

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, fimmtudaginn 5. maí 2022, í máli nr. E-2481/2019:

A

(Lárus Sigurður Lárusson lögmaður)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Hafsteinn Viðar Hafsteinsson lögmaður)

Þetta mál, sem var tekið til dóms 8. apríl 2022, höfðar A, kt. [...], [...], [...], með stefnu birtri 28. maí 2019, á hendur Íbúðalánasjóði, kt. [...], Borgartúni 21, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að viðurkennd verði með dómi skaðabótaskylda stefnda vegna mistaka við útreikning lána nr. 1004-74-340xxx, 1002-74-677xxx og 1002-74-677xxx þegar skilmálum þeirra var breytt 2. mars 2009.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Hann krefst einnig málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu að mati dómsins.

Málavextir

Í þessu máli vill stefnandi fá viðurkennt að starfsmenn stefnda hafi valdið honum tjóni þegar þeir breyttu skilmálum þriggja lána sem stefnandi hafði tekið hjá stefnda. Tjóninu hafi þeir valdið með því að stytta lánstíma lánanna þegar þeir áttu að fjölga árlegum gjalddögum úr fjórum í tólf án þess að það hefði áhrif á lánstíma hvers láns. Þar eð lánstíminn hafi verið stytur hafi greiðslubyrði stefnanda af lánunum aukist. Þegar greiðslubyrðin hafi meira en tvöfaldast hafi stefnandi ekki ráðið við afborganir af þeim. Af þeim sökum hafi umboðsmaður skuldara synjað honum um heimild til greiðsluaðlögunar í febrúar 2014 og eignin verið seld á nauðungarsölu síðla árs 2015.

Stefnandi er rafeindavirki og hefur starfað sem slíkur í fjölda ára. Stefndi er sjálfstæð ríkisstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Hann veitir einstaklingum lán til fasteignakaupa til eigin nota með veði í viðkomandi eign. Flest lán stefnda eru svokölluð ÍLS-veðbréf, sbr. 19. gr. laga nr. 44/1998, sem

eru skuldabréf sem lántakendur gefa út til stefnda. Stefnandi tók jafnframt við réttindum og skyldum samkvæmt skuldaskjölum sem Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna áttu, sbr. 2. mgr. 53. gr. sömu laga.

Kaup á fasteign, yfirtaka lána og nýtt lán

Stefnandi lagði inn umsókn um lán hjá stefnda 29. nóvember 2006. Tveimur vikum síðar, 12. desember 2006, ritaði stefnandi undir kaupsamning um íbúð í húsinu að [...] í [...], með fastanúmerið [...]. Kaupverðið var 17.800.000 kr. Viku fyrr, 7. desember 2006, hafði hann tekið lán hjá Lífeyrissjóðnum Lífiðn sem nam 6.900.000 kr. Það var veitt til 15 ára og til tryggingar því láni var veðsett eign að [...], [...]. Við aðalmeðferð bar stefnandi að hann hefði nýtt það lán sem reiðufjárgreiðslu við kaupin á [...]. Með kaupum á íbúðinni yfirtók stefnandi tvö lán sem hvíldu á henni, annað nr. 1002-74-677xxx, dags. 13. janúar 1987, og hitt nr. 1002-74-677xxx, dags. 2. júní 1987. Bæði veðskuldabréfin voru í eigu stefnda. Eftirstöðvar þeirra námu á yfirtökudegi samanlagt 5.877.391 kr. Til þess að fjármagna kaupin tók stefnandi einnig lán, hjá stefnda, dags. 12. desember 2006, nr. 1004-74-340xxx, upphaflega að fjárhæð 5.231.372 kr. Í lok árs 2006 hafði stefnandi því tekið fjögur lán til íbúðarkaupanna. Þar af voru þrjú tryggð með veði í íbúðinni en eitt, lífeyrissjóðslánið, var tryggt með lánsveði. Stefnandi lagði því ekki fram neitt eigið fé, svo sem sparnað, þegar hann keypti íbúðina. Hann fékk afsal fyrir henni 1. mars 2007.

Fyrri tvö bréfin, í eigu stefnda, sem hvíldu á eign stefnanda, nr. 1002-74-677xxx og nr. 1002-74-677xxx, voru upphaflega gefin út til Byggingarsjóðs ríkisins árið 1987 en síðastnefnda bréfið, nr. 1004-74-340xxx, gaf stefnandi út til stefnda þegar hann keypti íbúðina, eins og rakið var. Þegar bréfin voru gefin út og þegar stefnandi tók þau voru gjalddagar allra lánanna fjórir á ári. Lánin voru öll verðtryggð jafngreiðslulán og voru upphaflega veitt til fjörutíu ára, hvert með samtals 160 gjalddaga. Við undirritun kaupsamnings voru 80 gjalddagar eftir af skuldabréfi nr. 1002-74-677xxx og af skuldabréfi nr. 1002-74-677xxx voru þá 82 gjalddagar eftir. Þriðja lánið, sem stefnandi tók 12. desember 2006, var með sama fyrirkomulagi afborgana en fyrsti gjalddagi þess af 160 var 1. febrúar 2007.

Stefnandi leigði íbúðina upphaflega út. Fljótlega eftir kaupin kynntist hann barnsmóður sinni. Þau stofnuðu formlega til sambúðar 10. september 2007 og fluttu inn í íbúðina. Þau eignuðust barn í nóvember 2007 og aftur í apríl 2009.

Eins og kunnugt er varð fjármálaáfall hér í byrjun október 2008 með þeim afleiðingum að Fjármálaeftirlitið tók yfir rekstur þriggja stærstu banka landsins. Stefnandi mun hafa greitt af lánum sínum í tæp tvö ár, fram að gjalddaga 1. nóvember 2008, en ekkert eftir það. Ekki liggur fyrir hversu háa fjárhæð hann innti af hendi á þeim tíma en ætla má út frá kaupverði íbúðarinnar, sem var allt tekið að láni, svo og

vaxtakjörum, að samanlögð fjárhæð greiðslna sem stefnandi hafði þá greitt hafi numið liðlega 1.400.000 kr.

Skilmálum lánanna breytt 2. mars 2009

Stefnandi greiddi stefnda síðast af lánum sínum, eins og áður segir, 1. nóvember 2008. Við aðalmeðferð kom fram að hann hefði ákveðið að hætta að greiða af lánum sínum. Stefnandi tók annað lán hjá lífeyrissjóði sínum rúmum mánuði eftir að hann hætti að greiða af lánum frá stefnda og sléttum tveimur árum eftir að hann keypti íbúðina 16. desember 2008. Það lán nam 3.700.000 kr. og var tryggt með veði í íbúðinni næst á eftir láni frá Landsbankanum sem engar sögur fara af. Hvorki liggur fyrir hvort síðastnefnda lánið féll í vanskil né hvenær því var aflýst af eigninni en það var í það minnsta gert fyrir nauðungarsölu hennar. Á þessum tíma, um áramót 2008 og 2009, voru því fimm lán tryggð með veði í íbúðinni, þar af fjögur sem stefnandi skuldaði. Hann bar einnig ábyrgð á greiðslu þess fimmta, sem hann hafði tekið hjá lífeyrissjóði sínum í desember 2006 og var tryggt með lánsveði. Í lok árs 2008 skuldaði hann stefnda um 13.133.000 kr. og lífeyrissjóðnum 11.491.000 kr., samanlagt 24.624.000 kr.

Tveimur vikum eftir þessa síðustu lántöku sótti stefnandi, 2. janúar 2009, um skilmálabreytingu á lánum frá stefnda í gegnum heimasíðu Íbúðalánasjóðs þannig að gjalddagar lánanna yrðu 12 á ári í stað fjögurra, mánaðarlegir en ekki ársfjórðungslegir.

Mánuði síðar, 5. febrúar 2009, rituðu stefnandi og maki hans Íbúðalánasjóði og sóttu um að lánin yrðu fryst í tvö ár á meðan þau reyndu að leysa úr greiðsluvanda sínum með því að selja íbúðina. Söluyfirlit um íbúðina var gert 16. janúar 2009 og var ásett verð 20.300.000 kr., þ.e. 2.500.000 kr. hærra en kaupverð hennar í lok árs 2006, en um 4.300.000 kr. lægra en skuldir þeirra í lok árs 2008. Þeim voru gefin tæp tvö ár til þess að selja íbúðina og því var fyrsti gjalddagi eftir frystingu lánanna 1. desember 2010.

Umsóknir stefnanda um frystingu lána annars vegar og fjölgun gjalddaga hins vegar voru báðar samþykktar. Stefndi breytti skilmálum lána nr. 1002-74-677xxx, 1002-74-677xxx og 1004-74-340xxx 2. mars 2009. Með breytingunni átti að breyta afborgunum þannig að þær yrðu mánaðarlegar en ekki fjórum sinnum á ári. Í skilmálabreytingunni fólst einnig að engar afborganir voru af lánunum eftir síðasta greidda gjalddaga, 1. nóvember 2008. Fyrsti gjalddagi sem stefnandi skyldi greiða eftir breytingu var 1. desember 2010. Áfallnir vextir á tímabilinu skyldu leggjast á höfuðstól hvers skuldabréfs og endurgreiðast á sama hátt og höfuðstóll þess. Því myndu vextir og verðbætur sem féllu til á frystingartíma bætast við höfuðstól lánsins þegar frystingu þess yrði aflétt, þannig að hver afborgun eftir frystingartíma yrði

nokkru hærri en fyrir frystingu. Einnig kom fram að veðskuldabréfið væri í fullum skilum og því myndu ekki falla til dráttarvextir á tímabilinu. Lánstími skuldabréfsins skyldi lengjast sem næmi frestun á greiðslum.

Þegar stefndi breytti gjalddögum lánanna jók hann ekki heildarfjölda þeirra til samræmis við fjölgun gjalddaga á ári úr fjórum í tólf. Eftir breytinguna áttu að standa 465 gjalddagar eftir af nýjasta láninu, nr. 1004-74-340xxx, eða tæplega 39 ár. Þeim var hins vegar ekki fjölgað og eftir stóðu 155 gjalddagar. Samkvæmt því átti að greiða lánið upp á tæpum 13 árum og lánstíminn var því stytur verulega.

Eftir breytinguna átti að vera 231 gjalddagi ógreiddur af láni nr. 1002-74-677xxx eða rúmlega 19 ár. Þeim var hins vegar ekki fjölgað í samræmi við það og eftir stóðu 77 gjalddagar eða rúm sex ár.

Eftir breytinguna áttu að vera 225 gjalddagar eftir á láni nr. 1002-74-677xxx eða rúm 18 ár. Gjaldögum þess láns var hins vegar ekki heldur fjölgað í samræmi við það og eftir stóðu 75 gjalddagar eða rúm sex ár.

Þar eð lánstíminn styttist dreifðist höfuðstóllinn á færri gjalddaga og því jókst greiðslubyrði sérhvers láns verulega. Stefnandi veitti þessu þó ekki athygli frekar en starfsmenn stefnda og ritaði undir skilmálabreytingu sérhvers láns án athugasemda. Samkvæmt fram lögðum gögnum áttaði stefnandi sig ekki á þessu fyrr en í maí 2014.

Ráðgjöf hjá umboðsmanni skuldara 2010–2011

Stefnandi seldi ekki fasteignina á meðan frysting lána varði, eins og til stóð samkvæmt umsókn hans til stefnda um frystingu lánanna. Ástæða þess liggur ekki fyrir.

Rúmum mánuði áður en frystingu lánanna var aflétt sótti stefnandi um ráðgjöf hjá umboðsmanni skuldara 20. október 2010. Henni lauk 7. febrúar 2011. Samkvæmt gögnum frá umboðsmanni felst það í ráðgjöfinni að útbúið er greiðsluerfiðleikamat til þess að öðlast heildarsýn yfir fjármál umsækjanda og leita lausnar á fjárhagsvanda hans. Á meðan viðkomandi er í ráðgjöf fer hann ekki í greiðsluskjól.

Eins og áður segir voru lán stefnanda fryst til 1. desember 2010. Á þeim gjalddaga greiddi hann ekki af lánunum og aldrei eftir það.

Sama dag og ráðgjöf umboðsmanns skuldara lauk, 7. febrúar 2011, sótti stefnandi um skuldbreytingarlán hjá stefnda á grundvelli 1. mgr. 48. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1999. Umsókninni var synjað með bréfi dags. 9. mars 2011, enda var stefnandi í verulegum greiðsluvanda og ekki eingöngu vegna lána við stefnda. Samkvæmt skattframtali stefnanda og eiginkonu hans námu eftirstöðvar skulda við stefnda 16.280.000 kr. og eftirstöðvar lána hjá Stöfum lífeyrissjóði 12.967.000 kr. í lok árs 2010. Auk þess námu skammtímaskuldir þeirra um 3.700.000 kr. Heildarskuldir námu því alls tæplega 33.000.000 kr. Í synjunarbréfinu benti stefndi stefnanda á að leita til

embættis umboðsmanns skuldara.

Tímabil greiðsluaðlögunar - Afstaða umboðsmanns skuldara

Stefnandi lagði inn umsókn um greiðsluaðlögun hjá umboðsmanni skuldara og var það tilkynnt sýslumanni með bréfi dags. 17. mars 2011 til þess að þinglýsa mætti athugasemd um það á eignina að [...]. Stefnandi fór þá í svokallað greiðsluskjól á grundvelli 1. mgr. II. bráðabirgðaákvæðis í lögum nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga, sbr. 11. gr. sömu laga. Á meðan var lánardrottnum hans óheimilt að taka við greiðslum á kröfum sínum.

Tveimur mánuðum síðar, með ákvörðun umboðsmanns skuldara 10. maí 2011, var stefnanda og sambýliskonu hans veitt heimild til að leita greiðsluaðlögunar. Eftir að þau slitu sambúð í ágúst 2011 var honum einum veitt heimild til áframhaldandi greiðsluaðlögunarumleitana með ákvörðun embættisins 24. janúar 2012. Börn stefnanda tvö voru hjá honum í fimm daga aðra hverja viku og hann greiddi jafnframt meðlag með þeim.

Greiðsluerfiðleikamat umboðsmanns var unnið 7. febrúar 2011 á meðan stefnandi var enn í sambúð og byggðist matið á upplýsingum frá því í október 2010. Samkvæmt því námu sameiginlegar tekjur þeirra 516.000 kr. en mánaðarleg útgjöld 346.000 kr. Mánaðarleg greiðslugeta þeirra nam því 170.000 kr. haustið 2010. Á þessum tíma námu eftirstöðvar allra lána stefnanda, þriggja frá stefnda og tveggja frá lífeyrissjóðnum, samanlagt 28.864.000 kr. Markaðsverð íbúðarinnar var hins vegar að mati umboðsmanns 17.500.000 kr.

Umboðsmaður gerði ráð fyrir því að á meðan úrræðum væri beitt hefði maki stefnanda ekki tekjur enda var hún í námi en jafnframt var gert ráð fyrir því að útgjöld þeirra drægjust saman, t.d. með því að þau losuðu sig við bílasamning og keyptu ódýrari og sparneytnari bifreið en lækkuðu einnig kostnað vegna daggæslu barna.

Samkvæmt greiðsluerfiðleikamati umboðsmanns skuldara, 7. febrúar 2011, átti greiðslugeta stefnanda að nema rétt ríflega 114.000 kr. á meðan hann yrði í greiðsluskjól.

Þegar 20 mánuðir voru liðnir frá samþykki umboðsmanns, 10. maí 2011, felldi embættið niður heimild stefnanda til greiðsluaðlögunar, með vísan til a-liðar 1. mgr. 12. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Í því ákvæði segir að á meðan leitað sé greiðsluaðlögunar skuli skuldari leggja til hliðar af launum og öðrum tekjum það fé sem er umfram það sem hann þarf til þess að sjá sér og sínum farborða. Í ákvörðun sinni 28. janúar 2013 byggði umboðsmaður á því að stefnandi hefði ekki staðið við þær skyldur sínar að leggja það til hliðar af ráðstöfunartekjum sínum sem hann þyrfti ekki til að sjá sér og fjölskyldu sinni farborða. Vantaði þar upp á 2.413.682 kr. Fjárhæðin var síðar lækkuð í 1.760.000 kr., meðal annars vegna óvæntra útgjalda

stefnanda. Þá fjárhæð hafði hann ekki heldur lagt til hliðar.

Eftir að heimild til greiðsluaðlögunar var felld niður í janúar 2013 var stefnandi ekki lengur í greiðsluskjóli og bar því að greiða af skuldum sínum.

Hann sótti um greiðsluerfiðleikaaðstoð hjá stefnda, fyrst 10. apríl 2013 og svo aftur 21. júní sama ár. Í báðum tilvikum var stefnanda synjað því talið var að sú aðstoð sem stefnandi sótti um myndi ekki leysa fjárhagsvanda hans.

Stefnandi fór einnig í greiðsluerfiðleikamat hjá Arion banka, bæði í apríl og júní 2013. Að hans sögn ráðlagði starfsmaður Arion banka honum að greiða ekki af lánum á meðan hann væri í matinu. Í ágúst sama ár komst Arion banki að því að stefnandi væri ekki með skuldir hjá bankanum og því væri ekki hægt að gera neitt fyrir hann. Honum var ráðlagt að leita aftur til umboðsmanns eða reyna að semja við lánardrottna.

Þá þegar, 14. ágúst 2013, hálfu ári eftir að umboðsmaður felldi niður heimild til greiðsluaðlögunar, sótti stefnandi á ný um greiðsluaðlögun hjá umboðsmanni skuldara. Stefnandi hafði þó ekki afhent fullnægjandi gögn fyrr en um sex mánuðum síðar, 3. febrúar 2014. Á þeim tíma taldi umboðsmaður að stefnandi hefði 368.000 kr. í laun að meðaltali á mánuði og mánaðarleg meðalgreiðslugeta hans væri 46.000 kr. Með ákvörðun embættisins 14. febrúar 2014 var umsókn hans synjað með vísan til f-liðar 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010. Í ákvörðuninni segir að frá því að fyrri greiðsluaðlögunarumleitanir voru felldar niður hafi stefnandi ekkert greitt af skuldum sínum, þrátt fyrir nokkra greiðslugetu. Þá hafi stefnandi ekki orðið við þeim áskorunum umboðsmanns að leggja fram gögn þar sem sýnt væri fram á að hann hefði ekki „látið undir höfuð leggjast að standa við skuldbindingar sínar eftir fremsta megni“. Embættið teldi því óhæfilegt að samþykkja umsókn hans um greiðsluaðlögun með vísan til áðurnefnds ákvæðis.

Stefndi kærði ákvörðun umboðsmanns til kærunefndar greiðsluaðlögunarmála 27. mars 2014. Hún komst ekki að niðurstöðu fyrr en tveimur og hálfu ári síðar.

Samkvæmt framlögðum gögnum kom stefnandi í afgreiðslu stefnda í maí 2014 og kom þá í ljós að of fáir gjalddagar voru á lánum hans miðað við lánstíma og því væri sérhver mánaðarleg afborgun af lánunum of há. Samkvæmt gögnum sem stefnandi mótmælti ekki fyrr en við aðalmeðferð leiðrétti stefndi fjölda gjalddaga lána stefnanda og endurreiknaði lánin 2. júní 2014. Að sögn stefnda gafst stefnanda þá færi á að koma lánunum í skil eða greiða inn á þau þá fjárhæð sem hann þurfti ekki að nýta sér til framfærslu.

Kærunefndin óskaði eftir greinargerð umboðsmanns og viðbótarathugasemdum stefnanda sem hann sendi 3. júní 2014 með tölvupósti. Samkvæmt úrskurði kærunefndar kom fram í viðbótarathugasemdum stefnanda að villa hefði verið í útreikningi stefnda á eftirstöðvum lána og áföllnum vanskilum.

Nauðungarsala

Þótt stefndi hefði endurreiknað vanskil stefnanda við sig 2. júní 2014 og lækkað þau miðað við réttan lánstíma og mánaðarlegar afborganir hefðu lækkað bærust stefnda engar greiðslur frá stefnanda og því hóf stefndi innheimtu.

Stefndi birti stefnanda áskorun um að greiða af lánunum 3. febrúar 2015. Um þremur vikum síðar, 27. febrúar 2015, fékk stefnandi leiðréttingu á grundvelli aðgerðaráætlunar ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun lána sem voru tekin til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota. Þá voru greiddar 1.234.040 kr. inn á lán nr. 1002-74-667xxx. Þetta var eina greiðslan sem hafði borist inn á lán stefnanda hjá stefnda í rúm sex ár, þ.e. frá 1. nóvember 2008.

Samkvæmt framburði stefnanda leigði hann íbúðina út árið 2015. Samkvæmt framlögðum gögnum námu leigutekjurnar 165.000 kr. á mánuði.

Í september 2015 fór stefndi fram á nauðungarsölu fasteignarinnar að [...] og hið sama gerði Landsbankinn. Stefnandi mótmælti beiðninni, meðal annars með vísan til fyrrgreindra mistaka við útreikning lánanna.

Beiðni kröfuhafanna var tekin fyrir á skrifstofu sýslumanns 14. ágúst 2015. Um mánuði síðar, 17. september, fór fram byrjun uppboðs en í lok mánaðarins afturkallaði Landsbankinn beiðni sína. Eignin var seld nauðungarsölu 12. október 2015 að kröfu stefnda.

Við nauðungarsöluna lýsti stefndi kröfu að fjárhæð 24.086.196 kr., þar af 7.015.787 kr. vegna vanskila sem höfðu þá varað vel á fimmta ár, frá 1. desember 2010. Við útreikning vanskilanna var tekið tillit til ráðstöfunar svokallaðrar leiðréttingar fasteignaveðlána inn á vanskil stefnanda, eins og áður greinir.

Hæstbjóðandi í fasteignina var lífeyrissjóðurinn Stafir, með boð sem nam 24.500.000 kr. Samþykkisfrestur var til 7. desember 2015. Stefnandi bar gildi nauðungarsölnnar ekki undir dómstóla eftir ákvæðum XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Örfáum dögum fyrir nauðungarsöluna sótti stefnandi enn á ný um skilmálabreytingu og skuldbreytingu hjá stefnanda, byggða á greiðsluferfiðleikamati dags. 9. október 2015. Þó stefndi hefði 17 mánuðum fyrr, 2. júní 2014, leiðrétt heildarfjölda gjalddaga á lánum stefnanda hjá stefnda og tekjur stefnanda hefðu hækkað umtalsvert taldi stefndi ljóst að skuldabyrðin væri stefnanda ofviða en fjárþörf samkvæmt greiðsluferfiðleikamatinu var um 100.000 kr. á mánuði, bæði fyrir og eftir úrræði. Stefnandi réði því ekki við greiðslubyrði áhvílandi lána á fasteigninni. Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 48. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998, var stefnanda því synjað á ný.

Tveimur mánuðum eftir nauðungarsöluna, í desember 2015, leitaði stefnandi

sér lögmannsaðstoðar.

Sýslumaður gaf í kjölfar nauðungarsölnnar út frumvarp að úthlutunargerð dags. 9. desember 2015 á andvirði eignarinnar að [...]. Stefnandi mótmælti þeirri úthlutun og var fundur haldinn vegna þeirra mótmæla 15. apríl 2016. Í kjölfarið var gefið út leiðrétt frumvarp að úthlutunargerð, sem stefnandi mótmælti einnig. Þeim mótmælum hafnaði sýslumaður. Fyrir hönd stefnanda var því lýst yfir að ákvörðun sýslumanns „yrði mögulega borin undir dómstóla“, samkvæmt XIII. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Það gerði stefnandi hins vegar ekki.

Samhliða þessu krafðist lögmaður stefnanda skaðabóta úr hendi stefnda með bréfi 17. febrúar 2016. Stefndi hafnaði þeirri kröfu 7. mars 2016. Stefnandi kærði þá ákvörðun til úrskurðarnefndar velferðarmála með kæru 26. apríl 2016 en þeirri kæru vísaði nefndin frá í úrskurði í máli nr. 165/2016.

Tæpum sex mánuðum síðar, með úrskurði dags. 13. október 2016, staðfesti kærunefnd greiðsluáðlögunarmála niðurstöðu umboðsmanns skuldara frá 14. febrúar 2014. Hún lagði til grundvallar nettótekjur stefnanda samkvæmt staðgreiðsluyfirliti fyrir tekjuárið 2013. Samkvæmt því námu mánaðarlegar nettótekjur hans að meðaltali 444.568 kr. Til grundvallar útgjöldum stefnanda til framfærslu lagði hún framfærsluviðmið umboðsmanns í janúar 2014 og raunupplýsingar frá kæranda. Samkvæmt því námu útgjöldin 322.232 kr. Þegar þau voru dregin frá nettótekjum taldi kærunefndin að greiðslugeta stefnanda þegar hann sótti um greiðsluáðlögun í annað sinn í ágúst 2013 hefði að meðaltali numið 122.336 kr. Engu að síður hefði stefnandi ekkert greitt af veðskuldum sínum.

Nefndin taldi því að aðstæður sem f-liður 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010 tæki til ættu við. Stefnandi hefði á ámælisverðan hátt látið undir höfuð leggjast að standa við skuldbindingar sínar eftir því sem honum var framast unnt.

Matsgerðir

Að liðnum fimm mánuðum frá úrskurði kærunefndarinnar var, á dómþingi 10. mars 2017, að beiðni stefnanda dómkvaddur fjármálastærðfræðingur og hagfræðingur Matsmaður var beðinn að meta hvaða áhrif breytingar á skilmálum lánanna 2. mars 2009 hefðu á lánstímann og greiðslubyrði stefnanda af lánunum. Einnig var spurt um það hvort stefnandi hefði verið gjaldfær miðað við greiðslubyrði lánanna fyrir skilmálabreytingu 2. mars 2009 svo og eftir hana. Að lokum var spurt hver hefði verið eignarmyndun stefnanda í íbúðinni hefði hann verið gjaldfær áður en skilmálum lánanna var breytt.

Matsgerð dómkvadds matsmanns lá fyrir 13. nóvember 2017. Þar eð frýstingu lána stefnanda var aflétt 1. desember 2010 miðaði hann mat á greiðslugetu stefnanda og sambýliskonu hans við þann dag.

Við mat á greiðslugetu þeirra lagði matsmaðurinn til grundvallar meðaltekjur þeirra á þriggja mánaða tíma, september, október og nóvember 2010. Að meðtöldum öllum bótum sem þau áttu rétt á hefðu mánaðarleg meðallaun þeirra á þessu þriggja mánaða tímabili numið 457.000 kr. Þegar öll útgjöld hefðu verið dregin frá, sem matsmaðurinn taldi nema 299.995 kr., og greitt af öðrum lánum væru ráðstöfunartekjur fyrir afborgun lána 3.473 kr.

Það var niðurstaða matsmannsins að stefnandi hefði hvorki verið gjaldfær áður en skilmálum lánanna var breytt 2. mars 2009 né eftir að þeim var breytt. Fyrir skilmálabreytinguna hefði mánaðarleg greiðslubyrði lánanna numið 90.868 kr. Því hefði vantað 87.395 kr. upp á mánaðarlegar tekjur stefnanda til þess að hann hefði getað greitt af lánunum. Eftir skilmálabreytinguna hefði mánaðarleg greiðslubyrði lánanna numið 191.202 kr. og því hefði vantað 187.729 kr. upp á mánaðarlegar tekur hans til þess að hann hefði getað greitt af lánunum.

Matsmaðurinn mat stefnanda hvorki gjaldfæran 1. desember 2010 né síðar. Af þeim sökum taldi hann að stefnandi hefði ekki átt neitt í íbúðinni að [...] þegar hún var seld nauðungarsölu 12. október 2015, með öðrum orðum að eignarmyndun hans hefði ekki verið nein.

Matsmaður lauk matinu 13. nóvember 2017. Stefndi, matsþoli, fékk hvorki afrit af matsgerðinni né neinar upplýsingar um niðurstöðu matsins og taldi að málinu væri lokið þar til stefnan var birt forsvarsmanni stefnda 28. maí 2019, einu og hálfu ári eftir að matsmaður lauk matinu.

Stefnandi lagði matið ekki fram með stefnunni þegar hún var þingfest 6. júní 2019. Hann tók þó ýmsar fjárhæðir úr matsgerðinni og setti fram sem staðreyndir í stefnunni. Það var ekki fyrr en á dómþingi 2. desember 2019 sem stefnandi lagði matsgerðina fram. Í byrjun febrúar 2020 lagði hann fram beiðni um yfirmat. Yfirmatsmenn voru dómkvaddir 17. febrúar 2020. Þeir luku mati sínu um miðjan október það ár.

Við mat á greiðslugetu stefnanda og sambýliskonu hans lögðu yfirmatsmennirnir til grundvallar meðaltekjur þeirra á tólf mánaða tímabili frá 1. desember 2009 til 1. desember 2010. Í þessari forsendu, það er að reikna meðaltekjur út frá tekjum heils árs, liggur veigamesti munurinn á matsgerðunum. Undirmatsmaður lagði til grundvallar tekjur stefnanda og sambýliskonu hans næstliðna þrjá mánuði fyrir 1. desember 2010 þegar stefnandi átti að hefja endurgreiðslu lánanna að nýju.

Yfirmatsmenn töldu að mánaðarlegar meðaltekjur stefnanda og sambýliskonu hans að viðbættum öllum bótum sem þau ættu rétt á hefðu, 1. desember 2010, numið 558.786 kr. Þegar öll útgjöld vegna framfærslu hefðu verið dregin frá svo og afborganir af öðrum lánum væru ráðstöfunartekjur fyrir afborgun lána frá stefnda 116.281 kr.

Þeir töldu að stefnandi hefði verið gjaldfær miðað við breytingu á skilmálum

lánanna eins og hún hefði átt að vera frá og með 2. mars 2009. Hins vegar töldu þeir, eins og undirmatsmaður, að stefnandi hefði ekki átt neina hreina eign í íbúðinni þegar hún var seld á nauðungarsölu. Hann hefði þá skuldað lán sem námu 300.000 kr. hærrí fjárhæð en nam metnu markaðsvirði hennar.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann hafi orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna mistaka starfsmanna stefnda sem stefndi beri skaðabótaábyrgð á samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar, einkum sakarreglunni og reglunni um vinnuveitandaábyrgð. Í sakarreglunni felist að aðili beri skaðabótaábyrgð á tjóni sem hann valdi á saknæman og ólögmætan hátt enda sé tjónið sennileg afleiðing af hegðun hans og raski hagsmunum sem séu verndaðir með skaðabótareglum.

Við mat á saknæmi sé einkum litið til þess hversu mikil hætta hafi verið á því að tjón hlytist af háttseminni, hve mikið tjón hafi verið líklegt að af henni hlytist, hversu auðvelt eða erfitt hafi verið fyrir tjónvald að gera sér grein fyrir hættu á tjóni og til hvaða ráðstafana hefði verið unnt að grípa til að koma í veg fyrir tjón.

Stefnandi byggir á því að hann hafi beðið tjón sem felist í því að fasteign hans var boðin upp við nauðungarsölu. Mistök stefnda felist í því að þegar skilmálum lána stefnanda hjá stefnda var breytt í mars 2009 hafi gjalddögum á ári fjölgað úr fjórum í tólf en á sama tíma hafi láðst að auka heildarfjölda gjalddaga lánanna. Vegna þessa hafi lánstími lánanna styst og greiðslubyrði þeirra stórhækkað. Við þetta hafi stefnanda orðið ómögulegt að standa í skilum með afborganir lánanna og þau því fallið í vanskil. Stefndi hafi ekki leiðrétt mistök sín, þrátt fyrir ábendingar stefnanda. Stefndi hafi haldið kröfum sínum til streitu, meðal annars með aðför sem hafi lokið með nauðungarsölu fasteignar stefnanda. Sú háttsemi stefnda sé saknæm og ólögmæt í skilningi almennu skaðabótareglunnar og telji stefnandi ljóst að tjónið sem hann hlaut vegna þessarar vanrækslu hefði ekki orðið hefði stefndi sýnt viðhlítandi aðgæslu og vandvirkni í störfum sínum. Tjónið sé því sennileg afleiðing þess að aðgæslu og vandvirkni hafi ekki verið gætt. Það megi rekja til þess að stefnanda var synjað um greiðsluaðlögun með vísan til f-liðar 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010 með ákvörðun umboðsmanns skuldara 14. febrúar 2014. Kærunefnd hafi staðfest þá ákvörðun 13. október 2016. Við mat á því hvort veita skuli heimild til greiðsluaðlögunar beri umboðsmanni skuldara einkum að kanna hvort fyrir liggja ástæður sem geti komið í veg fyrir að greiðsluaðlögun verði heimiluð, sbr. 6. gr. laga nr. 101/2010. Í f-lið 2. mgr. 6. gr. segi að heimilt sé að synja um heimild til greiðsluaðlögunar hafi skuldari á ámælisverðan hátt látið undir höfuð leggjast að standa við skuldbindingar sínar eftir því sem honum var framast unnt.

Fyrir liggja að greiðslubyrði lánanna hækkaði upp úr öllu valdi þar eð lánstíminn styttest og höfuðstóll þeirra dreifdist þar með á færri gjalddaga. Greiðslubyrði láns nr. 1004-74-340xxx miðað við fyrsta gjalddaga eftir skilmálabreytingu hafi hækkað úr 35.560 kr. í 65.546 kr. Greiðslubyrði láns nr. 1002-74-677xxx miðað við fyrsta gjalddaga eftir skilmálabreytingu hafi hækkað úr 27.789 kr. í 62.931 kr. Loks hafi greiðslubyrði láns nr. 1002-74-677xxx miðað við fyrsta gjalddaga eftir skilmálabreytingu hækkað úr 27.519 kr. í 62.725 kr. Áætluð greiðslubyrði lánanna þriggja hafi samanlagt hækkað úr 90.868 kr. í 191.202 kr. miðað við fyrsta gjalddaga eftir skilmálabreytingu 1. desember 2010.

Stefnanda hafi verið synjað um greiðsluaðlögun þar eð hann hafði ekki greitt af áhvílandi skuldbindingum sínum þrátt fyrir nokkra greiðslugetu. Meðalráðstöfunartekjur stefnanda hafi verið 368.422 kr. 13. febrúar 2014. Útgjöld vegna framfærslu hafi verið reiknuð 225.970 kr. og aðrar skuldbindingar numið 96.262 kr. Samtals ráðstöfunartekjur fyrir afborgun lána stefnda hafi numið 46.190 kr. Greiðslubyrði lánanna þriggja í desember 2010 hefði átt að vera 90.868 kr., en ekki 191.202 kr. Því sé ljóst að stefnandi hefði haft fjárhagslega burði til þess að greiða af áhvílandi skuldbindingum sínum hefði starfsmönnum stefnda ekki orðið á mistök. Mistök þeirra hafi haft áhrif á mat á því hvort háttsemi stefnanda samkvæmt f-lið 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010 teldist ámælisverð og hvort umboðsmaður synjaði stefnanda um greiðsluaðlögun eða ekki. Stefnandi telji ljóst að umboðsmaður hefði samþykkt umsókn hans hefði ekki verið fyrir mistök starfsmanna stefnda enda hefði stefnandi þá getað greitt nokkuð af áhvílandi skuldum. Hefði umboðsmaður samþykkt umsókn stefnanda hefði hafist svokallað greiðsluskjól, sbr. 1. mgr. 11. gr. laganna, og hefði umboðsmaður því næst gert frumvarp til samnings um greiðsluaðlögun, sbr. 16. gr. þeirra, enda engar aðstæður sem gátu komið í veg fyrir að greiðsluaðlögun yrði heimiluð. Á meðan frestun greiðslna hefði staðið hefði stefnda verið óheimilt að krefjast nauðungarsölu á fasteign stefnanda, sbr. c-lið 1. mgr. 11. gr. laganna.

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi átt að vera mistökinn ljós enda sé hann fagaðili í útlánum og hjá honum starfi fjölda sérfræðinga. Þá hafi stefndi í síðasta lagi átt að gera sér grein fyrir mistökunum þegar stefnandi vakti máls á þeim við stefnda. Stefnandi hafi hins vegar ekki viljað gangast við mistökunum. Þvert á móti hafi hann haldið kröfum sínum til streitu með framangreindum afleiðingum. Með þessu hafi stefndi sýnt af sér hegðun sem verði að telja saknæma. Þar að auki sé háttsemin ólög-mæt enda hafi stefnda átt að vera það ljóst að vanskilin, sem nauðungarsölubeiðni stefnda byggðist á, voru afleiðing mistakanna og því ólög-mætt af honum að halda þeim kröfum til streitu á þann hátt sem gert var.

Stefnandi telur að líta verði til ákvæða III. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Samkvæmt 33. gr. laganna geti viðtakandi ekki

borið fyrir sig löggerning yrði það talið óheiðarlegt vegna atvika sem voru fyrir hendi þegar löggerningurinn kom til vitundar hans og ætla má að hann hefði haft vitneskju um. Í framkvæmd hafi verið byggt á því að ákvæðið feli í sér siðferðismat á því hvað sé óheiðarlegt með tilliti til staðreynda viðkomandi máls. Þá sé ekki strangt sönnunarmat um þau atriði sem viðkomandi hafi mátt hafa vitneskju um. Einnig verði að skýra tímamark ákvæðisins með tilliti til ákvæðis 38. gr. laganna sem heimili að miða við seinna tímamark.

Enn fremur telji stefnandi að kröfuréttarleg og samningaréttarleg rök tengd brostnum forsendum leiði til þess að hegðun stefnda sé ólögmæt. Í þeim efnum verði einkum að líta til vitneskju stefnda um forsendur stefnanda fyrir skilmálabreytingunum og vitneskju stefnda um að forsendan hafi verið veruleg og jafnframt ákvörðunarástæða. Í þessu sambandi telur stefnandi augljóst að forsenda hans fyrir skilmálabreytingunni hafi verið að létta á greiðslubyrði sinni enda sé það að jafnaði grundvallarforsenda skuldara sem leiti úrræða vegna greiðsluerfiðleika. Stefnda hafi verið þetta fullkunnugt og sé óforsvaranlegt af honum, sem fagaðila á viðkomandi sviði, að bera annað fyrir sig.

Stefnandi byggir jafnframt á því að bein orsök sé á milli mistaka stefnda og þess tjóns sem um er þrætt. Ljóst sé að afleiðing mistakanna hafi verið sú að mánaðarleg greiðslubyrði viðkomandi lána jókst svo mikið að stefnandi hafi ekki lengur getað staðið í skilum. Þá hafi lánin fallið í vanskil sem stefnanda hafi ekki tekist að bæta eða fá leiðrétt. Á þeim grunni hafi stefndi síðan krafist nauðungarsölu á eign stefnanda og bakað sér með því bótaábyrgð. Stefnandi telji ábyrgð stefnda vera ríka í ljósi stöðu hans sem fagaðila. Auk þess starfi hann samkvæmt sérstökum lögum um húsnæðismál sem hafi þann tilgang að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fé verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum, sbr. 1. gr. laga nr. 44/1998.

Þá byggir stefnandi enn fremur á því að mistök stefnda við útreikning lánanna hafi valdið því að honum var synjað um greiðsluerfiðleikaúrræði bæði hjá umboðsmanni skuldara og hjá stefnda sjálfum. Vegna mistakanna hafi mót umboðsmanns skuldara og stefnda á greiðsluerfiðleikum stefnanda sýnt mun verri stöðu en ella. Af þeim sökum hafi verið talið að ekki yrði leyst úr skuldavanda hans með þeim úrræðum sem þá stóðu til boða. Stefnandi telji aftur á móti að hefði verið miðað við réttan útreikning lánanna hefði skuldavandi hans ekki litið eins illa út og það hefði átt að hafa þær afleiðingar að hægt hefði verið að leysa greiðsluerfiðleika hans með skuldaúrræðum sem þá stóðu til boða.

Stefnandi byggir kröfu sína um viðurkenningu á bótaskyldu stefnda á heimild 2. mgr. 25. gr. laga nr. 21/1991 um meðferð einkamála. Með vísan til þess sem rakið hafi

verið telji stefnandi ljóst að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna mistaka stefnda og þegar af þeirri ástæðu sé fullnægt skilyrðum fyrir skaðabótaskyldu stefnda. Varðandi líkur á tjóni vísar stefnandi til þess að mistökin hafi valdið því að greiðslubyrði lánanna hafi hækkað úr öllu hófi og það orðið til þess að eignin var seld nauðungarsölu sem hefði ekki gerst hefðu mistökin ekki orðið.

Samkvæmt þessu hafi stefnandi leitt nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni sem stefndi beri bótaábyrgð á.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til meginreglna skaðabótaréttar, einkum sakarreglu og reglu um vinnuveitandaábyrgð, og meginreglna samninga- og kröfuréttar, einkum um brostnar forsendur. Einnig byggir stefnandi á ákvæðum laga um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, einkum III. kafla, ákvæði 33., 36. og 38. gr. Hann byggir á ákvæðum laga nr. 33/2013 um neytendalán og nr. 44/1998 um húsnæðismál. Málskostnaðarkrafa stefnanda byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. Um varnarþing vísast til 4. mgr. 33. gr. sömu laga. Um heimild til að krefjast viðurkenningar á bótaskyldu vísast til 2. mgr. 25. gr. sömu laga, sbr. d-lið 1. mgr. 80. gr. Krafa um álag er nemi virðisaukaskatti styðjist við lög nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og sé því nauðsynlegt að fá dóm fyrir þeim skatti úr hendi stefnda.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda, sem röngum og ósönnuðum. Hann krefst sýknu af kröfum stefnanda enda séu skilyrði skaðabótaskyldu ekki uppfyllt auk þess sem tjón stefnanda, vegna meintrar skaðabótaskyldrar háttsemi, sé ekkert. Stefnandi hafi enn fremur sýnt af sér verulegt tómlæti og hafi í engu gætt þeirrar skyldu sinnar að takmarka tjón sitt.

Skilyrði skaðabótaábyrgðar ekki uppfyllt

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á það að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu uppfyllt. Stefnandi byggir á því að stefndi beri skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar, einkum sakarreglu og reglu um vinnuveitandaábyrgð. Í sakarreglunni felist að aðili beri skaðabótaábyrgð á tjóni sem hann valdi á saknæman og ólögmetan hátt enda sé tjónið sennileg afleiðing af hegðun hans og raski hagsmunum sem séu verndaðir með skaðabótareglum. Samkvæmt almennum reglum einkamálaréttarfars hvíli á stefnanda sönnunarbyrði fyrir því að öll framangreind skilyrði séu uppfyllt. Þá sönnunarbyrði hafi stefnandi ekki axlað og raunar ekki sannað að nokkurt framangreindra skilyrða sé uppfyllt.

Stefndi telji stefnanda hvorki hafa sannað í hverju tjón hans sé fólgið né leitt

líkur að tjóni. Umfjöllun stefnanda um þetta atriði sé handahófskennd og óljós. Þannig byggji stefnandi á því að tjónið felist í því að fasteign stefnanda var boðin upp á nauðungarsölu annars vegar og hins vegar á því að stefnandi hafi ekki fengið samþykka greiðsluaðlögun á grundvelli laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Stefndi hafnar því að bera ábyrgð á þessu enda sé ljóst af gögnum málsins að stefnandi beri sjálfur ábyrgð á því tjóni sem hann kunni að hafa orðið fyrir vegna nauðungarsölu á fasteign sinni. Það séu atriði er vörðuðu stefnanda sjálfan sem ollu því að hann fékk ekki samning um greiðsluaðlögun. Hvorugt geti verið á ábyrgð stefnda.

Það sé óumdeilt að stefnandi hafi aldrei greitt af lánum sínum hjá stefnda eftir að frystingu lauk í árslok 2010. Réttur stefnda til að krefjast nauðungarsölu á fasteigninni að [...] hafi því verið ótvíræður. Krafa stefnda um nauðungarsölu fasteignar stefnanda hafi því ekki verið ólöglegt eins og sakir stóðu.

Stefndi hafnar einnig alfarið ábyrgð á niðurstöðum umboðsmanns skuldara og kærunefndar greiðsluaðlögunarmála vegna umsóknar stefnanda um greiðsluaðlögun. Stefndi geti ekki borið ábyrgð á því að stefnandi stóð ekki við skyldur sínar þegar hann lagði ekki fyrir í greiðsluskjóli í samræmi við a-lið 1. mgr. 12. gr. laga nr. 101/2010 og skorti þar upp á rúmlega 2.400.000 kr. Eins og rakið sé í lýsingu mála-vaxta hafi greiðsluaðlögunarumleitani verið felldar niður 28. janúar 2013. Frá þeim tíma og þar til stefnandi sótti að nýju um greiðsluaðlögun í ágúst 2013 hafi hann ekkert greitt af veðskuldum sínum. Sú háttsemi hafi verið metin andstæð f-lið 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010, bæði af umboðsmanni skuldara og kærunefnd greiðsluaðlögunarmála og hafi ekki verið á ábyrgð stefnda. Þá verði ekki séð að mistök stefnda hafi haft nokkur áhrif á mat umboðsmanns skuldara eða kærunefndar greiðsluaðlögunarmála en í úrlausnum þeirra sé nánast ekkert minnst á stefnda. Þá séu engin tengsl á milli mistaka starfsmanna stefnda og háttsemi stefnanda, sem beri raunar sjálfur ábyrgð á því að fasteign hans var boðin upp vegna vanskila og að umsókn hans um greiðsluaðlögun var synjað. Þá hafi stefnandi í engu sannað það að umsókn hans hefði verið samþykkt hefði ekki verið fyrir mistök stefnda og er fullyrðingum um slíkt alfarið hafnað.

Stefndi mótmæli því einnig að stefnandi hefði getað greitt af veðskuldum sínum hjá stefnda hefði heildarfjöldi gjalddaga verið réttur, eins og stefnandi haldi fram. Hann haldi því fram að greiðslugeta sín í febrúar 2014 hefði verið 46.190 kr. fyrir afborganir lána. Þá sé því haldið fram að greiðslubyrði lána stefnanda hjá stefnda hefði átt að vera 90.868 kr. en hafi verið útreiknaðar 191.202 kr. Stefndi bendi á að engu skipti hvort miðað sé við fyrri eða seinni útreikning afborgana, stefnandi hefði aldrei getað staðið í skilum með lán sín við stefnda, þvert á það sem hann haldi fram.

Þá haldi stefnandi því ítrekað ranglega fram að stefndi hafi aldrei leiðrétt mistökin vegna heildarfjölda gjalddaga á lánum stefnanda. Það telji stefndi stefnanda gera

gegn betri vitund enda hafi hann lagt fram svarbréf stefnda við kröfu stefnanda um skaðabætur úr hendi stefnda. Með því hafi fylgt útprent úr eldra kerfi Reiknistofu bankanna. Í því komi skýrt fram að heildarfjöldi gjalddaga hafi verið leiðréttur og þar með lánstíma lánanna þriggja. Við þessa leiðréttingu á heildarfjölda gjalddaga hafi öll vanskil lánsins endurreiknast. Þegar af þessum sökum sé háttsemi stefnda hvorki saknæm né ólögmæt. Þetta hafi einnig þær afleiðingar að ekkert orsakasamband sé á milli meints tjóns stefnanda og háttsemi stefnda. Að auki valdi þetta því að stefnandi hafi brotið gegn þeirri skyldu sinni að takmarka tjón sitt með því að greiða af veðskuldum sínum. Allt beri að sama brunn, þ.e. stefnandi hafi ekki axlað sönnunarbyrði sína fyrir því að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu á nokkurn hátt uppfyllt.

Að mati dómkvadds matsmann hafi stefnandi ekki haft neina getu til þess að greiða af lánunum og hugsanlegt tjón hans vegna eignamyndunar í íbúðinni hafi ekkert verið. Sú staða styðji það að skilyrði skaðabótaábyrgðar stefnda séu ekki uppfyllt.

Eins og áður greini sé mjög óljóst í hverju stefnandi telji tjón sitt felast. Á fyrri stigum málsins virtist hann ætla að byggja á eignamyndun til framtíðar. Byggi stefnandi nú á því að hann hefði með réttu átt að eiga eignarhlut í fasteigninni við sölu hennar hafni stefndi því alfarið. Til þess að slíkt næði fram að ganga hefði stefnandi þurft að sanna bæði greiðslugetu og ekki síður greiðsluvilja. Stefnandi hafi sjálfur byggt á því að greiðslugeta hans árið 2014 hafi verið 46.190 kr., eins og áður segi, sem var langt frá því að nægja fyrir afborgunum af veðkröfum. Þá sýni sagan að stefnandi hafi ekki haft neinn greiðsluvilja enda hafi hann ekkert greitt af lánum sínum í nærri fimm ár eftir að frystingu þeirra lauk.

Sé á því byggt að stefnandi hafi átt eignarhlut í fasteigninni á nauðungarsölu-degi bendi stefndi á það að fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2016, sem miðist við verðlag fasteigna í febrúar 2015, hafi verið 23.450.000 kr. Eignin hafi selst á uppboðinu fyrir 24.500.000 kr. Því megi ætla að markaðsverð hennar hafi á uppboðsdegi verið um 25.000.000 kr. Þetta eigi sér einnig stoð í kaupsamningi um eignina sem Stafir lífeyrissjóður seldu um ári síðar eða í nóvember 2016, en kaupverð eignarinnar var 28.200.000 kr. Alþekkt sé að miklar verðhækkningar urðu á fasteignamarkaði frá miðju ári 2016. Á uppboðsdegi hafi hins vegar hvílt á fasteign stefnanda í það minnsta 32.532.243 kr. vegna lána stefnda og Stafa lífeyrissjóðs, auk fjárnáms Landsbankans að fjárhæð 1.469.509 kr. Þessar skuldir nemi samanlagt tæplega 34.000.000 kr., sem sé langt umfram markaðsverð eignarinnar á þeim tíma. Í samræmi við þá meginreglu að almennt fjártjón beri að miða við tjónsdag, hljóti sá dagur samkvæmt málflutningi stefnanda, að vera dagsetning lokasölu, þ.e. 12. október 2015. Framangreint sýni að fjártjón stefnanda hafi ekkert verið þann dag enda var fasteign hans yfirveðsett.

Tómlæti og takmörkun á eigin tjóni

Þó það yrði niðurstaðan að stefnandi ætti rétt á skaðabótum telji stefndi hann hafa glatað rétti til þeirra sakir tómlætis. Stefnandi hafi látið hjá líða að bera gildi nauðungarsölnunnar undir dómstóla. Þá hafi stefnandi beint kröfum sínum um bætur að stefnda með bréfi í febrúar 2016. Bréfinu hafi verið svarað skömmu síðar, 7. mars sama ár. Eins og áður segi hafi á sama tíma verið tekin til meðferðar mótmæli stefnanda við frumvarpi til úthlutunar vegna nauðungarsölnunnar. Úthlutunarfrumvarpið hafi ekki verið borið undir dómstóla. Í árslok 2016 hafi Héraðsdómi Reykjavíkur verið send matsbeiðni. Matsmaður hafi í kjölfarið tekið til starfa og afhent matsgerð 13. nóvember 2017. Stefndi hafi óskað upplýsinga um niðurstöðu matsmanns í tölvu-póstum til lögmanns stefnanda en þeim fyrirspurnum hafi aldrei verið svarað. Raunar hafi stefndi ekkert heyrt í stefnanda fyrr en að stefna var birt í lok maí 2019. Þannig hafi stefnandi ekki haldið uppi kröfum sínum á hendur stefnda í vel á annað ár. Krafa hans hljóti því að vera fallin niður sakir tómlætis.

Í íslenskum rétti sé ekki almenn lögfest regla um tómlæti en nokkur laga-ákvæði byggist á grundvallarsjónarmiðum þar að lútandi, t.d. 32. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 og 48. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Bæði ákvæðin geri ráð fyrir því að aðilar geti glatað rétti mun fyrr en sem nemi þeim tíma sem liðið hafi frá því að matsmaður lauk og afhenti matsgerð og þar til stefnandi höfðaði málið.

Þá verði ekki hjá því litið að stefnandi hafi ekki nýtt sér úrræði laga nr. 91/1991 til þess meðal annars að bera gildi nauðungarsölnunnar undir héraðsdóm eða úthlutunarfrumvarpið sjálf. Í þessu samhengi sé rétt að ítreka að stefnandi hafi ekkert heldur greitt af lánnum sínum eftir að frystingu lauk í árslok 2010. Stefndi telji að af þessu leiði að hagsmunum stefnanda hafi í engu verið raskað með nauðungarsölnunni. Í öllu falli hafi stefnandi fyrirgert rétti sínum til bóta með því að leitast ekki við að takmarka tjón sitt, og af þeim sökum beri að sýkna stefnda af kröfunni.

Ákvæði laga nr. 7/1936, brostnar forsendur o.fl.

Stefnandi telji að líta verði til ákvæða laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga við mat á saknæmi í málinu. Hann vísi einkum til 33. gr. og svo 38. gr. laganna án þess að heimfæra þau lagaákvæði sérstaklega upp á málsatvik. Af þeirri umfjöllun sé auk þess ljóst að hún byggist á þeirri grundvallarforsendu að stefndi hafi aldrei lagfært heildarfjölda gjaldþaga. Eins og áður segi hafi stefndi sýnt fram á að sú fullyrðing stefnanda sé röng. Þegar af þessum sökum beri að hafna þessum málflutningi stefnanda.

Ljóst sé að reglur kröfu- og samningaréttar um brostnar forsendur geti ekki átt við enda ekkert sammings samband lengur milli aðila sem sé hægt að ógilda. Þó svo væri ættu reglur um brostnar forsendur engan veginn við í málinu. Til þess þyrfti að uppfylla þrjú skilyrði. Í fyrsta lagi þurfi forsendan að vera ákvörðunarástæða loforðs-

gjafa, þ.e. veruleg forsenda. Í öðru lagi þurfi forsendan að hafa verið ljós eða mátt vera ljós gagnaðila við samningsgerð. Í þriðja lagi þurfi ástæðan að vera mikilvæg og hér þurfi að líta til hagsmuna beggja aðila þannig að reglan leiði ekki til óréttlátrar réttarskerðingar fyrir annan aðilann. Ekki sé hægt að sjá að nokkuð af þessu sé uppfyllt í málinu. Þá sé það einfaldlega rangt að þær breytingar á skilmálum lánanna sem voru undirritaðar í málinu hefðu breytt einhverju um greiðslubyrði hjá stefnanda. Eina breytingin var sú að í stað þess að gjalddagar lánanna væru á þriggja mánaða fresti, voru þeir mánaðarlega. Greiðslubyrðin var í reynd sú sama. Eins og rakið sé í málavöxtum hafi megintilgangur skilmálabreytinganna verið að frysta greiðslur af lánunum til þess að gefa stefnanda færi á að selja fasteignina að [...]. Þannig megi í raun segja að grundvallarforsenda stefnda fyrir því að samþykkja skilmálabreytinguna hafi brostið enda virðist engin tilraun hafa verið gerð til að selja fasteignina. Þá hafi frumforsenda stefnda fyrir veitingu lánsins í upphafi brostið, þ.e. stefnandi lét algerlega hjá líða að greiða af skuldum sínum. Gangi málflytningur stefnanda um þetta atriði því ekki upp, frekar en aðrar málsástæður hans.

Um lagarök vísar stefndi einkum til meginreglna skaðabótaréttar, einkum sakarreglu, reglna um sök, tjón og fjárhæðir skaðabóta, tímamark tjóns og skyldu tjónþola til að takmarka tjón sitt. Þá vísar hann til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga. Loks er vísað til reglna laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum sönnunarreglna. Um málskostnað vísast til XXI. kafla sömu laga.

Niðurstaða

Stefnandi höfðar þetta mál til þess að fá viðurkennda skaðabótaskyldu stefnda á tjóni sem stefnandi hafi beðið vegna mistaka starfsmanna stefnda þegar breytt var, 2. mars 2009, skilmálum lána nr. 1004-74-340xxx, 1002-74-677xxx og 1002-74-677xxx sem stefnandi tók hjá stefnda.

Sá sem byggir kröfu sína á því að annar hafi valdið honum skaðabótaskyldu tjóni þarf að sýna fram á tjón sitt. Stefnandi virðist einkum byggja á því að hann hafi orðið fyrir tjóni af tveimur atvikum, annars vegar því að eign hans var seld við nauðungarsölu og hins vegar því að umboðsmaður skuldara synjaði stefnanda um greiðslu-aðlögun 14. febrúar 2014.

Eign seld nauðungarsölu

Stefnandi byggir í fyrsta lagi á því að tjónið sem hafi hlotist af mistökum starfsmanna stefnanda felist í því að eign hans hafi verið seld nauðungarsölu.

Eins og rakið hefur verið greiddi stefnandi einungis af lánnum sínum hjá stefnda

fram til gjalddaga 1. nóvember 2008. Af þeim tveimur lánnum sem hann tók yfir við kaupin greiddi hann í 23 mánuði frá 1. desember 2006 en af því láni sem hann tók vegna kaupanna greiddi hann í 21 mánuð frá 1. febrúar 2007. Hann tók einnig lífeyris-sjóðslán til kaupanna. Ekki liggur fyrir hversu háa fjárhæð hann innti af hendi á því tímabili sem hann stóð í skilum. Þar eð kaupverð íbúðarinnar, 17.800.000 kr., var allt tekið að láni má ætla að hann hafi fram að 1. nóvember 2008 greitt ríflega 1.400.000 kr. af þeim lánnum sem hann tók til kaupanna. Meira innti hann ekki af hendi þar til eignin var seld. Hann fékk þó fjárhæð úr ríkissjóði 27. febrúar 2015, 1.234.040 kr., svonefnda leiðréttingu, greidda inn á lán nr. 1002-74-667xxx.

Samkvæmt frumvarpi að úthlutunargerð var við nauðungarsölu eignarinnar lýst kröfum sem námu samanlagt 30.921.101 kr. Eignin seldist fyrir 24.500.000 kr. eða 6.400.000 kr. lægri fjárhæð en hvíldi á henni. Þótt stefnandi hefði afsal fyrir íbúðinni hvíldu á henni skuldir sem samsvöruðu hærri fjárhæð en kaupverði hennar og átti hann því í reynd ekki neina efnislega eign í íbúðinni.

Yfirmatsmenn lögðu mat á greiðslugetu stefnanda og maka hans 1. desember 2010. Þá höfðu útgjöld vegna framfærslu fjölskyldunnar og greiðslubyrði af öðrum lánnum verið dregin frá heildarráðstöfunartekjum þeirra. Greiðslugetan var talin nema ríflega 116.000 kr. Eins og komið er fram urðu margvíslegar breytingar á lífi stefnanda fram að sölu íbúðarinnar. Þrátt fyrir þetta gengu yfirmatsmenn út frá því að greiðslugeta hans, eins og hún var 1. desember 2010, breyttist ekki fram að nauðungarsöludeginum 12. október 2015. Engu að síður var það mat yfirmatsmanna að ógreidd lán stefnanda á nauðungarsöludegi næmu hærri fjárhæð en metnu markaðsvirði eignarinnar á þeim degi og því hefði stefnandi ekki átt neitt eigið fé í íbúðinni. Þetta var einnig niðurstaða dómkvadds undirmatsmanns.

Með þeim matsgerðum sem stefnandi aflaði hefur hann ekki sýnt fram á að hann hafi tapað hreinni eign. Að mati dómsins hefur hann ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni við nauðungarsöluna.

Stefnandi fékk ekki samþykkt nein greiðsluúrræði

Stefnandi telur mistök starfsmanna stefnda einnig hafa valdið því að umboðsmaður skuldara synjaði honum um greiðsluaðlögun. Mánaðarleg afborgun af lánunum þremur hafi ranglega verið talin nema 190.000 kr. í stað 90.000 kr. Þessi verulega hækkun afborgana hafi haft áhrif á mat umboðsmanns á því hvort sú háttsemi stefnanda að greiða ekki af veðskuldum sínum eftir að hann kom úr greiðsluskjóli í lok janúar 2013 teldist ámælisverð samkvæmt f-lið 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010. Mistökin hafi því valdið því að umboðsmaður synjaði honum um heimild til að leita greiðsluaðlögunar 14. febrúar 2014 með vísan til þessa ákvæðis.

Þess er fyrst að geta að áður en stefnanda var synjað um heimild til að leita greiðsluaðlögunar í febrúar 2014 hafði stefnanda og maka hans verið veitt heimild til þess að leita greiðsluaðlögunar 10. maí 2011. Eftir að þau slitu sambúð var honum einum veitt heimild til greiðsluaðlögunar. Samkvæmt lögum nr. 101/2010 hefur það tiltekin réttaráhrif, bæði fyrir kröfuhafa og skuldara, þegar skuldara er veitt heimild til þess að leita greiðsluaðlögunar. Samkvæmt 11. gr. laga nr. 101/2010 mega kröfuhafar hvorki krefjast greiðslna né taka við þeim né ráðast í nokkrar aðgerðir til þess að innheimta kröfur sínar. Þetta þýðir að skuldarinn er í greiðsluskjóli, hann á ekki og má ekki greiða niður skuldir sínar. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laganna ber honum hins vegar á meðan hann er í greiðsluskjóli að leggja til hliðar af launum og öðrum tekjum það fé sem er umfram það sem hann þarf til þess að sjá sér og sínum farborða. Á honum hvíla einnig aðrar skyldur taldar upp í ákvæðinu. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. skal umsjónarmaður, telji hann skuldara hafa brugðist skyldum sínum skv. 1. mgr., leggja til við umboðsmann að greiðsluaðlögunarumleitarnar verði felldar niður.

Í 6. gr. laga nr. 101/2010 eru tilgreindar ýmsar aðstæður sem geta komið í veg fyrir að greiðsluaðlögun verði heimiluð. Í 2. mgr. ákvæðisins eru tilgreind atvik sem valda því að óhæfilegt þyki að skuldara sé veitt greiðsluaðlögun. Þeirra á meðal er, samkvæmt f-lið, að skuldari hafi á ámælisverðan hátt látið undir höfuð leggjast að standa við skuldbindingar sínar eftir því sem honum var framast unnt.

Eins og fram er komið hvíldi ekki á stefnanda í greiðsluskjólinu sú skuldbinding að greiða af lánum sínum. Við mat á því hvort framganga hans félli undir þetta ákvæði hafði því hvorki áhrif hver var greiðslubyrði af lánum né hvort hún var rétt eða rangt reiknuð út. Við mat á því hvort ákvæðið ætti við var horft til þess hvort stefnandi hefði lagt til hliðar þá fjárhæð sem hann þurfti ekki á að halda sér og sínum til framfærslu.

Stefnandi sýndi umboðsmanni ekki fram á að hann hefði lagt neitt til hliðar á 20 mánaða tímabili frá 10. maí 2011 til 28. janúar 2013. Það var því mat umboðsmanns að stefnandi hefði brotið gegn f-lið 2. mgr. 6. gr. laga nr. 101/2010 með því að hafa á ámælisverðan hátt látið undir höfuð leggjast að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt a-lið 1. mgr. 12. gr. laganna eftir því sem honum var framast unnt.

Eftir að stefnanda var synjað um lengra greiðsluskjól í lok janúar 2013 bar honum að greiða af veðskuldum sínum eftir því sem honum var framast unnt.

Stefnandi sótti aftur um greiðsluaðlögun hjá umboðsmanni skuldara, 14. ágúst 2013. Eftir að hann hafði sent umboðsmanni fullnægjandi gögn 4. febrúar 2014 var beiðni hans tekin til skoðunar. Það var á ný afstaða umboðsmanns að stefnandi hefði brotið gegn fyrirmælum f-liðar 2. mgr. 6. gr. laganna með því að hafa á ámælisverðan

hátt látið undir höfuð leggjast að standa við skuldbindingar sínar eftir því sem honum var framast unnt. Það hefði hann gert með því að greiða ekkert af veðskuldum sínum þegar hann kom úr greiðsluskjólínu í lok janúar 2013 þótt hann hefði allnokkra greiðslugetu.

Eins og kom fram í lýsingu málsatvika greindi stefnandi kærunefndinni frá því í viðbótarathugasemdum sínum, sem hann sendi nefndinni í tölvupósti 3. júní 2014, að villa hefði verið í útreikningi stefnda á eftirstöðvum lána og áföllnum vanskilum. Stefnanda var þá kunnugt um mistök stefnda við fjölgun gjalddaganna og að þau hefðu verið leiðrétt.

Samkvæmt úrskurði kærunefndarinnar voru þetta þó ekki höfuðrök hans fyrir því að kærunefndinni bæri að fella ákvörðun umboðsmanns 14. febrúar 2014 úr gildi. Samkvæmt úrskurði kærunefndarinnar krafðist stefnandi þess að hann yrði í greiðsluskjóli þar til fyrir lægi niðurstaða dómstóla um ólögmati verðtryggðra lána. Hann vísaði einnig til þess að umboðsmaður skuldara hefði ekki tekið til athugunar þá stjórnvaldsákvörðun Neytendastofu að Íslandsbanki hefði brotið gegn upplýsingaskyldu sinni við veitingu verðtryggðra lána. Rök stefnanda vörðuðu því einkum það að lánin frá stefnda væru verðtryggð. Úrskurðurinn sýnir einnig að þær upplýsingar að stefndi hefði gert mistök og stýtt lánstíma lánanna höfðu engin áhrif á niðurstöðu kærunefndarinnar. Hún horfði einvörðungu til þess að stefnandi hefði, frá lokum janúar 2013 og fram í ágúst sama ár, þegar hann sótti um greiðsluaðlögun í annað sinn, ekkert greitt af veðskuldum sínum þótt greiðslugeta hans á því ári hefði að meðaltali numið 122.000 kr. á mánuði.

Að mati dómsins stafaði það því alfarið og einungis af framgöngu stefnanda að umboðsmaður taldi óhæfilegt að veita honum heimild til greiðsluaðlögunar í febrúar 2014. Það var því að öllu leyti á ábyrgð stefnanda að ekki reyndi á það hvort hann næði frjálsum samningum við lánardrottna sína samkvæmt IV. kafla laganna eða hugsanlega nauðasamningum við þá samkvæmt V. kafla þeirra.

Dómurinn telur því að mistökum stefnda við skilmálabreytingar á þeim lánum sem stefnandi tók hjá stefnda verði ekki kennt um það að umboðsmaður synjaði honum um greiðsluaðlögun í febrúar 2014.

Áréttá má að engin gögn liggja fyrir um að lán stefnanda hjá stefnda hafi „lent í vanskilum“ þrátt fyrir greiðsluvilja hans, eins og hann byggir á. Þvert á móti kom fram að hann hefði ákveðið að hætta að greiða af lánum sínum. Hann lagði ekki til hliðar á tímabili greiðsluaðlögunarumleitana eins og honum bar. Þegar hann var ekki lengur í greiðsluskjóli greiddi hann ekki heldur af veðskuldum sínum, eins og honum var þó skylt.

Stefnandi bar jafnframt fyrir dómi að hann hefði ekki fyrr en í maí 2014 áttað sig á því að stefndi hefði gert þau mistök að stytta lánstíma lánanna þegar skilmálum

þeirra var breytt í mars 2009 og afborganir af þeim hefðu því hækkað. Það sem stefnandi vissi ekki fyrr en í maí 2014 gat ekki stýrt gerðum hans fram að þeim tíma. Mistök stefnda réðu því þar af leiðandi ekki að stefnandi stóð ekki við skyldur sínar samkvæmt lögum nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga.

Dómurinn telur að ekki geti heldur haft þýðingu sú viðbára stefnanda að starfsmaður Arion banka hafi sagt honum að hann mætti ekki greiða af lánum sínum á meðan sá banki skoðaði hvort unnt væri að liðsinna stefnanda. Stefnandi var þá nýkominn úr greiðsluskjóli og honum hljóta að hafa verið ljósar lagalegar skyldur þeirra sem vilja njóta þess úrræðis og raktar hafa verið.

Stefnandi hefur yfirhöfuð ekki sýnt fram á að hann hafi haft nokkurn vilja til þess að greiða niður lánin frá stefnda, þó ekki væri nema að því marki sem „honum var framast unnt“. Fyrir dómi bar hann að hann hefði látið aðra lánardrottna, sem hefðu gengið harðar fram í innheimtu, ganga fyrir, svo sem Landsbankann. Ekki liggur fyrir hvort það voru lausaskuldir sem nutu ekki veðtryggingar eða lán frá Landsbankanum sem hvíldi á 3. veðrétti íbúðarinnar, þ.e.a.s. aftan við lán stefnda sem nutu 1. og 2. veðréttar. Í það minnsta greiddi stefnandi ekki af þeim lánum sem brýnast var að greiða niður til þess að hann héldi íbúðinni.

Að mati dómsins er því ósannað að vanskil stefnanda tengist þeim mistökum sem starfsmenn stefnda gerðu 2. mars 2009. Mánaðarleg greiðslugeta sem nemur 46.000 kr. nýtist jafnt til þess að greiða hluta afborgana sem nema 190.000 kr. og þær sem nema 90.000 kr. Hann hefði ætíð getað lagt fyrir fé eða greitt í það minnsta hluta af skuldum sínum hefði hann viljað.

Mánaðarleg greiðslugeta stefnanda samkvæmt mati dómkvaddra yfirmatsmanna sem stefnandi vill leggja til grundvallar í þessu máli var 116.000 kr. allt frá 1. desember 2010 til nauðungarsölu dags. Yrði tekið mið af henni væri hirðuleysi stefnanda um að greiða stefnda vanskil sín enn alvarlegra.

Stefnandi telur mistök starfsmanna stefnda sem stytta lánstímann hafa komið í veg fyrir að hann fengi greiðsluferfiðleikaaðstoð hjá stefnda. Um þá aðstoð sótti hann tvisvar, fyrst 10. apríl 2013 og svo aftur 21. júní sama ár. Í báðum tilvikum var stefnanda synjað því talið var að sú aðstoð sem hann sótti um myndi ekki leysa fjárhagsvanda hans.

Ætla mætti að stefnandi liti á þá synjun sem sjálfstætt tjón. Á það fellst dómurinn ekki. Dómurinn telur þessa synjun óhjákvæmilega afleiðingu þess að stefnandi, með eigin athöfnum eða athafnaleysi, fyrirgerði rétti sínum, í janúar 2013, til þess að njóta lengur greiðsluskjóls og þar með þeim möguleika að ná á því ári samningi um greiðsluaðlögun við kröfuhafa sína.

Samandregið

Samkvæmt greiðslumötum umboðsmanns skuldara og mati dómkvaddra yfirmatsmanna var stefnandi fær um að greiða í það minnsta hluta af skuldum sínum 1. desember 2010 og fram að nauðungarsöluþegi. Það fé sem hann var aflögufær um, hvort heldur í greiðsluskjóli eða utan þess, rann hins vegar ekki til greiðslu veðkrafna sem hvíldu á fasteign hans. Stefnandi hafði ekki nokkurn greiðsluvilja og telur dómurinn málsatvik og framlögð gögn sýna að það hafi verið frumorsök allrar atburðarásarinnar.

Eins og áður greinir hefur stefnandi, að mati dómsins, ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir nokkru fjártjóni vegna þeirra mistaka sem starfsmönnum stefnda urðu á þegar skilmálum lána stefnanda hjá stefnda var breytt 2. mars 2009. Þegar af þeirri ástæðu verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda.

Þótt dómurinn hafi hafnað kröfum og málsástæðum stefnanda þykir engu að síður rétt að hvor málsaðili beri sinn kostnað af málinu.

Ingiríður Lúðvíksdóttir og Bergþóra Ingólfssdóttir héraðsdómarar og Brynjar Örn Ólafsson hagfræðingur kveða upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Íbúðalánasjóður, er sýkn af öllum kröfum stefnanda, A.
Málkostnaður milli aðila fellur niður.

Ingiríður Lúðvíksdóttir
Bergþóra Ingólfssdóttir
Brynjar Örn Ólafsson