskiptahætti í viðskiptum sínum við stefnda, sbr. m.a. 19. gr. laga nr. 161/2002. Í því felist m.a. að sjá til þess að öllum reglum og skyldum, sem settar séu til hagsbóta og til verndar fyrir almenning, sé fylgt í hvívetna. Það samrýmist illa góðum viðskiptaháttum og venjum á fjármálamarkaði að útbúa greiðsluáætlun út frá tölvupósti og að auki að fegra greiðslumat með hærri tekjum eða eftir atvikum með tekjum þriðja aðila sem hvergi komi nálægt umræddri lánveitingu, án þess þó að tilgreina skuldir þess aðila. Verði að gera strangar kröfur til stefnda að hann sanni að matið hafi verið unnið með forsvaranlegum hætti í samræmi við markmið samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 og allar reglur samkomulagsins hafi verið uppfylltar til þess að tryggja réttindi stefnanda skv. samkomulaginu. Að öllu framangreindu virtu, telji stefnandi að fyrir hendi séu forsendur til að víkja til hliðar veði því sem stefnandi hafi veitt í fasteign sinni, á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Krafa stefnanda um niðurfellingu á beiðni stefnda um nauðungarsölu til sýslumannsins í Vestmannaeyjum byggist á því að fallist háttvirtur héraðsdómur á niðurfellingu á umræddri veðtryggingu hafi stefndi ekki heimild til þess að halda nauðungarsölubeiðni sinni til streitu. Telji stefnandi að slíkt krefjist ekki nánari rökstuðnings, enda heimildin skv. bréfinu þá niður fallin. Að lokum krefjist stefnandi greiðslu málskostnaðar sér að skaðlausu en sú krafa styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi vísi um lagarök til eftirgreindra réttarheimilda: Meginreglna samkomulags um notkun ábyrgða frá 2001, samningalaga nr. 7/1936, sérstaklega 36. gr. og meginreglna samningaréttar m.a. um brostnar forsendur og laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002

Málstæður stefnda og tilvísun til réttarheimilda

Krafa stefnda um að vera sýknaður af öllum kröfum stefnanda er reist á því að stefndi hafi í öllu farið eftir þeim reglum sem gilt hafi um töku lánsveða samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Ekki séu efni til þess að ógilda veðsetningu með vísan til 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringna nr. 7/1936 líkt og stefnandi fari fram á.

Greiðslumat á umsækjanda hafi verið framkvæmt með lánsúmsókn, dags. 20 október 2004, byggt á upplýsingum frá umsækjanda sjálfum um væntanleg launakjör, sbr. staðfestingu vinnuveitanda hans og upplýsingum um tekjur sambýliskonu umsækjanda. Framfærsluviðmið hafi byggst á tölum frá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, sbr. það sem að fram hafi komið í kafla um greiðslumat á lánsúmsókn, sem stefnandi hafi undirritað. Aðrar upplýsingar hafi verið úr skattframtali umsækjanda eða gefnar af honum og á hans ábyrgð. Á þessum tíma hafi engar reglur gilt um með hvaða hætti greiðslumöt skyldu unnin. Útrentun FE yfirlita hafi ekki tíðkast í öllum tilfellum við gerð greiðslumata og ekkert sem segi að það hafi verið viðtekin venja í starfsháttum bankanna, sér í lagi þar sem breytingar á högum lántaka hafi verið í nánd. Þá hefði FE yfirlit eingöngu verið til þess að gefa upplýsingar um skuldir lántaka en ekki tekjur. Greiðslumat í þessu tilfelli hafi verið unnið á grundvelli þeirra upplýsinga sem fyrir hendi hafi verið en ekki hafi verið ástæða til að ætla annað en að þær væru réttar. Þótt komið hafi á daginn að lántaki hafi ekki haft þær tekjur sem lofað hafi verið í bréfi vinnuveitanda hans þá hafi engin ástæða verið fyrir bankann að gruna lántaka um ósannindi eða fölsun. Þá hafni stefndi þeim fullyrðingum stefnanda að bankinn hafi staðið að því að reyna að fegra fjárhag lántaka, enda ljóst að neikvætt greiðslumat hefði ekki endilega komið í veg fyrir lántökuna eða veitingu veðs. Þá beri þess að geta að framfærsluviðmið ársins 2004 hjá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna hafi verið 61.600 krónur, en í þessu tilfelli hafi framfærslukostnaður verið áætlaður 109.600 krónur sem sé 78% hærri tala. Það skjóti skökku við að fullyrða að stefndi hafi reynt að fegra fjárhag lántaka með einhverju móti. Þá finni stefnandi að því að sambýliskona umsækjanda hafi verið tekin með í greiðslumatið. Fyrir því sé þó ótvíræð venja, sem byggir á að finna út rekstrarkostnað heimilisfjölskyldu. Ekki þurfi sameiginleg ábyrgð á skuldbindingu að fylgja þeirri tilhögun. Stefndi hafni því að sú tilhögun hafi verið til þess að gefa skakka mynd af fjárhag umsækjanda. Því sé mótmælt að ósanngjarn hafi verið eða andstætt góðri viðskiptavenju að bankinn skyldi bera fyrir sig veðsetningu eignarinnar með umræddu skuldabréfi. Stefndi hafi ekki sýnt fram á með hvaða hætti betur hefði mátt fara við framkvæmd greiðslumats á umsækjanda, né heldur hvort slíkt hefði verið til þess fallið að stefnandi hefði ekki kosið að veðsetja eign sína fyrir skuldum umsækjanda. Neikvætt greiðslumat hafi aldrei verið til þess að gera lánveitingu ólöglega eða andstæða reglum samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sem gilt hafi á þessum tíma, eða samkvæmt reglum bankans. Vísist í því tilliti til dóms Héraðsdóms Suðurlands í málinu E-434/2010, þar sem yfirlýsing um sjálfskuldarábyrgð á yfirdrætti hafi verið metin gild þrátt fyrir að

