

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 4. apríl 2016 í máli nr. E-389/2016:

K

(Björn Þorri Viktorsson hrl.)

gegn

Stöfum lífeyrissjóði

(Guðmundur Siemsen hdl.)

Mál þetta, sem var höfðað með þingfestingu stefnu 10. febrúar 2015, var dómtekið 15. febrúar sl. Stefnandi er K í Reykjavík og stefndi er Stafir lífeyrissjóður, Stórhöfða 31 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að veðsetning fasteignar stefnanda að [...] í Reykjavík, samkvæmt veðskuldabréfum nr. [...], nr. [...] og nr. [...], útgefnum af A til stefnda, verði lýst ógild og óskuldbindandi gagnvart stefnanda. Til vara krefst stefnandi þess að veðsetning fasteignar stefnanda samkvæmt framangreindum veðskuldabréfum nemi að hámarki 21.000.000 króna. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda og greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Tildrög máls þessa eru þau að tengdasonur stefnanda, A, gaf á árinu 2008 út þrjú skuldabréf til stefnda í tengslum við lántökur sínar hjá sjóðnum en á þeim tíma gegndi A starfi skrifstofustjóra hjá stefnda. Bréfin voru nr. [...] útgefið 4. apríl 2008, upphaflega að fjárhæð 1.000.000 króna, nr. [...], útgefið 11. september 2008, upphaflega að fjárhæð 10.000.000 króna og nr. [...], útgefið 12. desember 2008, upphaflega að fjárhæð 10.000.000 króna. Öll lánin voru verðtryggð með breytilegum vöxtum og skyldi endurgreiða með jöfnum afborgunum á 40 árum.

Stefnandi undirritaði öll bréfin sem veðsali og veðsetti þar með fasteign sína að [...] í Reykjavík, sem er 119 fm íbúð og er stefnandi skráð til heimilis þar. Stefnandi er fædd árið 1926 og var því 82 ára þegar veðleyfin voru veitt. Samkvæmt veðhæfnismati stefnda, sem gert var í tengslum við útgáfu síðasta skuldabréfsins, námu áhvílandi lán á íbúðinni tæplega 60% af söluverðmæti eignarinnar að teknu tilliti til síðasta lánsins. Í yfirlýsingu stefnda, sem útbúin var af sjóðnum í tilefni veðsetningar vegna framangreinds skuldabréfs er svohljóðandi yfirlýsing sem stefnandi undirritaði: „Mér undirritaðri er ljóst að Stafir lífeyrissjóður kann að óska eftir sölu eignar minnar verði ekki staðið í skilum með lánið. Ég hef kannað fjárhagsstöðu lántakanda og kynnt mér hæfi hans til að endurgreiða lánið. Ég hef einnig kynnt mér greiðslubyrði lánsins samkvæmt meðfylgjandi yfirliti. Mér er einnig fullkunnugt um að lífeyrissjóðurinn hefur ekki og mun ekki kanna fjárhagsstöðu skuldarans og hefur ekki lagt neinn dóm á fjárhagslega getu hans til að endurgreiða lánið.“ Stefnandi undirritaði samhljóða yfirlýsingu í tengslum við útgáfu skuldabréfs nr. [...] frá 11. september 2008. Deilt er um hvort yfirlit um greiðslubyrði hafi legið fyrir svo sem segir í yfirlýsingunni en slíkt yfirlit er ekki meðal gagna málsins. Þá kemur fram á báðum yfirlýsingunum að komi til vanskila verði greiðsluáskoranir ekki sendar veðsala nema hann láti skrá sig sem ábyrgðarmann.

Stefndi lagði ekki formlegt mat á greiðslugetu skuldara í tengslum við framangreindar lánveitingar og var slíkt greiðslumat ekki meðal þeirra gagna sem lántaka var skylt að leggja fram með lánsúmsókn sinni, samkvæmt 2. gr. í þágildandi lánareglum stefnda, sem eru dagsettar 28. ágúst 2007. Hins vegar áskildi sjóðurinn sér rétt til að krefjast greiðslumats skv. 3. gr. án þess að nánar sé tilgreint í hvaða tilvikum það kunni að vera gert. En í sömu grein segir að ekkert hámark sé á fjárhæð lána stefnda svo framarlega sem veðhæfi viðkomandi eignar sé innan marka sem stjórn sjóðsins ákveði á hverjum tíma.

Í lok apríl 2009 var skilmálum allra skuldabréfanna breytt að beiðni lántakandans. Var gjalddögum bréfanna frestað fram til nóvember sama ár og kveðið á um að áfallnir vextir á tímabilinu skyldu leggjast við höfuðstól skuldabréfanna. Í öllum tilvikum undirritaði stefnandi skilmálabreytingarnar sem þinglýstur eigandi hinnar veðsettu fasteignar. Vanskil urðu á veðskuldabréfunum eftir að tímabundinni frestun á gjalddögum þeirra lauk í nóvember árið 2009.

Í málinu liggja fyrir launaseðlar stefnanda frá árinu 2008. Heildartekjur hans það ár að meðtöldum bifreiðastyrk voru liðlega 8,6 milljónir króna og

útborguð laun hans voru að meðaltali rúmlega 425.000 á mánuði. Þá liggur fyrir ódagsett yfirlit frá umboðsmanni skuldara yfir skuldir hans, líklega um áramótin 211-2012. Þar er heildarfjárhæð veðtryggðra lána hans, án tillits til vanskila, sögð vera tæplega 88 milljónir króna og í apríl apríl 2013 nam fjárhæðin liðlega 100 milljónum króna. Á Um er að ræða eitt lán frá Arion banka að fjárhæð 38.259.717 krónur og sjö lán frá stefnda sem utan eitt lánanna eru með veði í eign þriðja manns. Upphaflegur höfuðstóll þeirra lána var 37.275.000 krónur en samkvæmt framangreindu yfirliti frá umboðsmanni skuldara voru eftirstöðvar þeirra í árslok 2011 um 50 milljónir króna.

Þann 4. október 2013 barst stefnanda greiðsluáskorun frá stefnda þar sem hún var krafín um greiðslu rúmlega 40 milljóna króna. Lögmaður stefnanda sendi stefnda bréf, dagsett 24. október 2013, og krafðist þess að skuldabréfunum yrði aflýst af fasteign stefnanda og að ábyrgð hennar á bréfunum yrði felld niður. Stefndi hafnaði kröfum stefnanda með bréfi lögmanns stefnda, dagsettu 14. janúar 2014. Í bréfinu er vísað til þess að lánveitingarnar hafi verið afgreiddar á hefðbundinn hátt og í samræmi við þær lánareglur stefnda sem voru í gildi á þeim tíma og sömuleiðis vísað til framangreindra yfirlýsinga sem stefnandi undirritaði. Þá bauðst stefndi til að gera breytingar á upphafstíma sammingsvaxta til að koma til móts við stefnanda og lántaka en tók fram að hann teldi sér það þó ekki skylt.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi vitnin B, fyrrverandi stjórnarformaður og varaformaður stjórnar stefnda, C, framkvæmdarstjóri stefnda, D, forstöðumaður áhættustýringar hjá stefnda, E, sonur stefnanda, og A, skuldari samkvæmt umdeildum veðskuldabréfum. Framburður vitna er rakinn í niðurstöðu dómsins eftir því sem tilefni er til.

II.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína einkum á því að það sé ósanngjarnt af stefnda og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig samninginn um veðsetningu fasteignar stefnanda og því beri að ógilda þann hluta skuldabréfsins með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Í samræmi við góða viðskiptahætti og viðskiptavenju hafi stefnda borið að meta greiðslugetu lántakans þar sem um veð frá þriðja aðila hafi verið að ræða til tryggingar skuldinni. Samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá

1. nóvember 2001 kveði á um slíka skyldu og endurspegli venju sem þá þegar var ríkjandi í lánaviðskiptum til einstaklinga. Af þeim sökum skipti ekki máli að stefnandi hafi ekki verið aðili að því samkomulagi þegar til veðsetningarinnar var stofnað.

Stefndi lét sér í léttu rúmi liggja hvort skuldari hefði tók á því að greiða afborganir lána frá stefnda og lét við það sitja að kanna veðhæfi þeirra eigna sem skuldari bauð fram til tryggingar lánunum. Fékk skuldari þannig háar fjárhæðir að láni hjá stefnda, annars vegar með veði í eign móður sinnar og síðar með veði í eign stefnda, tengdamóður sinnar. Hafi honum þó verið hæg heimatökin þar sem skuldari var starfsmaður stefnda og stefnda fullkunnugt um tekjur hans, framfærsluskyldu hans og aðrar fjárhagsskuldbindingar. Verði stefndi því að bera hallann af vanskilum lánanna enda hafi lánveitingin verið fullkomlega ábyrgðarlaus og í andstöðu við venjur á lánamarkaði.

Þá hafi stefndi vanrækt skyldu sína til að upplýsa stefnanda með fullnægjandi hætti um áhættu af veðsetningunni. Stefnanda hafi skort upplýsingar til að geta metið greiðslugetu skuldara, svo sem henni sé uppálagt í yfirlýsingunni sem hún undirritaði við veðsetninguna, þar sem engar áætlanir um greiðslur lántaka af lánunum hafi fylgt með né heldur upplýsingar um væntanlega greiðslubyrði af lánunum líkt og skylt hafi verið samkvæmt þágildandi lögum um neytendalán nr. 121/1994. Það sé út af fyrir sig ósanngjarnt að lýsa því yfir að lánveitandi ætli sér ekki að meta greiðslugetu skuldara en gera um leið kröfu um að veðsali meti þá þætti. Þá megi af gögnum málsins sjá að stefndi sjálfur hafi ekki haft samband við stefnanda þegar veðleyfis var aflað heldur látið lántakanda eftir að fara með skuldaskjöl til hennar og afla undirskrifta hennar. Stefnda sjálfum hafi borið að kynna henni áhættu af veðsetningunni og jafnframt, í ljósi aldurs stefnanda, að kanna hæfi hennar.

Við mat á aðstæðum við samningsgerð byggir stefnandi jafnframt á því að líta verði til ójafnrar stöðu aðila, aldurs stefnanda og efnis samningsins. Stefnandi hafi verið á níræðisaldri þegar veðleyfin voru veitt, ekki haft neina sérþekkingu á fjármálastarfsemi, ekki haft neinn ávinning sjálf af samningunum og með þeim tekist á hendur áhættu sem stefnda hafi mátt vera fullljós að væri mikil. Stefndi sé sérfróður aðili á fjármáلامarkaði sem hafi meðal annars atvinnu af lánveitingu gegn veði þriðja aðila. Þá hafi lánssamningurinn verið staðlaður samningur, saminn að öllu leyti af stefnda. Stefndi hafi því hvorki sinnt um að lánareglur né framkvæmd lánveitinga væru í samræmi við skyldur sem fylgdu stöðu hans og leiða af viðurkenndum og eðlilegum viðskiptaháttum.

Stefnandi byggir varakröfu sína á öllum sömu málsástæðum og aðalkröfu sína en auk þess einkum á ákvæðum laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn og laga nr. 121/1994 um neytendalán. Stefndi hafi látið hjá líða að upplýsa lántaka um kostnað lántökunnar, líkt og áskilið sé í lögnum og sé honum því óheimilt að krefja skuldara lánsins um nokkurn kostnað af lánveitingunni. Hvorki lántaki né veðsali hafi því getað gert sér í hugarlund hversu háar afborganirnar af lánunum yrðu, né heldur hvort skuldari gæti staðið við þær skuldbindingar.

III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að rétt hafi verið staðið að lánveitingu og upplýsingagjöf til lántaka og að hann hafi á engan hátt vanrækt skyldur sínar sem lánveitandi gagnvart stefnanda. Því sé mótmælt að ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig samninga aðila um veðsetningu fasteignar stefnanda þannig að réttlætt geti ógildingu á samningi aðila í heild eða að hluta á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerna. Ákvæðið feli í sér undantekningarreglu sem takmarki samningsfrelsi og fari gegn meginreglum samninga- og kröfuréttarins um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir loforða. Stefnandi hafi tekist á hendur loforð sem henni beri að efna.

Öll efnisákvæði veðskuldabréfanna séu hefðbundin og í samræmi við áralanga framkvæmd hjá stefnanda. Sem sjóðsfélagi hafi lántaki uppfyllt öll þau skilyrði í lánareglum stefnda og skilað inn viðeigandi fylgigögnum. Lántakinn hafi verið í skilum við stefnda og ekki á vanskilaskrá. Veðskuldabréfin hafi verið undirrituð af stefnanda sem þinglýstum eiganda hinnar veðsettu eignar og vottuð af afkomendum hennar til staðfestingar á réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði lántaka og stefnanda. Í veðskuldabréfunum séu hefðbundin ákvæði um afleiðingar vanskila skuldara og hafi stefnanda því átt að vera ljóst að samkvæmt þeim hafi stefndi getað, undir þeim kringumstæðum, farið fram á nauðungarsölu eignarinnar. Breytt verðlagsþróun, sem hafi leitt til umtalsverðrar hækkunar á verðtryggðum fasteignalánnum og aukið greiðslubyrði lánanna, geti með engu móti leitt til að þess að skuldbindingar stefnanda gagnvart stefnda falli úr gildi.

Lántaki hafi fengið allar viðeigandi upplýsingar um lántökuna hjá stefnda í samræmi við ákvæði þágildandi laga nr. 121/1994, um neytendalán, þar með talið lántökukostnað og áætlaða greiðslubyrði lánanna, og mótmælir stefndi staðhæfingum stefnanda um annað. Stöðu sinnar vegna hafi lántaki, sem

skrifstofustjóri stefnda, sömuleiðis verið í umtalsvert betri stöðu en aðrir lántakendur til að gera sér grein fyrir réttindum sínum og skyldum í tengslum við lántökuna, þrátt fyrir að teljast neytandi í skilningi ákvæða þágildandi neytendalaga.

Þá byggir stefndi á því að honum hafi ekki borið skylda til að meta greiðslugetu lántaka sérstaklega þar sem veð stefnanda hafi verið notað til tryggingar á endurgreiðslu skuldarinnar. Samkvæmt þeim yfirlýsingum sem stefnandi hafi í tvígang undirritað hafi verið ljóst að stefndi myndi ekki meta fjárhagsstöðu lántaka eða getu hans til að endurgreiða lánið. Stefnandi hafi með undirritun sinni á yfirlýsingarnar lýst því yfir að hún hafi kannað fjárhagsstöðu lántakandans og getu hans til endurgreiðslu lánanna með hliðsjón af yfirliti um greiðslubyrði þeirra. Hún hafi með undirritun sinni á yfirlýsingarnar fengið fullnægjandi upplýsingar til að leggja sjálfstætt mat á þá áhættu sem væri samfara því að heimila veðsetningu fasteignar sinnar. Orðalag yfirlýsingarinnar hafi átt að hvetja stefnanda til að taka ekki ákvörðun um veðsetningu fasteignarinnar til tryggingar fjárskuldbindingum lántaka nema að vel athuguðu máli, en sú ákvörðun hafi verið henni algjörlega í sjálfsvald sett. Ekki hafi verið gert ráð fyrir því í útlánareglum stefnda að fjárhagur skuldara væri kannaður gaumgæfilega eða kallað væri eftir gögnum um heildareign og skuldir á lántökudegi. Staðhæfingum stefnanda um að stefnda hafi átt að vera ljóst að tekjur lántaka myndu ekki duga fyrir afborgunum sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum og skorað á stefnanda að sýna fram á hið gagnstæða.

Stefndi hafi ekki verið aðili að samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 og sé því ekki skuldbundinn af þeim samningi. Fullyrðingu um að efni samkomulagsins hafi öðlast viðurkenningu sem almennar leikreglur á lánamarkaði sé hafnað og fái ekki stoð í dómaframkvæmd. Þá geti vanræksla þeirra sem eru bundnir af samkomulaginu, á því að gera greiðslumat ekki eitt og sér leitt til ógildingar ábyrgðarskuldbindinga. Skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 þurfi sömuleiðis að vera uppfyllt.

Ekkert óeðlilegt hafi verið við það að starfsmenn stefnda hafi ekki lagt sjálfstætt mat á hæfi stefnanda sökum aldurs hennar og á þeim hvíldi engin slík skylda. Undirritun stefnanda á veðbréfin hafi verið staðfest af afkomendum hennar sem stóð næst að meta hæfi stefnanda til að stofna til slíkrar skuldbindinga. Aldur stefnanda geti ekki leitt til þess að vikið sé frá meginreglunni um skuldbindingargildi samninga. Stefnandi hafi fullt forræði á hagsmunum sínum að lögum og ekkert hafi komið fram sem gefi tilefni til að ætla að hana hafi skort hæfi

til þess að ráðstafa persónulegum högum sínum eða fé við stofnun skuldbindinganna, þ.m.t að meta áhættu sem fylgir veðsetningu fasteignarinnar.

Aðstöðumunur samningsaðila sé, eðli málsins samkvæmt, ólíkur en ekki óeðlilegur. Sá aðstöðumunur geti ekki einn og sér réttlætt að hróflað verði við skuldbindingargildi loforða. Ekkert bendi til annars en að stefnanda hafi verið fullkunnugt um þýðingu þess að takast á hendur skuldbindinguna með veðsölnunni. Megi sjá af veðbókarvottorði fasteignarinnar að hún hafi áður verið veðsett til tryggingar endurgreiðslu annarra fjárskuldbindinga og því haldlaust að bera fyrir sig reynsluleysi í fjármálum eða fasteignaviðskiptum.

Stefndi telji engin atvik sem síðar komu til geta réttlætt að fallist verði á kröfu stefnanda þess efnis að veðskuldbindingar hennar verði dæmdar ógildar. Og það þrátt fyrir að óumdeilt sé að stefndi hafi ekki fullnægt ýrtruðu kröfum laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009 og sent stefnanda tilkynningar um vanefndir lántaka og yfirlit um stöðu lána sem fasteign hennar var veðsett fyrir. Verði ekki litið fram hjá því að af gögnum málsins megi sjá að stefnanda var kunnugt um greiðsluferðleika lántaka árið 2009 og undir árslok 2010 en þá hafi stefnandi undirritað, í votta viðurvist, skilmálabreytingar veðskuldabréfanna, þar sem fram hafi komið höfuðstóll þeirra og vanskil. Sú vanræksla stefnda að senda stefnanda ekki tilkynningar samkvæmt ákvæðum laga nr. 32/2009, sem hafi tekið gildi í apríl 2009, sé ekki að því umfangi að réttlætt geti kröfu stefnanda um ógildinguna veðskuldbindinganna. Stefndi hafi í kjölfar þess að lög um ábyrgðarmenn nr. 32/2009 tóku gildi farið gaumgæfilega yfir allar útlánareglur sínar og breytt starfsháttum sínum til samræmis við þær reglur sem þar komi fram. Lánveitingarnar sem hér sé deilt um hafi verið veittar fyrir setningu laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009.

Stefndi krefst sýknu af varakröfu stefnanda með vísan til sömu sjónarmiða og reifuð hafi verið vegna aðalkröfu. Stefndi árétti þó þau mótmæli sín að hann hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína til lántaka um kostnað af lántökunni með þeim afleiðingum að það fyrirgeri rétti hans til að krefja lántaka eða stefnanda um kostnað af lánveitingunni. Þá skorti verulega á að stefnandi færi haldbær rök fyrir þeirri kröfu sinni að veðsetning takmarkist við samanlagðan upphaflegan höfuðstól veðskuldabréfanna.

Um helstu lagarök vísi stefndi til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar, um skuldbindingargildi samninga og efndir loforða, laga nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda, og starfsemi lífeyrissjóða, ákvæða laga nr.

121/1994, um neytendalán, eins og þau voru þegar atvik máls þessa áttu sér stað, lögræðislaga nr. 71/1997 og þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Um málskostnaðarkröfu vísist til 129.-130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

IV.

Ágreiningur máls þessa lýtur að því hvort ógilda beri veðsetningu fasteignar stefnanda vegna lána sem tengdasonur hennar tók hjá stefnda á árinu 2008. Um er að ræða þrjú skuldabréf sem gefin voru út í apríl, september og desember það ár, samtals að fjárhæð 21 milljón króna. Öll lánin voru verðtryggð til 40 ára með breytilegum vöxtum.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því að ósanngjarnt sé og andstætt góðri viðskiptavenju að bera samningana fyrir sig. Því beri að ógilda veðsetninguna með vísan til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Við mat á því hvort ógilda beri samning eða breyta honum samkvæmt framangreindu ákvæði skal líta til efnis sannings, stöðu sanningsaðila, atvika við sanningsgerðina og atvika sem síðar komu til, svo sem segir í 2. mgr. sömu greinar.

Varðandi efni samninganna er þess að gæta að þeir fólu í sér veðsetningu á fasteign stefnanda fyrir háum fjárhæðum sem námu verulegum hluta af virði fasteignar hennar, án þess að stefnandi sjálf nyti með nokkrum hætti góðs af þeirri ráðstöfun. Svo sem rakið er í atvikalýsingu dómsins nam fjárhæð veðlána á fasteign stefnanda árið 2008 tæplega 60% af markaðsvirði eignarinnar og eru umdeild lán til A langstærsti hluti þeirra veðsetningar.

Þá er ljóst að aðstöðumunur aðila var mikill. Stefndi er lífeyrissjóður með sérþekkingu á fjármálastarfsemi og stefnandi var 82 ára einstaklingur sem ekki bjó yfir neinni sérstakri þekkingu á fjármálastarfsemi. Í viðskiptum við stefnanda hafði stefndi því yfirburðastöðu og allir samningar aðila gerðir með stöðluðum samningsskjölum sem útbúin voru af starfsmönnum stefnda. Út af fyrir sig er þessi aðstöðumunur ekki ógildingarástæða samninga aðila en leiðir hins vegar til þess að ríkar kröfur eru gerðar til vandaðra vinnubragða stefnda í viðskiptum af því tagi sem hér eru til umfjöllunar.

Um atvik við sanningsgerðina er þess að geta að lántakandi umdeilda lána var skrifstofustjóri hjá stefnda þegar lánin voru veitt. Í málinu liggur fyrir að auk

ofangreindra þriggja lána með veði í eign stefnanda, tók hann fimm önnur lán hjá stefnda, það fyrsta í nóvember 2005 og það síðasta í mars 2009. Höfuðstóll þessara lána er samtals 16.275.000 krónur. Eru þau öll með veði í fasteign móður hans að frátöldu síðasta láninu, að fjárhæð 2.875.000 krónur, sem er með veði í eign hans sjálfs. Samtals fékk því lántakandi að láni hjá stefnda liðlega 37 milljónir króna. Eru þá ótalin lán frá öðrum aðilum. Ekki liggur fyrir hverjar afborganir þessara lána voru á árinu 2008 en í ódagsettu yfirliti frá umboðsmanni skuldara, sem talið er vera frá árslokum 2011, kemur fram að lántaki skuldi Arion banka ríflega 38 milljónir króna og mánaðarleg afborgun af því láni og lánnum hans hjá stefnda nemi 367.900 krónum. Samkvæmt fyrirbyggjandi launaseðlum námu útborguð laun lántakanda á árinu 2008 að meðaltali ríflega 425.000 krónum á mánuði.

Lántakandinn A sagði svo frá í skýrslu fyrir dómi að lánin hefðu verið tekin til þess að standa straum af endurbótum fasteignarinnar sem hann og eiginkona hans áttu á þeim tíma en auk þeirra hafi börnin þeirra þrjú búið á heimilinu. Hafi hann gert ráð fyrir því að verðmæti eignarinnar myndi aukast við þessar endurbætur og honum reynast unnt síðar að færa veðin af eign tengdamóður sinnar yfir á eigin eign. Sagðist hann sjálfur hafa farið ásamt eiginkonu sinni til stefnanda og óskað eftir veðabyrgð hennar og skýrt henni frá því að um tímabundna ráðstöfun væri að ræða. Sömuleiðis hafi það verið fyrir milligöngu hans sem hún skrifaði undir yfirlýsingu til stefnda þegar veðleyfin voru veitt, en þeim hafi ekki fylgt yfirlit um greiðslubyrði lánanna svo sem þó segi í yfirlýsingunni. Spurður um getu sína til að greiða afborganir lánanna og annarra lána sem hann hafði tekið kvaðst hann í upphafi hafa talið sig geta staðið undir greiðslu afborgana en síðar hafi hann áttað sig á því að það væri erfiðleikum bundið. Eftir á að hyggja hafi hann líklega ofmetið getu sína til að standa straum af afborgunum lána.

B, framkvæmdastjóri stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi og var spurður út í aðdraganda lánveitinga stefnda til A. Hann sagði að umsókn A hefði verið metin eftir almennum reglum sjóðsins, engar sérreglur hefðu gilt um hann sem starfsmann sjóðsins, fyrir utan það að hann hafi ekki greitt lántökugjöld. Skoðað hefði verið hvort lán hans hafi verið í vanskilum, sem ekki hafi verið, litið til fjárhæða iðgjalda sem hann greiddi í sjóðinn, en af þeim hafi mátt sjá hverjar tekjur hans hafi verið, og veðandlagið kannað. Sagði hann að greiðslugeta lántakenda hefði almennt ekki verið metin sérstaklega á þessum tíma. Spurður nánar út í mat á greiðslugetu A, einkum með hliðsjón af tekjum hans og fjárhæð lána sem stefndi hafði áður veitt honum, sagði B að formlegt greiðslumat hefði ekki verið gert en þeir hefðu talið að hann réði við þetta. Þá vísaði hann til þess að eiginkona lántaka hefði á umræddum tíma einnig aflað tekna án þess þó að stefndi hefði aflað upplýsinga um tekjur

hennar. Þá lýsti hann því að honum hefði verið kunnugt um að lánin hafi verið ætluð til að fjármagna endurbætur á húsi lántakans og til hafi staðið að færa veðin yfir á þá eign að endurbótum loknum en það hafi aldrei reynst veðrými á þeirri eign fyrir lánunum. Þá sagði B að starfsmenn sjóðsins hefðu væntanlega gert ráð fyrir að síðar yrði hægt að selja eignina og minnka með því skuldastöðu lántakandans.

Í ljósi framangreinds telur dómurinn ljóst að frá upphafi hafi verulegur vafi leikið á því, og raunar verið ólíklegt, að lántakandinn A gæti staðið undir afborgunum þeirra lána sem stefndi veitti honum á árinu 2008. Jafnframt liggur fyrir, með vísan til framburðar B, framkvæmdastjóra stefnda, að hann bjó yfir það miklum upplýsingum um fjárhagsstöðu lántakandans að honum mátti vera fullljóst að hætta á greiðslufalli lánanna væri mikil. Þrátt fyrir það var ákveðið að veita umrædd lán og virðist, með hliðsjón af framburði B, hafa ráðið mestu þar um að lántakandinn gat lagt fram veðabyrgð stefnanda. Í yfirlýsingu sem stefndi útbjó, og hún undirritaði við það tilefni, er hún hvött til að kynna sér fjárhagsstöðu skuldara og greiðslugetu. Að mati dómsins verður að telja, með hliðsjón af þeim kröfum sem eðlilegt er að gera til vinnubragða stefnda, að honum hafi sjálfum borið að rannsaka þessi atriði, m.a. með því að krefjast greiðslumats svo sem hann áskildi sér í 3. gr. lánareglna sinna. Mat á greiðslugetu skuldara er grundvöllur mats á hættu á greiðslufalli. Þótt lán sé tryggt með veði í fasteign þriðja manns, leysir það ekki stefnda sem lánveitanda undan skyldu til að leggja mat á greiðsluhæfi skuldara og eftir atvikum hafna lánveitingum ef sýnt er fram á þá þegar við lántökuna að skuldari ráði ekki við afborganir af láninu.

Þrátt fyrir að greiðslugeta skuldara hafi ekki verið metin með formlegum hætti þá bjó stefndi yfir, á þeim tíma þegar lánin voru veitt, upplýsingum sem veittu vísbendingar um að skuldari væri ófær um að greiða af lánunum, svo sem raunin varð fljótlega eftir að þau voru veitt. Óumdeilt er að stefndi veitti stefnanda ekki þessar upplýsingar og engin samskipti voru á milli stefnanda og stefnda við gerð samninganna. Auk þess er það ósannað, gegn mótmælum stefnanda, að yfirlit yfir afborganir og kostnað af lánunum hafi legið fyrir þegar veðabyrgðin var veitt. Hvað síðastnefndu upplýsingarnar varðar, þá hafa þau gögn ekki fundist í fórum aðila og verður stefndi að bera hallann af skorti á sönnun um það atriði. Við mat á aðstæðum þegar umdeild veðsetning fór fram er þess einnig að gæta að lánin eru veitt um og eftir fall fjármálakerfisins haustið 2008. Alkunna er að á þeim tíma voru verulegir erfiðleikar á fasteignamarkaði. Því verður að telja að stefnda hafi verið, eða mátt vera, ljóst að sú forsenda að markaðsverð fasteignar stefnda myndi aukast og veðrými þeirrar eignar sömuleiðis, þannig að hægt yrði að færa veðsetninguna yfir á eign skuldara, var hæpin. Bæði B og A sögðu fyrir dómi að veðsetningu stefnanda

hafi verið ætlað að standa tímabundið. Ljóst er að þeim mátti báðum vera ljóst að þessi forsenda væri óraunhæf.

Með hliðsjón af því sem að ofan greinir um atvik við sammingsgerðina og þess sem áður greinir um efni samninganna og stöðu sammingsaðila verður að telja að skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu fyrir hendi til að ógilda framangreindar veðsetningar. Að mati dómsins er önnur niðurstaða verulega ósanngjörn gagnvart stefnanda. Vegur hér þyngst að þegar lánin voru veitt bjó stefndi yfir upplýsingum um fjárhagsstöðu lántakanda sem veittu sterkar vísbendingar um að hann væri hvorki fær um að standa skil á afborgunum lánanna né leggja fram eigin eignir sem veðabyrgð fyrir þeim.

Með vísan til alls framangreinds er fallist á aðalkröfu stefnanda þess efnis að ógilda beri veðsetningar á eign stefnanda að [...] vegna þriggja skuldabréfa svo sem nánar greinir í dómsorði.

Í samræmi við niðurstöðu málsins, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 870.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Björn Þorri Viktorsson hrl. flutti málið fyrir stefnanda og Guðmundur Siemsen fyrir stefnda.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari kvað upp þennan dóm.

Dómsorð:

Veðsetning fasteignar stefnanda, K, í Reykjavík, samkvæmt veðskuldabréfum nr. [...], nr. [...] og nr. [...], útgefnum af A til stefnda, Stafa lífeyrissjóðs, eru ógildar og óskuldbindandi gagnvart stefnanda. Stefndi greiði stefnanda 870.000 krónur í málskostnað.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir