

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. febrúar 2016 í máli nr. E-1226/2015:

Margrét Stefánsdóttir

(Sigurvin Ólafsson hdl.)

gegn

Landsbankanum hf.

(Helga Björk Helgadóttir Valberg hdl.)

I

Mál þetta, sem dómtekið var 27. janúar sl., var höfðað með stefnu áritaðri um birtingu 1. apríl 2015.

Stefnandi er Margrét Stefánsdóttir, [...], Sauðárkróki.

Stefndi er Landsbankinn hf., Austurstræti 11, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess, að viðurkennt verði með dómi að samþykki hennar um að veita stefnda lánsveð í jörðinni [...] í Skagafirði sé óskuldbindandi og að stefnda verði gert að aflýsa veðskuldabréfi nr. 4742 af jörðinni.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati réttarins. Þá er þess enn fremur krafist að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess að stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts af dæmdri málflutningsþóknun.

II

Helstu málsatvik eru þau að A, sonur stefnanda, óskaði eftir að taka lán hjá Landsbanka Íslands hf., forvera stefnda, hinn 27. febrúar 2006. B, sambýliskona A, undirritaði lánsúmsóknina sem maki lántaka. Hinn 13. mars 2006 undirritaði A sem lántaki og B sem maki veðskuldabréf nr. 4742 til Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð að jafnvirði 5.000.000 króna í japönskum jenum og svissneskum frönskum í hlutföllunum 40% japönsk jen og 60% svissneskir frankar. Til tryggingar greiðslum veðskuldabréfsins var sett að veði jörð stefnanda [...] í Skagafirði með landnúmeri 145923. Stefnandi og eiginmaður hennar, C, undirrituðu veðskuldabréfið sem þinglýstir eigendur jarðarinnar. Í veðskuldabréfinu er að finna yfirlýsingu veðsala um að hann staðfesti með undirritun sinni að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings Landsbanka Íslands hf. um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Veðsalar undirrituðu jafnframt yfirlýsingu, sem var fylgiskjal með láni í erlendri mynt, þar sem fram kom að þau gerðu sér grein fyrir því að lántaka með

þeim hætti væri áhættusamari en lántaka í íslenskum krónum, eins og bankinn hefði kynnt þeim sérstaklega. Fyrir liggur að stefnandi er nú ein þinglýstur eigandi jarðarinnar [...].

Landsbanki Íslands hf. vann greiðslumat á lántaka sem óumdeilt er að hann undirritaði 13. mars 2006 en ekki á árinu 2007, eins og fram kemur á skjalinu. Í greinargerð stefnda er því lýst að greiðslumatið hafi verið unnið í byrjun mars 2006 á grundvelli launaseðla lántaka fyrir síðustu þrjá mánuði fyrir umsóknardag og síðasta skattframtals frá árinu 2005 fyrir árið 2004, þar sem ekki hefði verið komið að framtalsskilum fyrir árið 2005.

Samkvæmt greiðslumatinu eru útborguð mánaðarlaun lántaka áætluð [...] krónur. Í skýrslu D, starfsmanns Landsbanka Íslands ehf., var lántaki með [...] krónur í föst mánaðarlaun 2006 og var við það miðað en kaupauka bætt við. Aðrar tekjur nema [...] krónur á mánuði, sem að sögn stefnda eru til komnar vegna lækkunar á framfærslu barna B. Eru ráðstöfunartekjur því sagðar nema samtals [...] krónum á mánuði. Framfærslukostnaður var áætlaður [...] krónur og greiðslugeta án tillits til skulda því áætluð [...] krónur. Þá var áætluð greiðslubyrði þeirra lána, sem ekki yrðu greidd upp, 253.495 krónur og áætluð greiðslubyrði væntanlegs láns 67.400 krónur. Í yfirliti greiðslumatsins yfir eignir og skuldir kemur fram að ekki sé um neinar eignir að ræða og því er áætlaður rekstrarkostnaður bifreiða og áætlaður rekstrarkostnaður fasteigna sagður 0 krónur. Skuldir eru sagðar nema [...] krónum auk væntanlegs láns að fjárhæð 5.000.000 króna. Eignastaða lántaka var því neikvæð um [...] krónur. Áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda var því samkvæmt greiðslumatinu [...] krónur og taldist fjármögnun því takast, svo sem tekið er fram í greiðslumatinu.

Fram er komið að í forsendum greiðslumatsins var lántaki metinn sem einstaklingur með tvö börn á framfæri og framfærslukostnaður hans miðaður við útreikning Ráðgjafastofu um fjármál heimilanna þar sem fram kemur að áætlaður framfærslukostnaður einstaklings með tvö börn 2005 - 2006 nemi 78.900 krónum á mánuði. Í stefnu kemur fram að í framfærslukostnaðinum hafi verið gert ráð fyrir 50% af rekstrarkostnaði fasteignar að fjárhæð 65.000 krónur og því hafi við matið verið gert ráð fyrir framfærslukostnaði sem hafi verið samtals 64.694 krónum umfram neysluviðmið einstaklings með tvö börn á framfæri að teknu tilliti til leigugreiðslna. Samkvæmt vinnureglum bankans hafi áætlaður framfærslukostnaður einstaklings með tvö börn numið 115.790 krónum og hafi framfærsla lántaka því hækkað um 27.804 krónur umfram meðalframfærslu samkvæmt viðmiði bankans, að teknu tilliti til 50% af rekstrarkostnaði fasteignar.

Lántaki óskaði eftir því 26. nóvember 2008 að Landsbanki Íslands hf. frysti lán sitt samkvæmt framangreindu veðskuldabréfi í 4 mánuði. Hinn 9. janúar 2009

var skilmálum veðskuldabréfsins breytt með viðauka þar sem vaxtagjalddaga var frestað og áfallnir vextir lagðir við höfuðstól þess. Stefnandi undirritaði skilmálabreytinguna sem veðsali. Í lok ágúst sama ár fór veðskuldabréfið í milliinnheimtu hjá Lögfræðiinnheimtu en lánið fór í vanskil 6. september 2013 og hefur lántaki ekki greitt af því frá þeim tíma.

Lögmaður stefnanda sendi stefnda tölvupóst hinn 27. júlí 2011 þar sem farið var fram á að ábyrgð umbjóðanda hans, C, vegna umrædds veðskuldabréfs yrði felld niður en því hafnaði bankinn 8. mars 2012.

Óumdeilt er að með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins 9. október 2008 var eignum og skuldum Landsbanka Íslands hf. ráðstafað til stefnda og að stefndi er kröfuhafi samkvæmt umræddu veðskuldabréfi og er því réttur aðili að máli þessu.