ábyrgðaraðili hafi undirritað greiðslumat sem sýnt hafi greinilega neikvæða greiðslugetu reikningseiganda. Fyrir liggi í máli þessu að bankinn hafi metið greiðslugetu umsækjanda eftir gögnum sem honum hafi borist og eftir þeim viðmiðum sem tíðkast hafi á þeim tíma um framfærslu. Verði ekki séð hvaða rök séu fyrir því að víkja eigi samningi aðila til hliðar með vísan til samningalaganna. Jafnframt sé því mótmælt að stefnda hafi borið að sýna stefnanda öll gögn er legið hafi til grundvallar greiðslumatinu líkt og segi í stefnu. Bankanum hafi aðeins borið að kynna niðurstöðu greiðslumats, sbr. 4. mgr. 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 141/2012, sem kveðinn hafi verið upp í apríl sl. Niðurstaða í því máli hafi verið að bankanum hafi borið að geyma undirliggjandi gögn vegna greiðslumats við lánveitingu. Skilyrði 4. mgr. 4. gr. samkomulagsins hafi verið uppfyllt, sem fyrr segi, með gerð greiðslumats af hálfu bankans á grundvelli upplýsinga sem umsækjandi hafi látið bankanum í té, og niðurstöður þess komið fram á lánsúmsókn, undirritaðri af stefnanda. Þá verði vart talið annað en að stefnanda hafi verið kunnugt um þröngan fjárhag sonar síns, sbr. orðaval hans í tölvupósti til bankans, 20. september 2004, um að móðir hans ætlaði nú að hjálpa syni sínum „í síðasta skipti,“ með því að taka lán til þess að greiða upp skuldbindingar sem fyrir hafi verið á fasteigninni. Að framangreindu virtu verði ekki séð að tilefni sé til þess að víkja til hliðar samningi um veðsetningu fasteignar stefnanda þar sem rétt hafi verið staðið að gerð greiðslumats á umsækjanda af hálfu forvera stefnda. Varðandi lagarök vísi stefndi til meginreglna samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 og meginreglna samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga. Málskostnaðarkrafa stefnda byggja á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu greinir aðila á um hvort ógilda eigi veðsetningu þá sem stefnandi heimilaði á fasteign sinni Brattagata 9, Vestmannaeyjum, með veðskuldabréfi útgefnu 20. október 2004, til tryggingar láni frá forvera stefnda, Íslandsbanka hf., til sonar stefnanda. Óumdeilt er að stefndi hefur tekið við veðréttindum samkvæmt framangreindu veðskuldabréfi frá forvera sínum, Íslandsbanka hf. (hér eftir Íslandsbanki hf.).

Stefnandi byggir kröfu sína um ógildingu veðsetningarinnar á því að Íslandsbanki hf. hafi ekki við framangreinda lánveitingu og veðsetningu staðið við skyldur sínar samkvæmt samkomulagi Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarféлага sinna, Sambands íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða, Neytendasamtakanna og viðskiptaraðherra af hálfu stjórnvalda, um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Þannig hafi greiðslumat sem legið hafi til grundvallar framangreindri veðsetningu verið ófullnægjandi og svo miklum annmörkum háð að ekki verði á því byggt. Niðurstaða greiðslumatsins hafi verið efnislega röng og greiðslugeta lántaka í reynd mun lakari en greiðslumatið hafi gefið til kynna. Sé það einkum að rekja til þess að tekjur sambýliskonu lántaka hafi verið taldar með

tekjum hans án þess að forsendur væru fyrir því auk þess sem skuldir og greiðslubyrði sambýliskonu lántaka hafi ekki verið teknar með í matið. Íslandsbanka hf. hafi borið að eigin frumkvæði og í samræmi við venju að láta framkvæma fullnægjandi greiðslumat, stutt nægum gögnum, en auðvelt hefði verið fyrir Íslandsbanka hf. að afla slíkra gagna. Stefnandi byggir á því að hún hafi aldrei fengið að sjá þau gögn er legið hafi til grundvallar greiðslumatinu en hún hafi undirritað umsókn lántaka í trausti þess að greiðslumatið væri unnið með forsvaranlegum hætti. Þá hafi hún aldrei fengið í hendur upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar skv. 1. mgr. 4. gr. tilvitnaðs samkomulags frá 1. nóvember 2001. Stefnandi byggir á því að það hafi verið grundvallarforsenda fyrir því að hún samþykkti umrædda veðsetningu að greiðslumat væri rétt unnið samkvæmt áreiðanlegum gögnum og í samræmi við venjur og reglur Íslandsbanka hf. Með því að svo hafi ekki verið hafi forsendur veðsetningarinnar brostið. Verði stefndi að bera hallann af því. Stefnandi vísi til þess að Íslandsbanki hf. hafi verið fjármálafyrirtæki, sem starfað hafi á grundvelli starfsleyfis frá Fjármálaeftirlitinu, sbr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálastofnanir. Stefnandi sé hinsvegar og hafi á þeim tíma sem til umræddrar veðsetningar hafi verið stofnað starfað sem ræstitæknir og hafi hvorki haft menntun né reynslu af viðskiptum með fjármálagerninga. Gera verði ríkar kröfur til stefnda og forvera hans að þeir starfi í samræmi við góða og eðlilega viðskiptahætti, sbr. m.a. 19. gr. laga nr. 161/2002. Í því felist m.a. að sjá til þess að öllum reglum og skyldum, sem settar séu til hagsbóta og til verndar fyrir almenning sé fylgt í hvívetna. Það samrýmist ekki góðum viðskiptaháttum og venjum á fjármálamarkaði að útbúa greiðsluáætlun út frá tölvupósti og að auki að fegra greiðslumat með tekjum þriðja aðila sem hvergi hafi komið nálægt umræddri lánveitingu og það án þess að tilgreina skuldir þess aðila. Verði að gera strangar kröfur til stefnda að hann sanni að matið hafi verið unnið með forsvaranlegum hætti. Ósanngjarnt sé og andstætt góðri viðskiptavenju fyrir stefnda að bera umræddan verðsamning fyrir sig. Að öllu framangreindu virtu, telji stefnandi með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa að fyrir hendi séu forsendur til að víkja til hliðar veði því sem hún hafi veitt í fasteign sinni, 20. október 2004.

Stefndi hafnar öllum framangreindum málsástæðum og lagarökum stefnanda.

Byggir stefndi á því að Íslandsbanki hf. hafi, hvað umrædda veðsetningu varðar, farið í einu og öllu eftir þeim reglum sem gilt hafi um töku lánsveða samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 og séu ekki efni til þess að ógilda umrædda veðsetningu með vísan til 36. gr. nr. 7/1936, líkt og stefnandi krefjist. Greiðslumat á lántaka hafi verið framkvæmt með lánsúmsókn, dagsettri 20. október 2004 og hafi það verið byggt á upplýsingum frá lántaka sjálfum um væntanleg launakjör og staðfestingu vinnuveitanda og upplýsingum um tekjur sambýliskonu lántaka. Framfærsluviðmið hafi miðað við tölur frá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eins og fram hafi komið í kafla um greiðslumat á lánsúmsókn, sem stefnandi hafi undirritað. Aðrar upplýsingar hafi verið úr skattframtali lántaka eða gefnar af honum og á hans ábyrgð. Ekki hafi verið ástæða til að rengja þessar upplýsingar. Á þeim tíma tíma sem lánið hafi verið veitt og til veðsetningarinnar stofnað hafi engar reglur gilt um með hvaða hætti greiðslumöt skyldu unnin. Útprentun FE yfirlita hafi ekki tíðkast í öllum tilfellum við gerð greiðslumata og ekkert sem segi að það hafi verið viðtekin venja í starfsháttum bankanna, sér í lagi þar sem breytingar á högum lántaka hafi verið í nánd. Þá hafi FE yfirlit eingöngu verið til þess að gefa upplýsingar um skuldir

lántaka en ekki tekjur hans. Greiðslumat hafi í þessu tilviki verið unnið á grundvelli þeirra upplýsinga sem fyrir hendi hafi verið en ekki hafi verið ástæða til að ætla annað en að þær væru réttar. Stefndi hafni fullyrðingum stefnanda um að Íslandsbanki hf. hafi reynt að fegra fjárhag lántakanda, enda ljóst að neikvætt greiðslumat hefði ekki endilega komið í veg fyrir lántökuna eða veitingu veðs. Þá beri að geta þess að framfærsluviðmið ársins 2004, hjá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, hafi miðað við 61.600 krónur á mánuði en í tilviki lántaka hafi framfærslukostnaður verið áætlaður 109.600 krónur sem sé 78% hærra viðmið. Að taka tekjur sambýliskonu með í umræddu greiðslumati hafi verið í samræmi við venju, sem grundvallast hafi á því að finna út rekstrarkostnað heimilis. Stefndi hafni því að sú tilhögun hafi verið til þess fallin að gefa ranga mynd af fjárhag lántaka. Stefndi byggir á því að ósannað sé að ósannngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju fyrir stefnda að bera fyrir sig veðsetningu á eign stefnanda. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á með hvaða hætti betur hefði mátt fara við framkvæmd greiðslumats á lántaka, né heldur hvort slíkt hefði verið til þess fallið að stefnandi hefði ekki kosið að veðsetja eign sína fyrir skuldum lántaka. Lánveiting á grundvelli neikvæðs greiðslumats hafi ekki brotið í bága við samkomulagið frá 1. nóvember 2001 eða verið ólögleg. Jafnframt sé því mótmælt að stefnda hafi borið að sýna stefnanda öll gögn er legið hafi til grundvallar greiðslumatinu líkt og segi í stefnu. Íslandsbanka hf. hafi aðeins borið að kynna stefnanda niðurstöðu greiðslumats, sbr. 4. mgr. 4. gr. samkomulagsins frá 1. nóvember 2001. Þá verði vart talið annað en að stefnanda hafi verið kunnugt um erfiðan fjárhag sonar síns, sbr. orðaval hans í tölvupósti til Íslandsbanka hf., 20. september 2004, um að móðir hans ætlaði nú að hjálpa syni sínum „í síðasta skipti,“ með því að taka lán til þess að greiða upp skuldbindingar sem fyrir hafi verið á fasteigninni.

