

# D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 30. mars 2016 í máli nr. E-2769/2015:**

**Herdís Erla Sörensen og**

**Hafsteinn Tómasson**

*(Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson hdl.)*

**gegn**

**Lífeyrissjóði verzlunarmanna**

*(Grétar Már Ólafsson hdl.)*

## I

Mál þetta, sem var dómtekið 2. mars sl., er höfðað 31. ágúst 2015 af Herdísi Sörensen og Hafsteini Tómassyni, sem bæði eru til heimilis að Hamrabergi 9 í Reykjavík, gegn Lífeyrissjóði Verzlunarmanna, Húsi verslunarinnar í Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að felld verði úr gildi veðsetning sú sem stefnendur veittu í fasteign sinni að Hamrabergi 9 í Reykjavík, fnr. 205-1247, með undirritun á veðskuldabréf nr. 49408, útgefið af Hafsteini Hafsteinssyni, til stefnda, Lífeyrissjóðs verzlunarmanna þann 14. september 2007. Einnig er þess krafist að veðskuldabréfinu nr. 49408 verði aflýst af fasteigninni Hamrabergi 9 í Reykjavík.

Stefnandi Hafsteinn Tómasson krefst þess jafnframt að stefndi greiði sér 2.594.287 krónur að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá og með 3. september 2015 til greiðsludags.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda, samkvæmt málskostnaðarreikningi, sem lagður verður fram í málinu eða að mati réttarins.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda auk málskostnaðar úr hendi stefnenda að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

## II

Málavextir eru þeir að Hafsteinn Hafsteinsson, sem er sonur stefnanda, Hafsteins Tómassonar, sótti 5. september 2007 um lán til 40 ára hjá stefnda, Lífeyrissjóði verzlunarmanna, að fjárhæð fimm milljónir króna. Í lánsúmsókn hans, sem gerð var með því að fylla út eyðublað stefnda, kom fram að til tryggingar láninu yrði fasteignin að Hamrabergi 9 í Reykjavík sett að veði, en fasteignin er í eigu stefnenda. Með úmsókninni fylgdi veðbandayfirlit fasteignarinnar, dags. 2. ágúst 2007. Á yfirlitið hefur verið handskrifað: „veðl. ok samkv. símtali 12/9 '07/RJ.“

Lántaki gaf út veðskuldabréf til stefnda að fjárhæð 5.000.000 króna 14. september 2007, en bréfið ber númerið 49408. Stefnendur undirrituðu bréfið til

staðfestingar á því að þau samþykktu veðsetninguna. Stefnendur undirrituðu jafnframt sérstakt blað sem ber yfirskriftina „Ábending“, dags. 14. september 2007. Þar er í sex liðum lýst hvað felist í veðsetningu fasteignarinnar og hvaða afleiðingar það geti haft komi til vanskila á láninu. Í lokalið ábendingarinnar segir eftirfarandi: „Þess vegna vill Lífeyrissjóður verzlunarmanna benda á þessi atriði og ítreka fyrir aðilum að kynna sér þau vel og að þeir þurfi að bera mikið traust til aðila, sem er að fá veðið lánað.“ Neðst á skjalinu er yfirlýsing þar sem stefnendur gefa til kynna að þau hafi kynnt sér ofangreindar ábendingar.

Veðskuldabréfinu var þinglýst í fasteignabók fasteignarinnar að Hamrabergi 9 18. september 2007. Lánsfjárhæiðn var greidd sama dag inn á reikning lántaka að frádregnu lántökugjaldi og þinglýsingarkostnaði.

Með bréfi 8. desember 2014 var þess krafist að stefndi samþykkti kröfu þess efnis að veðsetning fasteignarinnar að Hamrabergi 9 væri fallin úr gildi og að veðskuldabréfinu yrði aflétt af fasteigninni. Með bréfi lögmanns stefnda, dags. 6. mars 2015, var þessari kröfu hafnað.

Í málinu liggja fyrir gögn er sýna að stefnandi, Hafsteinn Tómasson, hefur innt af hendi greiðslur á tímabilinu frá 3. apríl 2009 til 19. ágúst 2015 sem varið hefur verið til efnda á framangreindu skuldabréfi.

### III

#### *1. Málsástæður og lagarök stefnenda*

Stefnendur kveðst byggja kröfur sínar á því að framangreind veðsetning á fasteigninni að Hamrabergi 9 sé ógilda og að stefnda beri að afmá þær úr þinglýsingabókum. Um ógildingu veðsetningarinnar vísar stefnendur til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerna (smnl.)

Stefnendur byggir í fyrsta lagi á því að stefnda hafi borið að fara eftir almennum meginreglum sem hafi mátt finna í samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sem fyrst voru samþykktar 27. janúar 1998 og síðan aftur 1. nóvember 2001 í örlítið breyttri útgáfu. Þó að stefndi hafi ekki verið beinn aðili að því samkomulagi telja stefnendur að þar sé að finna almennar meginreglur sem gildi um lánveitendur, sem láni í atvinnuskyni, og eigi þær þar af leiðandi við um stefnda. Reglur samkomulagsins séu einnig óskráðar meginreglur sem stefnda sem lánveitanda hafi borið að fara eftir. Einnig byggja stefnendur á því að reglur ofangreinds samkomulags frá 1998 og 2001 hafi öðlast gildi sem reglur á lánamarkaði á grundvelli venju. Hafi reglurnar raunar aðeins verið staðfesting á reglum sem annars hafi gilt sem óskráðar meginreglur á sviði samninga- og kröfuréttar. Þessu til stuðnings vísa stefnendur meðal annars til fordæmis Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 3/2003.

Með vísan til framangreinds fordæmis telja stefnendur enn fremur að lífeyrissjóðir séu fjármálastofnanir sem bundnar séu af 19. gr. laga nr. 161/2002, er taki til útlána og ábyrgða. Í ákvæðinu er mælt fyrir um að fjármálafyrirtæki skuli starfa í samræmi við eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði. Ef ekki verður fallist á slíkt byggja stefnendur á ákvæðinu með löggjöfnun.

Einnig byggja stefnendur á því að með þeirri háttsemi stefnda, að greiðslumeta ekki lántakann eða afla upplýsinga um skuldastöðu hans eða greiðsluhæfi og með því að upplýsa stefnendur ekki um í hverju veðsetning fasteignar hans fælist, hafi stefndi brotið gegn 4. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti. Þá hafi stefndi einnig brotið gegn ákvæði 5. gr., 6. gr. og 9. gr. framangreindra laga nr. 33/2003 með háttsemi sinni.

Með hliðsjón af framangreindu telja stefnendur að venja hafi skapast á lánamarkaði, sem nánast allir aðilar á þeim markaði hafi farið eftir eða tekið upp í reglur sínar, um að greiðslumeta lántaka þegar um lánsveð væri að ræða og veita ábyrgðarmanni upplýsingar um í hverju ábyrgð hans fælist. Þá hafi ítrekað komið fram í dómum að framangreindar reglur um skyldu til að greiðslumeta lántaka og veita ábyrgðarmanni upplýsingar væru ekki aðeins byggðar á framangreindu samkomulagi heldur einnig á óskráðum reglum, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 630/2013.

Á því er byggt af hálfu stefnenda að stefnda hafi því borið að kanna fjárhagsstöðu lántakans, skuldastöðu hans, láta gera greiðslumat eða afla sér greiðslumats frá annarri lánastofnun áður en hann veitti honum ofangreind lán árið 2005 og 2006. Það hafi verið í samræmi við eðlilegar skyldur sem gera megi til stefnda sem lánveitanda að athuga hvort lántakinn hafi getað staðið undir þeim skuldbindingum sem hann hafi verið að gangast undir.

Þessu til frekari stuðnings vísa stefnendur einnig til 5. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með óréttmætum viðskiptaháttum og gagnsæi markaðarins. Með því að láta ekki fara fram greiðslumat á skuldaranum eða afla upplýsinga um skuldastöðu hans hafi lífeyrissjóðurinn brotið í bága við ofangreint ákvæði. Stefnendur vísa einnig í þessu sambandi til 8. til 12. gr. laganna og 13. gr. þeirra.

Af hálfu stefnenda er vísað til þess að með vinnubrögðum sínum hafi stefndi lagt á stefnendur alla áhættu af því að veita lánið. Hafi stefndi borið nánast enga áhættu af lánveitingunni, en hins vegar fengið allan hagnað af henni, þ.e. vaxtamun, lántökugjöld og fleira. Áhætta stefnda af lántökunni hafi verið svo til engin þar sem veð stefnenda hafi staðið til tryggingar á greiðslu höfuðstóls, vaxta, dráttarvaxta og innheimtukostnaðar ef í ljós kæmi að lántakinn gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar. Það eina sem stefndi hafi þurft að gera hafi verið að fara að framangreindum

reglum til þess að ganga úr skugga um að lántakinn gæti raunverulega greitt lánið, en þá skyldu hafi hann virt að vettugi. Telja stefnendur að stefnda hafi í raun verið alveg sama um það hvort lántakinn gæti greitt af láninu þar sem veðið sem stefndi hafi fengið hafi verið nægilega öruggt. Þangað hafi verið hægt að sækja fjármunina ef lánið yrði gjaldfellt ásamt öllum kostnaði, vöxtum og dráttarvöxtum. Jafnframt verði að telja að þar sem stefndi hafi kosið að haga vinnubrögðum sínum með þessum hætti verði það að vera á hans áhættu. Hann geti ekki sleppt því að kanna greiðslugetu þess sem hann láni en þó ætlast til þess að þriðji maður beri þá skyldu.

Jafnframt er á því byggt að stefndi hafi brugðist tillits- og trúnaðarskyldu sinni gagnvart stefnendum með því að óska ekki eftir greiðslumati á honum og upplýsa stefnendur um niðurstöðu slíks mats. Þá hafi það falið í sér brot á sömu skyldum að stefndi virti að vettugi eigin lánareglur sem kveðið hafi á um að óska bæri eftir yfirliti yfir skuldastöðu lántakans og með því að hafa ekki upplýst stefnendur um að stefndi hafi sleppt því að framfylgja þessu lántökuskilyrði sínu. Af hálfu stefnenda er á því byggt að stefndi hafi með þessu brotið gegn meginreglu samningaréttar og kröfuréttar um trúnaðarskyldu aðila við sanningsgerð, en skv. henni megi aðili sannings ekki láta eigin hagsmuni ráða einhliða athöfnum sínum eða athafnaleysi í samningssambandinu, heldur verði að taka tillit til hagsmuna viðsemjandans.

Stefnendur byggja einnig á meginreglum samninga- og kröfuréttar um kröfuábyrgðir. Telja þeir að stefndi hafi brotið gegn þeim reglum með því að upplýsa þá ekki um að lántakinn hafi ekki verið greiðslumetinn, ekki hafi verið kallað eftir upplýsingum um skuldastöðu hans, ekki hafi verið skoðuð fjárhagsstaða lántakans eða möguleikar hans til að endurgreiða lánið með greiðslumati eða á sambærilegan hátt, og með því að stefndi hafi ekki upplýst stefnendur nægilega í hverju ábyrgð þeirra fælist.

Á því er byggt af hálfu stefnenda að lántakinn hefði ekki staðist greiðslumat ef slíkt mat hefði farið fram eða ef yfirlit hans yfir skuldir hefðu legið fyrir. Stefnendur hafi að sama skapi ekki veitt veð í fasteign sinni ef þeim hefði verið ljóst að lántakinn hefði ekki staðist greiðslumat eða hann verið upplýstur um skuldastöðu hans. Leggja verði þá sönnunarbyrði á lánveitanda að lántaki hafi staðist greiðslumat eður ei. Þá er byggt á því að það skipti ekki máli hvort lántakinn hefði staðist greiðslumat eða ekki. Það að stefndi hafi kosið að sinna ekki eðlilegum varúðarskyldum við lánveitinguna verði að vera á hans áhættu.

Ef ekki verður talið að 5. gr. laga nr. 57/2005 leiði til þess að stefnda hafi verið skylt að greiðslumeta lánataka og upplýsa stefnendur sem ábyrgðarmenn byggja stefnendur á ákvæðum 5. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (vbl.) og þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyriræki (ffl.) með lögjöfnun. Útlánastarfsemi stefnda sé svo sambærileg í eðli sínu við útlánastarfsemi

lánastofnana að telja verði að skilyrðum lögjöfnunar sé fullnægt.

Stefnendur byggja á því að með því að láta undir höfuð leggjast að gera greiðslumat á lántakanum eða afla sér upplýsinga um greiðslugetu hans, greiðsluhæfi, fjárhagsstöðu eða skuldastöðu með öðrum hætti, og fullnægja ekki skyldum sínum um upplýsingagjöf gagnvart stefnendum verði að telja það ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig veðsetninguna. Skilyrðum 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa sé því uppfyllt til þess að veðsetningar stefnenda, með undirritun sinni á veðskuldabréf nr. 49480 sé ógild.

Þessu til viðbótar er á því byggt að veðsetningin sé ógild þar sem stefndi hafi með henni brotið verulega gegn lánareglum og lántökuskilyrðum sínum. Hún átti sér stað 14. september 2007, en á þeim tíma hafi í lánareglum stefnda verið kveðið á um fjögur skilyrði fyrir því að veita lán úr sjóðnu. Samkvæmt 7. tl. lánareglna stefnda hafi verið sett það skilyrði að lántaka bæri „að leggja fram yfirlit yfir skuldastöðu í lánastofnunum“.

Með framangreindri lánareglu telja stefnendur að stefndi hafi skuldbundið sig til þess að veita ekki lán nema yfirlit yfir skuldastöðu lántaka hjá lánastofnunum lægi fyrir. Stefnendur halda því fram að þetta lánaskilyrði hafi verið það eina sem hafi verið þeim til hagsbóta, enda hafi þau haft mesta hagsmuni af því að lántakinn gæti staðið undir því láni sem hann hafi verið að gangast undir. Starfsmaður stefnda hafi hins vegar hvorki óskaði eftir yfirliti yfir skuldastöðu frá lántaka eða heimild hans til þess að stefndi gæti aflað slíkra upplýsinga. Þá hafi stefnendur ekki fengið neinar upplýsingar um að stefndi ætlaði sér ekki að fara eftir þessari reglu. Því hafi áhættan af því að lántakinn gæti ekki greitt lánið alfarið verið lögð á stefnendur án þess að þau fengju upplýsingar um að stefndi ætlaði sér ekki að fara að eigin lánareglum. Stefnendur telja að um sé að ræða nokkuð skýrt brot á lánareglunum.

Stefnendur byggja á því að þar sem lántökuskilyrðið hafi verið óuppfyllt hafi aldrei átt að veita lántakanum lánið. Þar sem þetta lántökuskilyrði hafi verið það eina sem skipti stefnendum verulegu máli sé viðbúið að um hafi verið að ræða forsendu af hálfu þeirra. Halda stefnendur því fram að þau hefði aldrei veitt veð í fasteign sinni ef þau hefðu vitað að stefndi hefði ekkert gert til þess að kanna skuldastöðu lántaka. Er á því byggt að brot stefnda gegn eigin lánareglum verði að telja svo veigamikið að það verði eitt og sér að leiða til þess að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju fyrir stefnda að bera fyrir sig veðsetninguna gagnvart stefnendum.

Þá er byggt á því að með framangreindu broti stefnda gegn 7. tl. lánareglna sinna hafi sjóðurinn gerst brotlegur við þágildandi 5. gr. laga nr. 57/2005 um óréttmæta viðskiptahætti og/eða 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki með

lögjöfnun. Þá vísa stefnendur til dómafordæmis Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 630/2013 og í málinu nr. 169/2012. Jafnframt vísa stefnendur til dóms Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 3/2003.

Stefnendur telja að veðsetningin sé, með hliðsjón af framangreindu, ógild með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Stefnendur reisa fjárkröfu sína á því að þau hafi neyðst til þess að halda umræddu láni í skilum þegar fór að bera á vanskilum lántaka. Hafi stefnandi, Hafsteinn Tómasson, greitt samtals 2.594.287 krónur frá því að lánið var tekið. Gerð sé krafa um endurgreiðslu þessara fjármuna þar sem þeir hafi verið greiddir á þeirri röngu og brostnu forsendu og röngu trú að um væri að ræða gilda veðsetningu í fasteign stefnanda. Eins og rökstutt hafi verið sé hins vegar um ógildan veðgerning að ræða. Kveðst stenandi Hafsteinn styðja kröfuna meðal annars við almennar meginreglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Ef ekki hefði verið fyrir að fara veði í fasteign stefnanda hefði stefnandi Hafsteinn aldrei greitt af láninu. Þær greiðslur aðeins verði gerðar vegna þess að öðrum kosti hefði verið gengið að fasteign stefnanda.

Stefnendur vísa til 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um heimild stefnanda Hafsteins til þess að gera sérstaka kröfu í málinu. Krafa Hafsteins á rætur að rekja til sama atviks og löggernings. Hann vísar einnig til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um heimild sína til þess að gera annars vegar kröfu um ógildingu á hendur stefnda og hins vegar kröfu um endurgreiðslu úr hendi stefnda.

Auk þess að vísa til framangreindra lagaákvæða og meginreglna samninga- og kröfuréttar, auk dómafordæma Hæstaréttar Íslands, til stuðnings kröfum sínum vísa stefnendur til 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála til stuðnings kröfum þeirra um málskostnað. Að auki vísar stefnendur til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt á málskostnað. Um varnarþing vísa stefnendur til 33. gr. laga nr. 91/1991.

## *2. Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi byggir sýknukröfu sína í máli þessu á því að stofnað hafi verið til veðsetninga þeirra sem krafa stefnanda lýtur að á löglegan og réttan hátt og að ekkert sé fram komið sem leiða eigi til þess að ógilda beri umræddar veðsetningar og gera stefnda skylt að aflýsa fyrrgreindum veðskuldabréfum af fasteigninni Hamrabergi 9 í Reykjavík.

Stefndi bendir á að hann er lífeyrissjóður sem starfar á grundvelli laga nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrissjóðna og starfsemi lífeyrissjóða. Í samræmi við ákvæði laganna hafi stefndi sett sér samþykktir sem staðfestar hafi verið af

fjármálaráðherra. Stefndi sé eftirlitsskyldur aðili á fjármálamarkaði og lúti starfsemi hans ströngu eftirliti Fjármálaeftirlitsins. Stefndi starfi samkvæmt fyrir fram kunngerðri fjárfestingarstefnu sem skilað sé til Fjármálaeftirlitsins ár hvert og sé fjárfestingum stefnda markaður stífur rammi skv. lögum nr. 129/1997. Samkvæmt 3. tl. 1. mgr. 36. gr. laganna sé stefnda heimilt 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 sé að ræða, en þá skuli hámarkið vera 35%. Í samræmi við framangreint og ákvæði samþykktar stefnda hafi stefndi sett reglur um lánveitingar til sjóðfélaga.

Á þeim tíma sem lántakinn, Hafsteinn Hafsteinsson, sótti um framangreind lán hjá stefnda hafi réttur sjóðfélaga til lántöku byggst á því að viðkomandi hefði greitt iðgjöld til stefnda í fjóra af síðustu sex mánuðum. Þá hafi aðeins verið lánað gegn fasteignaveði í íbúðarhúsnaði og hafi veðsetningarhlutfall ekki mátt vera umfram 65% af metnu markaðsverði viðkomandi eignar. Hafi lántaka borið að leggja fram yfirlit yfir skuldastöðu í lánastofnunum ef um slíkar skuldir var að ræða. Verklag stefnda hvað þetta skilyrði varðar hafi verið þannig að hafi umsækjandi haldið því fram við lánsúmsókn að ekki væri um slíkar skuldir að ræða og hann hafi ekki verið á vanskilaskrá, en staða lántaka hafi ávallt verið könnuð í vanskilaskrá, hafi stefndi treyst því að þær upplýsingar væru réttar og ekki gengið frekar eftir slíku yfirliti. Hafi stefndi ekki átt möguleika á því að sækja sjálfur slíkt skuldastöðuyfirlit.

Stefndi heldur því fram að við afgreiðslu þeirra lána sem hér um ræði hafi ekkert komið fram sem hafi gefið tilefni til þess að draga greiðsluhæfi lántaka í efa. Lántaki hafi verið í vinnu og hafi greitt iðgjöld til stefnda af launum sínum. Hafi skuldir við lánastofnanir verið fyrir hendi hjá lántaka við lánsúmsókn, án þess að lántaki hafi afhent stefnda yfirlit yfir þær, geti stefndi ekki borið ábyrgð á því. Ekki frekar en lánveitandi ber ekki ábyrgð á því ef lántaki framvísar röngum upplýsingum við framkvæmd greiðslumats, sbr. 4. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 920/2013 um lánshæfis- og greiðslumat. Stefndi vísar í þessu sambandi einnig til þess að þetta skilyrði hafi ekki grundvallast á lagaskyldu heldur hafi verið sett af stefnda sjálfum og framkvæmt eins og hann hafi talið rétt og eðlilegt miðað við aðstæður hjá viðkomandi lántaka, eins og gert hafi verið í þeim tilvikum sem hér um ræði. Stefndi hafi því ekki brotið gegn lánareglum sínum, lántökuskilyrðum eða lögum við framangreindar lánveitingar.

Stefndi telur rétt að hafa í huga að lántaki og stefnendur séu tengd fjölskylduböndum og því ekki óeðlilegt að þau kæmu að lántökunni með þeim hætti sem þau hafi gert líkt og tíðkast hafi í áratugi við lánveitingar lífeyrissjóða. Aðgangur sjóðfélaga að sjóðfélagalánum stefnda sé og hafi verið mikilvægur hluti

af félagslegum rétti þeirra og hafi stefndi kappkostað að mismuna ekki sjóðfélögum í þeim efnunum. Lánveiting stefnda til sjóðfélaga sinna, sem byggja á skýrum og málefnalegum lánareglum, hafi í áranna rás gefið foreldrum og öðrum, sem nákomnir séu ungum sjóðfélögum, tækifæri til þess að veita liðsinni, m.a. við íbúðakaup o.fl., með því að veita veðleyfi í stað beinna fjárframlaga. Hlutverk og tilgangur sjóðfélagalána hafi því almennt verið annað en lána bankastofnana sem veitt séu í viðskiptalegum tilgangi.

Af hálfu stefnda er á það bent að áður en lántaki hafi gefið út veðskuldabréfið 14. september 2007 vegna lántöku sinnar hjá stefnda hafi stefnendur veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu fasteignarinnar að Hamrabergi 9 til tryggingar láninu. Stefnendur hafi síðan undirritað veðskuldabréfið til samþykkis um veðsetninguna. Þá hafi þeir einnig undirritað yfirlýsingu með yfirskriftinni „Ábending“ þar sem þeim hafi verið bent á hvað fælist í veðsetningunni og hvaða afleiðingar það gæti haft kæmi til vanskila á láninu. Eins og heiti skjalsins beri með sér sé þar um að ræða ábendingar þar sem brýnt sé fyrir þeim sem veita öðrum veð í eign sinni að kynna sér vel hvað í því felist og að huga að því hvort treysta megji þeim er fái veðið lánað. Þessu til viðbótar hafi starfsmaður stefnda haft samband við stefnendur og farið yfir lánsúmsóknina og skilmála fyrirhugaðs láns, þ.m.t. veðsetninguna til tryggingar láninu. Stefnendur hafi því verið upplýstir um þýðingu veðsetningarinnar og þá áhættu sem í henni fólst.

Stefndi telur að leggja hafi mátt þá skyldu á stefnendur að þau kynntu sér sérstaklega þá áhættu sem hafi verið samfara veitingu heimildar til veðsetningar og öfluðu sér upplýsinga um hag lántaka, enda hafi stefndi bent þeim sérstaklega á að gera það. Í þessu sambandi vísar stefndi einnig til þess að umrætt lán sé til 40 ára, eins og stefnendur hafi vitað fyrir fram, og því meira áriðandi að þau treystu lántaka. Hafi það verið forsenda af hálfu stefnenda að yfirlit yfir skuldastöðu lántaka í lánastofnunum lægi fyrir hefðu þau átt að ganga úr skugga um eða vekja athygli stefnda á að svo væri. Stefndi hafi hins vegar hvorki vitað né mátt vita um þessa forsendu stefnenda, enda hafi skilyrðið snúið að lántaka og í því hafi ekki falist loforð eða skuldbinding af hálfu stefnda til væntanlegra veðsala um að slíkt yfirlit lægi fyrir og/eða að stefndi myndi kynna væntanlegum veðsölum efni þess. Það hafi því ávallt verið á ábyrgð væntanlegra veðsala, stefnenda í þessu tilviki, að bera sig eftir slíku yfirliti og þá jafnframt bera áhættuna af því að gera það ekki. Auk þess hafi verið áratuga hefð fyrir því að foreldrar eða aðrir nákomnir veittu ungum sjóðfélögum aðstoð með þeim hætti sem hér hafi verið gert og líkur á að stefnendum hafi verið kunnugt um fjölskyldu og fjárhagsmálefni lántaka.

Stefndi telur að það geti ekki haft áhrif á úrlausn þessa máls hvort slíkt skuldastöðuyfirlit hafi legið fyrir eða ekki. Skuldastöðuyfirlit af þessum toga geti

aldrei veitt tryggingu fyrir því að skuldari muni ávallt efna skyldur sínar á lánstímanum enda felist ekki í slíku yfirliti neitt mat á greiðslugetu lántaka. Þá vísar stefndi til þess að slíkt yfirlit hefði ekki haft nein áhrif á heimild stefnda til að veita lántaka umrætt lán enda hafi stefnda verið heimilt að veita lánið gegn fullnægjandi fasteignaveði. Fullyrðingum um annað í stefnu hafnar stefndi. Það hvort slíkt skuldastöðuyfirlit hafi legið fyrir eða ekki geti því aldrei leitt til þess að ógilda beri veðsetningu stefnenda á fasteign sinni.

Stefndi tekur fram að hafa verði í huga að lántaki hafi greitt af framangreindum lánnum sínum reglulega fram til haustsins 2008, en þá hafi orðið hlé á greiðslum í nokkurn tíma. Þegar horft sé til baka hafi tímasetning lántökunnar verið slæm, enda hafi orðið efnahagshrun í landinu síðla árs 2008. Greiðsluhæfi lántaka virðist hafa skerast í kjölfarið og aðstæður breyst, en stefndi geti ekki borið ábyrgð eða áhættu af því.

Þá leggur stefndi áherslu á að stefnendur hafi aldrei óskað eftir umræddu skuldastöðuyfirliti frá stefnda, hvorki við lánveitinguna né síðar og hafi aldrei, fyrr en með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 8. desember 2014, gert athugasemdir vegna þessa. Hafi stefnendur ekki séð ástæðu til að gera það þrátt fyrir að þau hafi af og til greitt inn á lánið fyrir lántaka, nú síðast 19. ágúst 2015. Slíkt verði að teljast tómlæti af hálfu stefnenda með tilheyrandi brottfalli réttar, verði yfirhöfuð talið að réttur hafi verið til staðar.

Stefndi kveðst ekki hafa verið aðili að hinu fyrra samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1998, né heldur því síðara frá 2001 og hafi ekki skuldbundið sig til að hlíta þeim reglum. Slíku samkomulagi, og þeim meginreglum sem þar sé að finna og fyrst hafi komið þar fram, verði ekki beitt einhliða gagnvart stefnda gegn meginreglum samninga-, kröfu- og veðréttar um skuldbindingargildi samninga/loforða, til ógildingar veðtrygginganna að hluta eða öllu leyti. Ekkert fordæmi Hæstaréttar liggi til grundvallar slíkri niðurstöðu. Meginreglu samninga- og kröfuréttar um sammingsfrelsi verði ekki settar slíkar skorður, þar sem aðilar að veðskuldabréfinu séu allir sjálfstæðir, fjárráða og hæfir til að takast á hendur þær skuldbindingar sem þar komi fram. Þá er því hafnað að þær reglur sem komi fram í framangreindu samkomulagi hafi öðlast gildi sem reglur á lánamarkaði á grundvelli venju en fyrir því beri stefnendur sönnunarbyrði. Jafnframt mótmælir stefndi því að dómur Hæstaréttar í máli nr. 3/2003 hafi fordæmisgildi til stuðnings kröfum stefnenda, enda atvik í því máli afar sérstök og ólík því sem hér sé um að ræða.

Stefndi hafnar því einnig að lög um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 eigi við um stefnda enda sé stefndi lífeyrissjóður í skilningi laga. Skilgreining á fjármálafyrirtæki í framangreindum lögum nái ekki til lífeyrissjóða og geti lögin því ekki átt við um þá. Það sama gildi um þágildandi og núgildandi lög um

verðbréfavíðskipti nr. 33/2003 og 108/2007, en þau ákvæði laganna sem vísað sé til í stefnu gildi um fjármálafyrirtæki en ekki lífeyrissjóði. Þá hafnar stefndi því að hægt sé að beita ákvæðum framangreindra laga með lögjöfnun um stefnda enda gildi lög nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða um starfsemi hans. Stefndi hafnar einnig tilvísun í stefnu til ýmissa dóma Hæstaréttar Íslands þar sem þeir eigi ekki við um stefnda.

Stefndi byggir samkvæmt framansögðu á því að honum hafi ekki borið að gera greiðslumat á lántaka eða kanna fjárhagsstöðu hans samkvæmt þeim reglum og venjum sem stefnda hafi borið að fylgja á þessum tíma og hafi gilt almennt um lántökur af þessu tagi. Jafnframt hafnar stefndi því að hægt sé að leiða þá skyldu af 5. gr. laga nr. 57/2005 eða öðrum lagaákvæðum, skyldum eða reglum sem stefnendur vísi til.

Þar sem stefnda hafi ekki verið skylt að gera greiðslumat á lántaka eða afla slíks mats þegar lántaki hafi tekið framangreint lán skipti ekki máli hvort lántaki hefði staðist slíkt mat eða ekki og fráleitt sé að halda því fram að stefndi þurfi nú að bera sönnunarbyrðina fyrir því hvort svo hefði verið eins og haldið sé fram í stefnu.

Stefndi hafnar því að áhætta hans af framangreindum lánveitingum hafi engin verið svo sem haldið sé fram í stefnu. Öllum lánveitingum stefnda fylgi áhætta. Fjárfestingarheimildum lífeyrissjóða sé markaður stífur rammi í lögum nr. 129/1997 sem taki fyrst og síðast mið af áhættudreifingu og þeirri staðreynd að miklir almannahagsmunir séu bundnir við starfsemi lífeyrissjóða. Fjárfestingarheimildirnar taki mið af því að lífeyrissjóðir fari með fjármuni sem eigi að standa undir lífeyri sjóðfélaga þegar fram í sækki. Sjóðfélagar sem taki lán hjá stefnda fái þannig hluta af peningum úr samtryggingarsjóði stefnda gegn loforði um að þeim verði skilað aftur með vöxtum. Við greiðslufall reyni, eðli máls samkvæmt, á tryggingar að baki lánveitingum. Engin sanngirni geti falist í því að gefa eftir eða afskrifa eignir sjóðfélaga, sem lúti lögmálum samtryggingar, fremur en að ganga að tryggingum sem settar hafi verið fyrir endurgreiðslu lána, auk þess sem stefnda sé óheimilt að gefa eftir innheimtanlegar kröfur. Stefnendur hafi veitt samþykki sitt fyrir því að fasteign sín yrði veðsett til tryggingar á endurgreiðslu á láni sonar síns, þrátt fyrir að stefndi hafi bent þeim á þá áhættu sem því fylgdi. Hafi þeim verið það heimilt og frjálst með þeirri áhættu sem því hafi fylgt. Verði stefnendur að bera ábyrgð á þeirri ráðstöfun.

Stefndi mótmælir því að hann hafi með einhverjum hætti vanrækt skyldur sínar eða að það verði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign stefnenda. Tilvísun til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerna sé því mótmælt. Skilyrði fyrir beitingu lagaákvæðisins sé ekki fyrir hendi í málinu, en fyrir því beri stefnendur

sönnunarbyrði. Lánveitingar stefnda og veðflutningur hafi verið í fullu samræmi við þágildandi lög og reglur og í samræmi við þær venjur sem tíðkast hafi um sjóðfélagalán stefnda og annarra lífeyrissjóða. Stefndi hafi því á engan hátt vanrækt skyldur sínar sem lánveitandi gagnvart lántaka eða stefnendum sem veðsala.

Stefndi mótmælir því að hann hafi með einhverjum hætti vanrækt skyldur sínar eða að það verði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign stefnenda. Tilvísun stefnenda í þessu sambandi til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga sé mótmælt. Skilyrði fyrir beitingu lagaákvæðisins sé ekki fyrir hendi í málinu, en fyrir því beri stefnendur sönnunarbyrði. Lánveiting stefnda hafi verið í fullu samræmi við þágildandi lög og reglur og í samræmi við þær venjur sem tíðkast hafi um sjóðfélagalán stefnda og annarra lífeyrissjóða. Stefndi hafi því á engan hátt vanrækt skyldur sínar sem lánveitandi gagnvart lántaka eða stefnendum.

Stefndi mótmælir endurgreiðslukröfu stefnanda Hafsteins. Stefndi sé og hafi verið í góðri trú um að með greiðslunum hafi stefnandi viljað aðstoða son sinn við að greiða af umræddu láni enda hafi greiðslurnar verið inntar af hendi til stefnda án fyrirvara, nú síðast 19. ágúst 2015. Það sé því ljóst að vilji stefnanda hafi staðið til þess að greiða inn á lán sonar síns og að hann hafi ekki verið í rangri trú eða greitt fyrir mistök. Þá hafi greiðslunum verið ráðstafað inn á umrætt lán nr. 49408 lántaka og veðsölum til hagsbóta. Sjónarmið um endurgreiðslu ofgreidds fjár eigi því ekki við. Þá sé einnig ljóst að ef slík endurgreiðslukrafa verði talin hafa verið fyrir hendi sé hún fallin niður fyrir fyrningu og sakir tómlætis.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið heldur stefndi því fram að ekkert í máli þessu eigi að leiða til þess að kröfur stefnenda verði teknar til greina. Slík niðurstaða verði hvorki byggð á ákvæðum samningalaga nr. 7/1936 né öðrum lagareglum sem vísað sé til af hálfu stefnenda. Þá hafnar stefndi því alfarið að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að hann byggi á gildri veðsetningu stefnenda á fasteign sinni að Hamrabergi 9 í Reykjavík. Því beri að sýkna stefnda.

Auk framangreindra lagareglna og meginreglna vísar stefnandi til laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um kröfu sína um málskostnað vísar stefndi til 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991. Þá styðjist krafa um virðisaukaskatt á málskostnað við ákvæði laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV

Í máli þessu krefjast stefnendur að felld verði úr gildi veðsetning fasteignar þeirra að Hamrabergi 9 í Reykjavík, sem sett var til tryggingar á skuld samkvæmt veðskuldabréfi sem sonur stefnanda Hafsteins gaf út 14. september 2007. Til

stuðnings ógildingarkröfunni er vísað til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sem og til lánareglna stefnda á þeim tíma sem stefnendur veittu heimild til að veðsetja fasteign sína til tryggingar á greiðslu á framangreindu láni. Þá er því haldið fram að á grundvelli tilgreindra lagareglna, venju og almennra og óskráðra meginreglna, hafi stefnda borið að leggja mat á greiðslugetu lántakans og veita stefnendum upplýsingar um niðurstöðu þess mats.

Á þeim tíma sem veðsetningin átti sér stað höfðu lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn ekki tekið gildi. Samband íslenskra viðskiptabanka fyrir hönd viðskiptabanka, Samband íslenskra sparisjóða fyrir hönd sparisjóða, Kreditkort hf., Greiðslumiðlun hf., Neytendasamtökin og viðskiptaráðherra og félagsmálaráðherra af hálfu stjórnvalda, gerðu aftur móti með sér samkomulag 27. janúar 1998 þar sem settar voru reglur sem áttu meðal annars að miða að því að vernda ábyrgðarmenn „í þeim tilvikum er sjálfskuldarábyrgð er sett til tryggingar fjárhagslegri skuldbindingu“. Fram kemur í samkomulaginu að það taki meðal annars til þess þegar einstaklingur gefur leyfi til þess að veðsetja fasteign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings. Í samkomulaginu er meðal annars kveðið á um að fjármálafyrirtæki skuli meta greiðslugetu greiðanda óski ábyrgðarmaður eftir því áður en hann gengst í ábyrgð. Þó beri fjármálafyrirtæki að greiðslumeta greiðanda þegar óskað væri ábyrgðar til tryggingar skuldbindingu sem næmi meira en einni milljón króna. Þá skyldi tryggt að ábyrgðarmaður gæti kynnt sér niðurstöðu greiðslumats áður en hann gengist í ábyrgðina að því tilskildu greiðandi samþykkti það. Jafnframt skyldi fjármálafyrirtæki upplýsa ábyrgðarmann ef niðurstaða greiðslumats benti til þess að greiðandi gæti ekki efnt skuldbindinar sínar. Enn fremur var í samkomulaginu kveðið á um að fjármálafyrirtækjum bæri að gefa út upplýsingabæklinga um sjálfskuldarábyrgðir og dreifa með skjölum sem afhent væru ábyrgðarmönnum til undirritunar.

Nýtt samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga tók gildi 1. nóvember 2001 og leysti það fyrra samkomulag af hólmi. Að þessu samkomulagi stóðu Samtök banka og verðbréfafyrirtækja fyrir hönd aðildarféлага sinna, Samband íslenskra sparisjóða fyrir hönd sparisjóða, Neytendasamtökin og viðskiptaráðherra af hálfu stjórnvalda. Í samkomulaginu segir að önnur fjármálafyrirtæki eða samtök fjármálafyrirtækja geti einnig gerst aðilar að samkomulaginu. Nýju reglurnar hertu enn frekar á skyldu fjármálafyrirtækja til að meta greiðslugetu greiðanda. Ávallt skyldi gera slíkt mat nema ábyrgðarmaður óskaði sérstaklega eftir því að það yrði ekki gert. Áfram bar þó undantekningalaust að greiðslumeta skuldara þegar ábyrgð ábyrgðarmanns á skuldum hans næmi meira en einni milljón króna. Þá voru settar skýrari reglur um forsendur greiðslumats.

Stefndi er lífeyrissjóður, en um starfsemi þeirra gilda lög nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Eins og segir í 2. mgr. 1. gr. laganna er með lífeyrissjóði átt við félag eða stofnun sem veitir viðtöku iðgjaldi til greiðslu lífeyris vegna elli til æviloka, örorku eða andláts samkvæmt nánari ákvæðum í einstökum köflum laganna. Lánastarfsemi er því ekki meginhlutverk lífeyrissjóða. Það er þó hluti af skyldum stjórna lífeyrissjóða að móta fjárfestingastefnu og ávaxta fé sjóðsins með hliðsjón af þeim kjörum sem best eru boðin á hverjum tíma með tilliti til ávöxtunar og áhættu, sbr. 36. gr. laga nr. 129/1997. Er lífeyrissjóðum meðal annars heimilt að ávaxta fé sitt með skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að hámarki 75% af metnu markaðsvirði, sbr. 3. tölulið 1. mgr. 36. gr. laganna.