III

Stefnandi reisir dómkröfur sínar á því að við undirbúning ábyrgðaryfirlýsingar stefnanda hafi ekki verið fylgt skilyrðum og skyldum samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða frá árinu 2001. Upplýsingagjöf í aðdraganda þess að stefnandi undirgekkst skuldbindinguna, hafi verið verulega ábótavant og þá hafi greiðslumat, sem unnið hafi verið í tengslum við ábyrgðina, bæði verið rangt og ekki kynnt stefnanda. Forveri stefnda hafi því sýnt slíkt aðgæsluleysi að vinnubrögð bankans hafi hvorki staðist kröfur laga um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti né kröfur samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá árinu 2001.

Fyrir liggir að forveri stefnda hafi hvorki unnið fullnægjandi greiðslumat í samræmi við áskilnað samkomulagsins né hafi hann kynnt það fyrir stefnanda. Þá hafi almennri upplýsingaskyldu gagnvart stefnanda ekki heldur verið fullnægt, enda hafi honum ekki verið afhent eintak af upplýsingabæklingi um ábyrgðir í aðdraganda undirritunar á veðskuldabréfið. Vinnubrögð bankans hafi því bersýnilega gengið í berhögg við áskilnað samkomulagsins og það hafi leitt til þess að stefnanda hafi verið gert ómögulegt að taka nægjanlega upplýsta afstöðu til veitingar lánsveðs og honum hafi verið ómögulegt að meta áhættu þá sem fólgin hafi verið í því að veita lánsveðið.

Stefnandi kveður mat forvera stefnda á greiðslugetu lántaka hafa verið rangt, enda sé ljóst að mánaðarlegur kostnaður lántaka hafi verið stórkostlega vantalin og greiðslugeta lántaka með réttu verið verulega neikvæð um hver mánaðarmót á þeim tíma er greiðslumatið var gert en ekki jákvæð líkt og greiðslumatið hafi borið með sér. Forveri stefnda veri fulla ábyrgð á því að greiðslumatið var rangt og villandi og að það hafi ekki verið kynnt stefnanda.

Greiðslumatið byggir á þeirri forsendu að mánaðarlegar tekjur lántaka hafi verið alls [...] krónur og að mánaðarlegur framfærslukostnaður lántaka hafi verið alls [...] krónur en annar kostnaður, eins og rekstrarkostnaður fasteigna, bifreiða og annar kostnaður, hafi verið áætlaður 0 krónur. Hafi þannig verið gert ráð fyrir því, að lántaki hefði fjögurra manna fjölskyldu á framfæri en stæði ekki straum af nokkrum húsnæðis- né bifreiðakostnaði. Á þessum tíma hafi lántaki leigt húsnæði að Tjarnargötu 10C í Reykjavík, auk þess sem hann hafi átt og rekið bifreiðina [...]. Þá hafi greiðslumatið byggst á því að áætluð mánaðarleg greiðslubyrði eldri lána væri [...] krónur og áætluð greiðslubyrði væntanlegs láns 67.400 krónur. Á þessum forsendum hafi niðurstaða greiðslumatsins verið sú, að áætluð greiðslugeta lántaka að teknu tilliti til skulda hafi verið jákvæð sem næmi 6.119 krónum á mánuði.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt útreikningum Félags íslenskra bifreiðaeigenda hafi rekstrarkostnaður bifreiða í janúar 2006, miðað við lægsta verðflokk og 15.000 km akstur á ári, numið 654.760 krónum á ári sem geri 54.563 krónur á mánuði. Ljóst sé því, að hefði verið tekið tillit til þess að lántaki hafi leigt húsnæði á 130.000 krónur á mánuði og greitt 54.563 krónur á mánuði í rekstur bifreiðar hefði rétt niðurstaða greiðslumatsins verið sú að lántaki hefði neikvæða greiðslugetu og að hann væri a.m.k. [...] krónum frá því að geta efnt mánaðarlegar skuldbindingar. Rétt niðurstaða greiðslumatsins hefði því verið sú að lántaki hefði verulega neikvæða greiðslugetu og að hann væri langt frá því að geta efnt skuldbindingar sínar í hverjum mánuði. Stefnandi hefði á þeim forsendum ekki gengist í umrædda ábyrgð.

Framkvæmdin hafi verið í ósamræmi við skýr fyrirmæli samkomulagsins um notkun ábyrgða frá árinu 2001. Í 1. gr. samkomulagsins felist skýr skylda og samþykki fjármálafyrirtækja fyrir því að miða lánveitingar sínar við greiðslugetu lántaka og að reglum samkomulagsins, þ. á m. um gerð greiðslumats, skuli fylgt með hliðsjón af því að þær séu til verndar ábyrgðarmönnum. Við gerð greiðslumats í þessu máli hafi forveri stefnda gengið berlega gegn þessum skyldum sínum og megintilgangi samkomulagsins. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins hafi forvera stefnda borið að meta greiðslugetu skuldara. Í greininni sé ekki útlistað í smáatriðum hvernig matið skuli framkvæmt en þar komi fram að við matið skuli tekið tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga sé reiknað út. Forvera stefnda hafi láðst að taka tillit til nánar tilgreinds mánaðarlegs kostnaðar lántaka í greiðslumatinu, bæði húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna reksturs bifreiðar. Þá hafi sú framkvæmd að meta greiðslugetu án tillits til skulda leitt til rangrar og villandi niðurstöðu greiðslumatsins. Um sé að ræða lykilatriði í greiðslumatinu og hafi forveri stefnda því ekki uppfyllt skyldu sína samkvæmt 3. gr. samkomulagsins. Áskilnaður um framkvæmd greiðslumats

hljóti að fela í sér einhvern lágmarksáskilnað til vinnubragða forvera stefnda því ella væri umræddur áskilnaður markleysa, auk þess sem slíkt væri í andstöðu við meginreglur og megintilgang samkomulagsins.

Stefnandi byggir jafnframt á því að líta verði til þess, að lántaki hafi verið starfsmaður lánveitanda en við slíkar aðstæður sé sérstök hættu á því að litið sé framhjá formreglum vegna nálægðar og kunningssskapar lánveitanda og lántaka. Margt bendi til þess að svo hafi verið í þessu máli því greiðslumatið beri með sér að hafa verið útbúið þannig að hægt væri að veita lánið, þrátt fyrir að skilyrði væru ekki uppfyllt. Í matinu hafi tveimur af helstu grunnpóstum útgjalda hverrar fjölskyldu í mánuði verið sleppt, þ.e. húsnæðis- og bifreiðakostnaði, og lánveitingin hafi því verið í fullkominni andstöðu við markmið umrædds samkomulags um „að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans“.

Þá verði að hafa í huga mismunandi stöðu aðilanna við mat á gildi ábyrgðaryfirlýsingarinnar, þ.e. annars vegar forvera stefnda sem sérfræðings í lánviðskiptum og hins vegar stefnanda sem hafi enga sérþekkingu á viðskiptum eða gerningum af þessu tagi.