Óumdeilt er að þegar til veðsetningar þeirrar var stofnað, sem stefnandi krefst ógildingar á í máli þessu, hafi Íslandsbanki hf. verið aðili að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 milli Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja f.h. aðildarfélaga sinna, Sambands íslenskra sparisjóða f.h. sparisjóða, Neytendasamtakanna og viðskiptaráðherra f.h. stjórnvalda. Íslandsbanka hf. bar því, þegar til veðsetningarinnar var stofnað, að fullnægja þeim skyldum sem á bankanum hvíldu samkvæmt samkomulaginu. Í samkomulaginu er m.a. mælt fyrir um að sé skuldaábyrgð eða veð sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu beri fjármálafyrirtæki að meta greiðslugetu greiðanda, nema ábyrgðarmaður óski sérstaklega eftir því með skriflegum hætti að svo verði ekki gert. Þó sé fjármálafyrirtæki skylt að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum viðkomandi skuldara nemi meiru en 1.000.000 króna en hjónum eða fólki í óvígðri sambúð sé þó heimilt að undanskilja fjármálafyrirtæki frá skyldu til greiðslumats, vegna ábyrgðar á skuldum hvors annars.

Óumdeilt er að greiðslumat var framkvæmt vegna umsóknar sonar stefnanda um lán hjá Íslandsbanka hf. 20. október 2004 og að matið var sett inn í umsóknina með þeim hætti sem umsóknin ber með sér og áður hefur verið lýst. Hins vegar er ágreiningur milli aðila um hvort matið hafi verið unnið með fullnægjandi hætti og þær upplýsingar sem þar komi fram hafi verið nægilegar og réttar.

Samkvæmt samkomulaginu frá 1. nóvember 2004 skal við gerð greiðslumats taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga er reiknað út. Við áætlun á útgjöldum til neyslu skal að lágmarki

nota viðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðarlánasjóðs. Þá skuli tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gangist í ábyrgðina, enda liggja fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Ef niðurstaða greiðslumats bendi til þess að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óski eftir að lán verði engu að síður veitt, skuli hann staðfesta það skriflega.

Samkvæmt 1. gr. samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 var markmið þess að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og að lánveitingar væru miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Með samkomulaginu voru settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum að skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings væru sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu.

Það er álit dómsins að einstök ákvæði samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 beri að skýra með hliðsjón af framangreindum tilgangi þess og meginreglum um vernd neytenda, sem eiga sér lagastoð m.a. í a.-d. liðum 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og ýmsum ákvæðum laga um þjónustukaup nr. 43/2000, lögum um neytendalán nr. 121/1994, lögum um húsgöngu- og fjarsölusamninga nr. 46/2000 og lögum um skaðsemisábyrgð nr. 25/1991 sem öll voru gildi 1. nóvember 2001. Þá eru slík sjónarmið áberandi og marktæk í yngri lagasetningu, sbr. t.d. lög nr. 48/2003 um neytendakaup, lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og lög nr. 30/2002 um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu. Þá liggja slík sjónarmið oft á tíðum til grundvallar skráðum og óskráðum meginreglum um góða viðskiptahætti, sbr. t.d. 13. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, sbr. áður 20. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993.

Eins og rakið hefur verið undirritaði stefnandi 20. október 2004 umsókn sonar síns til Íslandsbanka hf. um lán að fjárhæð 8.000.000 króna, til staðfestingar á því að fengist lánið yrði það tryggt með 7. veðrétti og uppfærslurétti í fasteign stefnanda að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum. Á umsókninni kemur fram greiðslumat vegna umsækjanda, sem tilgreinir matsverð eigna, skuldir og hreina eign auk upplýsinga um ráðstöfunartekjur fjölskyldu, greiðslubyrði af öðrum lánum, greiðslubyrði af nýju láni, greiðslubyrði samtals, áætlaðan framfærslukostnað og föst útgjöld og loks ráðstöfunartekjur eftir framfærslu og föst útgjöld. Niðurstaða greiðslumatsins er jákvæð um 695.052 krónur á ári eða 57.921 krónu á mánuði. Í prentuðum texta á þeim hluta umsóknarinnar sem geymir greiðslumatið segir: „Framfærslukostnaður er m.a. ákvarðaður skv. staðli ráðgjafastofu um fjármál heimilanna, aðrar upplýsingar eru úr skattframtali umsækjanda eða gefnar af honum á annan hátt og á hans ábyrgð.“

