

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2013 í máli nr. E-2510/2012:

TAP ehf.

(Jóhannes Stefán Ólafsson hdl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

I

Mál þetta, sem var dómtekið 16. apríl sl., er höfðað af TAP ehf., Eyrarvegi 55, Selfossi, á hendur Íbúðalánasjóði, Borgartúni 21, Reykjavík, með stefnu birtri 8. ágúst 2012.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndi verði dæmdur til greiðslu bóta að fjárhæð 2.265.400 kr. með vöxtum skv. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 548.200 kr. frá 10.4.2008 til 9.10.2008 en af 739.000 kr. frá þeim degi til 9.1.2009, en af 929.800 kr. frá þeim degi til 14.4.2009, en af 1.120.600 kr. frá þeim degi til 9.7.2009, en af 1.216.000 kr. frá þeim degi til 9.10.2009, en af 1.311.400 kr. frá þeim degi til 8.1.2010, en af 1.406.800 kr. frá þeim degi til 9.4.2010, en af 1.502.200 kr. frá þeim degi til 9.7.2010, en af 1.597.600 kr. frá þeim degi til 8.10.2010, en af 1.693.000 kr. frá þeim degi til 10.1.2011, en af 1.788.400 kr. frá þeim degi til 8.4.2011, en af 1.883.800 kr. frá þeim degi til 8.7.2011, en af 1.979.200 kr. frá þeim degi til 6.9.2011, en af 2.074.600 kr. frá 18.1.2012, en af 2.170.000 kr. frá þeim degi til 16.4.2012, en af 2.265.400 kr. frá þeim degi til 21.6.2012, en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð, skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 1.464.953 kr. er barst þann 26.6.2012. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að dómkröfur verði lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnanda.

II

Málavextir

Stefnandi, sem er félag sem hefur þann megintilgang að byggja fasteignir, tók tvö lán hjá stefnda í maí 2008 vegna byggingar á tveimur fasteignunum á Selfossi. Stefndi krafðist þess að lögð yrði fram bankaábyrgð vegna lánanna og lagði stefnandi fram slíka ábyrgð frá Glitni banka hf., sbr. ábyrgðir nr. G10586000113 og G10586000112. Kostnaður hans við að stofna til ábyrgðanna var 274.100 kr. fyrir hvora ábyrgð og síðan greiddi hann 95.400 kr. af þeim báðum mánaðarlega.

Þann 10. maí 2012 féll í Hæstarétti dómur í máli nr. 539/2011, Íbúðalánasjóður gegn þrotabúi Norðurvíkur ehf. Í dóminum var komist að þeirri niðurstöðu að Íbúðalánasjóði hefði, í október 2008, verið óheimilt að krefja Norðurvík ehf., sem var byggingaraðili, um bankaábyrgð samhliða lánveitingu úr sjóðnum þar sem heimild til þess í reglugerð skorti. Stjórn sjóðsins hafði hins vegar ákveðið þann 21. febrúar 2008 að taka upp skilyrði um bankaábyrgð byggingaraðila en rétturinn taldi að til þess hefði hún ekki haft heimild. Með reglugerð nr. 402/2009 um breytingu á reglugerð nr. 552/2004, sem tók gildi þann 22. apríl 2009, þ.e. eftir að lánið var veitt Norðurvík ehf., var kveðið á um að Íbúðalánasjóði væri heimilt að gera það að skilyrði að lánveiting til byggingaraðila væri háð því að hann legði fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Var Íbúðalánasjóður dæmdur til að greiða þrotabúi Norðurvíkur ehf. skaðabætur vegna þess kostnaðar sem hlotist hafði af öflun bankaábyrgðarinnar en sá kostnaður hafði allur fallið til fyrir gildistöku reglugerðar nr. 402/2009.

Í kjölfar framangreinds hæstaréttardóms krafði stefnandi stefnda um greiðslu bóta samtals að fjárhæð 2.852.229 kr. Stefndi féllst á kröfur stefnanda að hluta til og greiddi stefndi stefnanda 1.464.953 kr. Í bréfi stefnda til stefnanda kemur fram að einungis sé fallist á endurgreiðslu kostnaðar sem stefnandi hafi orðið fyrir á tímabilinu 21. febrúar 2008 til 22. apríl 2009, þ.e. á meðan reglugerðarheimild hafi skort til að krefja hann um bankaábyrgð.