Samkvæmt 4. gr. samkomulagsins skuli ábyrgðarmaður staðfesta skriflega ef niðurstaða greiðslumats bendir til þess að lántaki geti ekki efnt skuldbindingar sínar. Í málinu sé óumdeilt að rétt framkvæmd greiðslumatsins og raunverulegt mat forvera stefnda hefði leitt til slíkrar niðurstöðu og að gild ábyrgð gæti ekki stofnast nema stefnandi hefði samþykkt sérstaklega að veita hana, þrátt fyrir neikvætt greiðslumat. Því liggja fyrir að þessu skilyrði samkomulagsins við stofnun ábyrgðarinnar hafi ekki verið fullnægt.

Stefnandi byggir á því að forveri stefnda hafi brotið gegn þeirri lagaskyldu sinni að starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, og 4. gr. þágildandi laga nr. 33/2003, um verðbréfavíðskipti. Það geti ekki talist til eðlilegra eða heilbrigðra viðskiptahátta að láta eiganda lánsveðs veita tryggingarréttindi án nokkurra upplýsinga um stöðu skuldara og enn fremur að láta undir höfuð leggjast að staðreyna upplýsingar um föst mánaðarleg útgjöld skuldara.

Vinnubrögðin hafi auk þess verið óheilbrigð þar sem þau hafi gengið gegn meginmarkmiðum áðurnefnds samkomulags um að lánveitingar skyldu miðaðar við greiðslugetu og að gætt skyldi að vernd ábyrgðarmanna. Þá hafi vinnubrögðin verið í ósamræmi við vinnureglur fjármálafyrirtækja, m.a. verklagsreglur stefnda sjálfs. Við framkvæmd greiðslumatsins hefði ekki verið sýnd sú sérstaka aðgæsla og vönduðu vinnubrögð sem nauðsyn bar til vegna stöðu lántaka sem starfsmanns forvera stefnda á þeim tíma sem greiðslumatið var framkvæmt.

Stefnandi vísar enn fremur til þess að umrætt samkomulag sé þriðjamannslöggerningur. Í slíkum gerningum felist að þau loforð og þær skyldur, sem þar sé kveðið á um, gildi ekki aðeins milli þeirra aðila, sem eigi beina aðild að gerningnum, heldur hafi gerningurinn einnig gildi gagnvart þriðja aðila sem ekki sé nefndur sérstaklega í löggerningnum. Í þessu samhengi sé forveri stefnda aðili að samkomulaginu en stefnandi hafi stöðu þriðja aðila sem geti byggt rétt á gerningnum. Stefnandi geti samkvæmt því byggt á því að þau loforð, sem forveri stefnda hafi gefið með aðild sinni að samkomulaginu, séu bindandi loforð gagnvart henni. Forveri stefnda hafi m.a. lofað því í samkomulaginu að gera raunverulegt greiðslumat á lántaka, áður en gengist yrði í ábyrgð, kynna það og afla sérstaks samþykkis ábyrgðarmanns fyrir því að gangast í ábyrgð fyrir skuldara sem ekki stæðist greiðslumat. Slíkt samþykki sé forsenda gildrar ábyrgðar við þær aðstæður. Með því að vanrækja þessar skyldur hafi forveri stefnda ekki efnt skuldbindandi loforð sitt gagnvart henni og að þar með geti ábyrgð stefnanda í raun ekki hafa stofnast með lögmætum hætti í þessu tilviki.

Á grundvelli alls ofangreinds krefjast stefnandi ógildingar á samþykki hennar á því að veita umrædda ábyrgð með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefnandi telur einsýnt að við skoðun á efni sannings, stöðu sanningsaðila, atvika við sanningsgerð og atvika sem síðar komu til, megi telja ósanngjarn af hálfu stefnda að bera samþykki stefnanda á veðskuldabréfið fyrir sig. Greiðslumatið hafi verið rangt og fyrir liggi að stefnandi hefði ekki fallist á að veita tryggingarrétt í eign sinni hefði rétt greiðslumat legið fyrir. Forveri stefnda hafi verið hinn sérfróði aðili samningssambandsins og samið öll skjöl málsins.

Um atvik við sanningsgerðina verði að líta til þess að það hafi verið forveri stefnda sem hagaði málum með þeim hætti að stefnanda var gert að undirgangast skuldbindingu gagnvart forvera stefnda „blindandi“, þ.e. án þess að honum væri mögulegt að gera sér grein fyrir inntaki hennar, þýðingu eða áhættu. Stefnandi hafi hvorki fengið almennar upplýsingar um ábyrgðarskuldbindingar né upplýsingar um niðurstöður greiðslumats á lántaka áður en skuldbindingin hafi verið undirrituð. Veiting ábyrgðar sé í eðli sínu fyrst og fremst í þágu lánveitanda og að teknu tilliti til þess eðlis hafi verið settar ákveðnar leikreglur um hvernig lánveitendum bæri að haga sér þegar stofnað væri til ábyrgða eða veð fengin frá þriðja manni. Í þessu máli hafi ekki verið farið að þeim leikreglum. Stefnandi hafi engan hag haft af því að veita umrædda ábyrgð og hafi mátt treysta því að gætt yrði að hagsmunum hennar, svo sem að henni yrðu veittar nægjanlegar og réttar upplýsingar í tengslum við skuldbindingu sína. Hefði rétt greiðslumat verið kynnt fyrir stefnanda, sem sýnt hefði fram á að lántaki gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar, hefði stefnandi

ekki gengist í ábyrgðina. Lántaki hafi verið starfsmaður forvera stefnda á þeim tíma sem ábyrgðin var veitt og því hafi bankanum borið að vanda enn frekar en ella framkvæmd greiðslumatsins. Stefndi verði að bera hallann af því að forveri hans hafi gengið fram í andstöðu við skyldur sínar á grundvelli samkomulagsins.

Stefnandi vísar jafnframt til þess að á síðari stigum hafi honum orðið ljóst að grundvallaratriði greiðslumatsins byggðu á röngum upplýsingum. Á því hafi forveri stefnda borið fulla ábyrgð enda megi rekja þær rangfærslur til mistaka og slælegra vinnubragða bankans.

Fallist dómurinn á ógildingu samþykkis stefnanda fyrir umþrættri ábyrgðarskuldbindingu, krefst stefnandi þess að stefnda verði gert skylt að aflýsa umræddu veðskuldabréfi af fasteign stefnanda sem nú hvíli á 3. veðrétti eignarinnar.

Kröfum sínum til stuðnings vísar stefnandi til ákvæða þágildandi samkomulags frá 1. nóvember 2001 um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, einkum 1., 2., 3., og 4. gr. samkomulagsins, 36. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, og 1. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, og 4. gr. þágildandi laga um veðbréfaviðskipti nr. 33/2003. Um málskostnað vísar stefnandi til XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

IV

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að Landsbanki Íslands hf. hafi farið í einu og öllu eftir skilyrðum og skyldum samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða frá 2001 við útgáfu veðskuldabréfs nr. 4742. Starfsmenn bankans hafi sömuleiðis unnið til samræmis við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Skuldbinding stefnanda samkvæmt veðskuldabréfi nr. 4742 sé bindandi fyrir stefnanda og séu ekki fyrir hendi skilyrði til að ógilda hana á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, eða af öðrum ástæðum.