Af hálfu stefnanda er, eins og áður hefur verið rakið, á því byggt að ráðstöfunartekjur umsækjanda hafi í greiðslumatinu verið ofáætlaðar. Fyrir liggja að gera hafi mátt ráð fyrir að ráðstöfunartekjur hans yrðu 170.000 krónur á mánuði en ekki 239.340 krónur eins og fram komi og á sé byggt í greiðslumatinu. Við gerð lánsúmsóknarinnar hafi legið fyrir yfirlýsing Straumleiða ehf., dagsett 23. september 2004, þar sem staðfest hafi verið að umsækjandi yrði starfsmaður fyrirtækisins frá 1. október 2004. Heildarlaun hans á mánuði yrðu 300.000 krónur en þar af yrðu útborguð laun um 170.000 krónur á mánuði. Í skýrslu umsækjanda fyrir dómi kom fram að hann hefði við undirritun umsóknarinnar ekki gert ráð fyrir tekjum frá öðrum en Straumleiðum ehf.

Stefndi hefur í greinargerð skýrt framangreindan mun á tilgreindum ráðstöfunartekjum samkvæmt greiðslumatinu og þeim tekjum sem umsækjandi gerði ráð fyrir að fá frá Straumleiðum ehf. á þann veg að um sé að ræða áætlaðar ráðstöfunartekjur sambýliskonu umsækjanda, Aldísar Björgvinsdóttur. Aldís gaf við aðalmeðferð málsins skýrslu fyrir dómi. Í skýrslu hennar kom fram að hún hefði byrjað sambúð með umsækjanda 1-2 mánuðum áður en umrædd lánsúmsókn hefði verið lögð fram. Sambýlismaður hennar hefði nefnt við hana hvort hún vildi taka þátt í greiðslumati vegna úmsóknarinnar en hún alfarið neitað því enda hefði hún ekki þekkt til fjármála sambýlismanns síns á þessu tímamarki. Sjálf hefði hún á þessum tíma verið að greiða af lánum vegna kaupa á bæði bifreið og fasteign.

Stefndi hefur ekki lagt fram gögn til stuðnings umræddu greiðslumati önnur en umrædda lánsúmsókn og sá starfsmaður Íslandsbanka hf. sem hafði milligöngu um veitingu lánsins ekki komið fyrir dóminn. Hefur því verið borið við að hálfu stefnda að engin frekari gögn séu í vörslum stefnda um tilurð og efni greiðslumatsins en þegar liggja fyrir í málinu með vísan til fyrirbyggjandi lánsúmsóknar og vottorðs Straumeiða ehf. Stefndi verður að bera hallan af þeim sönnunarskorti með hliðsjón af því sem áður sagði um markmið samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 og meginreglur neytendaréttar. Styðst sú niðurstaða einnig við orðalag samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 þar sem segir að fjármálafyrirtæki beri að meta greiðslugetu skuldara, sbr. 1. mgr. 3. gr. samkomulagsins. Verður með hliðsjón af framangreindu að skýra ábyrgðarleysisýfirlýsingu Íslandsbanka hf., sem fram kemur í prentuðum texta greiðslumatsins og áður hefur verið lýst, þröngt og efnislega á þann veg að hún hafi ekki leyst bankann undan þeirri skyldu að ganga úr skugga um að þær upplýsingar sem matið byggði á væru áreiðanlegar. Að bæta ætluðum ráðstöfunartekjum sambýliskonu umsækjanda við áætlaðar tekjur hans og leggja áætlaðar samanlagðar ráðstöfunartekjur umsækjanda og sambýliskonu hans til grundvallar greiðslugetu umsækjanda, án ótvíræðs samþykkis sambýliskonunnar og án þess að taka tillit til greiðslubyrði hennar vegna þeirra lána sem á henni hvíldu og bankinn var upplýstur um í tölvubréfi umsækjanda til bankans frá 20. september 2004, geta ekki talist vönduð vinnubrögð af hálfu lánastofnunar og ekki í samræmi við góða viðskiptahætti. Mátti Íslandsbanka hf. vera ljóst að þessi frávik frá réttum og viðunandi vinnubrögðum væru til þess fallin að villa um fyrir stefnanda við mat á greiðslugetu umsækjanda og þá ákvörðun hennar hvort hún lánaði veð til tryggingar umbeðnu láni. Hefði bankinn ekki átt að leggja greiðslumatið fyrir stefnanda nema gera ráðstafanir til að hún fengi réttar og fullnægjandi upplýsingar um áhættu sína af umræddri veðsetningu.

