

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 8. janúar 2016 í máli nr. E-2005/2015:

Margrét Katrín Valdimarsdóttir

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

gegn

Gildi – lífeyrissjóði

(Karl Ólafur Karlsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 11. desember sl., var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með stefnu þingfestri 11. júní 2015 af Margréti Katrínu Valdimarsdóttur, Ölduslóð 44, 220 Hafnarfirði, á hendur Gildi – lífeyrissjóði, Guðrúnartúni 1, Reykjavík.

I.

Stefnandi krefst þess aðallega að ógilt verði með dómi veðsetning hennar á íbúð

sinni að Ölduslóð 44, fastanr. 208-0903, Hafnarfirði með veðskuldabréfi nr. 665069, útgefnu af Þórhalli Sigurðssyni, til stefnda, upphaflega að fjárhæð 7.700.000 kr.

Stefnandi krefst málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda eins og mál þetta væri eigi gjafsóknarmál.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi þess að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts, skv. mati réttarins.

II.

Málsatvik

Hinn 23. nóvember 2007 sótti Þórhallur Sigurðsson um sjóðfélagalán hjá stefnda að fjárhæð 7.700.000 kr. Í umsókninni bauð Þórhallur upphaflega veðtryggingu fyrir efndum lánsins í fasteign foreldra hans að Dalsbyggð 7 í Garðabæ, en þeirri tryggingu var hafnað sem ófullnægjandi. Þórhallur bauð þá sem tryggingu veð í fasteign stefnanda að Ölduslóð 44 í Hafnarfirði, en hún er amma Þórhalls. Lánsúmsóknin var samþykkt af stefnda gegn þessari tryggingu.

Veðskuldabréfið ber númerið 665069 og var gefið út til stefnda þann 14. desember 2007. Samkvæmt ákvæðum bréfsins bar lántaka að endurgreiða lánið með 480 jöfnum, mánaðarlegum greiðslum. Lánsfjárhæðin var verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitöluna 279,9 og bar skuldin breytilega vexti í samræmi við hæstu gildandi vexti af hliðstæðum lánnum eins og þeir eru á hverjum tíma hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum. Greiðslugeta Þórhalls eða stefnanda var ekki metin við þetta tækifæri. Með lánsúmsókn fylgdi yfirlýsing um veðheimild vegna lánsins undirrituð af stefnanda sem þinglýstum eiganda. Yfirlýsingin var á sérstöku eyðublaði sem stefndi hafði útbúið í samræmi við gildandi lánareglur stefnda. Yfirlýsingin var vottuð af sambýliskonu lántaka og Sigurði Björgvinssyni föður lántaka og tengdasyni stefnanda sem staðfestu jafnframt fjárræði stefnanda. Andvirði láns að frádregnum lántökukostnaði var lagt inn á reikning Þórhalls í Íslandsbanka. Lántakandi, Þórhallur Sigurðsson, var þegar framangreint lán var tekið í sambúð með barnsmóður sinni allt fram til ársins 2009. Ári eftir að lánið var tekið slitu þau samvistum.

Af þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu kemur fram að liðlega 4,7 milljónum króna hið minnsta var ráðstafað af reikningi Þórhalls til greiðslu gjaldfallinna eldri skulda Þórhalls.

Hinn 19. febrúar 2009 var skilmálum skuldabréfsins breytt, vanskilum að fjárhæð 167.809 kr. var bætt við uppreiknaðan höfuðstól lánsins og lánstíminn lengdur. Aftur var gerð skilmálabreyting þann 31. mars 2010 þar sem vanskilum að fjárhæð 229.600 kr. var bætt við uppreiknaðan höfuðstól skuldarinnar og lánstími lengdur.

Með ákvörðun umboðsmanns skuldara hinn 19. júlí 2011 var umsókn Þórhalls Sigurðssonar um greiðsluaðlögun samþykkt á grundvelli laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Kröfu var lýst fyrir umsjónarmanni af hálfu stefnda auk þess sem stefnanda var sent bréf dags. 2. september 2011 þar sem hún var upplýst um stöðu veðskuldabréfsins og gerð grein fyrir verklagsreglum stefnda við aðstæður sem þessar. Ekki liggur fyrir að stefnandi hafi brugðist við þessu bréfi. Samningur um greiðsluaðlögun sem var undirritaður 9. janúar 2014 fól í sér 100% eftirgjöf á öllum samningskröfum, m.a. þar sem skuldari hafi verið verulega skuldsettur og ætti við alvarleg andleg veikindi að stríða. Niðurfelling skulda samkvæmt samningnum náði eingöngu til skuldara sjálfs en ekki til ábyrgðarmanna eða veðsala.

Stefnandi var 81 árs gömul þegar stefndi fékk veðtrygginguna í eign hennar fyrir framangreindu láni og sat í óskiptu búi með fjórum börnum sínum, en er nú vistmaður á sjúkradeild Hrafnistu..

Með bréfi dagsettu 12. febrúar 2014 fór stefnandi þess á leit við stefnda að hann felldi veðtryggingu sína niður. Þeirri málaleitan hafnaði stefndi alfarið í bréfi dagsettu 26. mars 2014.