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda þess efnis að greiðslumat og upplýsingabæklingur hafi ekki verið kynntur stefnanda fyrir veitingu lánsveðsins. Í 4. gr. framangreinds samkomulags sé fjallað um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns áður en til veðsetningar sé stofnað. Þar komi fram að fjármálafyrirtækjum beri að gefa út upplýsingabækling um sjálfskuldarábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent séu ábyrgðarmönnum til undirritunar. Í bæklingunum skuli m.a. koma fram hvaða skyldur felist í ábyrgðinni. Með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna, sem fyllt séu út í tengslum við afgreiðslu láns, staðfesti ábyrgðarmaður að hann hafi kynnt sér efni

upplýsingabæklings um ábyrgðir. Í niðurlagi sömu greinar samkomulagsins segi að tryggt skuli að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það.

Stefndi mótmælir því að 4. gr. leggi beina skyldu á lánveitanda að kynna sjálfur ábyrgðarmanni greiðslumat, heldur skuli hann sjá til þess að ábyrgðarmaður geti kynnt sér matið að fengnu samþykki lántakans. Í málinu liggi fyrir að stefnandi hafi undirritað veðskuldabréfið, annars vegar sem samþykkur veðsetningunni sem þinglýstur eigandi og hins vegar hafi stefnandi með undirskrift sinni staðfest yfirlýsingu þess efnis að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings Landsbanka Íslands hf., eins og 4. gr. samkomulagsins geri að skilyrði. Í upplýsingabæklingnum sé að finna upplýsingar til ábyrgðarmanna og þeirra, sem leggja til veðtryggingar, og þar segi m.a. að ábyrgðarmenn skuli kynna sér vandlega fjárhagslega stöðu skuldara áður en ábyrgð sé undirrituð. Þá sé gerð ítarleg grein fyrir ákvæðum samkomulagsins og m.a. tekið fram að fái lántaki lánsveð hjá öðrum einstaklingi til tryggingar láni sínu, skuli greiðslumeta lántakann. Þegar niðurstaða greiðslumatsins sé neikvæð, beri að fá staðfestingu á því hjá ábyrgðamanni að hann ætli engu að síður að gangast í ábyrgðina, sbr. 3. mgr. 4. gr. Landsbanki Íslands hf. hafi ekki farið fram á slíkt samþykki og hafi stefnandi því vitað eða mátt vita að greiðslumat hafi verið gert hjá lántaka og að það hafi verið jákvætt.

Hefði stefnandi neitað að rita undir staðfestingu þess efnis að hafa kynnt sér upplýsingabækling bankans eða eftir atvikum gert fyrirvara við undirritun sína þar sem hann hefði ekki séð greiðslumatið, hefði bankinn aldrei keypt skuldabréfið, heldur kallað stefnanda á sinn fund, afhent honum upplýsingabæklinginn og farið ítarlega yfir greiðslumatið. Þar sem greiðslumatið hafi verið jákvætt hafi það verið á ábyrgð stefnanda að kynna sér niðurstöðu þess og meta, hvort hann skrifaði undir veðskuldabréfið, hafi niðurstaða greiðslumatsins haft úrslitavægi fyrir þeirri ákvörðun stefnanda að lána lántaka veð í jörð sinni. Stefnandi hafi hins vegar ekki gert það og beri hann einn ábyrgð á því athafnaleysi sínu að kynna sér ekki nægjanlega getu lántaka til þess að greiða af láninu sem hann samþykkti af fúsum og frjálsum vilja að mætti hvíla á fasteign hans. Telja verði ótrúverðugt að stefnandi hafi ekki kynnt sér efni greiðslumatsins áður en hann skrifaði undir veðskuldabréfið.

Hafi stefnandi undirritað veðskuldabréfið, án þess að kynna sér greiðslumatið, þrátt fyrir að Landsbanki Íslands hf. hafi hvatt hann til þess, sé ljóst að það hefði engu breytt í málinu þar sem stefnandi hefði allt að einu undirritað veðskuldabréfið og þannig fallist á að lána veð í eign sinni. Ákvæði skuldabréfsins um eðli ábyrgðar stefnanda og umfang hennar hafi verið einföld og auðskilin. Þá liggi fyrir staðfesting stefnanda þess efnis að hann hafi kynnt sér

upplýsingabækling bankans þar sem fram komi ábending til ábyrgðarmanna að kynna sér fjárhagsstöðu skuldara, sem og upplýsingar um að ábyrgðarmenn og veðsalar hafi rétt til að kynna sér greiðslumat og forsendur greiðslumatsins. Hafi stefnandi ekki kynnt sér greiðslumatið, verði stefnda ekki um það kennt og verði stefnandi að bera ábyrgð á því, enda hafi honum verið í lófa lagið að láta ógert að rita nafn sitt, án þess að afla nægilegrar vitneskju um þessa ráðstöfun.

Stefndi mótmælir sem ósönnuðum málsástæðum stefnanda sem lúta að vinnu Landsbanka Íslands hf. við umrætt greiðslumat lántaka. Í fyrsta lagi komi hvergi fram í gögnum málsins að sambýliskona lántaka hafi verið tekjulaus. Í annan stað hafi engar upplýsingar legið fyrir við gerð greiðslumatsins um að lántaki færi með rekstur bifreiðar. Í þriðja lagi hafi lántaki verið í sambúð og því sé eðlilegt að deila kostnaði vegna reksturs fasteigna á báða sambúðaraðila. Að lokum geri samkomulagið ráð fyrir því að byggt sé á viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna um framfærslukostnað, þ. á m. um kostnað af rekstri bifreiðar, sbr. 3. gr. samkomulagsins, en ekki útreikningum Félags íslenskra bifreiðaeigenda.