III

Málsástæður stefnanda

Af hálfu stefnanda er á því byggt að krafa stefnda um bankaábyrgð hafi verið ólögsmæt þegar stefnandi hafi tekið lán hjá stefnda í maí 2008. Stefnandi hafnar þeirri túlkun stefnda að stefnda hafi verið heimilt að krefjast bankaábyrgðar af byggingaraðilum samhliða lánveitingu úr sjóðnum frá þeim tíma sem breyting á reglugerð nr. 552/2004 hafi tekið gildi hinn 22. apríl 2009. Ómdeilt sé að á þeim tíma sem stefnandi hafi tekið lán hafi stefnda ekki verið heimilt að krefjast bankaábyrgðar vegna lána sem veitt hafi verið byggingaraðilum. Beri því að líta svo á að krafa sjóðsins um ábyrgð á lánum sem tekin voru á þessum tíma hafi verið ólögsmæt og allt tjón sem leiðir af hinni ólögsmætu kröfu stefnda sé bótaskyld.

Ákvæði 1. ml. 1. mgr. 11. gr. reglugerðar nr. 552/2004, um að lánveiting til byggingaraðila væri háð því skilyrði að hann legði fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun, gildi einungis frá 22. apríl 2009 og veitti stefnda einungis heimild til að krefjast bankaábyrgðar af nýjum lánum þ.e.a.s. lánum sem tekin séu eftir að heimildin tók gildi. Ákvæðið veitti ekki heimild til að krefjast bankaábyrgðar af eldri lánum eins og láni stefnanda.

Stefnandi vísar til þess að fyrir liggi að stefndi hafi hagað sér með sagnæmum og ólögmætum hætti sem hafi hafi valdið stefnanda tjóni. Allt það tjón sem krafist hafi verið bóta á leiði samkvæmt ofangreindu beint af hinni ólögmætu háttsemi stefnda. Ljóst sé að sú fjárhæð sem stefndi hafi neitað að greiða sé tjón sem stefnandi hefði aldrei getað orðið fyrir ef hin sagnæma og ólögmæta háttsemi sjóðsins hefði ekki komið til. Beri því stefndi skaðabótaábyrgð samkvæmt sakarreglu skaðabótaréttarins.

Krafa stefnanda sundurliðast með eftirfarandi hætti:

<u>Dags. greiðslu.</u>	<u>Höfuðstóll</u>	<u>Nr. ábyrgðar</u>
10. apríl 2008	kr. 274.100	G10586000113
9. október 2008	kr. 95.400	G10586000113
9. janúar 2009	kr. 95.400	G10586000113
14. apríl 2009	kr. 95.400	G10586000113
9. júlí 2009	kr. 95.400	G10586000113
9. október 2009	kr. 95.400	G10586000113
8. janúar 2010	kr. 95.400	G10586000113
9. apríl 2010	kr. 95.400	G10586000113
9. júlí 2010	kr. 95.400	G10586000113
8. október 2010	kr. 95.400	G10586000113
10. janúar 2011	kr. 95.400	G10586000113
8. apríl 2011	kr. 95.400	G10586000113
8. júlí 2011	kr. 95.400	G10586000113
6. september 2011	kr. 95.400	G10586000113
18. janúar 2012	kr. 95.400	G10586000113
<u>16. apríl 2012</u>	<u>kr. 95.400</u>	<u>G10586000113</u>

Stefndi byggir á því að jafnvel þótt stefnandi hafi átt kröfu á stefnda um greiðslu kostnaðar sé hún vegna tómlætis fallin niður. Umrædd krafa stefnanda um bankaábyrgð hafi fengið fulla lagastoð 22. apríl 2009. Eftir það endurnýi stefnandi trygginguna 12 sinnum án nokkurra athugasemda gagnvart stefnda. Á sama tíma sé greitt athugasemdalaust af skuldabréfum þeim sem hafi staðið að baki tryggingunni. Með athöfnum og athafnaleysi stefnanda felist samþykki fyrir óbreyttu ástandi og þar með óbreyttu fyrirkomulagi trygginga lánsins.