Í bréfi dagsettu 12. júní 2014 var stefndi krafinn um upplýsingar og nokkur gögn er vörðuðu lánveitinguna. Meðal þess sem óskað var eftir voru upplýsingar um hvort og þá með hvaða hætti hann hafi, í aðdraganda lánveitingarinnar, uppfyllt skyldur þær sem á hann eru lagðar í 6. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán. Þá var einnig óskað eftir afriti af gögnum er varða upplýsingagjöf sjóðsins sem mælt er fyrir um í lögum um neytendalán. Ekki liggur fyrir að stefndi hafi orðið við þessum óskum.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness uppkveðnum 19. janúar 2015 var Ingólfur Guðmundsson viðskiptafræðingur og BA í lögfræði dómkvaddur til þess að meta greiðslugetu Þórhalls Sigurðssonar á þeim tíma er lánið var veitt. Undir rekstri matsmálsins sammæltust aðilar um að miða skyldi matið einnig við það að hann hefði verið í sambúð og með eitt barn. Skilaði matsmaður þannig niðurstöðu bæði miðað við það að hann hefði verið í sambúð og fyrir Þórhall sem einstakling. Óskað var eftir því að matið yrði unnið með hliðsjón af þeim verklagsreglum sem í gildi voru í íslenskum fjármálafyrirtækjum á árinu 2007.

Fyrsta matsspurningin laut að því hver greiðslugeta Þórhalls hefði verið í desember 2007. Niðurstaða matsmannsins var afgerandi um það að greiðslugetan hefði verið stórkostlega neikvæð, hvort heldur miðað væri við meðalframfærslukostnað eða lágmarksframfærslukostnað, og hvort heldur sem greiðslugetan var metin fyrir Þórhall einan eða sambúðarfólkið saman.

Önnur matsspurningin laut að því hver greiðslugeta þeirra hefði þurft að vera á árinu 2007 til að geta staðið undir láni því sem Þórhallur tók hjá stefnda. Niðurstaða matsmannsins er sú að laun þeirra hefðu þurft að vera meira en tvöfalt hærri en þau voru í raun til að geta staðið undir slíkri skuldbindingu.

Í þriðju spurningunni var matsmaður síðan beðinn um að meta sömu atriði og í fyrstu spurningunni en nú miðað við meðaltal ráðstöfunartekna árána 2006 og 2007. Niðurstaðan er afgerandi sú að þótt einnig væri horft til ársins 2006 þá hefði greiðslugetan verið neikvæð frá hálfri milljón á ári upp í ellefu hundruð þúsund krónur, eftir því hvort miðað væri við hámarks- eða meðalframfærslukostnað og eftir því hvort Þórhallur væri reiknaður sem einstaklingur eða í sambúð.

Heildarniðurstaða matsmannsins var sú að verulega hefði vantað á til þess að Þórhallur Sigurðsson hefði staðist greiðslumat í desember 2007, hefði það verið framkvæmt.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Kröfu sína um ógildingu veðsammings hennar og stefnda byggir stefnandi á 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefnandi álitur það ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi ákvæðisins að stefndi haldi uppi kröfum á hendur henni á grundvelli veðsetningarinnar. Stefnandi hafi verið 81 árs gömul þegar umrædd lánveiting og veðsetning átti sér stað, tekjur hennar hafi verið verulega takmarkaðar og í raun svo lágar að fulljóst var að þær hefðu ekki dugað til að standa straum af greiðslu mánaðarlegra afborgana af umræddu láni ef til vanskila hefði komið á skuldabréfinu. Stefnandi hafi enga fjárhagslega hagsmuni haft af lánveitingunni og setið í óskiptu búi með börnum sínum þegar veðsetningin átti sér stað. Aðstöðumunur aðila hafi því verið fullkominn, annars vegar var einn stærsti lífeyrissjóður landsins með sérfræðinga í sinni þjónustu og hins vegar rígfullorðin kona sem hafi verið fákunnandi um fjármál alla tíð. Stefnandi hafði ekki verið á vinnumarkaði í rúm 60 ár þegar umræddur gerningur fór fram og hafi aldrei séð sjálf um fjármál sín. Um þau hafi eiginmaður hennar séð meðan hann var á lífi og börn og barnabörn hennar eftir að hann dó

Stefnandi byggir á því að gera verði ríkar kröfur til fjármálafyrirtækja um aðgæslu við slíka sammingsgerð og fyrir hafi legið að stefnandi myndi aldrei lifa það að greiðslum af skuldabréfinu yrði lokið og því aflétt af fasteigninni. Stefnda hafi verið ljóst að Þórhallur átti ekki neinar eignir og að eignir foreldra hans gátu ekki veitt sjóðnum fullnægjandi tryggingu fyrir endurgreiðslu lánsins. Lánið hafi því eingöngu verið veitt út á eign stefnanda. Ekki hafi verið eðlilegt að trygging fyrir efdum á svo stórum lánssamningi væri sóttur til þriðja aðila og sú staðreynd að veðsalinn var ekki foreldri, maki eða systkini lántakans hafi aukið aðgæsluskyldu stefnda.