Af hálfu stefnda hefur verið á því byggt að venja hafi verið fyrir því að telja tekjur sambýlismaka með tekjum lánsúmsækjenda við greiðslumöt. Gegn andmælum stefnanda hefur stefnda ekki tekist að sýna fram á slíka venju og er stefnda því ekki stóð í þeirri málsástæðu, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu stefnda er á því byggt að framfærslukostnaður umsækjanda hafi í greiðslumatinu verið áætlaður umfram framfærslukostnað samkvæmt staðli Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna og beri að vega þann mismun á móti hugsanlega ofáætluðum ráðstöfunartekjum umsækjanda. Meint ofáætlun tekna hafi þannig ekki skipt máli heldur jákvæð niðurstaða á útreikningi ráðstöfunartekna eftir

framfærslu og greiðslu lána. Niðurstaðan sé jákvæð, þótt miðað sé við að ráðstöfunartekjur hafi verið 170.000 krónur á mánuði í stað 239.340 króna. Mismunurinn sé 69.340 krónur á mánuði. Áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld hafi í greiðslumatinu verið 109.600 krónur á mánuði en rétt hefði verið að miða við 61.600 krónur. Mismunurinn sé 48.000 krónur á mánuði. Sé tekið tillit til þessara breytinga á tekjum og gjöldum sé niðurstaða greiðslumatsins enn jákvæð um 36.584 krónur á mánuði. Af hálfu stefnanda er því mótmælt að fyrir liggja að áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld hafi í greiðslumatinu verið ofáætluð. Gegn andmælum stefnanda telst ekki sannað að áætlaður framfærslukostnaður og föst útgjöld umsækjanda hafi verið ofáætluð í greiðslumatinu frá 20. október 2004 en rétt þykir að sönnunarbyrði í þeim efnum hvíli hjá stefnda með vísan til þess sem áður sagði um tilgang samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 og meginreglur neyendaréttar.

Stefnandi gaf skýrslu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins. Í skýrslu hennar kom fram að sonur hennar, Hlynur, hefði beðið hana um aðstoð við að fá lán hjá Íslandsbanka hf. með því að setja veð til tryggingar láninu. Hann hafi verið að reyna að koma fjármálum sínum í lag. Hún hafi farið í þessu skyni á starfsstöð Íslandsbanka hf. í Vestmannaeyjum. Þar hafi allt verið tilbúið og henni ekki kynnt neitt. Aðspurð kvaðst hún ekki minnast þess að farið hefði verið yfir greiðslumatið með henni. Þetta hafi allt átt að vera klárt. Hún kvað sér hafa verið kunnugt um að Aldís, sambýliskona Hlyns, vildi ekki taka þátt í greiðslumatinu. Það hafi verið alveg á hreinu. Aðspurð hvort hún hefði ritað undir, ef hún hefði vitað að greiðslumatið væri neikvætt, svaraði hún neitandi enda hefði hún ekki haft nein tök á að borga fyrir Hlyn. Hún kvað sér hafa verið ljóst að nota ætti lánið að hluta til að greiða upp lán sem hvílt hafi á fasteign hennar að Bröttugötu 9 þ.e. tvö lán við Íslandsbanka hf. og tvö við Sparisjód Vestmannaeyja. Lánin við Íslandsbanka hf. hafi verið í vanskilum.

Samkvæmt umræddu greiðslumati er matsverð eigna tilgreint 11.500.000 krónur, skuldir alls 8.000.000 króna og hrein eign 3.500.000 krónur. Í skýrslu sinni fyrir dómi kvaðst Hlynur Jóhannesson engar skýringar geta gefið á því hvernig umrætt matsverð eigna hafi komið til. Hann hafi á þessum tíma ekki átt neinar eignir, nema hvað hann gæti hafa átt 5.000 krónur á bankareikningi. Af hálfu stefnandi var því haldið fram við aðalmeðferð málsins að framangreindar upplýsingar um matsverð eigna, sem komnar væru frá Íslandsbanka hf, væru rangar. Af hálfu stefnda var þessari nýju málsástæðu stefnanda ekki mótmælt. Stefndi hefur engin gögn lagt fram til stuðnings umræddum upplýsingum um matsverð eigna. Sönnunarbyrði í þeim efnum hvílir á stefnda og verður því sú fullyrðing stefnanda að upplýsingar um hreina eign umsækjanda í greiðslumatinu frá 20. október 2004 hafi verið rangar tekin til greina.

Það er niðurstaða dómsins, með hliðsj

ón af því sem rakið hefur verið og þeirri sönnunarbyrði sem hvílir á stefnda um að Íslandsbanki hf. hafi sýnt forsvaranlega aðgæslu við gerð umrædds greiðslumats, að matið hafi verið rangt hvað varðaði ráðstöfunartekjur umsækjanda og eignastöðu. Þá verður að leggja til grundvallar dóm í máli þessu að stefnandi hefði ekki fallist á að veita lánsveð í fasteign sinni hefði greiðslumatið sýnt neikvæða niðurstöðu hvað varðaði ráðstöfunartekjur umsækjanda og þar af leiðandi verulega takmarkaða möguleika hans á að endurgreiða lánið með afleiddri áhættu fyrir

