

Fimmtudaginn 7. júní 2018.

Nr. 575/2017.

**Landsbankinn hf.**

(Ólafur Örn Svansson lögmaður)

**gegn**

**Margréti Helgu Helgadóttur**

(Einar Hugi Bjarnason lögmaður)

Samningur. Veðleyfi. Ábyrgð. Veðskuldabréf.

*M höfðaði mál á hendur L hf. og krafðist þess að felld yrði úr gildi veðsetning sem hún hafði veitt í fasteign sinni með áritun á veðskuldabréf útgefnu af H og að L hf. yrði gert að aflýsa veðskuldabréfinu af fasteigninni. Hélt M því fram að L hf. hefði við lánveitinguna til H ekki gætt skyldna sinna samkvæmt samkomulagi um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001. Bæri því að víkja veðsetningunni til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Í fyrsta lagi byggði M á því að sér hefði í engu verið kynnt að verja ætti lánsfénu í öllu verulegu til að greiða upp vanskilaskuldir H, bæði við L hf. og aðra, áður en hún samþykkti veðsetninguna. Í áðurnefndu samkomulagi var kveðið á um að ef ráðgert væri að verja meira en helmingi lánsfjár til að endurgreiða önnur lán skuldara hjá fjármálafyrirtæki væri skylt að afla skriflegrar staðfestingar ábyrgðarmanns um að honum hefði verið kynnt það. Var ekki talið að sú staða hefði verið uppi í málinu og þessi málsástæða M því haldlaus. Í öðru lagi vísaði M til þess að hún hefði hvorki undirritað skjöl um mat á greiðslugetu H né fengið að sjá þau andstætt ákvæðum samkomulagsins. Þá hefði L hf. ekki afhent henni upplýsingabækling um skuldaábyrgð og veðsetningar eins og mælt væri fyrir um í samkomulaginu. Í skuldabréfinu sem M áritaði um samþykki fyrir veðsetningunni var tekið fram að veðsali staðfesti með undirritun sinni að hafa kynnt sér upplýsingabækling L hf. um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila. Í bæklingnum var kveðið á um að ábyrgðarmaður skyldi eiga þess kost að kynna sér niðurstöðu greiðslumats lántaka áður en hann gengist í ábyrgð. Var því talið að M hefði með undirritun skuldabréfsins viðurkennt að hún hefði fengið bæklinginn í hendur og kynnt sér hann og þar með fengið næga vitneskju um rétt sinn til að fá aðgang að greiðslumati. Hefði M ekki gert það yrði hún að bera halla af því. Í þriðja lagi hélt M því fram að mat L hf. á greiðslugetu H hefði í ýmsu verið reist á röngum forsendum. Að samanlögðum mánaðarlegum útgjöldum H og greiðslum hennar af nýja láninu og eldri skuldum var talið að niðurstaða greiðslumatsins hefði verið jákvæð þó svo að lögð væri til grundvallar lægri fjárhæð heildartekna en þar var gert. Hefði því ekki hvílt skylda á L hf. samkvæmt samkomulaginu til að afla skriflegrar staðfestingar frá M um að henni hefði verið kynnt greiðslumat fyrir H með neikvæðri niðurstöðu. Var L hf. því sýknaður af kröfum M.*

#### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma Markús Sigurbjörnsson hæstaréttardómari, Garðar Gíslason settur hæstaréttardómari og Gunnar Aðalsteinsson dómstjóri.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 13. september 2017. Hann krefst sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

## I

Samkvæmt málatilbúnaði áfrýjanda leitaði Halla Vilbergsdóttir í júní 2007 til Landsbanka Íslands hf. með ósk um lán til að gera upp tilteknar skuldir sínar við þann banka og aðra lánardrottna. Henni hafi þá verið veitt það svar að slík lántaka væri háð þeim skilyrðum að hún stæðist greiðslumat og setti tryggingu fyrir láninu. Í framhaldi af því hafi Halla tjáð bankanum að stefnda, sem mun vera móðir þáverandi unnusta Höllu, fengist til að veita veð fyrir láninu í fasteign sinni að Vogagerði 16 í Sveitarfélaginu Vogum. Bankinn hafi af þessu tilefni aflað verðmats á fasteigninni 8. júní 2007 og Halla jafnframt afhent gögn vegna mats á greiðslugetu hennar. Þegar það mat hafi legið fyrir hafi Halla komið í bankann 18. sama mánaðar og undirritað allt í senn umsókn um lán, greiðslumat, skuldabréf fyrir láninu og önnur gögn sem því hafi tengst.

Í umsókn Höllu óskaði hún eftir að Landsbanki Íslands hf. veitti sér lán að fjárhæð 1.750.000 krónur, sem yrði endurgreitt á fimm árum með mánaðarlegum afborgunum frá 1. ágúst 2007 að telja. Fram kom að boðið væri fram veð fyrir skuldinni í fasteign stefndu að Vogagerði 16, sem væri að áætluðu markaðsverði 49.900.000 krónur. Verja ætti lánsfénu til að greiða „kröfur á vanskilaskrá Lánstrausts hf.“

Halla undirritaði einnig 18. júní 2007 skjal, sem fyllt hafði verið út á eyðublaði frá bankanum og bar fyrirsögnina: „Forsendur greiðslumats“. Þar kom fram að matið væri gert vegna fyrirhugaðs láns til fimm ára að fjárhæð 2.100.000 krónur og væri áætluð greiðslubyrði af því 46.064 krónur á mánuði. Í fimm liðum voru tilgreindar skuldir Höllu og í fjórum tilvikum merkt í viðeigandi reiti að þær yrðu greiddar upp, en það voru í fyrsta lagi skuld með auðkenninu „Gjaldheimtan v/Vís“ að uppgreiðsluverði 300.000 krónur, í öðru lagi „Kollekta v/húsaleigu“, 444.000 krónur, í þriðja lagi „Lögheimtan v/LÍ afskrift“, 960.952 krónur, og í fjórða lagi „Intrum v/Reykjanesbær“, 322.555 krónur. Í fimmta liðnum var getið um „aðrar skuldir hjá Intrum“ að fjárhæð 257.695 krónur, en ekki var ráðgert að þær yrðu greiddar þegar í stað og yrði mánaðarleg greiðslubyrði af þeim 20.000 krónur. Um tekjur Höllu kom fram að útborguð mánaðarlaun hennar væru 246.588 krónur, en jafnframt fengi hún mánaðarlega meðlag að fjárhæð 51.747 krónur og 50.000 krónur í barnabætur. Væru tekjur hennar þannig alls 348.335 krónur á mánuði. Framfærslukostnaður hennar væri mánaðarlega 128.640 krónur auk húsaleigu að fjárhæð 25.000 krónur, en hvorki bæri

hún kostnað af rekstri bifreiðar né fasteignar. Að meðtöldum greiðslum af nýju láni og áðurgreindum skuldum, sem ekki yrðu greiddar upp, yrðu því mánaðarleg útgjöld Höllu samtals 219.704 krónur og stæði þannig eftir af tekjum hennar 128.631 króna á mánuði. Samhliða þessu undirritaði Halla annað skjal á eyðublaði frá bankanum um „niðurstöður greiðslumats“, þar sem sömu upplýsingar komu fram ásamt því að hún ætti engar eignir, en samanlagðar skuldir hennar myndu nema 2.357.695 krónum að meðtöldu nýja láninu. Á þessu síðastnefnda eyðublaði var gert ráð fyrir undirritun ábyrgðarmanns, en það var ekki áritað af stefndu fremur en hin skjölin tvö, sem áður var getið.

Auk þess, sem að framan greinir, gaf Halla út 18. júní 2007 skuldabréf til Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð 1.750.000 krónur, sem bundin var vísitölu neysluverðs með grunntölunni 271 stig. Átti skuldin að bera breytilega vexti, sem væru 11,2% á ári við útgáfu bréfsins, og yrði höfuðstóll hennar ásamt vöxtunum endurgreiddur á fimm árum með mánaðarlegum afborgunum, í fyrsta sinn 1. ágúst 2007. Til tryggingar skuldinni var fasteignin að Vogagerði 16 sett að veði á 11. veðrétti að baki tilteknum veðskuldum að upphaflegri fjárhæð samtals 14.035.994 krónur. Í skuldabréfinu, sem var undirritað bæði af stefndu um samþykki sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar og maka hennar, var meðal annars svofellt ákvæði: „Með undirritun sinni á skuldabréf þetta staðfestir veðsali, sem ekki er útgefandi, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings Landsbanka Íslands hf. um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila, en Landsbankinn er aðili að samkomulagi fjármálafyrirtækja, stjórnvalda og Neytendasamtakanna um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga.“ Skuldabréfinu, sem var þinglýst 18. júní 2007, fylgdi jafnframt greiðsluáætlun, sem Halla undirritaði, en þar kom fram að mánaðarleg greiðslubyrði af skuldinni yrði um 37.950 krónur til loka lánstímans ef ekki væri tekið tillit til veðtryggingar.

Í málinu virðist óumdeilt að láni samkvæmt skuldabréfinu hafi verið varið til að greiða upp vanskilaskuldir Höllu eins og ráðgert var í fyrrnefndu skjali um forsendur greiðslumats, en þó að teknu tilliti til þess að fyrir liggur samkvæmt kvittun Landsbanka Íslands hf. 21. júní 2007 að Halla hafi gert að fullu upp skuld sína við hann, sem í skjalinu var sögð vera að fjárhæð 960.952 krónur, með 450.000 krónum. Er þess þá einnig að gæta að í skjalinu um forsendur greiðslumats var miðað við að lán bankans til Höllu yrði sem fyrr segir að fjárhæð 2.100.000 krónur, en ekki 1.750.000 krónur eins og raunin varð. Í fyrirliggjandi gögnum er hvorki að sjá sk

ýringar á ástæðum að baki þessu né upplýsingar um ráðstöfun lánsfjárins að öðru leyti.

Af gögnum málsins verður ráðið að skuldabréfið hafi í meginatriðum verið í skilum frá fyrsta gjalddaga fram til 1. febrúar 2009, en á því tímabili komst það í eigu áfrýjanda á grundvelli ákvörðunar Fjármálaeftirlitsins 9. október 2008, sem tekin var í framhaldi af því að sú stofnun tók 7. sama mánaðar yfir vald hluthafafundar í Landsbanka Íslands hf., vék stjórn félagsins frá og setti yfir það skilanevnd. Vanskil urðu á hinn bóginn í framhaldi af þessu á greiðslum samkvæmt skuldabréfinu þar til því var aftur komið í skil í október 2009, en með samningi Höllu við áfrýjanda 28. þess mánaðar, sem stefnda áritaði um samþykki, var skilmálum bréfsins, sem þá var að eftirstöðvum 1.408.583 krónur, jafnframt breytt með tiltekinni lengingu lánstíma. Eftir það mun hafa verið greitt af skuldabréfinu til og með gjalddaga 1. nóvember 2010. Ekki verður séð að greiðslur hafi verið inntar af hendi upp frá því, en umboðsmaður skuldara samþykkti 16. janúar 2012 umsókn Höllu um að leita samnings til greiðsluaðlögunar, sem áfrýjandi tilkynnti stefndu 29. janúar 2014 að náðst hafi. Bæði fyrir þann tíma og eftir tilkynnti áfrýjandi stefndu ítrekað um vanskil á skuldabréfinu.

Með bréfi til áfrýjanda 10. september 2015 krafðist stefnda þess að ógilt yrði leyfi, sem hún hafi veitt til veðsetningar á fasteign sinni með áritun á skuldabréfinu 18. júní 2007. Því hafnaði áfrýjandi 5. október 2015 og höfðaði stefnda mál þetta 3. maí 2016 með kröfu um að veðsetningin yrði felld úr gildi, svo og að áfrýjanda yrði gert að aflýsa skuldabréfinu. Þær kröfur voru teknar til greina með hinum áfrýjaða dómi.

## II

Svo sem fram kemur í héraðsdómi hefur stefnda reist framangreindar kröfur sínar á þremur málsástæðum. Í meginatriðum tengjast þær allar því að Landsbanki Íslands hf. hafi að mati stefndu vanrækt við lánveitinguna til Höllu Vilbergsdóttur 18. júní 2007 að gæta skyldna sinna samkvæmt samkomulagi fjármálafyrirtækja, stjórnvalda og Neytendasamtakanna frá 1. nóvember 2001 um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og þá í þeim mæli að víkja verði til hliðar veðsetningu fasteignarinnar að Vogagerði 16 á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Í fyrsta lagi hefur stefnda byggt á því að sér hafi í engu verið kynnt að verja ætti lánsfénu í öllu verulegu til að greiða upp vanskilaskuldir Höllu, bæði við bankann og

aðra, áður en stefnda veitti honum veðrétt í fasteign sinni 18. júní 2007. Um þessa málsástæðu er þess að gæta að í 2. mgr. 4. gr. áðurnefnds samkomulags, sem stefnda hefur vísað til í þessu sambandi, var mælt svo fyrir að ef ráðgert væri að verja meira en helmingi lánsfjár „til að endurgreiða önnur lán skuldara hjá fjármálafyrirtæki“ væri skylt að afla skriflegrar staðfestingar ábyrgðarmanns um að honum hafi verið kynnt það. Eins og áður var rakið kom fram í skjali um forsendur greiðslumats frá 18. júní 2007 að væntanlegt lán Landsbanka Íslands hf. til Höllu yrði að fjárhæð 2.100.000 krónur og ætti að verja 960.962 krónum af þeirri fjárhæð til að gera upp skuld hennar við bankann. Aðrar vanskilaskuldir, sem þar voru taldar upp og til stóð að greiða, voru ekki við fjármálafyrirtæki, hvorki þann banka né önnur. Þegar til kom var lánið sem fyrir segir að fjárhæð 1.750.000 krónur og 450.000 krónum af henni ráðstafað til uppgjors á skuld Höllu við Landsbanka Íslands hf. Þegar af þessum ástæðum er haldlaus sú málsástæða stefndu, sem hér um ræðir.

Í öðru lagi hefur stefnda vísað til þess að hún hafi hvorki undirritað skjöl um mat á greiðslugetu Höllu né fengið að sjá þau. Hafi þetta verið andstætt ákvæðum 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins frá 1. nóvember 2001, auk þess sem Landsbanki Íslands hf. hafi ekki afhent stefndu upplýsingabækling um skuldaábyrgðir og veðsetningar, svo sem mælt hafi verið fyrir um í 1. og 2. mgr. sömu greinar. Um þetta verður að líta til þess, sem áður var greint, að í skuldabréfinu, sem stefnda áritaði um samþykki fyrir veðsetningu fasteignar sinnar, var tekið fram að veðsali staðfesti með undirritun sinni að hafa kynnt sér upplýsingabækling Landsbanka Íslands hf. „um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila“. Eintak af bæklingi þessum liggur fyrir í málinu. Þar var greint frá ýmsum efnisatriðum í samkomulaginu frá 1. nóvember 2001, þar á meðal varðandi skyldu til að meta greiðslugetu lántaka og tryggja að ábyrgðarmaður ætti þess kost að kynna sér niðurstöðu slíks mats áður en hann gengist í ábyrgð. Leggja verður til grundvallar að stefnda hafi með undirritun skuldabréfsins viðurkennt að hún hafi fengið þennan bækling í hendur og kynnt sér hann, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar 3. nóvember 2011 í máli nr. 669/2010, og þar með fengið næga vitneskju um rétt sinn til að fá aðgang að greiðslumati. Hafi hún ekki gert þetta verður hún að bera halla af því og verður þessari málsástæðu hennar af þeim sökum hafnað.

Í þriðja lagi hefur stefnda borið fyrir sig að mat Landsbanka Íslands hf. frá 18. júní 2007 á greiðslugetu Höllu hafi í ýmsu verið reist á röngum forsendum, svo sem lýst er að nokkru í hinum áfrýjaða dómi. Hér að framan hefur í meginatriðum verið greint frá upplýsingum, sem fram komu í skjali um þetta mat, en í samantekt á

niðurstöðum þess var tekið fram að það tæki mið af „núverandi fjárhagsstöðu greiðanda“, svo og að upplýsingar um það efni væru að hluta komnar frá honum. Ekki er unnt að láta áfrýjanda bera halla af því að gögn að baki matinu hafi ekki reynst vera tiltæk þegar stefnda bar fyrst brígdur á réttmæti matsins við höfðun þessa máls 3. maí 2016, nærri níu árum eftir að matið var gert, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar 26. maí 2016 í máli nr. 648/2015. Eins og áður var getið var lagt til grundvallar greiðslumati að útborguð mánaðarlaun Höllu næmu 246.588 krónum, en að auki fengi hún mánaðarlega barnsmeðl ö g, 51.747 krónur, og barnabætur, 50.000 krónur. Í málinu hefur áfrýjandi lagt fram yfirlit vegna bankareiknings Höllu hjá Landsbanka Íslands hf. frá byrjun árs til júlí 2007 og telur mega ráða af því að útborgaðar launatekjur Höllu og greiðslur frá Tryggingastofnun ríkisins hafi á því tímabili verið að meðaltali samtals 246.230 krónur á mánuði. Barnabætur hafi að auki mánaðarlega numið 50.390 krónum. Af fyrirleggjandi gögnum verður ekki ráðið hvort meðlag hafi fallið undir áðurnefndar greiðslur frá Tryggingastofnun ríkisins, en hafi það verið voru útborgaðar tekjur Höllu þó að minnsta kosti 296.620 krónur á mánuði á fyrri hluta árs 2007. Samkvæmt samkomulaginu frá 1. nóvember 2001 átti við áætlun um framfærslukostnað í greiðslumati að leggja að lágmarki til grundvallar „viðmiðun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna“. Liggur fyrir eftir gögnum málsins að þær 128.640 krónur, sem tilgreindar voru í þessu sambandi í greiðslumati fyrir Höllu, fóru nokkuð fram úr þeirri viðmiðun. Fjárhæð mánaðarlegrar húsaleigu samkvæmt greiðslumatinu, 25.000 krónur, gat ekki stafað frá öðrum en Höllu og verður ekki litið svo á að efni hafi verið til að Landsbanki Íslands hf. tortryggði réttmæti þeirra upplýsinga, en að því verður og að gæta að stefnda leiddi hvorki Höllu fyrir dóm til skýrslugjafar um þetta í héraði né aflaði annarra gagna í þessu sambandi. Að samanlögðum þessum mánaðarlegum útgjöldum Höllu og fyrrnefndum greiðslum hennar af nýja láninu og eldri skuldum var niðurstaða greiðslumatsins jákvæð þó svo að lögð sé til grundvallar lægri fjárhæð heildartekna en þar var gert. Hvíldi því ekki skylda á Landsbanka Íslands hf. samkvæmt 3. mgr. 4. gr. samkomulagsins frá 1. nóvember 2001 til að afla skriflegrar staðfestingar frá stefndu um að henni hafi verið kynnt greiðslumat fyrir Höllu með neikvæðri niðurstöðu en óskaði allt að einu eftir að þeirri síðarnefndu yrði veitt umbeðið lán. Málsástæðu stefndu, sem að þessu lýtur, verður því einnig hafnað.

Samkvæmt öllu framangreindu verður áfrýjandi sýknaður af kröfum stefndu.

Rétt er að aðilarnir beri hvort sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

## Dómsorð:

Áfrýjandi, Landsbankinn hf., er sýkn af kröfum stefndu, Margrétar Helgu Helgadóttur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

### Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 7. júlí 2017

Mál þetta höfðaði Margrét Helga Hallgrímsdóttir, Vogagerði 16, Vogum, með stefnu birtri 3. maí 2016 á hendur Landsbankanum hf., Austurstræti 11, Reykjavík. Málið var dómtekið 22. júní sl.

Stefnandi krefst þess að felld verði úr gildi veðsetning á fasteign hennar að Vogagerði 16, Vogum samkvæmt veðskuldabréfi nr. 143-74-430671, útgefnu af Höllu Vilbergsdóttur 18. júní 2007, að fjárhæð 1.750.000 krónur, til stefnda. Þá verði stefnda gert að aflýsa skuldabréfi þessu af fasteigninni. Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Þann 18. júní 2007 gekk Halla Vilbergsdóttir frá lánsúmsókn og undirritaði skuldabréf í útibúi stefnda í Grindavík. Bréfið er að fjárhæð 1.750.000 krónur, verð tryggt. Það var tryggt með 11. veðrétti í fasteigninni Vogagerði 16 í Vogum.

Stefnandi var og er þinglýstur eigandi þessarar fasteignar og ritaði undir skuldabréfið um heimild til veðsetningar á húseign sinni. Eiginmaður hennar veitti og samþykki sitt. Í stefnu segir að stefnandi hafi verið í miðri lyfjameðferð vegna krabbameins og ritað undir bréfið á heimili sínu. Hún hafi verið öryrki frá árinu 2006. Fram kom við meðferð málsins að lántakinn hefði verið unnusta sonar stefnanda, en að sambandi þeirra hefði síðar verið slitid. Stefnandi kom ekki fyrir dóm til skýrslugjafar og ekki heldur lántakinn eða nokkur starfsmaður stefnda.

Stefnandi lagði fram tvö skjöl er varða mat á greiðslugetu lántakans. Annars vegar er skjal sem nefnist Forsendur greiðslumats. Þar eru tilgreindar fjórar skuldir sem greiða skal upp, þar af ein við Landsbanka Íslands sem sögð er nema 960.982 krónum. Hinar þrjár eru samtals að fjárhæð 1.066.555 krónur. Lögð var fram kvittun frá Landsbanka Íslands, dags. 21. júní 2007, þar sem viðurkennd er greiðsla að fjárhæð 450.000 krónur og að þar með sé umrædd skuld að fullu greidd. Hinar skuldarnar þrjár eru sagðar í innheimtu hjá Gjaldheimtunni, Kollektu og Intrum.

Útborguð laun lántaka á mánuði eru sögð nema 248.588 krónum og að viðbættu meðlagi og barnabótum eru tekjur á mánuði sagðar nema samtals 348.355 krónum. Framfærslukostnaður er sagður nema 219.704 krónum, en þar er ekki reiknað með rekstri bifreiðar, en húsaleiga sögð nema 25.000 krónum á mánuði. Skjal þetta er undirritað af lántakanum einum.

Samkvæmt skattframtölum lántakans var tekjuskattsstofn hennar á árinu 2006 3.130.400 krónur, en 2.988.652 krónur á árinu 2007.

Annað skjal nefnist Niðurstöður greiðslumats. Þar kemur fram að lán sem um ræðir er talið að fjárhæð 2.100.000 krónur og að greiðslubyrði verði 46.064 krónur á mánuði. Greiðslugeta að teknu tilliti til skulda er metin 128.631 króna á mánuði. Undir þetta skjal ritaði lántakinn einn, en ekki stefnandi.

Öll skjöl varðandi lánið, skuldabréfið, umsóknin og skjöl um greiðslumatið eru dagsett sama dag. Stefnandi byggir á því að hún hafi ekki fengið að sjá greiðslumatið eða önnur skjöl. Í greinargerð stefnda segir að umsóknarferlið hafi tekið nokkra daga, þótt umsóknin hafi formlega verið undirrituð sama dag og skuldabréfið.

Stefnandi skrifaði eins og áður segir aðeins undir skuldabréfið, en ekki niðurstöður greiðslumats, þótt gert sé ráð fyrir undirritun þess er veitir veðleyfi á það skjal.

Þann 28. október 2009 var gengið frá breytingu á greiðsluskilmálum skuldabréfsins. Stefnandi skrifaði athugasemdalaust undir það skjal.

Lántakinn, Halla Vilbergsdóttir, fékk heimild til að leita samnings um greiðsluaðlögun samkvæmt lögum nr. 101/2010. Hefur verið lögð fram innköllun umsjónarmanns og tilkynning stefnda til stefnanda, dags. 29. janúar 2014, þar sem segir að samningur Höllu um greiðsluaðlögun hefði verið samþykktur.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefndi byggir á því að forveri stefnda, Landsbanki Íslands hf., hafi brotið gegn ákvæðum Samkomulags um notkun ábyrgða frá árinu 2001. Skylt hafi verið að meta greiðslugetu greiðanda. Reifuð eru í stefnu meginatriðin um slík greiðslumöt.

Stefnandi byggir á því að láninu hafi öllu verið ráðstafað til uppgreiðslu skulda Höllu sem hafi verið í vanskilum. Stefnandi hafi ekki verið upplýst um þetta. Með því hafi bankinn brotið gegn 2. mgr. 4. gr. Samkomulagsins og þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002.

Stefnandi byggir á því að hún hafi ekki fengið að sjá greiðslumat um lántakann. Með því hafi verið brotið gegn 3. mgr. 4. gr. Samkomulagsins. Þá hafi bankinn ekki haft nein samskipti við stefnanda, heldur látið lántakann alfarið um að afla undirritunar hennar. Með því hafi verið brotið gegn 1. mgr. 4. gr. Samkomulagsins og þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002. Afhenda hafi átt upplýsingabækling um ábyrgðir en það hafi ekki verið gert.

Stefnandi segir hæpið að vinna greiðslumat sama dag og sótt er um lán. Fjármálafyrirtæki beri ábyrgð á því að upplýsingar séu réttar og verði að afla nauðsynlegra gagna til þess að matið gefi góða mynd af ætlaðri greiðslugetu skuldara. Vafasamt sé að unnt sé að afla gagna á nokkrum klukkustundum. Stefnandi bendir á að ekki hafi verið veitt heimild til upplýsingaöflunar með lánsúmsókn. Því virðist sem bankinn hafi ekki aflað neinna gagna. Hann sé þó skyldur til þess, sbr. fordæmi í dómi Hæstaréttar í máli nr. 376/2013. Byggir stefnandi á því að fullægjandi greiðslumat hafi ekki verið unnið.

Stefnandi byggir á því að upplýsingar í greiðslumatinu hafi verið rangar. Tekjur hafi verið sagðar of háar. Þá hafi verið sagt að leigugreiðslur næmu 25.000 krónum á mánuði. Lántakinn hafi hins vegar greitt 100.000 krónur í leigu. Bendir stefnandi á að láninu hafi m.a. verið varið til að greiða upp skuld vegna húsaleigu að fjárhæð 444.000 krónur.

Stefnandi telur að ef upplýsingar hefðu verið réttar hefði greiðslumatið verið neikvætt um 54.074 krónur á mánuði, en ekki jákvætt um 128.632 krónur. Ef réttum aðferðum hefði verið beitt hefði niðurstaðan orðið neikvæð, sama við hvaða tímabil hefði verið miðað.

Stefnandi byggir á því að vegna galla á greiðslumatinu sé það ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af stefnda að bera fyrir sig veðleyfi hennar. Beri að ógilda veðsetninguna samkvæmt



36. gr. samningalaga. Þá byggir stefnandi einnig á því að bankinn hafi brotið gegn skyldum sínum samkvæmt þágildandi 19. gr. laga nr. 161/2002. Loks hafi bankinn brotið gegn meginreglu samningaréttar um trúnað.

Þá telur stefnandi einnig að hún geti byggt kröfur sínar á 2. mgr. 36. gr. samningalaga. Hún hafi ekki haft nein samskipti við bankann og hann hafi samið skilmála einhliða. Stefnandi hafi ekki notið neins af láninu. Þá hafi bankinn átt frumkvæði að veðsetningunni.

Í stefnu segir að stefnandi sé einstaklingur sem hafi litla þekkingu á lánastarfsemi, en stefndi og forveri hans séu fjármálastofnanir með fjölda sérfræðinga í sinni þjónustu. Aðstöðumunur aðila sé verulegur. Þá sé stefnandi öryrki og fjárhagsstaða hennar hafi síst farið batnandi.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi mótmælir þeirri málsástæðu stefnanda að nota hafi átt meira en helming lánsins til að greiða upp skuldir við fjármálafyrirtæki í skilningi 2. mgr. 4. gr. Samkomulags um notkun ábyrgða. Stefndi byggir á því að ákvæðið eigi eftir efni sínu aðeins við ef greiddar séu skuldir hjá sama fjármálafyrirtæki og veitir lánið, ákvæðið eigi ekki við um greiðslu skulda við önnur fjármálafyrirtæki. Af umræddu láni hafi einungis 450.000 krónum verið varið til greiðslu skuldar við Landsbanka Íslands hf. Ákvæðið eigi því ekki við. Þá hafi verið greiddar aðrar skuldir af lánsfénu, en þær hafi verið við fjármálastofnanir.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi staðfest með undirritun sinni á veðskuldabréfið að hún hefði kynnt sér upplýsingabækling bankans um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðjamanns. Með þessari staðfestingu sjáist að stefnanda hafi átt að vera kunnugt um mat á greiðslugetu lántakans. Henni hafi verið í sjálfsvald sett hvort hún kynnti sér matið eða ekki áður en hún heimilaði veðsetningu fasteignar sinnar.

Stefndi segir að ekki sé hægt nú níu árum síðar að staðreyna hvernig undirritunar stefnanda hafi verið aflað. Það hafi heldur enga þýðingu. Með undirritun sinni hafi stefnandi staðfest yfirlýsingu þess efnis að hún hefði kynnt sér efni bæklingins. Ekki geti skipt mál þótt lántakinn hafi kynnt stefnanda þessi skjöl. Mótmælir stefndi því að bankinn hafi brotið gegn 1. og 3. mgr. Samkomulagsins eða 19. gr. laga nr. 161/2002, eins og hún hljóðaði á þeim tíma. Því séu skilyrði 36. gr. samningalaga ekki uppfyllt.

Stefndi mótmælir því að greiðslumat bankans hafi verið rangt. Þá skipti það ekki máli, stefnandi hefði veitt veðleyfið hvernig sem greiðslumatið hefði hljóðað.

Stefndi segir að greiðslumatið hafi gert ráð fyrir láni að fjárhæð 2.100.000 krónur, en lánið hafi numið 1.750.000 krónum. Greiðslubyrði hafi því verið mun lægri. Þá hafi tekjur lántaka verið vanáætlaðar en ekki ofáætlaðar. Stefndi kveðst hafa notað skattframtal til að kanna eigna- og skuldastöðu en metið tekjur eftir launaseðlum síðustu þriggja mánaða. Afrit þeirra hafi ekki fundist eftir að mál þetta var höfðað. Af yfirlitum um bankareikning lántakans megi sjá greiðslur frá Tryggingastofnun og launagreiðslur frá Sílfelli ehf. Meðaltal greiðslanna í apríl og maí 2006 hafi numið 247.453 krónum. Ráðstöfunartekjur hafi að lágmarki numið þeirri fjárhæð. Greiðslumatið hefði miðað við þetta verið jákvætt um 35.861 krónu og þá séu ótaldar barnabætur að fjárhæð 606.687 krónur á árinu 2006.

Stefndi mótmælir því að tilgreining á 25.000 króna húsaleigu sé röng. Gögn hafi ekki fundist um þetta atriði, en þetta hljóti að byggjast á upplýsingum frá lántaka. Ósannað sé að hún hafi greitt hærri húsaleigu en 25.000 krónur. Samkvæmt skattframtali 2007 hafi hún ekki fengið neinar húsaleigubætur, sem bendi til þess að upplýsingarnar í greiðslumatinu séu réttar.

Stefndi mótmælir því að bankinn hafi brotið gegn 3. og 4. gr. Samkomulagsins eða þágildandi ákvæðum laga nr. 161/2002. Eðlilegt hafi verið að krefjast tryggingar fyrir láninu. Þá sé ósannað að heilsufar stefnanda hafi verið svo slæmt að hún hafi ekki getað áttað sig á efni yfirlýsingar sinnar.

Stefndi mótmælir því að bankinn hafi brotið gegn öðrum ákvæðum samkomulagsins eða eðlilegum og heilbrigðum viðskiptaháttum eða meginreglu samningaréttar um trúnaðarskyldu í samningssambandi.

Loks byggir stefndi á að krafa stefnanda sé fallin niður fyrir tómlæti. Hún hafi skrifað undir veðskuldabréfið þann 18. júní 2007, en ekki gert athugasemd við veðsetninguna fyrr en með bréfi dags. 10. september 2015. Þá hafi hún skrifað athugasemdalaust undir skilmálabreytingu þann 28. október 2009. Verði ekki fallist á að krafa hennar sé fallin niður fyrir tómlæti geti hún þó ekki byggt á því nú að greiðslumatið hafi verið rangt eða ófullnægjandi.

#### *Niðurstaða*

Samkvæmt Samkomulagi um notkun ábyrgða sem nefnt hefur verið hér að framan bar forvera stefnda, Landsbanka Íslands hf., að meta greiðslugetu lántakans, Höllu Vilbergsdóttur, áður en hann tók við yfirlýsingu stefnanda um að hún samþykkti veðsetningu á fasteign sinni til tryggingar láni til Höllu. Slíkt greiðslumat var unnið.

Stefnandi ritaði ekki undir skjal þar sem útlistuð var niðurstaða greiðslumatsins. Í skuldabréfi því sem hún ritaði undir er í 15. tl. að finna svofellt ákvæði:

„Með undirritun sinni á skuldabréf þetta staðfestir veðsali, sem ekki er útgefandi, að hafa kynnt sér efni upplýsingabæklings Landsbanka Íslands hf. um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila ...“

Stefnandi heldur því fram að henni hafi ekki verið kynnt greiðslumatið, en hún kom ekki sjálf fyrir dóm til skýrslugjafar. Þó hefur hún undirritað framangreinda yfirlýsingu, sem er skýrlega orðuð, en er að finna í stöðluðum texta. Þá er ekki upplýst hvort stefnandi kom sjálf í útibú bankans til undirritunar, en sömu vitundarvottar staðfesta undirritun hennar og lántakans. Í stefnu er því haldið fram að stefnandi hafi verið í lyfjameðferð þegar gengið var frá undirritun skuldabréfsins.

Í dómi Hæstaréttar í máli nr. 575/2012 var talið að þar sem ábyrgðarmaður hefði staðfest að honum hefði verið kynntur upplýsingabæklingur um ábyrgðir, hefði honum átt að vera kunnugt um að greiðslumat hefði verið gert. Hefði hann þá sjálfur ákveðið hvort hann kynnti sér matið eða ekki, áður en hann samþykkti veðsetningu eignar sinnar. Hæstiréttur komst að sömu niðurstöðu í máli nr. 749/2013. Eins og hér stendur á er ekki með öllu réttmætt að byggja á stöðluðum texta skuldabréfsins sem stefnandi skrifaði undir. Er þá einnig litið til þess að lánsfénu var ráðstafað að hluta til greiðslu vanskilaskulda. Niðurstaða greiðslumatsins var hins vegar jákvæð, en ýmis atriði í matinu kölluðu þó á frekari skýringar.

Stefnandi byggir á því að upplýsingar um ráðstöfunartekjur lántakans séu rangar. Nákvæm gögn um tekjurnar liggja ekki frammi. Þá liggja ekki frammi haldberar upplýsingar um húsaleigu sem

lántakinn greiddi. Ósennilegt er að fjögurra manna fjölskylda greiði 25.000 krónur í húsaleigu, þó ekki með öllu fráleitt. Hefði lánveitandi átt að afla haldbærra skýringa á fjárhæðinni. Stefndi hefur ekki lagt fram þau gögn sem byggt var á við gerð greiðslumatsins. Telja verður að honum og forvera hans hafi borið að varðveita þessi gögn svo lengi sem skuldin var ekki að fullu greidd. Á móti ber að líta til þess að stefnandi kom ekki fyrir dóm og leiddi lántakann ekki sem vitni.

Með þeim gögnum sem fram hafa komið í málinu hefur ekki verið sýnt fram á að verulega skeiki í áætlun um ráðstöfunartekjur lántakans. Gögnin eru þó ófullkomin. Hallar hér fremur á stefnda sem eins og áður segir hefði átt að geta lagt fram þau gögn sem mat hans á greiðslugetu lántakans var byggt.

Það er ekki rétt sem stefnandi byggir á að meira en helmingur lánsfjárhæðarinnar hafi gengið til greiðslu skuldar við lánveitandann sjálfan. Hins vegar var meira en helmingi varið til greiðslu skulda sem voru í vanskilum. Ákvæði 2. mgr. 4. gr. Samkomulagsins vísar til greiðslu skulda hjá sama fjármálafyrirtæki og veitir lán það sem um ræðir, en ekki skulda hjá öðrum fjármálafyrirtækjum.

Upplýsingar um framfærslukostnað í forsendum greiðslumatsins eru ekki studdar gögnum. Hann er þó sýnilega metinn mjög lágur.

Stefnandi hefur lagt fram nokkur gögn um heilsufar sitt. Sjá má að hún hefur átt í erfiðleikum, en ekki er sýnt fram á að hún hafi verið ófær um gera sér grein fyrir efni og inntaki ábyrgðarskuldbindingar sem hún gekkst undir með því að heimila veðsetningu hússins.

Ekki verður fallist á að stefnandi hafi glatað mótþárum við gildi veðleyfisins sakir tómlætis, en því er ekki haldið fram að hún hafi nokkru sinni greitt sjálf af skuldinni.

Samkvæmt öllu framangreindu verður við úrlausn málsins að leggja mestu áherslu á þá staðreynd að stefndi og forveri hans varðveittu engin gögn um vinnslu og forsendur greiðslumatsins. Þá er fjárhæð húsaleigu óstaðfest og forsendur um framfærslu ósannfærandi. Loks er ekki hægt að byggja á því að stefnandi hafi haft nægt tækifæri til að kynna sér greiðslumatið. Verður að þessu virtu að fallast á það með stefnanda að ósanngjarnt sé af stefnda að byggja á veðleyfi því sem hún veitti umrætt sinn. Verður skuldbinding stefnanda því felld úr gildi samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 1. gr. laga nr. 14/1995.

Eftir þessari niðurstöðu verður stefnda gert að greiða stefnanda 800.000 krónur í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð**

Felld er úr gildi veðsetning á fasteign stefnanda, Margrétar Helgu Helgadóttur, að Vogagerði 16 í Vogum, samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu af Höllu Vilbergsdóttur til Landsbanka Íslands hf. þann 18. júní 2007 að fjárhæð 1.750.000 krónur.

Stefnda, Landsbankanum hf., ber að láta aflýsa veðskuldinni af fasteigninni.

Stefndi greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.