Þá hafi stefndi ekki gert að skilyrði að börn stefnanda samþykktu skriflega skuldbindingu stefnanda þar sem hún sat í óskiptu búi með þeim eða gert þeim viðvart um veðsetninguna. Stefnandi hafi því sýnt af sér fullkomið gáleysi. Af þeim sökum verði að telja að það sé óheiðarlegt af hálfu stefnda að bera löggerninginn fyrir sig sbr. Hrd. 266/2011. Hirðuleysi stefnda um upplýsingagjöf til aðstandenda stefnanda hafi orðið til þess að þeir vissu ekki um veðsetninguna fyrr en sjö árum eftir að hún var gerð. Sá langi tími sem leið frá útgáfu skuldabréfsins þar til aðstandendurnir fengu upplýsingarnar hafi útilokaði þá frá því að geta kannað andlegt hæfi stefnanda til þess að standa að slíkum gerningi. Allt of langt sé nú liðið til þess að unnt sé að komast að því hvort ellinglöp hafi þá þegar verið farin að hrjá stefnanda en aðeins örfáum árum síðar var hún orðin verulega veikburða andlega sem leiddi til þess að hún var vistuð á hjúkrunardeild Hrafnistu. Stefnandi

beri því hallann af því hvernig hann stóð að verki og óvönduð vinnubrögð hans undirstriki það enn frekar hversu óheiðarlegt það sé af hans hálfu að bera veðsamninginn fyrir sig.

Stefnandi bendir á að lífeyrissjóðir landsins hafi enn lotið ákvæðum laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki þegar umrætt lán var veitt. Í 1. mgr. 19. gr. þeirra laga var og er ákvæði er leggur þá skyldu á fjármálafyrirtæki að haga starfsemi sinni í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði, en störf stefnda hafi hvorki verið eðlileg né í samræmi við góða viðskiptahætti þegar hann tók veðið í eign stefnanda.

Allt frá árinu 1998 hafði verið í gildi samningur á milli fjármálafyrirtækja, annarra en lífeyrissjóða, sem lagði skyldu á fyrirtækin til þess að bjóða ábyrgðarmönnum og veðsölum upp á að greiðslumeta skuldara. Ef lánsfjárhæð fór yfir eina milljón króna bar þessum fyrirtækjum skilyrðislaus skylda til þess að framkvæma slíkt mat. Þessir starfshættir höfðu því verið viðhafðir hjá langflestum fjármálafyrirtækjum landsins í níu ár þegar kom að lánveitingu þeirri sem mál þetta varðar. Djúpstæð venja hafði því skapast um þessi vinnubrögð og þá skyldu fjármálafyrirtækja að gæta vel að hagsmunum ábyrgðarmanna og veðsala sem lánuðu veð í eignum sínum. Þótt stefndi hafi ekki verið aðili að fyrrgreindu samkomulagi verður að telja að hann hafi verið bundinn við það að fylgja þessari ríku og viðurkenndu venju en mikilvægi hennar var staðfest er hún var fest í lög með lögum nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, sbr. forsendur Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 630/2013.

Samkvæmt reglum stefnda um lánveitingar sem í gildi voru við útgáfu skuldabréfsins gat sjóðurinn skilyrt lánveitingar því að skuldari legði fram greiðslumat. Honum var einnig heimilt að þrengja veðreglur sínar ef um lánsveð var að ræða. Ekkert í lögum eða reglum sjóðsins hindraði því stefnda í því að sýna fyllstu aðgætni gagnvart hagsmunum stefnanda og fylgja þeim venjum sem löngu voru orðnar rótgrónar á íslenskum lánamarkaði.

Við mat á því hvort starfshættir stefnda hafi verið eðlilegir og heilbrigðir verður einnig að hafa í huga að stefndi hefur ekki svo vitað sé veitt þær upplýsingar við lánveitinguna sem honum bar að veita samkvæmt ákvæðum laga nr. 121/1994 um neytendalán.

Stefndi var grandsamur um að Þórhallur Sigurðsson var ekki fær um að taka á sig þessa skuldbindingu og að miðað við óbreyttar tekjur hans blasti við að hann gæti ekki staðið skil á greiðslum af skuldinni, en stefndi hafði sjálfur beinan aðgang að upplýsingum um tekjuöflun skuldarans.

Stefnandi vísar til matsgerðar dómkvaddis matsmanns þar sem fram komi að lántaki og sambýliskona hans á þeim tíma er lánið var veitt, gátu ekki staðið undir

skuldbindingum sínum, hvorki saman né lántaki einn. Í matsgerðinni kom fram að heildarlaun lántaka fyrir skatta hefðu þurft að hækka um samtals 129% til að standast greiðslumat vegna 7.700.000 króna lántöku í desember 2007, ef miðað er við lágmarksframfærsluviðmið en 168% ef miðað er við meðalframfærsluviðmið. Loks var niðurstaða matsmanns sú að greiðslugeta lántaka eftir lántökuna hjá stefnda hafi verið neikvæð, hún ekki nægt til að standast greiðslumat m.v. 7.700.000 króna lántöku og um leið uppgreiðslu annarra skulda.

Ógildingarkrafa stefnanda byggist á ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. einkum 33. og 36. gr. þeirra laga. Einnig byggir stefnandi á ákvæðum 19. gr. laga nr. 161/2002, sbr. einnig ákvæði 8. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.

Stefnandi vísar einnig til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, þ.m.t. sjónarmiða um aðgæsluskyldu lánastofnana, og enn fremur til viðskiptavenja sem hafa fest rætur á lánamarkaði.

Þá vísar stefnandi til ákvæða II. kafla þágildandi laga um neytendalán nr. 121/1994.