stefnanda. Verður að telja að Íslandsbanka hf. hafi verið það ljóst eða mátt vera það ljóst. Hins vegar verður að telja að stefnanda hafi verið ljóst að upplýsingar um hreina eign umsækjanda samkvæmt greiðslumatinu væru ekki réttar enda hefði varla verið þörf á lánsveði frá stefnanda, hefði eignastaða umsækjanda verið með þeim hætti sem í greiðslumatinu greinir.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að hún hafi ekki fengið afhentan fræðslubækling um sjálfskuldarábyrgðir áður en hún hafi ritað undir veðsetninguna til Íslandsbanka hf. 20. október 2004 og Íslandsbanki hf. þannig brotið, hvað hana varði, í bága við 1. mgr. 4. gr. samkomulagsins frá 1. nóvember 2001. Af hálfu stefnda er þessu mótmælt með vísan til þess að stefnandi hafi staðfest að hafa kynnt sér bæklinginn með undirritun sinni undir lánsúmsóknina, sbr. sérstakan texta á úmsókninni því til staðfestingar. Hvað varðar upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns, áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað, segir í samkomulaginu frá 1. nóvember 2001 að fjármálafyrirtækjum beri að gefa út upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent séu ábyrgðarmönnum til undirritunar. Í bæklingnum skuli m.a. koma fram hvaða skyldur felist í ábyrgðinni, heimild ábyrgðarmanns til að segja ábyrgðinni upp, heimild hans til að óska eftir að greiðslumat verði ekki gert og heimild hans til að bera ágreiningsmál vegna ábyrgðarinnar undir Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki, náist ekki sátt milli hans og fjármálafyrirtækisins. Þá segir í samkomulaginu að með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðsluna staðfesti ábyrgðarmaður að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Ef ráðgert sé að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán skuldara hjá fjármálafyrirtæki, skuli ábyrgðarmaður staðfesta skriflega að honum hafi verið kynnt um þær ráðagerðir. Óumdeilt er að síðastnefnt ákvæði á ekki við í máli þessu þar sem innan við helmingi lánsins var varið til greiðslu áhvílandi veðskulda. Eins og rakið hefur verið staðfesti stefnandi með undirritun sinni undir lánsúmsóknina frá 20. október 2004 að hún hefði kynnt sér umræddan kynningar- bækling um ábyrgðir. Með vísan til þess er sú málsástæða að hún hafi ekki kynnt sér efni bæklingsins haldlaus.

Eins og að framan hefur verið rakið er það álit dómsins að greiðslumatið frá 20. október 2004 hafi, hvað ráðstöfunartekjur umsækjanda varðar, verið rangt og villandi og að Íslandsbanka hf. hafi verið það ljóst eða mátt vera það ljóst, hefði bankinn sýnt nauðsynlega aðgæslu við gerð greiðslumatsins. Verður stefndi að bera hallan af því að óvíst er að stefnandi hefði veitt veðheimild í fasteign sinni að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, hefði hún fengið réttar upplýsingar um áætlaðar ráðstöfunartekjur umsækjanda og að gera mætti ráð fyrir að ráðstöfunartekjur hans eftir framfærslu og greiðslu skulda myndu ekki nægja til greiðslu lánsins.

Sem fyrr greinir reisir stefnandi ógildingarkröfu sína á óskráðum meginreglum um brostnar forsendur og 36. gr. laga nr. 7/1936 umn samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 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 sanngirnismatið skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Sanngirnismat samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 ræðst af heildarmati á þeim fjórum þáttum, sem tilgreindir eru í 2. mgr. greinarinnar og lýst er að framan. Við mat og ákvörðun um réttaráhrif brostinna forsendna má líta til sömu sjónarmiða.

Þegar litið er til stöðu aðila er ljóst að Íslandsbanki hf. var, 1. nóvember 2004, stórt og öflugt fjármálafyrirtæki, sem starfaði á grundvelli opinbers leyfis og að til hans mátti gera ríkar kröfur um sérfræðipækkingu og vönduð vinnubrögð. Þessar kröfur leiddi bæði af óskráðum reglum og 1. mgr. 8. gr. laga nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, sbr. nú meginregluna í 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Óumdeilt er að stefnandi bjó ekki yfir menntun og þekkingu á því sviði sem hér skiptir máli, sbr. hvað þessi grundvallarsjónarmið varðar dóm Hæstaréttar í máli nr. 169/2012.

Í þinghaldi í máli þessu, 14. desember 2012, lét stefndi bóka varakröfu í málinu svohljóðandi: „Varakrafa stefnda í máli þessu er að samþykki stefnanda við veðsetningu eignarinnar að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum verði einungis ógilt að því marki sem fjárhæð sé umfram 4.120.385 kr. Sú fjárhæð beri vexti og verðtryggingu í samræmi við ákvæði skuldabréfs nr. 510-74-961216 frá útgáfudegi skuldabréfsins til ógildingar dags.“ Af hálfu stefnanda var kröfunni mótmælt í sama þinghaldi á þeirri forsendu að hún fæli í sér nýja málsástæðu og væri of seint fram komin. Við aðalmeðferð málsins kvað lögmaður stefnda framangreinda kröfu á því reista að umrætt lán Íslandsbanka hf., til sonar stefnanda, hefði að hluta verið varið til að greiða upp fjögur lán er hvíldu á fasteign stefnanda að Bröttugötu 9 í Vestmannaeyjum. Fengi þegar af þeirri ástæðu ekki staðist að veðsetningin yrði ógilt, sem næmi uppreiknaðri fjárhæð þessara lána, jafnvel þótt fallist yrði á ógildingu veðsetningarinnar að öðru leyti. Samkvæmt 5. mgr. 101 gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skulu málsástæður koma fram jafnskjött og tilefni verður til. Að öðrum kosti má ekki taka slíkar málsástæður til greina nema gagnaðili samþykki. Málsástæður til stuðnings framangreindri varakröfu stefnda komu ekki fram fyrr en við aðalmeðferð málsins. Með vísan til þessa og framangreindra andmæla stefnanda kemur málsástæða stefnda til stuðnings varakröfu hans ekki til álita. Þar sem varakrafan er reist á málsástæðu sem samkvæmt framangreindu kemst ekki að í málinu, ber að vísa varakröfunni frá dómi ex officio.

Af hálfu stefnda var við aðalmeðferð málsins á þeim málsástæðum byggt, auk þeirra sem þegar hafa verið raktar, að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti með því að hafa ekki krafist ógildingar á umræddri veðsetningu fyrr en raun beri vitni auk þess sem sú staðreynd að umrætt lán Íslandsbanka hf. til sonar stefnanda hafi ekki farið í vanskil fyrr en í júní 2011 en þar áður verið í skilum frá 1. desember 2004 sýni að möguleg ónákvæmni í greiðslumatinu frá 20. október 2004 hafi ekki skipt máli í reynd og ekki valdið stefnanda tjóni eða aukið áhættu hennar, svo neinu nemi. Af hálfu stefnanda var þessum málsástæðum mótmælt sem of seint fram komnum. Með vísan til 5. mgr. 101 gr. laga nr. 91/1991 koma þessar málsástæður ekki til álita.

Við sanngirnismat í máli þessu, á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, þykir verða að taka tillit til þess að hluti lánsins, sem stefnandi veitti veðheimild fyrir, fór til greiðslu veðskulda sem hvíldu á fasteigninni Brattagata 9, hinn 20. október 2004. Af hálfu stefnda hafa verið lögð fram gögn, sbr. dómskjöl nr. 24-26, sem sögð eru sýna uppgreiðslufjárhæð tveggja lána sem hvílt hafi á fasteign stefnanda að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, miðað við 20. október 2004. Annars vegar sé um að ræða lán á 2. veðrétti við Sparisjóð Vestmannaeyja, upphaflega að fjárhæð 1.600.000 krónur og hins vegar á 6. veðrétti við Sparisjóð Vestmannaeyja,

upphaflega að fjárhæð 760.000 krónur. Samtals sé uppgreiðslufjárhæð þessara tveggja lána 2.395.314 krónur. Fjárhæðinni hefur ekki verið mótmælt af hálfu stefnanda. Engin gögn hafa hins vegar verið lögð fram í málinu er sýna uppgreiðslufjárhæð annarra áhvílandi veðskulda, hvort sem uppgreidd lán voru samtals sex að tölu, eins og veðskuldabréfið frá 20. október 2004 bendir til, eða fjögur líkt og fram kom í skýrslu stefnanda við aðalmeðferð málsins og málflytningi lögmanna aðila. Varakrafa stefnda í málinu var á því reist að heildar uppgreiðslufjárhæð áhvílandi veðlána hinn 20. október 2004 hafi verið 4.120.385 krónur. Þeirri fjárhæð var mótmælt af lögmanni stefnanda við aðalmeðferð málsins og verður hún því ekki lögð til grundvallar við sanngirnismat í máli þessu. Niðurstaða sanngirnismats, eins og atvikum er háttað í þessu máli, er samkvæmt öllu framangreindu á þann veg að ósanngjarnt sé af hálfu stefnda að bera fyrir sig samninginn sem fólst í samþykki stefnanda um að veita veð í fasteign sinni að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, umfram 2.395.314 krónur. Ekki eru forsendur til að uppreikna þá fjárhæð miðað við vexti og verðbætur frá 20. október 2004. Verður þannig fallist á aðalkröfu stefnanda á þann hátt að ógilt verður samþykki hennar við að veita veðleyfi að því marki sem fjárhæðin er umfram 2.395.314 krónur.

Stefnandi gerir í máli þessu kröfu um að felld verði niður beiðni stefnda til Sýslumannsins í Vestmannaeyjum um nauðungarsölu á fasteigninni Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum. Krafa þessi er með öllu órökstudd og verður henni, þegar af þeirri ástæðu, vísað frá dómi ex officio.

Með hliðsjón af framangreindri niðurstöðu og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að stefndi greiði stefnanda 750.000 krónur í málskostnað.

Þórður S. Gunnarsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Kröfu stefnanda, Geirrónar Tómasdóttur, um að felld verði niður beiðni stefnda, Íslandsbanka hf., um nauðungarsölu á fasteigninni Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, dagsettri 29. desember 2011, er vísað frá dómi ex officio. Varakröfu stefnda, Íslandsbanka hf., er vísað frá dómi ex officio. Felld er úr gildi veðsetning sú sem stefnandi veitti í fasteign sinni að Bröttugötu 9, Vestmannaeyjum, fastnúmer 2192780, með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. 510-74-961216, útgefnu af Hlyni Jóhannessyni til Íslandsbanka hf, dagsettu 20. október 2004, umfram 2.395.314 krónur. Stefndi, Íslandsbanki hf., greiði stefnanda, Geirrónu Tómasdóttur, 750.000 krónur í málskostnað.

Þórður S. Gunnarsson