Stefndi mótmælir fullyrðingum stefnanda um að forsendur greiðslumatsins hafi verið rangar og gefið villandi mynd af greiðslugetu lántaka. Við gerð greiðslumatsins hafi bankinn verið upplýstur um að lántaki var í sambúð með B og að saman væru þau með tvö börn á framfæri og hafi leigt íbúð að Tjarnargötu 10C í Reykjavík. Í lánsúmsókn hafi tilgreindur Stefán verið einn skráður lántaki og hafi framangreind B undirritað hana sem maki lántaka. Af þeim sökum hafi lántaki verið metinn sem einstaklingur með tvö börn á framfæri sínu en á móti hafi honum verið talin til tekna 50% lækkun á framfærslu barna frá sambýliskonu sinni. Af gögnum málsins megi sjá að lántaki hafi ekki upplýst bankann um að hann ætti bifreið, enda hefði lántaki ekki lagt fram upplýsingar eða gögn þess efnis. Um suma kostnaðarliði í greiðslumati verði lánveitandi almennt að styðjast við upplýsingar lántakans sjálfs en bankinn hafi vakið sérstaka athygli á því í prentuðu eyðublaði fyrir greiðslumat. Þannig hafi háttað til um liðinn rekstrarkostnaður bifreiðar, enda hafi bankanum ekki verið gerð grein fyrir því að lántaki ætti bifreið. Framlagðar upplýsingar úr bifreiðaskrá fari þvert gegn því sem Landsbanki Íslands hf. hafi á sínum tíma lagt til grundvallar í góðri trú. Þetta hafi stefnanda verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um, hafi hann kynnt sér greiðslumatið. Hefði stefnandi kynnt sér greiðslumatið, hefði hann sömuleiðis getað gert athugasemdir við upplýsingar í greiðslumatinu um rekstrarkostnað fasteignar og hefði bankinn þá útskýrt forsendur útreikninganna. Stefnandi hafi verið leigusali lántaka og því upplýstur um að lántaki þyrfti að inna af hendi leigugreiðslur. Auk þess sé ekki útilokað að vegna fjölskyldutengsla stefnanda og lántaka hafi stefnandi haft upplýsingar um það, hvort lántaki hafi átt og rekið bifreið á þeim tíma sem

greiðslumatið fór fram. Verði jafnframt að hafa í huga að greiðslumat sé ekki eingöngu framkvæmt með tilliti til hagsmuna ábyrgðarmanna, heldur sé eitt af höfuðmarkmiðum þess jafnframt að aðstoða væntanlega lántakendur og lánveitanda við að gera sér grein fyrir því, hvort lántakendur geti staðið við væntanlegar lántökur. Fjármálafyrirtæki verði að treysta því að veittar upplýsingar séu réttar. Ætluð röng forsenda í greiðslumatinu hafi þar af leiðandi ekki verið þess eðlis að Landsbanka Íslands hf. yrði um hana kennt.

Þrátt fyrir að framangreindar upplýsingar hafi vantað í greiðslumat lántaka, bendir stefndi á að niðurstaða greiðslumatsins hafi engu að síður gefið rétta mynd af greiðslugetu lántaka. Landsbanki Íslands hf. hafi áætlað framfærslukostnað lántaka ríflega en samkvæmt framfærsluviðmiði Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna frá 2005, sem hafi verið í gildi í mars 2006, sé gert ráð fyrir því að meðalframfærslukostnaður einstæðs foreldris með tvö börn nemi 78.900 krónum á mánuði. Framfærslukröfur bankans hafi verið töluvert hærri eða 115.790 krónur á mánuði. Þá hafi verið gert ráð fyrir 50% rekstrarkostnaði fasteignar, sem hafi verið innifalinn í heildarframfærslukostnaði, að fjárhæð 65.000 krónur, án tillits til húsaleigubóta sem ganga megi út frá að lántaki hafi notið. Áætlaður framfærslukostnaður samkvæmt greiðslumatinu geri ráð fyrir 208.594 krónum á mánuði, eða 27.804 krónum umfram framfærslukröfur Landsbanka Íslands hf. og 64.694 krónum umfram framfærslukröfur Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, að ótalinni þátttöku maka lántaka vegna framfærslu barns að fjárhæð 26.360 krónur. Sé einnig tekið mið af því að lántaki hafi staðið straum af greiðslu 50% vegna rekstrarkostnaðar bifreiðar, hefði áætlaður framfærslukostnaður bankans enn verið 53.194 krónum hærri en framfærslukröfur Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna og 12.804 krónum hærri en framfærslukröfur bankans. Landsbanki Íslands hf. hafi hins vegar gert ráð fyrir aukakostnaði vegna m.a. samgangna og annars tilfallandi kostnaðar sem útskýri háan framfærslukostnað sem hafi haft þau áhrif að niðurstaða greiðslumatsins hafi verið varlega áætluð 6.119 krónur.

Í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga hafi verið settar viðmiðunarreglur sem hafi átt að leiða til vandaðri vinnubragða af hálfu fjármálastofnana og til að tryggja að fjármálafyrirtæki greiðslumætu lántakendur þegar einstaklingar settu eignir sínar að veði til tryggingar skuldum annarra einstaklinga. Í þessu máli sé óumdeilt að Landsbanki Íslands hf. hafi framkvæmt mat á greiðslugetu lántaka og að hann hafi staðist greiðslumatið. Bankinn hafi áætlað framfærslukostnað mjög rúmt sem rúmi m.a. hlut lántaka í þeim kostnaði sem stefnandi telji að bankanum hafi borið að taka mið af við greiðslumatið. Engu breyti hvort sá kostnaður sé tilgreindur sérstaklega undir „rekstrarkostnaður bifreiðar“ og „rekstrarkostnaður fasteigna“ svo lengi sem niðurstaða

greiðslumatsins sé rétt.

Stefndi vísar til þess að í 1. gr. samkomulagsins segi að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans en bankinn hafi gert ráð fyrir öllum kostnaði sem lántaki hafi þurft að standa straum af. Þá hafi bankinn farið eftir 3. gr. samkomulagsins, enda liggi fyrir að gert hafi verið greiðslumat vegna lántökunnar sem hafi verið jákvætt og gefið til kynna fullnægjandi greiðslugetu lántaka. Í matinu hafi verið gert ráð fyrir áætluðum framfærslukostnaði einstaklings með tvö börn á framfæri eftir reglum bankans sem gert hafi ítarlegri kröfur en viðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Innan áætlaðs framfærslukostnaðar rúmist einnig helmingur af rekstri húsnaðis og samgangna auk viðbótakostnaðar. Hafi áætluð greiðslugeta að teknu tilliti til skulda þannig verið varlega áætluð. Þá hafi bankinn ekki tekið tillit til húsaleigubóta við greiðslumatið.

Stefndi mótmælir því sem röngu að Landsbanki Íslands hf. hafi með einhverju móti dregið úr kröfum við gerð greiðslumats lántaka eða litið framhjá formreglum vegna nálægðar eða kunningssskapar lánveitanda við lántaka, enda séu þær fullyrðingar stefnanda ósannaðar. Lántaki hafi verið fyrrverandi starfsmaður bankans og unnið á sviði, sem hafi verið ótengt starfsmannaútibúi bankans, auk þess sem á þessum tíma hafi starfsmenn bankans á Íslandi verið 1.325 og 643 í dótturfélögum og erlendum útibúum.

Stefndi bendir á að í 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé mælt fyrir um að fjármálafyrirtækjum beri að gefa út upplýsingabækling um sjálfskuldarábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent séu ábyrgðarmönnum til undirritunar. Fyrir liggir í málinu að stefnandi hafi staðfest með undirritun sína á yfirlýsingu sem var fylgiskjal skuldabréfsins að hún hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings Landsbanka Íslands hf. Við undirritun veðskuldabréfsins hafi stefnandi jafnframt séð að um var að ræða lán í erlendri mynt og hafi hlutföll myntanna verið gefin upp. Greiðslumatið hafi verið undirritað og staðfest af lántaka sem og forsendur greiðslumatsins. Þrátt fyrir að framlagt greiðslumat geri ráð fyrir undirritun ábyrgðarmanns, hafi bankinn ekki óskað eftir undirritun stefnanda á það, enda hafi slíkt ekki verið formskilyrði samkvæmt 4. gr. samkomulagsins þar eð framkvæmd greiðslumatsins hafi leitt til jákvæðrar niðurstöðu. Stefndi byggir á því að fasteignalánamat það, sem fram fór á lántaka, fullnægi að öllu leyti ákvæðum umrædds samkomulags og því beri að hafna kröfu stefnanda um að ógilt verði samþykki hennar og undirritun á veðskuldabréf nr. 4742.

Stefndi byggir einnig á því, að Landsbanki Íslands hf. hafi í einu og öllu farið eftir ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 og þannig unnið í

samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti. Umrætt lánsform sé láns samningur en ekki skuldabréf í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, sbr. og lög nr. 33/2003, og því eigi lögin ekki við, sbr. 1. gr. laga nr. 33/2003, um skilgreiningu á verðbréfavíðskiptum. Þá vísar stefndi til þess að samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé samantekt verklagsreglna en hafi hvorki lagagildi né feli í sér ófrávíkjanlegar formreglur sem sjálfkrafa hafi þær afleiðingar að ógilda beri ábyrgðaryfirlýsingu hafi reglum þess ekki verið fylgt til hlítar. 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. Með því séu settar meginreglur til verndar ábyrgðarmönnum í þeim tilvikum þegar skuldaábyrgð eða veð í eigu annars einstaklings séu sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu, sbr. 1. gr. samkomulagsins. Ætluð brot stefnda á samkomulaginu geti ekki leitt til þeirrar niðurstöðu að skuldbindandi sjálfskuldarábyrgð stefnanda hafi aldrei stofnast og breyti því ekki að fyrir liggja undirrituð sjálfskuldarábyrgð stefnanda á skuldabréfinu. Stefndi bendir á að dómaframkvæmd Hæstaréttar Íslands beri með sér að brot gegn samkomulaginu, sem innihaldi engar reglur um ógildi samnings vegna annmarka af þeim toga sem stefnandi haldi fram í málinu, leiði ekki sjálfkrafa til ógildis viðkomandi gerninga. Einnig þurfi að fullnægja skilyrðum einhverra ógildingarreglna samningaréttar, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar Íslands frá 28. maí 2013 í máli 322/2013.

Stefndi mótmælir því sem röngu að Landsbanki Íslands hf. hafi vanrækt skyldur samkvæmt áðurgreindu samkomulagi. Þótt framfærslukostnaður hafi ekki verið sundurliðaður eftir kostnaðarliðum í greiðslumati, hafi rúmast innan matsins allur sá kostnaður sem lántaki hafi staðið straum af og hafi niðurstaða greiðslumatsins gefið rétta mynd af greiðslugetu lántaka. Stefnandi geti ekki haldið því fram nú, tæpum 10 árum eftir að hann veitti veð í jörð sinni, þegar fyrirsjáanlegt er að reyna myndi á ábyrgð hans, að atvik séu með þeim hætti að leiða eigi til ógildis ábyrgðarinnar.

Stefndi telur grunnskilyrði 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, ekki uppfyllt. Landsbanki Íslands hf. hafi gert raunverulegt greiðslumat á lántaka áður en stefnandi gekkst í ábyrgð fyrir hann. Í forsendum greiðslumatsins hafi bankinn farið eftir ákvæði 3. gr. fyrrgreinds samkomulags og hafi niðurstaða matsins verið jákvæð. Hafi bankanum því ekki borið að kynna stefnanda forsendur og niðurstöður greiðslumatsins sérstaklega en niðurstaðan hafi legið fyrir og því hafi stefnandi getað kynnt sér efni þess ef hann óskaði þess. Bankinn hafi einnig uppfyllt skyldur sínar samkvæmt ákvæðum 4. gr. um upplýsingagjöf til ábyrgðarmanns og hafi stefnandi staðfest það með undirritun

sinni á skuldabréfið. Því til viðbótar hafi stefnandi undirritað sérstaka yfirlýsingu þess efnis að hann væri meðvitaður um þá áhættu sem hann tæki með því að veita veð fyrir erlendu láni. Þá hafi bankinn gengið lengra við mat á framfærslukostnaði lántaka heldur en Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna gerði ráð fyrir og hafi niðurstaða greiðslumatsins því verið varlega áætluð.

Stefndi vísar til þess að sönnunarbyrði fyrir því að um ógilda veðsetningu sé að ræða, hvíli á stefnanda en hann hafi ekki sýnt fram á það með málatilbúnaði sínum að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að stefnandi sé bundinn við samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Stefnandi hafi því ekki sýnt fram á að skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu uppfyllt og beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Stefndi byggir loks á því, að krafa stefnanda um ógildingu veðsetningarinnar sé fallin niður vegna tómlætis. Stefnandi hafi undirritað umrætt veðskuldabréf 13. mars 2006 en hafi fyrst gert athugasemdir við ábyrgðina með stefnu í máli þessu þegar liðin voru tæp tíu ár frá því að stefnandi samþykkti veðsetninguna. Þá hafi stefnandi samþykkt breytingu á greiðsluskilmálum veðskuldabréfsins 9. janúar 2009, án þess að gera athugasemdir við ábyrgð sína, mótttekið bréf frá bankanum með yfirliti yfir ábyrgðir sínar á skuldum annarra þar sem framangreind ábyrgð hafi verið tiltekin og greiðsluáskoranir þegar lánið hafi farið í vanskil. Þá hefði lögmaður stefnanda farið fram á það í tölvubrési 27. júlí 2011 að ábyrgð C, eiginmanns stefnanda og föður lántaka, vegna láns nr. 4742 yrði ógilt. Sama ár hafi verið höfðað mál á hendur stefnda vegna ábyrgðar á láni sama lántaka, A, sem tengdaforeldrar hans hefðu gengist í ábyrgð fyrir, og hafi gengið dómur í því máli í Hæstarétti Íslands 1. nóvember 2012. Ekkert hafi því verið því til fyrirstöðu að stefnandi höfðaði dómsmál fljótlega í kjölfar mótmæla stefnda við kröfu C um sömu ábyrgð. Ekkert liggi fyrir hvers vegna stefnandi hafi beðið í þrjú ár með höfðun máls þessa. Því beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda.

Um lagarök vísar stefndi til samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, einkum 1. - 4. gr. Einnig er vísað til laga nr. 161/2002, einkum 19. gr., og laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefnandi vísar einnig til meginreglna kröfu- og samningaréttar um samningsábyrgð og að samninga skuli halda. Krafa stefnda um málskostnað byggir á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt. Stefnandi kveðst ekki vera virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir virðisaukaskattinum úr hendi stefnanda.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi aðilaskýrslu en vitnaskýrslur gáfu A, lántaki samkvæmt veðskuldabréfi nr. 4742 og sonur stefnanda, og D, fyrrverandi starfsmaður fasteignaþjónustu Landsbanka Íslands hf. Verða skýrslur þeirra raktar eins og þurfa þykir.

Mál þetta lýtur að ágreiningi aðila um það, hvort samþykki stefnanda fyrir því að veita lánsveð í jörð sinni vegna lánveitingar Landsbanka Íslands hf. til sonar hennar, A, sé óskuldbindandi fyrir hana. Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því að bankinn hafi ekki fullnægt skyldum sínum samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstakling frá 1. nóvember 2001, svo sem honum hafi verið skylt, við undirbúning ábyrgðaryfirlýsingar stefnanda, bæði að því er varðar upplýsingagjöf til stefnanda og gerð greiðslumats á lántaka og kynningar á því. Þessu mótmælir stefndi og byggir sýknukröfu sína á því að Landsbanki Íslands hf. hafi farið í einu og öllu eftir skilyrðum og skyldum samkvæmt framangreindu samkomulagi við útgáfu umrædds veðskuldabréfs. Þá hafi framkvæmd bankans verið í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, og séu engin skilyrði fyrir hendi til að ógilda skuldbindingu stefnanda á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, eða af öðrum ástæðum.

Óumdeilt er að Landsbanki Íslands hf. var aðili að Samtökum banka og fjármálafyrirtækja og því bundinn af reglum samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Samkvæmt 1. gr. samkomulagsins er markmið þess að draga úr vægi ábyrgða einstaklinga og veðsetninga þeirra í þágu annarra og að lánveitingar verði miðaðar við greiðslugetu greiðanda og eigin tryggingar hans. Í 3. gr. er fjallað um mat á greiðslugetu og kemur þar fram að þegar veð er 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. Við greiðslumat skuli taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en ráðstöfunarfé til greiðslu skuldbindinga er reiknað út. Við áætlun á útgjöldum skuli að lágmarki nota viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eða Íbúðalánasjóðs. Þá eru þar jafnframt fyrirmæli um það, hvernig áætla skuli greiðslubyrði vegna yfirdráttalána og kreditkorta. Í 4. gr. er mælt fyrir um upplýsingagjöf fjármálafyrirtækis til ábyrgðarmanns áður en til skuldaábyrgðar eða veðsetningar er stofnað. Samkvæmt 1. mgr. greinarinnar ber fjármálafyrirtækjum að gefa út upplýsingabæklinga um skuldaábyrgðir og veðsetningar og dreifa með skjölum sem afhent eru ábyrgðarmönnum til undirritunar, þar sem m.a. komi fram hvaða skyldur felist í ábyrgðinni og heimild ábyrgðarmanns til að segja ábyrgðinni upp. Í 2. mgr. segir að með undirritun lánsúmsóknar eða annarra gagna sem fyllt eru út í tengslum við afgreiðsluna skuli

ábyrgðarmaður staðfesta að hann hafi kynnt sér efni upplýsingabæklings um ábyrgðir. Samkvæmt 3. mgr. skal tryggt að ábyrgðarmaður geti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengst í ábyrgðina, enda liggi fyrir að greiðandi hafi samþykkt það. Ef niðurstaða greiðslumats bendir til að greiðandi geti ekki efnt skuldbindingar sínar en ábyrgðarmaður óskar eftir að lán verði veitt engu að síður, skuli hann staðfesta það sérstaklega.

Stefnandi reisir kröfu sína á því að Landsbanki Íslands hf. hafi ekki sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu við gerð greiðslumatsins á lántaka og þá hafi stefnanda ekki verið kynntar niðurstöður þess upplýsingagjöf bankans gagnvart stefnanda verið verulega ábótavant.

Í skýrslu sinni hér fyrir dóminum kvaðst stefnandi hafa skrifað undir umrætt veðskuldabréf án þess að lesa það. Þá hefði henni ekki verið kynntur framlagður bæklingur Landsbanka Íslands um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Eins og áður er getið var í veðskuldabréfinu að finna yfirlýsingu um að veðsali hefði kynnt sér upplýsingabækling bankans um persónulegar ábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila sem stefnandi staðfesti með undirritun sinni á bréfið. Bankinn mátti því treysta því að stefnandi hefði kynnt sér efni bæklingsins. Verður því ekki litið svo á að það eitt geti orðið grundvöllur ógildingar á samþykki stefnanda um að veita bankanum lánsveð að stefnanda hafi ekki verið kynnt efni upplýsingabæklingsins.

Stefnandi byggir jafnframt á því að bankinn hafi vanrækt skyldur sínar við gerð greiðslumats sem unnið var vegna lánveitingarinnar, sem hafi leitt til þess að niðurstaða þess hafi verið röng. Niðurstaða greiðslumatsins sem unnið var vegna lánveitingarinnar var sú að lántaki hefði 6.119 krónur til ráðstöfunar mánaðarlega, eftir að hafa staðið skil á skuldbindingum sínum og að teknu tilliti til framfærslukostnaðar og fastra útgjalda. Liggur því ljóst fyrir að lántaki stóðst naumlega greiðslumat miðað við forsendur bankans. Af þeim sökum var ríkari ástæða til að vanda vinnu við matið. Eins og áður er rakið var við vinnu við greiðslumatið lagt til grundvallar að stefnandi ætti ekki aðrar eignir og að áætlaður rekstrarkostnaður lántaka vegna fasteigna og bifreiða væri enginn. Fyrir liggur að stefnandi leigði íbúð að Tjarnargötu 10C og var eigandi bifreiðarinnar [...] á þeim tíma sem greiðslumatið fór fram. D, sem vann greiðslumatið, kvað bifreiðina hvorki hafa komið fram á skattframtali lántaka, sem legið hafi til grundvallar matsvinnunni, né hefði lántaki upplýst um hana. Hins vegar hefði verið tekið mið af því að lántaki greiddi húsaleigu og hefði það verið mat bankans að lántaki væri „ekki tæpur á matinu“, einkum þar sem viðmið bankans við útreikning framfærslukostnaðar væru rýmri en framfærsluviðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna sem miða bæri við samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á

skuldum einstaklinga frá 2001. Lántaki, A, kvaðst ekki muna hvort hann hefði verið spurður um bifreiðareign en hann hefði hins vegar afhent bankanum öll þau gögn sem óskað hefði verið eftir. Af framangreindu er ljóst að við gerð greiðslumatsins var ekki tekið mið af því að lántaki var bifreiðareigandi og þeim kostnaði sem hann hlaut að hafa af rekstri bifreiðarinnar.

Samkvæmt 2. málslíð 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga skal við greiðslumat taka tillit til neyslu og annarra fastra útgjalda áður en rástöfunarfé til greiðslu skuldbindinga er reiknað út. Þá segir að viðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna skuli nota sem lágmark við þá vinnu. Stefndi byggir á því að þar sem viðmiðun Landsbanka Íslands hf. við vinnu við greiðslumatið hafi gert það að verkum að framfærslukostnaður lántaka hafi verið áætlaður með ríflegri hætti en gert sé ráð fyrir í framfærsluviðmiði Ráðgjafarstofunnar gefi niðurstaða matsins rétta mynd af greiðslugetu lántaka, jafnvel þótt ekki hafi verið tekið mið af bifreiðareign lántaka. Ekki verður á þetta fallist með stefnda, enda þykja ekki efni til að lækka viðmið bankans um framfærslukostnað lántaka þótt þau hafi gert frekari kröfu að þessu leyti en lágmarksviðmið Ráðgjafarstofunnar, enda mat bankinn það svo á sínum tíma að hans eigin viðmið væru rétt. Þá verður ekki séð með nægilega skýrum hætti hvenær bankinn miðaði útreikninga sína við greiðslumatið við stöðu lántaka sem einstæðs foreldris með tvö börn og hvenær ekki. Ber stefndi hallann af þeim óskýrleika. Að þessu virtu og þegar lítið er til þess að við greiðslumatið var ekki tekið tillit til þess rekstrarkostnaðar sem ljóst má vera að lántaki hafði af bifreið sinni, er ljóst að forsendur ráðstöfunartekna lántaka voru rangar. Af gögnum málsins verður ekki fullyrt hver hefði orðið niðurstaða greiðslumatsins ef ráðstöfunartekjurnar hefðu verið áætlaðar að virtum réttum upplýsingum.

Fjármálafyrirtæki hefur sjálfstæðar skyldur gagnvart þeim, sem gengst í ábyrgð eða veitir veð til tryggingar láni, til þess að tilgreina réttar upplýsingar í greiðslumati og afla nauðsynlega gagna til þess að matið gefi sem besta mynd af ætlaðri greiðslugetu lántaka. Ekki verður talið að það leysi slíkan lánveitanda undan ábyrgð þótt upplýsingagjöf lántakans bregðist. Hefði bankanum verið lítið fyrirhöfn að afla upplýsinga um hugsanlega bifreiðareign lántaka. Þegar lítið er til þess að samkvæmt niðurstöðu greiðslumatsins stóðst lántaki greiðslumatið afar naumlega, án þess að gert væri ráð fyrir öllum útgjöldum hans, leiðir óvissa um niðurstöðu matsins til þess að það verður ekki talið hafa gefið rétta mynd af greiðslugetu lántaka. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. framangreinds samkomulags hefði bankanum því borið að leita skriflegrar staðfestingar stefnanda á því að hann óskaði eftir að lán yrði veitt ef niðurstaða greiðslumatsins hefði bent til að lántakandi gæti ekki efnt skuldbindingar sínar. Við aðalmeðferð málsins lýsti stefnandi því yfir að

hann hefði ekki veitt umrædda veðheimild ef hann hefði vitað af því að greiðslumat lántaka væri rangt og að verið gæti að greiðslugeta hans leiddi til neikvæðrar niðurstöðu þess. Þykir stefndi verða að bera hallann af því að óvíst er hvort stefnandi hefði veitt veðheimild í eign sinni ef þær upplýsingar hefðu legið fyrir. Í samræmi við ákvæði samkomulagins bar bankanum að sjá til þess að greiðslumatið, sem unnið var, byggði á réttum upplýsingum og eftir framansögðu bar bankinn jafnframt ábyrgð á því að nægilegra upplýsinga væri aflað.

Samkvæmt 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga 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. Samkvæmt 2. mgr. greinarinnar skal við sanngirnismat líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Þá skal fjármálafyrirtæki starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.

Landsbanki Íslands hf. var fjármálastofnun, sem starfaði samkvæmt opinberu leyfi og hafði á að skipa starfsmönnum, sem höfðu sérþekkingu í lánaviðskiptum. Þá voru þau skjöl sem um ræðir í málinu útbúin af bankanum. Óumdeilt er hins vegar að stefnandi bjó ekki yfir sérstakri menntun eða þekkingu á þessu sviði og er ljóst að bankinn hafði yfirburðaaðstöðu í lögskiptum þeirra. Var því rík ástæða fyrir bankann að vanda vinnubrögð við samningsgerðina, enda voru miklir fjárhagslegir hagsmunir í húfi fyrir stefnanda. Sem að framan er rakið fullnægði bankinn ekki skyldum sínum samkvæmt ákvæðum 3. og 4. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga við gerð greiðslumats og upplýsingagjöf til stefnanda áður en hann samþykkti að veita veð í fasteign sinni til tryggingar lánveitingar bankans til sonar hennar. Þykir heildarmat á þeim atriðum sem greinir í 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 standa til þess að ósanngjarnt sé af hálfu stefnda að bera fyrir sig samþykki stefnanda, sem hann veitti til veðsetningar jarðar sinnar, sbr. 1. mgr. sömu lagagreinar.

Í málinu liggur fyrir greiðsluáskorun stefnda til stefnanda vegna umræddrar lánveitingar, dagsett 9. janúar 2014, en eins og áður er rakið er mál þetta höfðað 1. apríl 2015. Að þessu virtu og eins og málið liggur fyrir verður ekki fallist á það með stefnda að krafa stefnanda í máli þessu teljist fallin niður vegna tómlætis.

Að öllu framangreindu virtu verður því þegar af þessum ástæðum fallist á kröfu stefnanda um að samþykki hans um að veita stefnda lánsveð í jörðinni [...] í Skagafirði sé óskuldbindandi og verður stefnda jafnframt gert að aflýsa veðskuldabréfi nr. 4742 af jörðinni.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 800.000 krónur að meðtöldum

virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Viðurkennt er að samþykki stefnanda, Margrétar Stefánsdóttur, um að veita veð í jörðinni [...] í Skagafirði fyrir láni Landsbanka Íslands hf. til A samkvæmt veðskuldabréfi nr. 4742, útgefnu 13. mars 2006 að fjárhæð 5.000.000 króna, er óskuldbindandi.

Stefndi, Landsbankinn hf., skal láta aflýsa veðskuldabréfinu af jörð stefnanda, [...] í Skagafirði.

Stefndi greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir