HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

DÓMUR

8. maí 2013

Mál nr. E-2303/2012:

Stefnandi: Sölvi Ragnar Sigurðsson
(Bjarni Aðalgeirsson hdl.)

Stefndi: Gildi -lífeyrissjóður
(Karl Ólafur Karlsson hrl.)

Dómari: Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 8. maí 2013 í máli nr. E-2303/2012:

Sölvi Ragnar Sigurðsson

(Bjarni Aðalgeirsson hdl.)

gegn

Gildi -lífeyrissjóði

(Karl Ólafur Karlsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 29. apríl sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sölva Sigurðssyni, Álfhólsvegi 99, Kópavogi á hendur Gildi lífeyrissjóði, Sætúni 1, Reykjavík, með stefnu dagsettri 25. júní 2012.

Stefnandi krefst þess að ógilt verði með dómi veðsetning hans á íbúð sinni að Álfhólsvegi 99, fastanr. 205-8268, Kópavogi með veðskuldabréfi 665176, útgefnu af Thelmu Logadóttur, til stefnda, upphaflega að fjárhæð 9.500.000 kr.

Til vara er þess krafist að fjárhæð veðtryggðrar kröfu samkvæmt veðskuldabréfi 665176, útgefnu af Thelmu Logadóttur til stefnda, upphaflega að fjárhæð 9.500.000 kr., sem hvílir á íbúð stefnanda að Álfhólsvegi 99, fastanr. 205-8268, Kópavogi, verði stórlega lækkuð.

Til þrautavara er þess krafist að viðurkennt verði að veðtryggð krafa samkvæmt veðskuldabréfi 665176, sé að hámarki sú fjárhæð sem Thelma Logadóttir er ábyrg fyrir samkvæmt nauðasamningi hennar til greiðsluaðlögunar.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

I.

Hinn 30. mars 2008 sótti Thelma Logadóttir um sjóðfélagalán hjá stefnda að fjárhæð 9.500.000 kr. Í umsókninni kom fram að lánið yrði tryggt með veði í eign stefnanda að Álfhólfsvegi 99, Kópavogi og fylgdi umsókninni yfirlýsing dags. 30. mars 2008, undirrituð af stefnanda og maka stefnanda, um veðheimild vegna láns hjá stefnda.

Sérstakt greiðslumat var ekki gert né var þess krafist, en lánsfjárhæð var undir viðmiðunarmörkum greiðslumats sem er 10.000.000 kr. samkvæmt ákvörðun stjórnar stefnda.

Hinn 2. apríl 2008 gaf Thelma Logadóttir út veðskuldabréf til stefnda að fjárhæð 9.500.000 kr. Veðskuldabréfið nr. 665176 bar samkvæmt efni sínu að greiða með 160 jöfnum greiðslum á 3 mánaða fresti, bundið vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitöluna 286,2 og bar skuldin fasta vexti 5,95%. Til tryggingar skuldinni var 1. veðréttur í eign stefnanda að Álfhólsvegi 99 og ritaði lántaki ásamt maka, sem og stefnandi ásamt maka undir bréfið í viðurvist tveggja votta. Andvirði veðskuldabréfsins var lagt inn á bankareikning umsækjanda, Thelmu Logadóttur.

Hinn 29. desember 2008 var gerð skilmálabreyting á veðskuldabréfinu þar sem vanskilum að fjárhæð 177.033 kr. var bætt við uppreiknaðan höfuðstól skuldarinnar, afborgunum af bréfinu var breytt úr ársfjórðungslegum greiðslum í mánaðarlegar greiðslur og lánstími lengdur til samræmis. Ákvæði veðskuldabréfsins voru óbreytt að öðru leyti og undir skilmálabreytinguna rituðu í viðurvist tveggja votta, líkt og undir veðskuldabréfið sjálft, lántaki ásamt maka og stefnandi ásamt maka.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 17. september 2009 var Thelmu Logadóttur veitt heimild til þess að leita nauðasamnings til greiðsluaðlögunar samkvæmt X. kafla laga nr. 21/1991, sbr. lög nr. 24/2009. Því ferli lauk með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur dags. 14. desember 2009. Samkvæmt úrskurðinum felur nauðasamningurinn í sér að „greiðslum verði frestað í fimm ár og greiðslur sem annars ættu sér stað til kröfuhafa á þeim tíma verði gefnar eftir og dregnar frá höfuðstól krafnanna. Að þeim frádregnum verði höfuðstóll eftirstandandi krafna lækkaður um 75%. Engin greiðsla verði innt af hendi á greiðsluerfiðleikatímabilinu." Samkvæmt framangreindu hefur hluti höfuðstóls láns frá stefnda verið lækkaður að stærstum hluta.

Stefndi kveðst hafa tekið þá ákvörðun í kjölfar staðfestingar nauðasamningsins og vegna óvissu um áhrif slíkra nauðasamninga á ábyrgðarskuldbindingar þriðja aðila, að bíða með frekari fullnustuaðgerðir gegn stefnanda, og öðrum sem eins var ástatt um, þar til leyst yrði úr þeim ágreiningi fyrir dómi. Vanskilatilkynningar og innheimtuviðvaranir munu þó hafa verið sendar lántaka og stefnanda.

Í framhaldi af dómi Hæstaréttar í málinu nr. 274/2010 samþykkti stjórn stefnda verklagsreglur um meðferð lánsveða þegar lántaki fær m.a. staðfestan nauðasamning til greiðsluaðlögunar. Í samræmi við þær, eða hinn 3. maí 2011, var stefnanda sent bréf þar sem honum var boðið að koma til viðræðna við stefnda um stöðu veðskuldarinnar og möguleg úrræði tengd verklagsreglunum. Samrit bréfsins var sent til Thelmu Logadóttur. Hvorugur aðila þekktist boð um fund, en í stefnu kveður stefnandi að með bréfinu hafi stefnandi fyrst fengið upplýsingar um bága fjárhagsstöðu Thelmu og að hún hefði leitað eftir nauðasamningi til greiðsluaðlögunar.

Hinn 31. maí 2011 sendi umboðsmaður stefnanda bréf til stefnda þar sem þess var farið á leit við stefnda að hann aflétti þegar í stað nefndu veðskuldabréfi af fasteign stefnanda. Hinn 27. júní 2011 hafnaði stefndi erindinu. Krafa um afléttingu veðskuldabréfsins var ítrekuð 30. ágúst 2011 og henni hafnað að nýju 19. september 2011. Mál þetta var síðan höfðað í júní 2012.

II.

Stefnandi kveðst reisa aðalkröfu sína um sýknu á ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Í fyrsta lagi kveðst stefnandi byggja á því að það yrði talið ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign stefnanda og því megi víkja veðsetningunni til hliðar í heild eða að hluta samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Byggt sé á því að stefnanda hafi sem fjármálafyrirtæki, sem hafi atvinnu af lánastarfsemi, borið sérstök skylda til að kynna fyrir stefnanda þá áhættu sem í því væri fólgin að setja fasteign sína að veði fyrir skuldum lántaka, einkum í ljósi bágrar fjárhagsstöðu lántaka.

Þá kveðst stefnandi byggja á því að stefnda hafi borið að kanna greiðslugetu lántaka áður en lán hafi verið veitt, í samræmi við almennt viðurkennda venju á lánamarkaði sem staðfest hafi verið í dómum Hæstaréttar, sbr. einnig samkomulag um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, sem flestir aðilar á lánamarkaði hafi gert með sér. Í ljósi þessarar skyldu geti stefndi ekki borið fyrir sig að hafa ekki þekkt slæma fjárhagsstöðu lántaka þegar hann hafi tekið við veðtryggingu í fasteign stefnanda. Stefnandi byggir á því að lántaka hafi ekki með nokkru móti verið mögulegt að standa við þá skuldbindingu sem hann hafi tekist á hendur með veðskuldabréfi nr. 665176 sem gefið hafi verið út til stefnda. Stefnda hafi því mátt vera ljóst að lántakanda væri ekki mögulegt að endurgreiða það lán sem stefndi hafi veitt honum en þrátt fyrir það hafi stefndi tekið við tryggingu í fasteign stefnanda án þess að gera honum nokkra grein fyrir fjárhagsstöðu lántaka eða þeirri áhættu sem fólst í veðsetningunni.

Stefnandi kveður samningsstöðu málsaðila hafa vera afar ólíka þegar stefnandi hafi veitt stefnda veðtryggingu í fasteign sinni. Stefndi hafi á að skipa sérfræðingum í lánveitingum, með mikla sérþekkingu og starfsreynslu. Stefndi hafi haft möguleika á að afla sér ítarlegra upplýsinga um fjárhagsstöðu lántaka og hafi honum raunar borið að gera það. Stefnandi kveðst ekki hafa haft þessi úrræði heldur hafi hann þurft að treysta því að stefndi hegðaði sér í samræmi við skyldur sínar og reglur á lánamarkaði. Telja verði að háttsemi stefnda hafi einkum verið ámælisverð í því ljósi að láninu virðist ekki hafa verið varið til eignamyndunar hjá lántaka. Stefnandi telur að stefndi, sem fjármálastofnun, verði einn að bera þá áhættu sem fylgt hafi því að láta hjá líða að

kanna greiðslugetu lántaka og kynna hana stefnanda, áður en lán hafi verið veitt og eftir atvikum gera þeim, sem hugðust leggja fram veðtryggingu, grein fyrir því ef niðurstaða þeirrar könnunar benti til þess að lántaki gæti ekki staðið í skilum. Stefndi hafi því misnotað stöðu sína sem sérfræðingur og farið gegn almennum venjum á lánamarkaði. Því beri að fallast á kröfu stefnanda um ógildingu veðsetningarinnar.

Í öðru lagi byggir stefnandi á því að óheiðarlegt væri af hálfu stefnda að bera veðsetningu stefnanda á fasteign sinni fyrir sig vegna atvika sem fyrir hendi hafi verið þegar stefnandi hafi gengist undir veðsetninguna og stefndi hafi mátt vita um. Því beri að mati stefnanda að ógilda veðsetninguna samkvæmt 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Stefnandi telur að stefnda hafi átt að vera ljós fjárhagsstaða lántaka þegar stefnandi hafi veðsett fasteign sína til tryggingar láninu. Þannig hafi stefnda verið ljóst að lántaka yrði ómögulegt að efna skuldbindingar sínar og því sé óheiðarlegt af hálfu stefnda að bera veðsetninguna fyrir sig. Því beri að ógilda veðsetninguna á grundvelli 33. gr. laga nr. 7/1936.

Að öðru leyti vísar stefndi til málsástæðna hér að framan varðandi 36. gr. laga nr. 7/1936 og telur þær með sama hætti eiga við varðandi 33. gr. að breyttu breytanda.

Til vara krefst stefnandi lækkunar á hinni veðtryggðu kröfu og byggir hana á heimild í 36. gr. laga 7/1936 til að víkja samningi til hliðar að hluta. Verði ekki fallist á að ógilda megi veðsetninguna í heild, í samræmi við aðalkröfu, telur stefnandi að með sömu málsástæðum og hér að framan um aðalkröfu sé unnt að víkja samningi við stefnda til hliðar að hluta þannig að hin veðtryggða krafa verði lækkuð verulega.

Til þrautavara sé þess krafist að viðurkennt verði að veðtryggð krafa samkvæmt veðskuldabréfi 665176, sé að hámarki sú fjárhæð sem Thelma Logadóttir sé ábyrg fyrir samkvæmt nauðasamningi hennar til greiðsluaðlögunar. Þrautavarakröfu sína byggir stefnandi á því að með úrskurði héraðsdóms um nauðasamning greiðsluaðlögunar Thelmu Logadóttur hafi hin veðtryggða krafa verið lækkuð og felld niður að hluta. Samkvæmt úrskurði héraðsdóms feli nauðasamningurinn í sér að „greiðslum verði frestað í fimm ár og greiðslur sem annars ættu sér stað til kröfuhafa á þeim tíma verði gefnar eftir og dregnar frá höfuðstól krafnanna. Að þeim frádregnum verði höfuðstóll eftirstandandi krafna lækkaður um 75%. Engin greiðsla verði innt af hendi á greiðsluerfiðleikatímabilinu."

Stefnandi hafnar því sem stefndi virðist byggja á að veðkrafa sé sjálfstæð krafa án tengsla við kröfuna gegn aðalskuldaranum. Stefnandi álíti að þar sem krafa gagnvart aðalskuldaranum hafi fallið niður að stærstum hluta felist það í eðli veðréttar að veðsamningur geti eingöngu tryggt þá kröfu sem sé til staðar gagnvart aðalskuldaranum sbr. orðalag veðskuldabréfsins þar sem segi að fasteign stefnda sé sett að veði „til tryggingar skaðlausri og skilvísri greiðslu höfuðstóls, verðbóta og

vaxta framangreindrar skuldar". Þar sem sú skuld sem vísað sé til hafi fallið niður að hluta með nauðasamningi Thelmu Logadóttur til greiðsluaðlögunar hafi þar með fallið niður sú krafa sem veðréttur sé tryggður með í fasteign stefnanda.

Málskostnaðarkrafa stefnanda byggir á því að verði fallist á kröfur hans að öllu leyti sé eðlilegt að stefndi haldi honum skaðlausum af kostnaði sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna þessa. Krafa um ógildingu byggi á reglum um ógildingu samninga sem fram komi í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 30., 33. og 36. gr. laganna. Enn fremur sé byggt á ólögfestri reglu um ógildingu samninga vegna brostinna forsendna. Þá byggir stefnandi á almennum reglum kröfuréttar. Um varnarþing málsins vísast til 1. mgr. 33. gr. Um heimild til kröfusamlags vísast til 1. mgr. 27. gr., enn fremur til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að lánveiting samkvæmt veðskuldabréfi nr. 665176, sé í einu og öllu lögmæt, þ.m.t. veðsetning fasteignar stefnanda og að stefndi hafi á engan hátt vanrækt skyldur sínar sem lánveitandi gagnvart lántaka eða stefnanda sem veðsala.

Stefndi sé lífeyrissjóður og starfi á grundvelli ákvæða laga nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Í samræmi við ákvæði laganna hafi stefndi sett sér samþykktir sem staðfestar hafa verið af hlutaðeigandi ráðherra. Starfsemi stefnda lúti ströngu eftirliti Fjármálaeftirlitsins. Fjárfestingastefnu stefnda sé markaður rammi í þessum sömu lögum og samkvæmt 3. tölul. 1. mgr. 36. gr. laganna sé stefnda heimilað að ávaxta fé sitt til hagsbóta fyrir sjóðfélaga sína með kaupum á skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að hámarki 75% af metnu markaðsvirði, nema þegar um sérhæft atvinnuhúsnæði sé að ræða þá skal hámarkið vera 35%. Í samræmi við framangreint og ákvæði gr. 4.10 í samþykktum stefnda, hafi stjórn stefnda sett reglur um lánveitingar stefnda til sjóðfélaga sinna.

Samkvæmt þágildandi lánareglum stefnda hafi sjóðfélagar átt rétt á láni frá stefnda að uppfylltum nánar greindum skilyrðum. Aðeins hafi verið lánað gegn fasteignaveði í íbúðarhúsnæði og veðsetningarhlutfall hafi aldrei mátt vera hærra en 65% af fasteignamati eignar eða sölumati löggilts fasteignasala sem aðilar hafi komið sér saman um. Væri þess óskað af hálfu stefnda hafi verið skylt að leggja fram greiðslumat. Sérstaklega hafi verið tekið fram að þegar um lánsveð hafi verið að ræða skyldi lögð fram skrifleg yfirlýsing eiganda viðkomandi eignar um að hann gerði sér grein fyrir þeim skuldbindingum sem hann væri að takast á hendur.

Í samræmi við lánareglur stefnda hafi stefnandi undirritað ásamt maka sínum yfirlýsingu, dags. 30. mars 2008, þar sem fram komi, til viðbótar við ákvæði

veðskuldabréfsins sjálfs sem m.a. kveði á um veðtrygginguna og staðfest sé að stefnandi hafi kynnt sér, að stefnandi heimili veðsetningu á fasteign sinni að Álfshólfsvegi 99 til tryggingar láni hjá stefnda að fjárhæð allt að 9.500.000 kr. Í yfirlýsingunni komi enn fremur fram að stefnandi geri sér fyllilega grein fyrir þeim skuldbindingum sem felist í því að veita heimild til veðsetningar á fasteign sinni og að honum sé kunnugt um það að þar með gæti hann þurft að greiða þær skuldir sem veitt sé veðheimild fyrir, líkt og hann væri lántaki sjálfur. Þessu til viðbótar hafi fulltrúi í lánadeild stefnda, Guðrún K. Sigurðardóttir, haft samband við stefnanda þar sem efni yfirlýsingarinnar um veðheimild hafi verið áréttað og réttmæti undirritana hafi verið kannað. Hafi stefnandi þannig verið ítarlega upplýstur um þýðingu veðsetningarinnar og þá áhættu sem í henni hafi falist. Þá skyldu verði að leggja á stefnanda hér að hann kynni sér sérstaklega þá áhættu sem sé samfara veitingu heimildar til veðsetningar og afli upplýsinga um hagi lántaka og lánareglur stefnda að öðru leyti. Hér verði enn fremur að hafa í huga að stefnandi hafi a.m.k. í fjórum tilvikum áður veitt leyfi til veðsetningar á fasteign sinni til tryggingar skuldum þriðja aðila, bæði til tryggingar skuldum lögpersónu og nákominna aðila vegna lántöku hjá öðrum lífeyrissjóði. Stefnanda hafi því verið eða hafi mátt vera fullkunnugt um áhættu, reglur og verklag tengt lánveitingum lífeyrissjóða.

Stefndi kveður að staða lántaka hafi verið sérstaklega könnuð í vanskilaskrá og hafi ekkert bent til þess að ástæða væri til þess að draga í efa greiðslugetu hennar.

Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum hafi lántaki og stefnandi verið bundin fjölskylduböndum og því ekki óeðlilegt að aðili tengdur lántaka kæmi að málinu með þessum hætti, líkt og tíðkast hafi svo áratugum skiptir í lánveitingum stefnda og fleiri lífeyrissjóða. Aðgangur sjóðfélaga að sjóðfélagalánum stefnda sé og hafi verið stór og mikilvægur hluti af félagslegum rétti sjóðfélaga og hafi stefndi kappkostað að mismuna ekki sjóðfélögum í þeim efnum. Lánveiting stefnda til sjóðfélaga sinna sem byggi á skýrum og málefnalegum lánareglum hafi í gegnum tíðina gefið foreldrum og öðrum aðilum sem nákomnir séu ungum sjóðfélögum tækifæri til þess að veita liðsinni við íbúðarkaup o.fl. með veitingu veðleyfis í stað beinna fjárframlaga. Hlutverk og tilgangur sjóðfélagalána hafi því almennt verið annað en lán bankastofnana sem veitt séu í viðskiptalegum tilgangi.

Af málatilbúnaði stefnanda virðist mega ráða að hann telji það hafa verið ákvörðunarástæðu fyrir veitingu veðtryggingar að greiðslugeta lántaka hafi verið metin. Nefni stefnandi einnig í stefnu sérstaklega að hann hafi ekki bolmagn til þess að taka við því að greiða af kröfunni. Af þessu tilefni sé bent á að stefndi hafi aldrei haldið því fram gagnvart stefnanda eða lántaka að lántaki hafi verið greiðslumetinn eða látið slíkt í veðri vaka. Lánareglur hafi verið kynntar lántaka, auk þess sem þær hafi verið aðgengilegar öllum. Stefndi hafi hvorki vitað né mátt vita um

framangreinda forsendu stefnanda, en í því sambandi verði að telja að það hafi verið sérstakt tilefni fyrir stefnanda að vekja máls á henni við undirritun yfirlýsingarinnar um veðheimild eða í eftirfarandi samskiptum við fulltrúa stefnda. Slíkt hafi aldrei verið gert. Hafi ekki síst verið ástæða til þess ef borin er saman yfirlýsing stefnanda annars vegar, þar sem hann staðfesti að honum væri kunnugt um að hann gæti þurft að greiða af láninu og fullyrðing stefnanda í stefnu hins vegar, um að hann hafi ekki bolmagn til greiðslu ábyrgðarskuldbindingarinnar. Athygli veki að engar athugasemdir hafi komið fram af hálfu stefnanda við skilmálabreytingu lánsins. Verði það ekki túlkað á annan máta en sem eftirfarandi samþykki. Sé það ekki fyrr en um miðbik árs 2011 sem fulltrúi stefnanda setji fram fyrstu andmæli gagnvart stefnda, en slíkt verði að teljast tómlæti af stefnanda hálfu með tilheyrandi brottfalli réttar, verði yfirhöfuð talið að réttur hafi verið til staðar.

Stefndi mótmælir því að hann hafi með einhverjum hætti vanrækt skyldur sínar eða að það verði talið ósanngjarnt, andstætt góðri viðskiptavenju, eða óheiðarlegt að bera fyrir sig veðtryggingu í fasteign stefnanda. Tilvísun stefnanda í þessu sambandi til 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 sé mótmælt. Skilyrði fyrir beitingu greindra lagaákvæða séu ekki til staðar í þessu máli, en fyrir því beri stefnandi sönnunarbyrði. Lánveiting stefnda hafi verið í fullu samræmi við lánareglur stefnda eins og getið hafi verið og í samræmi við þær venjur sem tíðkast hafi varðandi sjóðfélagalán stefnda og annarra lífeyrissjóða. Frá upphafi hafi legið fyrir að greiðslumat hafi ekki verið gert á lántaka í tengslum við lánveitinguna. Lögum samkvæmt hvíli engin skylda á stefnda að framkvæma slíkt greiðslumat og hafi stefndi ekki skuldbundið sig til þess með öðrum hætti að láta framkvæma slíkt mat. Stefndi hafi sett sér það viðmið að greiðslumats væri þörf væri lán 10.000.000 kr. eða hærra, en að öðru leyti hafi í lánareglum verið áskilnaður um að lántaki legði fram greiðslumat ef þess væri óskað af hálfu stefnda. Tilvísun til samkomulags tiltekinna fjármálafyrirtækja um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga sé mótmælt, enda stefndi, líkt og aðrir lífeyrissjóðir, hvorki aðili að því samkomulagi, né hafi hann skuldbundið sig til þess að fara að því samkomulagi. Slíku samkomulagi verði ekki einhliða beitt gagnvart stefnda, gegn meginreglum samninga-, kröfu- og veðréttar um skuldbindingargildi samninga/loforða til ógildingar veðtryggingunni að hluta eða öllu leyti. Ekkert fordæmi Hæstaréttar liggi fyrir til grundvallar slíkri niðurstöðu. Meginreglu samninga- og kröfuréttar um samningsfrelsi verði heldur ekki settar slíkar skorður, þar sem aðilar að veðskuldabréfinu séu allir sjálfstæðir, fjárráða og hæfir til þess að taka á sig framangreinda fjárskuldbindingu.

Ráðstöfun andvirðis lánsins skipti í sjálfu sér ekki máli við mat á gildi ábyrgðarskuldbindingarinnar, en ráðstöfunin skýri hins vegar og renni stoðum undir séreðli sjóðfélagalána sem áður hafi verið vikið að. Stefnanda hafi eða hafi mátt vera

fullkunnugt um aðstæður lántaka þ.m.t. að lánið hafi verið tekið til öflunar nýs og stærra íbúðarhúsnæðis fjölskyldu lántaka að Rauðagerði 54, Reykjavík, í maímánuði 2008 og til uppgjörs óhagkvæmari skulda. Ætluðu greiðslumati stefnanda á lántaka í stefnu sé mótmælt efnislega sem röngu og ósönnuðu, auk þess sem því sé mótmælt sem þýðingarlausu fyrir úrlausn máls þessa. Greiðslumat geti aldrei falið í sér tryggingu fyrir því að skuldari muni ávallt efna skyldur sínar. Hér verði og að hafa í hug að þegar horft sé til baka hafi tímasetning lántöku þeirrar sem mál þetta varði því miður verið slæm, enda hafi orðið efnahagshrun í landinu síðla árs 2008 eins og kunnugt sé. Greiðsluhæfi lántaka í þessu máli virðist því miður hafa skerst í framhaldi eins og gögn málsins beri vott um. Aðstæður lántaka virðist enn fremur hafa breyst, en á framangreindu geti stefndi ekki borið ábyrgð eða áhættu. Málsástæðu stefnanda um að stefndi hafi misnotað aðstöðu sína sem sérfræðingur sé mótmælt sem tilhæfulausri.

Fyrir liggi að stefndi hafi upplýst stefnanda um tilvist nauðasamnings lántaka með bréfi, dags. 3. maí 2011. Nauðasamningsferlið hafi verið auglýst í Lögbirtingablaðinu lögum samkvæmt, sem stefnandi hafi getað kynnt sér. Að auki hafi stefnandi fengið sendar vanskilatilkynningar frá lánastofnun þeirri er hafi annast innheimtu lánsins í samræmi við reglur þar um. Verði því að telja að stefnandi hafi vitað eða mátt vita um aðstæður lántaka löngu áður en honum hafi borist tilvitnað bréf stefnda.

Þrautavarakröfu stefnanda um niðurfærslu veðkröfu til samræmis við niðurstöðu nauðasamnings lántaka sé mótmælt. Til viðbótar því sem rakið hafi verið sé á því byggt að nauðasamningur Thelmu Logadóttur til greiðsluaðlögunar hafi ekki áhrif á veðkröfu stefnda á hendur stefnanda. Veðréttur stefnda standi eftir sem áður óhaggaður. Stefndi vísar af þessu tilefni til meginreglu veðréttar um sjálfstætt gildi veðkröfu. Enn fremur vísar hann til 4. mgr. 60. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., þar sem kveðið sé á um að nauðasamningur haggi ekki rétti lánadrottins skuldara til þess að ganga að tryggingu sem þriðji maður kunni að hafa sett fyrir efndum skuldbindingar til fullnustu á henni allri eða til að krefja ábyrgðarmenn um fulla greiðslu. Meginreglur kröfu- og veðréttar um réttaráhrif vanlýsingar kröfu leiði til sömu niðurstöðu. Loks sé vísað til fordæma Hæstaréttar sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 274/2010, þar sem m.a. sé staðfest að kröfuréttur á hendur ábyrgðarmanni nýtur verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar og að nauðasamningur til greiðsluaðlögunar haggi ekki slíkum rétti kröfuhafa sem stofnað hafi verið til fyrir gildistöku ákvæða laga 32/2009, um ábyrgðarmenn.

Stefndi áréttar að lokum efni og tilvist verklagsreglna sinna, en vegna afstöðu stefnanda hafi ekki verið leitað úrlausna á grundvelli þeirra.

Af hálfu stefnda sé vísað til meginreglna samninga-, kröfu- og veðréttar um skuldbindingargildi samninga og loforða, um samningsfrelsi, sjálfstætt gildi

veðkrafna, áhrif tómlætis og um eftirfarandi samþykki, ákvæða laga nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, ákvæða laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti, einkum 4. mgr. 60. gr. Þá er vísað til 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Um málskostnaðarkröfu sína vísar stefndi til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og krafa um virðisaukaskatt styðst við lög nr. 50/1988.

IV.

Ágreiningur málsins lýtur að því að stefnandi krefst þess, með vísan til 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, að ógilt verði veðsetning skuldabréfs er hvílir á íbúð hans, en skuldabréfið var útgefið af Thelmu Logadóttur til stefnda. Því hafnar stefndi

Stefndi er lífeyrissjóður og starfar á grundvelli laga nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Samkvæmt 36. gr. laga nr. 129/1997 skal stjórn stefnda móta fjárfestingarstefnu og ávaxta fé sjóðsins með hliðsjón af þeim kjörum sem best eru boðin á hverjum tíma með tilliti til ávöxtunar og áhættu. Þá er stefnda heimilt að ávaxta fé sitt í skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að hámarki 75% af metnu markaðsvirði, samanber 3. tölul. 1. mgr. 36. gr. laganna. Samkvæmt lánareglum stefnda þarf lántaki að vera sjóðfélagi í stefnda og þurfa nánar tilgreind skilyrði að vera uppfyllt, meðal annars þau að aðeins sé lánað gegn fasteignaveði í íbúðarhúsnæði og að veðsetningarhlutfall megi aldrei vera hærra en 65% af fasteignamati eignar eða sölumati löggilts fasteignasala sem aðilar hafi komið sér saman um. Samkvæmt lánareglunum er ekki skylda að leggja fram greiðslumat nema að stefndi óski þess sérstaklega.

Samkvæmt lánsumsókn Thelmu Logadóttur bauð hún fram sem tryggingu eign stefnanda að Álfhólsvegi 99. Með umsókninni fylgdi yfirlýsing stefnanda, undirrituð af honum þar sem segir: „Ég Sölvi R Sigurðsson þinglýstur eigandi fasteignarinnar Álfhólfsvegur 99 lýsi hér með yfir því, að ég geri mér fyllilega grein fyrir þeim skuldbindingum sem felast í því að veita heimild til að veðsetja fasteign mína. Mér er kunnugt um, að þar með gæti ég þurft að greiða þær skuldir, sem ég veiti veðheimild fyrir, eins og ég væri lántakandi sjálfur.“ Maki stefnanda undirritar yfirlýsingu þessa með stefnanda. Mæti veðeigandi ekki með lántaka til stefnda, er það vinnuregla hjá stefnda að hringja til veðeiganda, til að gera honum grein fyrir ábyrgð sinni og eins að ganga úr skugga um að raunverulega hafi veðeigandi undirritað yfirlýsinguna. Þetta kom fram í vitnaframburði Guðrúnar K. Sigðurðardóttur starfsmanns stefnda fyrir dómi. Kvað Guðrún þetta vera í hennar verkahring og staðfesti hún fyrir dómi að þetta hafi hún gert. Hún kvaðst þó ekki muna eftir þessu símtali sérstaklega, en áritun hennar á skjalið beri þess merki að hún hafi hringt og veðsetningin hafi verið

samþykkt. Alveg er ósannað af hálfu stefnanda að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir veðsetningu íbúðarinnar, að greiðslumat lægi fyrir.

Hér verður að líta til þess að lánastarfsemi stefnda er þjónusta við félagsmenn hans þar sem sjóðsaðild er skilyrði fyrir lántöku. Það er ekki að frumkvæði stefnda að stefnandi lánar veð í íbúð sinni heldur er frumkvæðið hjá lántakanda, sem er félagi í stefnda. Telja verður að þetta leiði til þess að ríkari ábyrgð hvíli á lántaka og veðeiganda en ella, að afla sér upplýsingar um atriði sem kunna að skipta máli varðandi fjárhagslega áhættu. Skiptir hér ekki máli þótt stefndi hafi meiri sérþekkingu en stefnandi í lánafyrirgreiðslum.

Eins og að framan greinir var lánið veitt 2. apríl 2008. Á þeim tíma hvíldi hvorki lagaskylda né skylda samkvæmt samningi á stefnda til að gera greiðslumat. Stefnandi heldur því fram að greiðslugeta Thelmu Logadóttur hafi á þessum tíma verið þannig að hún hefði ekki getað staðið í skilum. Hér er rétt að líta til þess að stefnandi lagði hinn 26. október sl. fram matsbeiðni þar sem óskað var eftir mati dómkvadds matsmanns á greiðslugetu Thelmu Logadóttur miðað við 2. apríl 2008, hversu háar skuldbindingar hún hefði getað tekið á sig á þeim tíma og í þriðja lagi var óskað mats á því hvort Thelma Logadóttir hefði staðist greiðslumat til taka á sig skuldbindingu vegna láns að fjárhæð 9.500.000 kr. Til verksins var dómkvaddur Einar S. Hálfdánarson hrl. og endurskoðandi. Í þinghaldi 20. mars sl. upplýsti stefnandi að hann hefði fengið í hendur hina umbeðnu matsgerð og að hún yrði ekki lögð fram í málinu. Af því verður ekki dregin önnur ályktun en sú að Thelma Logadóttir hefði getað staðið undir skuldbindingum þeim sem hún tók á sig er hún fékk lán frá stefnda 2. apríl 2008. Kemur það einnig heim og saman við framburð hennar fyrir dómi, er hún upplýsti að þau hjónin hefðu bæði verið í góðri vinnu á þessum tíma. Síðan hafi eiginmaðurinn misst vinnuna og tekjur hennar skerst verulega á árinu 2009 ásamt því að hún hafi veikst og væri að fara á endurhæfingarörorku.

Að mati dómsins liggur það fyrir að stefnanda mátti vera ljós sú áhætta sem fellst í því að lána veð í fasteign sinni. Telja verður að stefndi hafi í ofangreindri yfirlýsingu, sem stefnandi undirritar, gert stefnanda skilmerkilega grein fyrir afleiðingum þess að láni fari í vanskil. Stefnandi getur ekki varpað ábyrgðinni yfir á stefnda með því að ekki hafi verið gert greiðslumat, sem engin lagaskylda er til að gera auk þess sem ósannað er að Thelma Logadóttir hefði ekki getað staðið undir skuldbindingunni. Því er hafnað að venja standi til að gera greislumat þar sem stefnandi hefur ekki sannað ætlaða venju en sönnunarbyrðin hvílir á þeim er venjunni heldur fram.

Með vísan til þess sem að framan greinir er aðalkröfu og varakröfu stefnanda um ógildingu á veðsetningu í fasteign stefnanda að Álfhólfsvegi 99, Kópavogi hafnað

og verður 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógildi löggerninga ekki beitt um þær aðstæður sem uppi er í máli þessu.

Í þrautavarakröfu stefnanda er byggt á því að verðtryggð krafa samkvæmt veðskuldabréfinu sé að hámarki sú fjárhæð sem Thelma Logadóttir sé ábyrg fyrir samkvæmt nauðasamningi hennar til greiðsluaðlögunar. Engin efni eru til að verða við kröfu þessari þegar af þeirri ástæðu að Thelma Logadóttir hafði á þeim tíma er hún sótti um lánið fjárhagslega getu til að standa við skuldbindingu sína. Síðar til komnir erfiðleikar hennar gera það ekki að verkum að veðskuldin eigi að lækka. Samkvæmt veðskuldabréfinu frá 2. apríl 2008 er íbúð stefnanda sett að veði fyrir láni að fjárhæð 9.500.000 kr. Sú fjárhæð breytist einungis með tilliti til afborgana af láninu sem og kostnaðar sem á það kann að falla. Veðrétturinn stendur óhaggaður þótt krafan sé lækkuð vegna nauðasamninga, sbr. lög nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti, einkum 4. mgr. 60. gr. Um veðkröfu er að ræða sem nýtur verndar 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, samanber til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 274/2010. Með vísan til þess sem að framan greinir er þrautavarakröfu stefnanda einnig hafnað.

Við aðalmeðferð málsins byggði stefnandi á tveimur nýjum málsástæðum. Annars vegar þeirri að stefndi hefði ekki séð ástæðu til þess að lýsa kröfu í greiðsluaðlögunarferli Thelmu Logadóttir og gæta þar með hagsmuna sinna og hins vegar að með skilmálabreytingunni hinn 29. desember 2008 hafi stefndi farið yfir 10.000.000 kr. viðmið stefnda. Um nýtt lán hafi verið að ræða, sem samkvæmt reglum stefnda kallaði á greiðslumat. Báðum þessum málsástæðum var mótmælt af stefnda sem of seint fram komnum. Með vísan til 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála má dómari ekki taka málsástæðurnar til greina. Niðurstaða málsins er því sú að stefndi skal vera sýkn af kröfum stefnanda. Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndi, Gildi lífeyrissjóður, er sýkn af kröfum stefnanda, Sölva Sigurðssonar. Málskostnaður fellur niður.

Sigrún Guðmundsdóttir

---------- ---------- ----------

Rétt endurrit staðfestir:
Héraðsdómi Reykjavíkur 8. maí 2013.
Gjald. 1500 kr. Greitt.