Stefndi vísar til þess að skilyrði saknæmis og ólögmætis skortir í málinu. Um sé að ræða skaðabótakröfu innan samninga og fyrir liggja að krafa um bankaábyrgð hafi ekki haft lagastoð á tilteknu tímabili en hún hafi fengið fulla lagastoð með setningu reglugerðar nr. 402/2009 um breytingu á reglugerð nr. 552/2004. Stefnandi hafi lagt fram bankaábyrgð við lántöku án fyrirvara eða nokkurra athugasemda. Þá hafi hann ekki sagt lánasamningnum upp, heldur nýtt sér lánveitinguna í atvinnuskyni. Stefnandi sé opinber lánastofnun sem véli um gríðarlega fjárhagslega hagsmuni í þágu almennings. Stofnuninni sé skylt að lögum að gæta að þeim lánum sem hún hefur veitt og þeim tryggingum sem þeim standa til fullnustu. Eftir að krafan um bankaábyrgð hafi fengið fulla lagastoð hafi stjórn og starfsmenn stefnda hvorki sýnt af sér ólögmæta né saknæma hegðun í tengslum við bankaábyrgðina.

Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna lántökunnar. Kostnaðurinn við bankaábyrgðina sé samningsatriði stefnanda og þess sem ábyrgðina gefi út og sé óviðkomandi stefnda. Kostnaðurinn ráðist m.a. af stöðu stefnanda og þeim tryggingum sem stefnandi leggi fram gagnvart bankanum. Af eðli máls leiði að stefndi verður ekki krafinn um þá fjárhæð án sérstakrar skoðunar á því hvort stefnandi hafi raunverulega orðið fyrir tjóni. Við blasi að án bankaábyrgðar hefði stefnandi sem lántaki þurft að uppfylla þau skilyrði sem áður hafi gilt.

Stefndi bendir á að hvorki í lögum nr. 44/1998 né í öðrum lögum sé Íbúðalánasjóði sem opinberum lánasjóði bannað að taka við bankaábyrgðum til tryggingar lánveitingum sjóðsins. Framlagning bankaábyrgða hafi verið ákvörðunarástæða og skilyrði lánveitingar til stefnanda. Eftir gildistöku reglugerðar nr. 402/2009 séu skilyrði kröfu stefnanda til skaðabóta um ólögmæti og saknæmi ekki uppfyllt.

Stefndi mótmælir vaxtakröfu og upphafstíma hennar.

V

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um hvort stefnda beri að endurgreiða stefnanda að fullu kostnað sem stefnandi kveðst hafa orðið fyrir vegna þeirrar ákvörðunar stefnda að krefja hann um bankatryggingu vegna tveggja lánveitinga stefnda til stefnanda í maí 2008.

Íbúðalánasjóður starfar samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og lánar hann til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Í

lögnum eru nánari fyrirmæli um lánveitingar sjóðsins. Um heimild stjórnar Íbúðalánasjóðs til að krefja byggingaraðila um greiðsluábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun er fjallað í 18. gr. laganna en þar kemur fram að um skilyrði þess að sjóðurinn samþykki lánveitingu til umsækjanda fari eftir viðmiðunarreglum sem stjórn sjóðsins setji um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara. Ef þau skilyrði séu ekki uppfyllt sé sjóðnum heimilt að synja um lánveitingu. Hinn 1. júlí 2004 tók gildi reglugerð nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf. Samkvæmt 11. gr. hennar var lánveiting til byggingaraðila háð því skilyrði að hann legði fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Varð ábyrgð þessi að gilda þar til væntanlegur íbúðarkaupandi, sem Íbúðalánasjóður samþykkti, yfirtæki ÍLS-veðbréfið. Mælt var fyrir um að ef ábyrgðin félli niður væri heimilt að gjaldfella lánið. Reglugerð þessi var sett með stoð í 2. mgr. 19. gr., 21. gr. og 29. gr. laga nr. 44/1998. Með reglugerð nr. 300/2006, sem tók gildi 18. apríl 2006 og sett var með stoð í 2. mgr. 19. gr. og 29. gr. laga nr. 44/1998, var fyrrgreind 11. gr. reglugerðar nr. 522/2004 felld brott. Upp frá því var hætt að gera það að skilyrði lánveitingar til byggingaraðila að hann legði fram ábyrgðaryfirlýsingu frá viðurkenndri fjármálastofnun en það mun hafi komið til þar sem mikill munur var þá á byggingarkostnaði og söluverði nýrra íbúða. Síðar, eftir að draga fór saman með byggingarkostnaði og söluverði nýrra íbúða, samþykkti stjórn Íbúðalánasjóðs á fundi 21. febrúar 2008 að nýju að krefjast bankaábyrgðar frá byggingaraðilum. Gildandi reglugerð nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf var hins vegar ekki breytt til samræmis við þessa samþykkt fyrr en með reglugerð nr. 402/2009 er tók gildi 22. apríl 2009. Frá þeim tíma segir í 11. gr. reglugerðarinnar að lánveiting til byggingaraðila sé háð því skilyrði að hann leggi fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Umsóknir stefnanda um lán bárust stefnda og voru afgreiddar eftir að fyrrgreind tillaga var samþykkt í stjórn sjóðsins en áður en reglugerðinni var breytt í þá veru sem að framan greinir. Hélt stefnandi áfram að greiða af ábyrgðunum eftir að reglugerðin tók gildi.

Með dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 539/2011 í máli Íbúðalánasjóðs gegn þrotabúi Norðurvíkur ehf., frá 10. maí 2012, var komist að þeirri niðurstöðu að Íbúðalánasjóði hefði, í október 2008, ekki verið heimilt að gera það að skilyrði lánveitingar að byggingaraðili legði fram ábyrgðaryfirlýsingu fjármálastofnunar nema að kveða á um það í reglugerð frá ráðherra. Með því að skilyrði Íbúðalánasjóðs um bankaábyrgð var ólögmeitt yrði sjóðurinn að bera skaðabótaábyrgð á því fjártjóni sem umræddur lántakandi yrði fyrir. Hefur dómurinn fordæmisgildi í máli þessu og verður því lagt til grundvallar að stefnanda hafi við lánveitinguna til stefnda í maí 2008 verið óheimilt að krefja stefnda um bankaábyrgð. Í framangreindu hæstaréttarmáli voru hins vegar atvik ekki sambærileg atvikum þessa máls að því leyti að lántakinn í hæstaréttarmálinu, Norðurvík ehf., greiddi ekki kostnað vegna bankaábyrgðar eftir að reglugerð nr. 402/2009 tók gildi líkt og stefnandi þessa máls. Stefndi hefur fallist á að greiða stefnanda þann kostnað sem til féll áður en reglugerð nr. 402/2009 tók gildi en jafnframt synjað honum um frekari greiðslur. Telur hann að stefnanda hafi frá gildistöku reglugerðarinnar verið skylt að framvísa gildri bankaábyrgð vegna þeirra lána sem stefndi veitti honum. Að mati dómsins verður að horfa til þess að stefndi er stjórnvald sem lýtur almennum reglum stjórnarsýsluréttar, þar á meðal lögmatísreglu stjórnarsýsluréttar. Ber stefnda þannig að haga starfsemi sinni í samræmi við fyrirmæli laga og stjórnvaldsfyrirmæli ráðherra, sem sett hafa verið með heimild í lögum, og má hann ekki íþyngja lánþegum án þess að hafa til þess viðhlítandi lagaheimild. Fyrir liggur að stefnda var, á þeim tíma sem stefnanda voru veitt umrædd lán í maí 2008, óheimilt að krefja stefnanda um bankaábyrgð

samhliða lánveitingu til hans. Þar sem umrædd krafa var í lögskiptum aðila í upphafi ólögmat getur hún ekki sjálfkrafa orðið lögmat með því að heimild til þess að krefja um bankaábyrgð sé sett í reglugerð. Hefði slík niðurstaða ennfremur í för með sér afturvirk áhrif stefnanda í óhag sem er í andstöðu við almennar lögskýringarreglur. Nær sýknukrafa stefnda ekki fram að ganga á þessari forsendu.