Lífeyrissjóðir áttu ekki aðild að fyrrgreindu samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Stefnda var því ekki á þeim grunni skylt að meta greiðslugetu lántaka er lífeyrissjóðurinn fjárfesti í skuldabréfum sem tryggð voru með veði í fasteign sem annar en lántaki átti.

Stefnendur byggja meðal annars á því að framangreind skylda hafi hvílt á stefnda á grundvelli þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, 4., 5., 6., og 9. gr. þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti og 5. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með óréttmætum viðskiptaháttum og gagnsæi markaðarins. Stefndi er ekki fjármálafyrirtæki samkvæmt 1. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 161/2002 og eru lífeyrissjóðir ekki bundnir af 19. gr. þeirra laga. Framangreind skylda verður því ekki reist á því ákvæði. Þau ákvæði sem stefnandi vísar til í þágildandi lögum um verðbréfavíðskipti gilda um fjármálafyrirtæki samkvæmt skilgreiningu laga um fjármálafyrirtæki, sbr. 1. tölulið 1. mgr. 2. gr. laga nr. 33/2003 og sama ákvæði í síðari lögum um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007. Téð ákvæði taka því ekki til skuldabréfavíðskipta lífeyrissjóða. Skyldur, sem stefnendur telja að hvílt hafi á stefnda, verða því ekki leiddar af fyrrgreindum fyrirmælum laga um verðbréfavíðskipti. Þá fær dómurinn ekki séð að lánveitingar lífeyrissjóða til sjóðfélaga sé svo hliðstæð lánveitingum fjármálafyrirtækja að unnt sé að lögjafna frá ákvæðum sem samkvæmt skýrum fyrirmælum laga taka aðeins til fjármálafyrirtækja.

Í 1. til 3. gr. laga nr. 57/2005 er fjallað um gildissvið laganna. Taka þau til hvers konar atvinnustarfsemi, svo sem framleiðslu, verslunar og þjónustu, án tillits til þess hvort hún er rekin af einstaklingum, félögum, opinberum aðilum eða öðrum. Þá taka þau til samninga, skilmála og athafna sem hafa eða ætlað er að hafa áhrif hér á landi. Atvinnurekstur er skilgreindur í 3. gr. sem hvers konar atvinnustarfsemi, óháð formi eignarhalds og án tillits til þeirrar vöru, þjónustu eða réttinda sem verslað eða sýslað er með gegn endurgjaldi. Neytandi er einstaklingur

sem kaupir vörur eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni. Þá er þjónusta skilgreind sem hvers konar fyrirgreiðsla, vinna eða þjónusta gegn endurgjaldi, nema launuð vinna í þjónustu annarra.

Stefnendur telja að af 5. gr. laga nr. 57/2005 leiði að stefnda hafi borið að gæta hagsmuna þeirra með því að meta greiðslugetu lántaka og upplýsa þau um niðurstöðu þess mats. Samkvæmt ákvæðinu er óheimilt að hafast nokkuð það að sem brýtur í bága við góða viðskiptahætti í atvinnustarfsemi eins og þeir eru tíðkaðir eða eitthvað það sem óhæfilegt er gagnvart hagsmunum neytenda. Ákvæðið miðar að því að vernda hagsmuni neytenda í hvers konar lögskiptum við aðila í atvinnurekstri. Stefnendur voru ekki neytendur gagnvart stefnda í skilningi laganna. Því fær dómurinn ekki séð að umrætt ákvæði taki til lögskipta stefnanda við stefnda.

Stefnendur telja að á þeim tíma sem þau veðsettu stefnda fasteign sína hafi sú venja verið við lýði að lánveitendur könnuðu greiðslugetu lántaka áður en lán með lánsveði var veitt. Sá sem ber fyrir sig venju verður að leiða tilvist og efni hennar í ljós, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991. Stefnandi styður tilvist venjunnar við ummæli í álitni nefndar, um réttindi og skyldur í viðskiptum neytenda við fjármálafyrirtæki, frá maí 2004. Þar er vikið að fyrrgreindu samkomulagi um notkun ábyrgða og tekið fram að það „hafi nú slitið barnskónum og öðlast sess sem almenn viðmiðun um góða viðskiptahætti“. Þrátt fyrir þessi ummæli telur dómurinn óvarlegt að draga þá ályktun að efni samkomulagsins hafi orðið að bindandi réttarreglu á grundvelli venjuhelgaðrar framkvæmdar sem meðal annars hafi tekið til lífeyrissjóða sem ekki höfðu skuldbundið sig til þess að hlíta þeim viðmiðunum sem komu fram í samkomulaginu. Engin gögn hafa verið lögð fram um verklag og lánareglur lífeyrissjóða almennt sem geta rennt stoðum undir venju af þessu tagi. Ekki hafa því verið færðar viðhlítandi sönnur á að venja þessa efnis hafi verið í gildi sem hafi bundið lífeyrissjóði almennt við afgreiðslu á lánsúmsóknum á þeim tíma þegar atvik áttu sér stað.

Þegar stefnendur veðsettu stefnda fasteignina voru í gildi skriflegar reglur um lánveitingar stefnda sem fjölluðu meðal annars um lánökuskilyrði. Þar var m.a. sett að skilyrði að lán taki skyldi hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóðsins í fjóra af síðustu sex mánuðum. Janframt var það skilyrði skilyrði sett að lán taki varð að leggja fram yfirlit yfir skuldastöðu í lánastofnunum. Þá var í reglunum kveðið á um gögn sem bæri að skila inn með lánsúmsókn. Kom þar meðal annars fram að nýtt veðbókarvottorð og gögn um nýjar eftirstöðvar áhvílandi lána eða síðustu greiddu greiðsluseðlar (kvittanir) ættu að fylgja úmsókninni. Þá átti veðleyfi, væri þess þörf, ásamt undirritaðri yfirlýsingu þess sem veðleyfið gæfi, að fylgja úmsókn.

Samkvæmt framansögðu kváðu lánareglur stefnda á þessum tíma ekki á um að lántaki skyldi greiðslumetinn áður en umsókn um lán var afgreitt, hvort sem veðsetja skyldi eign lántaka eða einhvers annars. Þegar er rakið að stefndi átti ekki aðild að fyrrgreindu samkomulagi um notkun ábyrgða og hafði ekki skuldbundið sig á annan hátt til þess að greiðslumeta lántaka. Þá verður slík skylda hvorki leidd af þeim lagafyrirmælum sem stefnandi hefur vísað til né reist á venju. Stefnda bar þó á grundvelli almennra reglna skylda til þess að koma heiðarlega fram gagnvart viðsemjendum sínum, hvort sem það voru lántakar eða eigendur fasteignaveða, og fylgja þeim reglum sem hann hafði sett sér. Það gat þó ekki falið í sér skyldu til þess að greiðslumeta lántakann í þágu hagsmuna þess sem hugðist veðsetja fasteign sína til tryggingar á endurgreiðslu lánsins, nema stefndi hefði á einhvern hátt skuldbundið sig til þess eða lög legðu þá skyldu á herðar hans.

Í lánsumsókn lántakans, Hafsteins Hafsteinssonar, var ábending á eyðublaðinu um þau gögn sem skyldu fylgja umsókninni. Þar er í engu getið um að lántaki skuli leggja fram upplýsingar um skuldir sínar. Þar er aftur á móti tekið fram, eins og jafnframt kom fram í fyrrgreindum lánareglum, að upplýsingar um nýjar eftirstöðvar áhvílandi lána eða síðustu greiddu greiðsluseðlar skyldu fylgja með umsókn. Með því er ljóslega einungis átt við þau lán sem hvíldu á þeirri eign sem veðsetja átti til tryggingar á endurgreiðslu lánsins. Á umsóknareyðublaðinu er enn fremur bent á að leggja skuli fram veðleyfi frá þinglýstum eigendum í samráði við starfsmenn sjóðsins. Að auki skyldi undirrituð yfirlýsing (ábending) þess er gæfi veðleyfi fylgja með umsókninni.

Lántakinn, Hafsteinn Hafsteinsson, gaf skýrslu fyrir dóminum. Bar hann á þann veg að hann hefði ekki verið beðinn um gögn eða spurður af starfsmönnum stefnda um skuldastöðu sína. Kvað hann lánið hafa verið tekið til að fjármagna íbúðarkaup. Kvaðst hann hafa verið með yfirdráttarlán og skuld vegna notkunar á kreditkortu á þessum tíma. Í skýrslu hans kom fram að áður hefði Landsbankinn hafnað að veita honum lán. Hins vegar hafi hann fengið lán hjá SPRON og taldi að það hafi hann fengið eftir að hann fékk lánið frá stefnda. Við greiðslumat vegna lánveitingar SPRON hafi hann verið „á núlli“, en síðar hafi greiðsla að fjárhæð 600 þúsund krónur fallið til sem „vantaði upp á“ í greiðslumatinu. Greiðslugeta hans hafi fljótlega „hrunið“ eftir þetta.

Brynja Hauksdóttir, starfsmaður stefnda, gaf einnig skýrslu fyrir dómi. Lýsti hún almennu verklagi við afgreiðslu lánsumsókna á þeim tíma sem hér um ræðir. Kvað hún umsækjendur jafnan hafa lagt fram greiðsluseðla vegna annarra skulda þegar tryggja átti endurgreiðslu lánsins með lánsveði. Ef ekki fylgdu gögn af þessu tagi kvað hún viðkomandi starfsmann sjóðsins hafa óskað eftir þeim. Hafi lántaki lýst því yfir að hann væri ekki í skuld við aðra hafi sjóðurinn ekki athugað það

frekar heldur gengið út frá því að það væri rétt. Vitnið gat hins vegar ekki staðfest að lántakinn hefði í þessu tilviki verið inntur eftir því hver skuldastaða hans væri við aðrar lánastofnanir, þar sem hún kom ekki að afgreiðslu á lánsúmsókn hans.

Staðhæfingum lántaka hefur ekki verið hnekkkt með gögnum eða skýrslu starfsmanns stefnda. Því verður ganga út frá því að ládst hafi að ganga eftir því að lántakinn legði fram upplýsingar um skuldir sínar við aðrar lánastofnanir, eins og reglur stefnda kváðu á um. Það leiðir þó ekki sjálfkrafa til ógildingar á loforði stefnenda um að veðsetja fasteign sína til tryggingar láninu samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936, heldur verður að sýna fram á að ósanngjarn sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera loforðið fyrir sig. Við mat á því ber að líta til efnis sammings, atvika við sammingsgerð, stöðu aðila við hana og atvika sem síðar komu til, sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936.

Þegar litið er til efnis sammings aðila og atvika við sammingsgerð ber að taka tillit til þess að lántakinn er sonur stefnandans Hafsteins, en ekki er óalgengt að foreldrar aðstoði uppkomin börn sín við fasteignakaup, t.d. með því að lána þeim veð. Þá verður að ganga út frá því að starfsmaður sjóðsins hafi haft samband við stefnendur til að ganga úr skugga um að þau væru reiðubúin að samþykkja veðsetninguna, eins og áritun á veðbandayfirlit fasteignarinnar ber merð sér. Samhliða undirritun stefnenda á skuldabréfið skrifuðu þau undir sérstakt skjal þar sem þau lýstu því yfir að þau hefðu kynnt sér þær ábendingar sem þar komu fram. Með því var athygli þeirra vakin á því hvaða áhrif það hefði færi lánið í vanskil og að stefnendur þyrftu að bera mikið traust til lántakans. Ábending þessa efnis mátti gefa stefnendum tilefni til að ætla að það væri á þeirra ábyrgð að afla þeirra upplýsinga um lántaka sem þau teldi nauðsynleg til meta eigin áhættu. Í aðdraganda veðsetningarinnar kom ekkert fram sem gaf vísbindingu um að stefndi myndi á einhvern hátt leggja mat á greiðslugetu lántakans. Þá hefur ekkert komið fram í málinu sem styður það að stefnendum hafi ekki mátt vera ljós sú skuldbinding sem þau tóku á sig með því að heimila veðsetningu fasteignar sinnar. Stefnendur hafa heldur ekki leitt neinar líkur að því að skuldastaða lántaka í september 2007, þegar skuldabréfið var gefið út, hafi átt að valda vafa um getu hans til að standa í skilum með það lán sem hér um ræðir.

Í ljósi framangreindra atriða telur dómurinn ekki efni til þess að fallast á að ósanngjarn sé af hálfu stefnda að bera fyrir sig loforð það sem stefnendur gáfu 12. september 2007, um að fasteign þeirra stæði til tryggingar á greiðslum skuldabréfs sem sonur stefnanda Hafsteins gaf út sama dag, að fjárhæð fimm milljónir króna. Staða aðila, atvik sem síðar komu til og fyrrgreindir hnökrar á vinnubrögðum stefnda við afgreiðslu á lánsúmsókn megna ekki að breyta þeirri niðurstöðu. Því verður stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnenda.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt að hvor aðila beri sinn kostnað af rekstri máls þessa.

Ásmundur Helgason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **D Ó M S O R Ð :**

Stefndi, Lífeyrissjóður verzlunarmanna, er sýkn af kröfum stefnenda, Herdísar Sörensen og Hafsteins Tómassonar.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Ásmundur Helgason (sign.)