Stefndi gerir kröfu um að stefnanda verði dæmdur málskostnaður eins og mál þetta væri eigi gjafsóknarmál og styður málskostnaðarkröfu við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að lánveiting samkvæmt veðskuldabréfi nr. 665069 sé í einu og öllu lögmæt, þ.m.t. veðsetning fasteignar stefnanda og að stefndi hafi á engan hátt vanrækt skyldur sínar sem lánveitandi gagnvart lántaka eða stefnanda sem veðsala. Stefndi sé lífeyrissjóður og starfi á grundvelli ákvæða laga nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Í samræmi við ákvæði laganna hafi stefndi sett sér samþykktir sem staðfestar hafa verið af hlutaðeigandi ráðherra. Starfsemi stefnda lúti ströngu eftirliti Fjármálaeftirlitsins. Fjárfestingastefnu stefnda er markaður rammi í þessum sömu lögum og samkvæmt 3. tölul. 1. mgr. 36. gr. laganna er stefnda heimilað að ávaxta fé sitt til hagsbóta fyrir sjóðfélaga sína með kaupum á skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að hámarki 75% af metnu markaðsvirði, nema þegar um sérhæft atvinnuhúsnaði er að ræða þá skal hámarkið vera 35%. Í samræmi við framangreint og ákvæði gr. 4.10 í samþykktum stefnda hafi stjórn stefnda sett reglur um lánveitingar stefnda til sjóðfélaga sinna.

Samkvæmt þágildandi lánareglum stefnda áttu sjóðfélagar rétt á láni frá stefnda að uppfylltum nánar greindum skilyrðum. Aðeins var lánað gegn

fasteignaveði í íbúðarhúsnæði og veðsetningarhlutfall mátti aldrei verða hærra en 65% af fasteignamati eignar eða sölumati löggilts fasteignasala sem aðilar koma sér saman um. Væri þess óskað af hálfu stefnda var skylt að leggja fram greiðslumat. Sérstaklega var tekið fram að þegar um lánsveð væri að ræða skyldi lögð fram skrifleg yfirlýsing eiganda viðkomandi eignar þess efnis að hann gerði sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hann væri að takast á hendur.

Í samræmi við lánareglur stefnda hafi stefnandi undirritað yfirlýsingu, dags. 14. desember 2007, þar sem fram komi, til viðbótar við ákvæði veðskuldabréfsins sjálfs, sem meðal annars kveði á um veðtrygginguna, að stefnandi heimili veðsetningu á fasteign sinni að Ölduslóð 44 til tryggingar láni hjá stefnda að fjárhæð allt að 7.700.000 kr. Í yfirlýsingunni komi enn fremur fram að veðeigandi geri sér fyllilega grein fyrir þeim skuldbindingum sem felist í því að veita heimild til veðsetningar á fasteign sinni og að honum sé kunnugt um að þar með gæti þurft að greiða þær skuldir sem veitt sé veðheimild fyrir, líkt og veðeigandi væri lántaki sjálfur. Þessu til viðbótar hafði fulltrúi í lánadeild stefnda, Guðrún K. Sigurðardóttir, samband við stefnanda þar sem efni yfirlýsingarinnar um veðheimild var áréttað ásamt því að réttmæti undirritunar var kannað. Stefnandi hafi þannig verið ítarlega upplýst um þýðingu veðsetningarinnar og þá áhættu sem í henni fólst. Þá skyldu verði að leggja á stefnanda að hún kynni sér sérstaklega þá áhættu sem sé samfara veitingu heimildar til veðsetningar og afli upplýsinga um hagi lántaka og lánareglur stefnda að öðru leyti. Stefnanda hafi því verið eða mátt vera fullkunnugt um áhættu, reglur og verklag tengt lánveitingum stefnda. Staða lántaka hafi verið könnuð í vanskilaskrá og ekkert hafi benti til þess að ástæða væri til þess að draga í efa greiðslugetu lántaka.

Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum voru lántaki og stefnandi bundin fjölskylduböndum og því ekki óeðlilegt að aðilar tengdum lántaka kæmu að málinu með þessum hætti, líkt og tíðkast hefur svo áratugum skiptir í lánveitingum stefnda og fleiri lífeyrissjóða. Tengsl stefnda og lántaka hafa enn fremur þau áhrif að rétt og skylt sé að leggja á stefnanda sem ábyrgðarmann auknar skyldur hvað varðar upplýsingaöflun um hagi lántaka. Málsástæðu stefnda um að tenging stefnda og lántaka hafi skapað aukna aðgæsluskyldu hjá stefnda sé því mótmælt. Aðgangur sjóðfélaga að sjóðfélagalánum stefnda sé og hafi verið stór og mikilvægur hluti af félagslegum rétti sjóðfélaga og hafi stefndi kappkostað að mismuna ekki sjóðfélögum í þeim efnunum. Lánveiting stefnda til sjóðfélaga sinna sem byggir á skýrum og málefnalegum lánareglum hafi í gegnum tíðina gefið foreldrum og öðrum aðilum sem nákomnir eru ungum sjóðfélögum tækifæri til þess að veita liðsinni við íbúðarkaup o.fl. með veitingu veðleyfis í stað beinna fjárframlaga. Hlutverk og tilgangur sjóðfélagalána hafi því almennt verið annað en lán

bankastofnana sem veitt eru í viðskiptalegum tilgangi.

Stefndi tekur fram að hann hafi aldrei haldið því fram gagnvart stefnanda eða lántaka að lántaki hafi verið greiðslumetinn eða látið slíkt í veðri vaka. Hafi það verið ákvörðunarástæða fyrir veitingu veðtryggingar að greiðslugeta lántaka hafi verið metin hafi stefnda hvorki verið kunnugt um þá forsendu né mátt vera kunnugt um hana. Stefndandi tilgreini í stefnu sérstaklega að hún hafi ekki haft bolmagn til þess að taka við því að greiða af kröfunni. Sú fullyrðing sé ósönnuð og verður stefndandi að bera hallann af því. Lánareglur hafi verið kynntar lántaka, auk þess sem þær voru aðgengilegar öllum á hverjum tíma. Hafi greiðslumat verið ákvörðunarástæða stefnanda verði að telja að það hafi verið sérstakt tilefni fyrir stefnanda að vekja máls á henni við undirritun yfirlýsingarinnar um veðheimild eða í eftirfarandi samskiptum við fulltrúa stefnda, en það hafi hún ekki gert. Ekki síst hafi verið ástæða til þess ef borin er saman yfirlýsing stefnanda annars vegar, þar sem hún staðfestir að henni sé kunnugt um að til þess gæti komið að hún þurfi að greiða af láninu, og fullyrðing stefnanda í stefnu hins vegar, um að hún hafi ekki bolmagn til greiðslu ábyrgðarskuldbindingarinnar. Athygli veki að engar athugasemdir komu fram af hálfu stefnanda við skilmálabreytingar lánsins. Verður það ekki túlkað á annan máta en sem eftirfarandi samþykki. Það hafi ekki verið fyrr en í febrúar 2014 sem lögmaður stefnanda sem jafnframt er tengdasonur stefnanda, setji við annan mann fyrstu andmæli gagnvart stefnda, en slíkt verður að teljast tómlæti af stefnanda hálfu með tilheyrandi brottfalli réttar, verði yfirhöfuð talið að réttur hafi verið til staðar.

Stefndi mótmælir því að hann hafi með einhverjum hætti vanrækt skyldur sínar eða að það verði talið ósanngjarnt, andstætt góðri viðskiptavenju, eða óheiðarlegt að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign stefnanda. Tilvísun stefnanda í þessu sambandi til 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 er mótmælt. Skilyrði fyrir beitingu greindra lagaákvæða séu ekki til staðar í þessu máli en fyrir því beri stefndandi sönnunarbyrði. Lánveiting stefnda hafi verið í fullu samræmi við lánareglur stefnda og í samræmi við þær venjur sem tíðkast hafa varðandi sjóðfélagalán stefnda og annarra lífeyrissjóða. Frá upphafi hafi legið fyrir að greiðslumat á lántaka fór ekki fram í tengslum við lánveitinguna. Lögum samkvæmt hvíldi engin skylda á stefnda að framkvæma slíkt greiðslumat og stefndi hafði ekki skuldbundið sig til þess með öðrum hætti að láta framkvæma slíkt mat, að öðru leyti en því að í lánareglum var áskilnaður um að lántaki legði fram greiðslumat ef þess væri óskað af hálfu stefnda. Tilvísun til samkomulags tiltekinna fjármálafyrirtækja um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga er mótmælt enda stefndi og aðrir lífeyrissjóðir hvorki aðilar að því samkomulagi né hafi þeir skuldbundið sig til þess að fara að því samkomulagi. Slíku samkomulagi verði ekki einhliða beitt gagnvart stefnda gegn

meginreglum samninga-, kröfu- og veðréttar um skuldbindingargildi samninga/loforða til ógildingar á veðtryggingunni að hluta eða öllu leyti. Ekkert fordæmi Hæstaréttar liggja fyrir til grundvallar slíkri niðurstöðu. Meginreglu samninga- og kröfuréttar um sanningsfrelsi verði heldur ekki settar slíkar skorður þar sem aðilar að veðskuldabréfinu voru allir sjálfstæðir, fjárráða og hæfir til þess að takast á hendur framangreinda fjárskuldbindingu. Stefndi mótmælir því að dómur Hæstaréttar í málinu nr. 630/2013 hafi fordæmisgildi gegn málatilbúnaði hans. Til stuðnings kröfugerð og málatilbúnaði stefnda vísast til dóma Héraðsdóms Reykjavíkur í málunum nr. E-2374/2011, E-2445/2012, E-2303/2012 og E-2648/2014 en engu þessara mála var áfrýjað.

Við lántöku gagnvart stefnda hafi engar þær aðstæður verið uppi sem gáfu vísbendingu um að ástæða væri til þess af stefnda að greiðslumeta lántaka. Stefnda var alls óskýlt að framkvæma greiðslumat. Niðurstaða dómkvadds matsmanns á dskj. nr. 16, þótt rétt teldist, breyti því engu um lögmæti umþrættrar veðsetningar, auk þess sem verulegir annmarkar séu á framkvæmd og forsendum matsins. Hér verði og að hafa í huga að þegar horft er til baka var tímasetning lántöku þeirrar sem mál þetta varðar því miður slæm, enda varð efnahagshrun í landinu síðla árs 2008. Aðstæður lántaka virðist enn fremur hafa breyst til hins verra en af gögnum málsins verði ráðið að lántaki var við störf þegar lánið var tekið, en varð síðar atvinnulaus auk þess sem hann sleit samvistum við sambýliskonu sína á árinu 2008. Málsástæðum stefnanda um að stefndi hafi sýnt af sér gáleysisleg vinnubrögð er mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Sú staðreynd að stefnandi hafi verið 81 árs þegar veðleyfi var veitt breyti engu um gildi veðsetningarinnar. Stefnandi var fjár síns ráðandi og virðist hafa notið liðsinnis dóttur sinnar og tengdasonar þegar hún heimilaði veðsetninguna, enda veðskuldabréf og yfirlýsing vottuð af þessum aðilum. Ljóst sé að meðferfingjar stefnanda höfðu frá upphafi fulla vissu um lántökuna og veðsetninguna og er málsástæðum um annað vísað á bug sem röngum og ósönnuðum. Það haggi ekki gildi veðsetningarinnar að stefnandi hafi setið í óskiptu búí og að stefndi hafi ekki leitað skriflegs samþykkis meðferfingja stefnanda. Þá er því mótmælt að dómur Hæstaréttar í málinu nr. 266/2011 hafi með einhverjum hætti fordæmisgildi gegn málatilbúnaði stefnda. Stefndi vísar til þess að stefnandi réðst sjálf í lántöku í eigin nafni tveimur árum fyrir atvik þessa máls. Enn fremur gekkst stefnandi áður undir sams konar ábyrgðarskuldbindingu með veitingu veðleyfis í tvígang, eða um fimm og sjö árum áður en veiting veðleyfis í þessu máli átti sér stað. Verði því ekki annað séð en að stefnandi hafi haft stjórn á og umsjón á með fjármálum sínum og búíð yfir vitneskju og reynslu hvað fjárskuldbindingar varðar. Málsástæðum stefnanda um hið gagnstæða sé vísað á bug sem ósönnuðum.

Málsástæðum um að stefnanda hafi mögulega skort andlegt hæfi þegar veðleyfi var veitt er mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Ganga verði út frá því að aðilar nákomnir stefnanda hafi haft fulla vitneskju um hæfi stefnanda enda vottuðu þau skjöl málsins athugasemdalaust. Stefndi hafi með öllu verið grandlaus um að andleg veikindi hafi á einhverju tímamarki hrjáð lántaka en upplýsingar þar að lútandi komu fyrst fyrir sjónir stefnda í frumvarpi að samningi um greiðsluaðlögun í janúar 2013. Ef rétt sé greint frá hafi stefnanda og aðilum nákomnum henni alla tíð verið kunnugt um þessi veikindi og um áhrif þeirra á atvinnuþátttöku lántaka. Upplýst er að sérstakt samband virðist hafa verið milli lántaka og stefnanda, enda bjó lántaki „svo að segja frítt“ hjá stefnanda og greiddi um 15 þúsund kr. á mánuði gegn því að aðstoða stefnanda við heimilisstörf og ýmis önnur verk. Liðsinni stefnanda með veðleyfi undir slíkum kringumstæðum sé eðlilegt og báðir aðilar hafi haft hag af ráðstöfuninni.

Stefndi mótmælir því sem röngu og ósönnuðu að hann hafi verið grandsamur um að lántaki væri ekki hæfur til þess að takast á hendur skuldbindingar skv. veðskuldabréfinu. Iðgjaldaskil til stefnda segja ekki annað og meira en að greitt sé í tiltekinn lífeyrissjóð af tiltekinni launafjárhæð. Stefndi hafi fullnægt í einu og öllu kröfum laga við umþrætta lánveitingu, þ.m.t. þágildandi ákvæðum 6. gr. laga nr. 121/1994. Lántaka hafi verið afhentar sundurliðaðar upplýsingar um greiðslubyrði lánsins og aðra þá þætti sem vísað er til, sbr. bréf stefnda til lögmanns stefnanda dags. 3. júlí 2014. Þá er því mótmælt að stefndi hafi með einhverjum hætti brotið gegn ákvæðum laga nr. 161/2007. Stefndi vísi til ákvæða laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn máli sínu til stuðnings. Samkvæmt 12. gr., sbr. 4. gr., laganna verði reglum um greiðslumat samkvæmt lögnum ekki beitt um ábyrgðir sem stofnað er til fyrir gildistöku laganna 4. apríl 2009 en lántaka þessa máls hafi verið í desember 2007. Að öðru leyti er af hálfu stefnda vísað til fordæma Hæstaréttar, sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 274/2010. Ákvæði laga um ábyrgðarmenn eða ámóta ákvæði haggi því ekki rétti kröfuhafa sem stofnað hefur verið til fyrir gildistöku laganna og verður ekki beitt afturvirkkt.

Stefndi telur að matsgerð dómkvadds matsmanns sem framkvæmd var að beiðni stefnanda á árinu 2015 hafi enga þýðingu fyrir úrlausn málsins. Matsgerðin haggi ekki þeirri staðreynd að stefnda var alls óskýlt, eins og aðstæðum var háttað á þeim tíma þegar lánið var veitt, að framkvæma greiðslumat á lántaka. Matsgerðin sé haldin verulegum efnislegum annmörkum. Við matið leggi matsmaður til grundvallar tekjuforsendur í fortíðinni bæði hvað varðar lántaka og sambýliskonu hans, þegar fyrir liggir að báðir aðilar nutu á þeim tíma tímabundinna greiðslna frá fæðingarorlofsjóði. Ekki verður séð að matsmaður hafi rætt við eða aflað upplýsinga frá lántaka eða sambýliskonu hans um raunstöðu þeirra hvað varðar

tekjuöflun þeirra og áform eða að matsmaður hafi lagt aðra raunþætti til grundvallar mati, svo sem varðandi húsnæðiskostnað. Það skal þó tekið fram að rétt er með farið í stefnu þegar fullyrt er að aðilar matsmáls hafi sammælt um að eðlilegt væri að miða matið einnig við að lántaki hefði verið í sambúð með eitt barn.

Stefndi áréttar að lokum efni og tilvist verklagsreglna þeirra sem er að finna á dskj. 27. Stefnandi hefur ekki leitað annarrar úrlausnar gagnvart stefnda en þeirrar að krefjast þess að veðið verði afmáð af eign hennar.

Af hálfu stefnda er vísað til meginreglna samninga-, kröfu- og veðréttar um skuldbindingargildi samninga og loforða, um sammingsfrelsi, sjálfstætt gildi veðkrafna, áhrif tómlætis og um eftirfarandi samþykki, ákvæða laga nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, ákvæða laga nr. 32/2009, um ábyrgðarmenn, einkum 12. sbr. 4. gr., og ákvæða laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti, einkum 4. mgr. 60. gr. Þá er vísað til 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Um málskostnaðarkröfu sína vísar stefndi til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og krafa um virðisaukaskatt styðst við lög nr. 50/1988.

IV.

Niðurstaða

Við aðalmeðferð komu fyrir dóminn til skýrslugjafar Árni Guðmundsson, framkvæmdastjóri stefnda, Guðrún K. Sigurðardóttir, deildarstjóri lánadeildar, Þórhallur Sigurðsson, lántaki að umræddu láni, Steingrímur Guðjónsson, sonur stefnanda, Valdís Guðjónsdóttir, dóttir stefnanda, og Ingólfur Guðmundsson, dómkvaddur matsmaður. Skýrslur þeirra verða raktar eftir því sem tilefni gefst til og þurfa þykir.

Ágreiningur málsins lýtur að því að stefnandi krefst þess, með vísan til 36. gr. og 33. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, að ógilt verði veðsetning skuldabréfs er hvílir á íbúð hennar, en skuldabréfið var gefið út af Þórhalli Sigurðssyni til stefnda. Því hafnar stefndi.

Stefndi er lífeyrissjóður og starfar sem slíkur á grundvelli ákvæða laga nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Samkvæmt 36. gr. laga nr. 129/1997 skal stjórn stefnda móta fjárfestingarstefnu og ávaxta fé sjóðsins með hliðsjón af þeim kjörum sem best eru boðin á hverjum tíma með tilliti til ávöxtunar og áhættu. Þá er stefnda heimilt að ávaxta fé sitt í skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að hámarki 75% af metnu markaðsvirði, samanber 3. tölul. 1. mgr. 36. gr. laganna. Samkvæmt lánareglum stefnda þarf lántaki að vera sjóðfélagi í stefnda og þurfa nánar tilgreind skilyrði að

vera uppfyllt, meðal annars þau að aðeins sé lánað gegn fasteignaveði í íbúðarhúsnæði og að veðsetningarhlutfall megi aldrei vera hærra en 65% af fasteignamati eignar eða sölumati löggilts fasteignasala sem aðilar hafi komið sér saman um. Samkvæmt lánareglunum er ekki skylda að leggja fram greiðslumat nema að stefndi óski þess sérstaklega. Þegar um lánsveð er að ræða var skylt að leggja fram skriflega yfirlýsingu eiganda viðkomandi fasteignar um að hann gerði sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hann væri að takast á hendur.

Þórhallur Sigurðsson, lantaki þess láns sem hér um ræðir, gaf vitnaskýrslu við aðalmeðferð og kvaðst á þessum tíma hafa verið kominn í mikil vanskil, þessar skuldir hafi numið allt að 5 fimm milljónum króna og verið komnar í innheimtu. Hann hafi á þessum tíma talið að hann gæti staðið við afborganir af láninu þó að það væri ekki rökrétt í dag. Með láninu hafi hann einnig ætlað að fjármagna nám í Bandaríkjunum. Hann kvaðst ekki muna eftir því að hafa rætt lántökuna við stefnanda og ekki telja að hún hafi haft undir höndum afrit af skuldabréfinu. Hann kvaðst lítið hafa greitt af láninu.

Í málinu liggur fyrir að í samræmi við lánareglur stefnda undirritaði stefnandi yfirlýsingu þann 14. desember 2007 um að hún gerði sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hún væri að takast á hendur. Ekki hafa verið færðar sönnur á að stefnanda hafi mögulega skort andlegt hæfi á þeim tíma sem umrætt veðleyfi var veitt. Þá verður að líta til þess að lantaki og stefnandi voru tengd fjölskylduböndum og að sérstakt samband mun hafa verið milli lánataka og stefnanda, hann hafi búið um hríð hjá stefnanda og aðeins greitt lágmarksleigu. Því verður að gera ráð fyrir því að henni hafi verið kunnugt um aðstæður lánataka.

Guðrún K. Sigurðardóttir, deildarstjóri lánadeildar stefnda, gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins og bar að í þeim tilvikum þegar veðeigandi mæti ekki með lánataka á starfsstöð stefnda, sé það vinnuregla hjá stefnda að hringja til veðeiganda til að gera honum grein fyrir ábyrgð sinni og eins til að ganga úr skugga um að veðeigandi hafi raunverulega undirritað yfirlýsinguna. Vitnið kvað þetta vera í hennar verkahring og staðfesti hún að þetta hafi hún alltaf gert. Hún kvaðst þó ekki muna eftir símtali við stefnanda sérstaklega, en áritun hennar á vinnuskjal sem hún hafi skoðað beri þess merki að hún hafi hringt í stefnanda og veðsetningin verið samþykkt. Vitnið bar að við lánveitingar hjá sjóðnum væri farið yfir greiðslubyrði með lánataka, farið yfir veðhlutfall og kannað hvort lantaki væri á vanskilaskrá og niðurstaðan send yfirmanni sem samþykkti eða synjaði lánsúmsókn. Hún kvaðst ekkert hafa skráð hjá sér um tilefni lántökunnar eða muna eftir því hvort það hafi verið rætt.

Árni Guðmundsson, framkvæmdastjóri stefnda, bar fyrir dóminum að lítið hafi verið svo á að það hafi verið réttur sjóðfélaga að fá hagstæð lán hjá stefnda. Reglur

um greiðslumat kvæðu á um að slíkt mat væri gert á greiðslugetu lántaka ef lánsfjárhæð færi yfir 10.000.000 kr. og ef sérstakt tilefni væri talið til þess.

Ágreiningslaust er að greiðslumat var ekki framkvæmt á lántaka eða stefnanda og hvorki stefndi né aðrir lífeyrissjóðir voru aðilar að samkomulagi banka og sparisjóða frá 1. nóvember 2001 um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga. Lántaki var sjóðfélagi og átti rétt á láni hjá stefnda. Stefnanda hefur ekki tekist að sýna fram á að á þeim tíma sem umrædd lántaka fór fram hafi skapast djúpstæð venja um að meta greiðslugetu lántakenda og upplýsa ábyrgðarmenn um niðurstöðu matsins eins og byggt er á af hennar hálfu.

Ekki er upplýst í málinu að stefnda hafi verið kunnugt um þau vanskil sem fyrir liggur að stórum hluta lánsfjárhæðarinnar var varið til greiðslu á og stefndi byggir á því að engar færslur hafi verið á vanskilaskrá varðandi lántaka. Þá verður ekki talið að sú staða stefnda að hafa aðgang að upplýsingum um greiðslur lántaka í lífeyrissjóð skipti sköpum, en lántaki var í vinnu þegar lánið var tekið. Í málinu liggur fyrir niðurstaða dómkvadds matsmanns, Ingólfs Guðmundssonar oecon, BA í lögfræði, sem staðfesti matsgerð sína, dags. í febrúar 2015, fyrir dómi. Heildarniðurstaða matsmannsins var sú að verulega hefði vantað á til þess að Þórhallur Sigurðsson hefði staðist greiðslumat í desember 2007, hefði það verið framkvæmt. Sú niðurstaða breytir því ekki að engin skylda hvíldi á stefnda til að framkvæma greiðslumat á lántaka og ekki er sýnt fram á að sérstakt tilefni hafi verið til þess eða að krafa hafi verið gerð um það.

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi borið að setja það skilyrði við veðsetninguna að börn stefnanda samþykktu skuldbindingu stefnanda skriflega þar sem hún sat í óskiptu búi með þeim. Þá hafi stefndi enga tilraun gert til þess að upplýsa samerfingja stefnanda um veðsetninguna sem aftur hafi leitt til þess að þeim varð ekki kunnugt um hana fyrr en löngu síðar. Með þessu hafi stefndi sýnt af sér gáleysi. Steingrímur Guðjónsson og Valdís Guðjónsdóttir, tvö barna stefnanda, gáfu skýrslu fyrir dómi og kváðust fyrst fyrir nokkrum mánuðum síðan hafa haft spurnir af umræddri veðsetningu. Valdís bar að móðir sín hefði aldrei séð um fjármál sín, eiginmaður hennar hafi annast þau þar til hann lést og eftir það hafi Ólafía systir hennar annast þau mál. Ekki er fallist á það með stefnanda að stefnda hafi borið að leita samþykkis meðerfingja stefnanda þótt hún hafi setið í óskiptu búi með börnum sínum. Þrátt fyrir háan aldur stefnanda þegar umrædd veðsetning átti sér stað liggur ekki annað fyrir en að hún hafi verið fjárráða og fær um að ráða málum sínum en fyrir liggur að hún hafði nokkrum árum áður gengist undir sams konar ábyrgðarskuldbindingar. Ljóst er að ekki var öllum meðerfingjum stefnanda ókunnugt um umrædda veðsetningu hennar, en fram kemur á umræddu veðskuldabréfi að dóttir stefnanda, Þórdís Guðjónsdóttir, er vottur að undirritun og

fjárræði stefnanda og lántaka á skjalinu. Skilmálum veðskuldabréfsins var tvívegis breytt, þann 19. febrúar 2009 og 31. mars 2010, og skjöl varðandi skilmálabreytingu vottuð af Þórdísi Guðjónsdóttur.

Samkvæmt því sem rakið hefur verið hefur ekki verið sýnt fram á annað en að reglum stefnda hafi verið fylgt varðandi umrædda lánveitingu og stefndi farið eftir kröfum og reglum sem giltu á þessum tíma um lántökur af þessu tagi. Aðstæður í máli þessu eru ekki sambærilegar þeim sem voru í dómi Hæstaréttar Íslands nr. 630/2013. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á að stefndi hafi verið grandsamur um getu lántaka til að standa við afborganir af láninu.

Með vísan til alls framangreinds verður ekki fallist á það með stefnanda að ákvæðum 36. gr. laga nr. 7/1936 verði beitt um þær aðstæður sem uppi voru í þessu máli.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu. Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, sem telst hæfilega ákveðinn eins og kveðið er á um í dómsorði, greiðist úr ríkissjóði. Tekið hefur verið tillit til virðisaukaskatts.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Gildi – lífeyrissjóður, er sýkn af kröfum stefnanda, Margrétar K. Valdimarsdóttur.

Málkostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns stefnanda, Jóns Auðuns Jónssonar hrl., 1.800.000 kr. greiðist úr ríkissjóði.

Þórður Clausen Þórðarson