Stefndi vísar jafnframt til þess að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti er hann endurnýjaði umræddar bankaábyrgðir margsinnis eftir að reglugerð nr. 402/2009 hafi tekið gildi og hafi þar með sem firrt sig rétti til skaðabóta úr hendi stefnda. Með hliðsjón af því sem rakið er að framan um hlutverk og ábyrgð stefnda verður ekki fallist á þessa málsástæðu hans. Stefnandi mátti sem viðskiptavinur stefnda treysta því að kröfur stefnda um bankaábyrgð, samhliða lánveitingum til stefnanda, væru lögmætar. Ekki er unnt að gera þá kröfu til stefnanda, hvers sérfræði er smíði húsa, að hann áttað sig á því að með setningu framangreindrar reglugerðar bæri honum ekki lengur skylda til þess að endurnýja þegar framlagaðar bankaábyrgðir. Þá er þessi málsástæða stefnda í þversögn við annan málalíbúnað hans því að hann byggir aðallega í því að með gildistöku reglugerðarinnar hafi stefnandi í raun orðið skyldugur til þess að leggja fram bankatryggingu. Hafi einhver vafi leikið á lögmæti þess að krefjast bankatryggingarinnar eftir að umrædd reglugerð tók gildi, verður enn fremur að telja að það hafi staðið stefnda nær, í ljósi stöðu hans, að takmarka tjón sitt með því að tilkynna viðkomandi lántökum hvernig málum væri háttað.

Að mati dómsins hefur stefnandi sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir fjártjóni sem nemur stefnufjárhæðinni vegna þess útlagða kostnaðar sem hlaust af skilyrði stefnda um að hann legði fram ábyrgðaryfirlýsingu. Þar sem þetta skilyrði hafði ekki viðhlítandi stoð í lögum ber að fallast á skaðabótakröfu stefnanda. Hefur ekkert komið fram annað en að fjárhæð kröfunnar sé í samræmi við það tjón sem stefnandi varð fyrir. Hefur stefndi enn fremur endurgreitt stefnanda athugasemdalaust þann kostnað sem til féll áður en reglugerð nr. 402/2009 tók gildi en þar var um að ræða sömu fjárhæðir og krafist er í máli þessu, þ.e. 95.400 kr. fyrir hvora ábyrgð mánaðarlega. Þá hefur stefndi ekki sýnt fram á það að ef engin krafa hefði verið gerð um ábyrgðaryfirlýsingu af hálfu stefnanda hefði það leitt til þess að stefnandi hefði ekki fengið umrædd lán eða að það hefði leitt til óhagstæðari skilmála þeirra. Verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda 2.265.400 kr. með vöxtum og dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir.

Stefndi verður, með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 750.000 krónur.

Dóminn kvað upp Kolbrún Sævarsdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Íbúðalánasjóður, greiði stefnanda, TAP ehf., 2.265.400 kr. með vöxtum skv. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 548.200 kr. frá 10.4.2008 til 9.10.2008, en af 739.000 kr. frá þeim degi til 9.1.2009, en af 929.800 kr. frá þeim degi til 14.4.2009, en af 1.120.600 kr. frá þeim degi til 9.7.2009, en af 1.216.000 kr. frá þeim degi til 9.10.2009, en af 1.311.400 kr. frá þeim degi til

8.1.2010, en af 1.406.800 kr. frá þeim degi til 9.4.2010, en af 1.502.200 kr. frá þeim degi til 9.7.2010, en af 1.597.600 kr. frá þeim degi til 8.10.2010, en af 1.693.000 kr. frá þeim degi til 10.1.2011, en af 1.788.400 kr. frá þeim degi til 8.4.2011, en af 1.883.800 kr. frá þeim degi til 8.7.2011, en af 1.979.200 kr. frá þeim degi til 6.9.2011, en af 2.074.600 kr. frá 18.1.2012, en af 2.170.000 kr. frá þeim degi til 16.4.2012, en af 2.265.400 kr. frá þeim degi til 21.6.2012, en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð, skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 1.464.953 kr. er barst þann 26.6.2012.

Stefndi greiði stefnanda 750.000 kr. í málskostnað.

Kolbrún Sævarsdóttir