

Ár 2020, 4. september, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Erla Arnardóttir, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Þorvaldur E. Jóhannesson.

Fyrir er tekið **mál nr. 3/2020**:

M
gegn
lífeyrissjóði L

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, hér eftir nefndur sóknaraðili, annars vegar og L, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 21. apríl 2020, með kvörtun sóknaraðila, dags. 19. apríl 2020. Með tölvupósti nefndarinnar 21. apríl 2020, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi dags. 19. maí 2020 og voru þær sendar sóknaraðila í tölvupósti 22. maí 2020. Athugasemdir sóknaraðila við þeim bárust 4. júní 2020.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 28. ágúst og 4. september 2020.

II.

Málsatvik

Sóknaraðili gaf út þrjú veðskuldabréf til varnaraðila. Hið fyrsta nr. x þann 22. desember 2003 að fjárhæð kr. 9.100.000, annað nr. y þann 14. september 2005 að fjárhæð kr. 11.750.000 og þriðja nr. z þann 14. september 2005 að fjárhæð kr. 11.750.000. Skuldabréfin voru öll tryggð með nánar tilgreindum veðrétti í búð A í Reykjavík, 1.-3. veðrétti í atvinnuhúsnæðinu C og 4., 6. og 7. veðrétti í íbúð C. Sóknaraðili undirritaði öll veðskuldabréfin sem lántakandi og samþykkur sem þinglýstur eigandi f.h. A ehf.

Sóknaraðili lagði fram til varnaraðila verðmat löggilts fasteignasala dags. 10. nóvember 2003, í tengslum við fyrsta veðskuldabréfið. Í verðmatinu segir að þrátt fyrir að fasteignin A sé skráð í tveimur hlutum sé hún notuð sem ein eign og að um íbúðarhús sé að ræða. Verðmatið var kr. 34.600.000. Þá segir einnig að verðmatið hafi miðast við húsið í heild, líkt og það hafi verið notað þá.

Í tengslum við hin tvö veðskuldabréfin lagði sóknaraðili fram til varnaraðila verðmat lögmanns og löggilts fasteigna- og skipasala dags. 18. ágúst 2005. Í verðmatinu segir einnig að eignarhlutirnir tveir hafi verið nýttir saman sem eitt íbúðarhúsnæði og eignin því metin sem ein heild. Verðmatið var kr. 51.700.000.

Hinn 16. desember 2014 sendi lögmaður sóknaraðila fyrirspurn til varnaraðila þess efnis hvort veðsetning varnaraðila á eigninni sem er atvinnuhúsnæði, standist lánareglur varnaraðila og ef ekki var krafist að varnaraðili skyldi aflýsa veðsetningum

sínum á umþrættu atvinnuhúsnæði. Svar varnaraðila barst 24. febrúar 2015 þar hann hafnar því að lánareglur hans hafi verið brotnar þar sem fyrir hafi legið við hverja lánveitingu verðmat þess efnis að eignin hafi verið nýtt sem ein heild sem íbúðarhúsnæði, meðal annars að atvinnuhúsnæðið hafi verið notað sem stofa og eldhús. Ekki hafi því verið unnt að verða við kröfum sóknaraðila um afléttingu veðsetninganna.

Þá liggur fyrir úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 8. mars 2019 í máli nr. T-3/2018. Kröfu sóknaraðila um að felldar yrðu úr gildi veðsetningar varnaraðila á umþrættu atvinnuhúsnæði var vísað frá á þeim grundvelli að ekki yrði leyst úr um gildi veðsetningar á fasteign á grundvelli málskotsheimildar í 7. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009. Tekið var þó fram að kröfu um ógildingunni veðsetningar mætti eftir atvikum setja fram í almennum einkamáli.

III.

Umkvörtunarefni

Sóknaraðili krefst þess í fyrsta lagi að veðsetning varnaraðila á fasteign með B verði ógild með aflýsingu. Í öðru lagi krefst hann þess aðallega að eftirstöðvar lána varnaraðila á fasteign með fastanúmer D verði ekki hærri en leyfilegt hámark þegar lán var tekið eða 65% af fasteignamati íbúðar og til vara að miðað verði við 75%, sem sé leyfilegt hámarksveðsetningarhlutfall samkvæmt nógildandi lögum.

Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi brotið eigin reglur um útlán til sjóðfélaga vegna veðsetningar íbúðaláns í atvinnuhúsnæði, vegna veðsetningarhlutfallsins og á því að ekki hafi verið farið að reglum um umboð veðleyfishafa.

Þá sé einnig byggt á því að varnaraðili hafi, að mati sóknaraðila, brotið gegn lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997, bæði hvað varðar veðsetningu íbúðaláns í atvinnuhúsnæði sem og veðsetningarhlutfall íbúðar.

Sóknaraðili segir fjölskylduhagi hafa breyst sumarið 2003 og að upp hafi komið hugmyndir um að sameina íbúð og atvinnuhúsnæðið að B. Í framhaldi af fjárhagsráðgjöf hafi verið ákveðið að endurfjármagna öll lán og hafi verið tekin ný lán hjá varnaraðila. Öll lánin sem sóknaraðili hafi tekið hjá varnaraðila hafi verið verðtryggð fasteignalán og tekin með krossveðsetningu íbúðar og atvinnuhúsnæðisins en því til grundvallar hafi legið hugmyndir um sameiningu eignanna sem fram koma í fylgigögnum lánsúmsókna, meðal annars í verðmati. Í kjölfar hrunsins hafi verið hætt við allar hugmyndir um sameiningu fasteigna. Íbúðin og atvinnuhúsnæðið séu aðskildir matshlutar með aðskilda eigendur og með aðskildum inngangi.

Vegna of mikillar hækkunar verðtryggðu lánanna í kjölfar hrunsins hafi sóknaraðili ítrekað reynt að slíta krossveðsetningu, bæði með samningaumleitunum við varnaraðila árið 2010, með kauptilboðum í atvinnuhúsnæðið árið 2015, með bréfi til varnaraðila 2015 og með ósk um afmáningu veðréttinda árið 2018. Varnaraðili hafi hafnað öllum umleitunum og sé atvinnuhúsnæðið í gíslingu varnaraðila.

Sóknaraðili byggir á því að í 5. gr. reglna varnaraðila um útlán til sjóðfélaga, dags. 8. júlí 2002, segi um verðtryggingu að lán sé veitt í íbúðarhúsnæði og að nýja lánið, ásamt lánnum sem framir standa í veðröð, megi að hámarki vera 65% af fasteignamati eignarinnar. Sóknaraðili vísar til þinglýsingarvottorðs dags. 11. júlí 2005 þar sem fram komi að fyrsta lán varnaraðila sé á fjórða veðrétti í íbúð en á fyrsta veðrétti í atvinnuhúsnæðinu. Einnig komi fram að þinglýstur eigandi atvinnuhúsnæðisins sé A ehf.

Í verðmati dags. 10. nóvember 2003 komi fram að fasteignamat íbúðarinnar sé kr. 14.600.000. Þau lán sem framir standi séu þrjú lán Íbúðalánasjóðs að samanlagðri

fjárhæð kr. 9.000.000. Samanlagt sé lán varnaraðila og þrjú lán Íbúðalánasjóðs, sem framfar standa í veðröð á íbúðinni, því 18.100.000 krónur, sem sé helmingi hærra en það 65% veðhlutfall sem reglur og lög heimiluðu.

Skilyrði um eigendaveðleyfi komi fram í 5. mgr. 5. gr. reglna varnaraðila. Þar segi að sé lántaki ekki eigandi að þeirri fasteign sem fram sé boðin til tryggingar, þurfi að skila þar til gerðu eyðublaði, undirrituðu af veðleyfisgjafa, þar sem hann staðfesti að hafa kynnt sér efni þess. Einnig nægi að veðleyfisgjafi útbúi sérstaka yfirlýsingu um að honum sé ljós sú ábyrgð, sem á hann geti fallið vegna veðheimildarinnar. Hvorki hafi verið skrifað undir eyðublað né yfirlýsingu af hálfu veðleyfisgjafa.

Í 3. tölulið 1. mgr. 36. gr. þágildandi laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997 segi að í skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að megi veðsetningarhlutfall vera að hámarki 65% af metnu markaðsvirði nema þegar um sé að ræða sérhæft atvinnuhúsnaði þá skuli hámark þetta vera 35%.

Sóknaraðili fullyrði því að bæði séu brotin lög um starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997 og reglur varnaraðila um útlán hvað varðar tegund veðsetninga, sem skuli vera íbúðarhúsnaði. Veðsetningarhlutfall í reglum og lögum skuli að hámarki vera 65% en samanlögð lán varnaraðila og Íbúðalánasjóðs, miðað við fasteignamat árið 2003, hafi fært veðhlutfallið í 124%. Þá skorti veðleyfi eða yfirlýsingu veðgjafa, sem sé skilyrt samkvæmt reglum varnaraðila.

Hið sama eigi við um lánin árið 2005. Umræddar reglur og lög hafi verið óbreytt. Samanlögð veðsetning á íbúð eftir lántöku árið 2005 sé kr. 9.100.000 lán frá varnaraðila og til viðbótar kr. 23.500.000 vegna lánanna árið 2005 eða samtals kr. 32.600.000. Samkvæmt Fasteignamati Ríkisins 12. ágúst 2005 sé fasteignamat íbúðar kr. 18.643.000. Áhvílandi veðlán séu því um 175% af fasteignamati íbúðar. Að auki hafi ekki verið útbúið eigendaveðleyfi vegna lánanna árið 2005. Því sé ljóst að sömu reglur og sömu lög eru brotin við lántöku árin 2003 og 2005.

Ekki liggi fyrir hver heimilaði lán varnaraðila árið 2003 en í bókun lánanefndar 7. september 2005 segi að síðari tvö lánin hafi verið samþykkt á grundvelli fyrirbyggjandi gagna um að atvinnuhúsnaðið yrði nýtt sem órjúfanlegur hluti íbúðarinnar, þ.e. sem stofa og eldhús. Ljóst sé að lánveitingin byggir á þáverandi hugmyndum eigenda um nýtingu eigna en lánveitingin byggir hvorki á skráningu eignanna né reglum varnaraðila eða lögum. Engin krafa komi fram frá varnaraðila um breytingar á eignarhaldi á atvinnuhúsnaðinu en eftir standi sú staðreynd að veðsett var í atvinnuhúsnaði vegna íbúðaláns.

Á grundvelli 1. mgr. 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936 og í ljósi brota á fyrrgreindum lögum og útlánareglum, sem hér hafi verið tíunduð, sé þess krafist að ólöglegri veðsetningu varnaraðila á atvinnuhúsnaði sé vikið til hliðar og henni aflýst. Að auki sé þess krafist að fasteignalánnum sé breytt þannig að veðsetningarhlutfall íbúðar sé ekki hærra en kr. 33.605.000 eða 65% af fasteignamati íbúðar, sem sé í apríl 2020 samkvæmt fasteignaskrá kr. 51.700.000. Miðað sé við 65% sem hafi verið hið löglega veðsetningarhlutfall samkvæmt fyrrgreindum lögum og útlánareglum þegar lánin voru veitt árin 2003 og 2005.

Eins og fram komi í bókun þá rökstuddi lánanefnd varnaraðila íbúðalán með veðsetningu í atvinnuhúsnaði á grundvelli nýtingar fasteigna en ekki eignarhalds eins og fyrrgreind lög og útlánareglur kveða á um. Því verði ekki neitað að sérstakt ástand hafi verið í þjóðfélaginu árin fyrir hrun, þegar fasteignalán Íbúðalánasjóðs fóru 2004 upp í 90% af verði hóflegar íbúðar, en það réttlæti ekki hækkun veðsetningarhlutfalls hjá varnaraðila, enda hvorki heimilt samkvæmt fyrrgreindum lögum né útlánareglum.

Að lokum til að setja lán varnaraðila í samhengi þá hafi upphafleg heildarlánsfjárhæð verið kr. 32.600.000 en 17. apríl 2020 hafi verið greiddar kr. 26.600.000 í afborganir og eftirstöðvar séu kr. 64.000.000. Að því gefnu að kröfur verði samþykktar og að veðsetningu á atvinnuhúsnæðinu sé aflýst og lán á íbúð sem eftir stæði ekki hærra en kr. 33.600.000 eða 65% af fasteignamati, eða til vara 75% fasteignamats, þá sé komin niðurstaða sem ætti að vera ásættanleg fyrir alla aðila.

Eins og segi í kafla um mat á ósanngirni í athugasemdum við 6. gr. með frumvarpi til laga um sanningsgerð nr. 493, 260. mál, að sanningsákvæði, sem sé í dag sannað, geti verið talið ósannað eftir 20 ár og öfugt. Kallað sé eftir því að við úrlausn þessa máls sé horft til ógildingarreglu og hliðrunarreglu, einnig sé vísað til sanngirnismats. Þótt samningur hafi á sínum tíma verið gerður með samþykki sóknaraðila þá frí þáð ekki eina stærstu fjármálastofnun landsins að fara að þeim lögum sem heimili varnaraðila að stunda lánastarfsemi og þeim reglum sem varnaraðili setur sér og sínu starfsfólki. Í ljós hafi komið alvarlegir meinbugir og á þeim þurfi að taka í máli þessu og leiðrétta það sem ranglega hafi verið gert.

Þá bendir sóknaraðili á lög sem vísað sé til. Hvað varði lögmæti veðsetninga varðandi tegund húsnæðis og veðsetningarhlutfalls sé vísað til 3. töluliðar 1. mgr. 36. gr. þágildandi laga um skyldutryggingu lífeyrissjóða og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997. Hvað varði ógildingu sannings sé vísað til 36. gr. laga um sanningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936. Rétt þygi að benda á nýleg lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 hvað varðar skilgreiningar og hugmyndafræði.

Í viðbótarathugasemdum sóknaraðila segir að rétt sé að bregðast við nokkrum þeim fullyrðingum sem varnaraðili setur fram í svarbréfi sínu, sem séu bæði misvísandi og að hluta beinlínis rangar.

Í fyrsta lagi varðandi það að lög og reglur víki vegna nýtingar fasteignar og forsendna krossveðsetninga.

Minnst sé á í svarbréfi varnaraðila á verðmat dags. 30. október 2003 og fasteignasala dags. 18. ágúst 2005, sem hafi legið til grundvallar umþættra lána varnaraðila. Því sé mótmælt sem haldið sé fram í svarbréfi að lánareglur varnaraðila og lög um starfsemi lífeyrissjóða víki vegna lýsingu fasteignasala á samnýtingu eigna sem fram komi í verðmati.

Í lánsúmsókn 2003 komi fram á veðbandayfirliti 12. nóvember 2003 að veðskuldir séu þrjú lán Búnaðarbanka Íslands að samtals kr. 9.000.000. Þetta hafi verið fyrirtækjalán sem A ehf. hafi tekið á byggingartíma atvinnuhúsnæðisins. Á veðbandayfirliti vegna íbúðar hafi hins vegar verið þrjú lán frá Íbúðalánasjóði að fjárhæð kr. 9.000.000.

Um tveimur árum síðar sjáist á þinglýsingarvottorðum 11. ágúst 2005 að öll lán Búnaðarbanka Íslands hafi verið uppgreidd. Þannig hafi íbúðalán varnaraðila í desember 2003 verið notað til að greiða óhagstæð fyrirtækjalán sem hafi verið með veði í atvinnuhúsnæðinu. Eftir uppgreiðslu, sem hafi farið beint frá varnaraðila til fyrirtækjasviðs Búnaðarbanka Íslands, sé lán varnaraðila skráð á 1. veðrétt í atvinnuhúsnæðinu en á 4. veðrétti í íbúð. Þessa veð- og lánafléttu hafi varnaraðili hannað og útfært með krossveðsetningu til að unnt væri að veðsetja atvinnuhúsnæði sem tryggingu fyrir íbúðaláni.

Lán varnaraðila hafi verið notuð til endurfjármögnunar íbúðar. Miklar sviptingar hafi verið á fjármálamarkaði og óhagstæð lán Íbúðalánasjóðs og áhættusamt gjaldeyrslán Landsbanka hafi verið greidd upp. Þessi nýju lán varnaraðila hafi einnig verið krossveðsett frá íbúð yfir í atvinnuhúsnæðið, þótt lánin sem fyrir voru frá Íbúðalánasjóði og Landsbanka hafi eingöngu verið með veðsetningu í íbúð. Aftur sé

það krafa varnaraðila að öll lán séu með krossveðsetningu íbúðar og atvinnuhúsnæðisins. Í minnisblaði sóknaraðila sent til varnaraðila í ágúst 2005 segi að veð varnaraðila sé krossveð á báðum eignum, best væri að hafa veðin eignatengd. Að kröfu varnaraðila hafi lánin vegna íbúðar verið krossveðsett og af grandvaraleysi hafi þau verið samþykkt.

Í öðru lagi varðandi efasemdir varnaraðila um lögmæti eigin fasteignalána, þ.e. þá athugasemd varnaraðila að ef fasteignin reynist ekki vera íbúðarhúsnæði og veðsetningarhlutfall fasteignar við lánveitingu reynist reiknað umfram veðmörk eigi slíkt hvorki að leiða til ógildingar á veðsetningu fasteignarinnar né til þess að lán eigi að færa niður til samræmis við veðmörk samkvæmt lögum.

Fyrst beri að nefna að í umsókn vegna láns 12. nóvember 2003 sé hakað já við lið þess efnis að lánið sé til húsnæðiskaupa og í öðru lagi séu lánareglur varnaraðila skýrar hvað tegund húsnæðis varðar. Lánað sé vegna íbúðarhúsnæðis og umboð skuli vera til staðar hvað lánsveð varðar. Þeirri hugmynd að víkja sér undan eigin lánareglum og lögum með því að endurskilgreina verðtryggð íbúðalán sem óverðtryggð skuldabréf sé mótmælt sem lögleysu. Fasteignalán varnaraðila árin 2003 og 2005 falli bæði undir ákvæði þágildandi laga um neytendalán nr. 121/1994 og tilskipun Evrópuráðsins frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum 93/13/EBE.

Því sé haldið fram í svarbréfi varnaraðila að eigendaveðleyfi á sérstöku eyðublaði eða yfirlýsingu, sem skilyrt sé í reglum varnaraðila, sé óþarft, þar sem lantaki hafi notið fjárhagslegs ávinnings af lánunum. Strax eftir hrun hafi allur eignarhluti eigenda verið þeim horfinn og eignarhlutir gengnir til varnaraðila. Í bréfi lögmans varnaraðila eftir hrun 23. september 2010 segi að eignin sé yfirveðsett í dag. Eini fjárhagslegi ávinningur þessara lána hafi verið veruleg höfuðstólshækkun varnaraðila vegna stökkbreyttra verðtryggðra veðlána. Ávinningur lantaka sé hins vegar neikvæður í dag.

Mikið framboð hafi verið á húsnæðislánunum fyrir hrun og bankar boðið 90% láns hlutfall og jafnvel hærra. Mætti halda því fram að þessi krossveðsetningaflétta hafi verið svar varnaraðila til að hækka láns hlutfall á íbúð með því að veðsetja atvinnuhúsnæði þótt það bryti gegn lánareglum og lögum.

Ítrekað hafi sóknaraðili gert athugasemdir við krossveðsetningu án þess að tillit til þess hafi verið tekið, fyrst í minnisblaði til varnaraðila í ágúst 2005, síðan í samskiptum við lögmann varnaraðila eftir hrun 23. september 2010 og enn aftur með bréfi í árslok 2014. Í svarbréfi varnaraðila 24. febrúar 2015 segi varnaraðili að því sé hafnað að lánareglur hafi verið brotnar.

Eina lausnin á þessu máli sé með því að annars vegar ógilda veðsetningar lána varnaraðila á atvinnuhúsnæðinu og hins vegar að um lán íbúðar fari eins og varnaraðili orðaði það í svarbréfi að færa niður til samræmis við veðmörk samkvæmt lögum.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að sóknaraðili hafi í öllum veðskuldabréfunum undirritað sem lantakandi og samþykkur sem þinglýstur eigandi f.h. A ehf. Í verðmati dags. 10. nóvember 2003, sem sóknaraðili lagði fram við lantöku fyrsta lánsins, kveði á um að fasteignin hafi verið metin í heild sinni á kr. 34.600.000. Í verðmatinu sé sérstaklega tiltekið að þrátt fyrir að fasteignin B sé skráð í tveimur hlutum hafi hún verið notuð sem ein eign og að um íbúðarhúsnæði hafi verið að ræða. Þannig komi fram í verðmatinu að húsið sé steinsteypt frá árinu 2001 og það sé skráð

sem tveir matshlutar. Annar þeirra sé skráður sem atvinnuhúsnæði en hinn sé skráður sem íbúð. Þinglýstur eigandi atvinnuhúsnæðisins sé A ehf., kt. Þótt húsið sé skráð í tveim hlutum hafi það verið notað sem ein eign en ekki tvær, þ.e. sem íbúðarhús. Á öðrum stað í verðmatinu komi einnig fram að þar sem eignin hafi verið nýtt sem ein eining miðist verðmatið við húsið í heild eins og það hafi verið notað þá.

Við útreikning á veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar við lánveitingu hafi framangreint verðmat, sem var lagt fram af sóknaraðila, lagt til grundvallar. Andvirði lánsins hafi verið nýtt til að greiða upp áhvílandi lán.

Í tengslum við hin tvö lánin hafi sóknaraðili lagt fram annað verðmat sem segi það sama, þ.e. að eignarhlutarnir tveir séu nýttir saman sem íbúðarhúsnæði. Þannig komi fram í verðmatinu að um sé að ræða 110,1 fm atvinnuhúsnæði og 134,9 fm raðhúsi, samtals 245 fm. Eignarhlutarnir tveir séu nýttir saman sem íbúðarhúsnæði og sé eignin því metin sem ein heild. Í verðmatinu komi fram að atvinnuhúsnæðið sé notuð sem stofa og eldhús.

Við útreikning á veðsetningarhlutfalli fasteignarinnar við lánveitingu hafi framangreint verðmat verið lagt fram til grundvallar. Andvirði lánanna hafi meðal annars verið nýtt til að greiða upp áhvílandi lán og skuldir að baki tryggingarbréfi sem hvíldu á fasteigninni.

Í fundargerð lánanefndar varnaraðila frá 7. september 2005 hafi verið bókað að lánanefnd hafi samþykkt umsóknina á grundvelli fyrirbyggjandi gagna um að atvinnuhúsnæðið sé nýtt sem órjúfanlegur hluti íbúðarinnar, þ.e. sem stofa og eldhús.

Kröfu sóknaraðila þess efnis að veðsetning framangreindra lána af atvinnuhúsnæðinu verði ógild með aflýsingu sé hafnað. Varnaraðili vísi því á bug að lánareglur eða lög hafi verið brotin þegar lánin voru veitt. Í hverju verðmati fyrir sig hafi sérstaklega verið tekið fram að eignarhlutarnir tveir hafi verið nýttir sem ein eign og að eignin hafi verið nýtt sem íbúðarhúsnæði. Lánin hafi verið veitt á grundvelli verðmats sem sóknaraðili hafi lagt fram þegar hann sótti um lánin og þeirra upplýsingar sem þar komu fram. Sóknaraðili hafi notið fjárhagslegs ávinnings af lánunum. Ekkert í lánareglum hafi staðið því í vegi að sjóðfélagalán mætti veita með veði í heildareign, sem hafi verið nýtt sem íbúðarhúsnæði, þó að annar eignarhlutinn hafi verið skráður sem atvinnuhúsnæði.

Samkvæmt 3. tölul. 36. gr. laga nr. 129/1997 eins og þau hljóðuðu á þeim tíma sem lánin voru veitt var varnaraðila heimilt að fjárfesta í skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign að hámarki 65% af metnu markaðsvirði. Þegar um var að ræða sérhæft atvinnuhúsnæði hafi framangreint hámark verið 35%. Það sé vandséð samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum, sem lántaki lagði fram, að umrætt atvinnuhúsnæði sem hafi verið nýtt sem íbúðarhúsnæði, m.a. sem stofa og eldhús, hefði átt að teljast sérhæft atvinnuhúsnæði í skilningi laganna.

Kröfum sóknaraðila þess efnis að eftirstöðvar lána varnaraðila sem hvíla á hinum eignarhluta fasteignarinnar verði ekki hærrí en leyfilegt hámark þegar lán var tekið eða 65% af fasteignamati íbúðar og til vara að miðað verði við 75% veðsetningarhlutfall er jafnframt hafnað. Lánin voru veitt á grundvelli metins markaðsverðmætis beggja eignarhluta fasteignarinnar samkvæmt framlögðum gögnum eins og að framan greini og var lánveitingin í samræmi við lög og reglur.

Rétt sé einnig að geta þess að reynist fasteign sem veðsett sé vegna sjóðfélagaláns ekki vera íbúðarhúsnæði eða reynist veðsetningarhlutfall fasteignar við lánveitingu vera reiknað umfram veðmörk á slíkt hvorki að leiða til ógildingar á veðsetningu fasteignarinnar né til þess að lán eigi að færa niður til samræmis við veðmörk samkvæmt lögum nr. 129/1997. Lífeyrissjóðum sé t.a.m. heimilt að eiga

Óveðtryggð skuldabréf í samræmi við framangreind lög. Óveðtryggð skuldabréf og aðrir fjármálagerningar sem séu með veðsetningarhlutföll umfram tilgreind veðmörk við lánveitingu samkvæmt lögum nr. 129/1997, falla þannig í annan flokk samkvæmt framangreindum lögum, sbr. nú 2. mgr. 36. gr. a. 6. tl. b), áður 8. tl. 36. gr. framangreindra laga, en séu ekki fjármálagerningar sem lífeyrissjóðum sé óheimilt að fjárfesta í.

Staðhæfingu sóknaraðila þess efnis að veðleyfi hafi vantað þar sem lántaki sé ekki eigandi að þeirri fasteign sem boði hafi verið fram til tryggingar sé vísað á bug. Eignarhlutur atvinnuhúsnaðisins að B sé og hafi verið í eigu A ehf, sem sé einkahlutafélag í eigu sóknaraðila. Sóknaraðili samþykkti því sjálfur veðsetningu atvinnuhúsnaðisins fyrir hönd einkahlutafélags síns. Einnig naut sóknaraðili fjárhagslegs ávinnings af lánunum. Hafi hér því ekki verið um að ræða veðsetningu þar sem einstaklingur veðsetur eign sína til tryggingar skuldum annars einstaklings án þess að njóta fjárhagslegs ávinnings af lántöku. Veðsetningin og framkvæmd hennar hafi því verið í fullu samræmi við lánareglur lífeyrissjóðsins.

Því sé jafnframt hafnað að 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 geti á einhvern hátt átt við um mál þetta með tilvísun til framangreindra raka.

Varnaraðili vísar til þess að samkvæmt framangreindu hafi umræddar lánveitingar verið í samræmi við gildandi lánareglur varnaraðila og þau lög sem um sjóðinn gilda, sbr. lög nr. 129/1997.

V.

Niðurstaða

Fyrri ágreiningur málsaðila lýtur að því hvort veðsetning á 1.-3. veðrétti í fasteigninni B, skráðri sem atvinnuhúsnaði skuli aflýst. Síðari ágreiningur þeirra lýtur að því hvort lækka eigi eftirstöðvar allra lána þannig að samtala eftirstöðvanna fari niður í 65% af fasteignamati íbúðar eða eftir atvikum 75% af fasteignamatinu.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar í fyrsta lagi á því að varnaraðili hafi brotið eigin lánareglur með því að veita lán til einstaklings sem var tryggt með veðsetningu í atvinnuhúsnaði. Af málgögnum má ráða að sóknaraðili hafi sjálfur lagt fram verðmat sem varnaraðili lagði til grundvallar við lánveitingu. Fyrri verðmatið sem lagt var fram í tengslum við útgáfu veðskuldabréfs nr. x, var dags. 10. nóvember 2003 og hljóðaði upp á kr. 34.600.000, en hið síðara, sem lagt var fram í tengslum við útgáfu veðskuldabréfa nr. y og z var dags. 18. ágúst 2005 og hljóðaði upp á kr. 51.700.000. .

Í hvoru verðmati fyrir sig kemur fram að báðir eignarhlutirnir, þ.e. atvinnuhúsnaðið og íbúðarhúsnaðið, væru nýttir saman sem eitt íbúðarhúsnaði og að eignin væri því í báðum tilvikum metin sem ein heild. Í dómi Hæstaréttar þann 5. október 2006 í máli nr. 85/2006 var því slegið föstu að raunveruleg notkun fasteignar ráði flokkun hennar, þ.e. þar sem talið var sannað að tiltekið atvinnuhúsnaði hefði verið nýtt sem íbúðarhúsnaði var raunveruleg flokkun húsnaðisins íbúðarhúsnaði en ekki atvinnuhúsnaði. Af því leiðir að þrátt fyrir að húsnaðið sem hér um ræðir sé eða hafi verið við lántöku *skráð* sem atvinnuhúsnaði er ljóst að *notkun* þess við lántöku var sem íbúðarhúsnaði. Varnaraðila var því heimilt að flokka fasteignina að B, skráðu sem atvinnuhúsnaði sem íbúðarhúsnaði og meta eignina sem eina heild við lánveitingu. Málsástæður sóknaraðila, sem byggja á því að tilteknar reglur hafi verið brotnar við veitingu láns til einstaklings með veðsetningu í atvinnuhúsnaði, koma því ekki til greina.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar í öðru lagi á því að sóknaraðili hafi ekki haft umboð til þess að samþykkja veðsetningu fasteignarinnar sem þinglýstur eigandi fyrir hönd A ehf. en sóknaraðili er 100% eigandi félagsins og eini stjórnarmaður þess. Fyrir liggur undirskrift sóknaraðila fyrir hönd félagsins um að félagið sé samþykkt veðsetningunni sem þinglýstur eigandi á veðskuldabréfunum þremur. Málsástæður sóknaraðila, sem byggja á því að veðleyfi hafi ekki farið rétt fram, koma því ekki til greina.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar í þriðja lagi á því að með lánveitingunum hafi lánsfjárhæðin farið yfir 65% eða eftir atvikum 75% af fasteignamati hluta fasteignarinnar, vegna þess að ekki hafi verið heimilt að meta fasteignirnar sem eina heild á þeim grundvelli að fasteignin að hluta hafi verið atvinnuhúsnæði. Líkt og að framan greinir var varnaraðila heimilt að flokka fasteignina sem íbúðarhúsnæði og að meta fasteignirnar sem eina heild við lánveitinguna. Þá var varnaraðila einnig heimilt að miða við metið markaðsvirði í stað fasteignamats, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 36. gr. þágildandi laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 12/1997. Málsástæður sóknaraðila, sem byggja á því að upphafleg lánsfjárhæð hafi farið yfir tiltekið hlutfall af fasteignamati húsnæðisins, koma því ekki til greina.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar í fjórða lagi á því að skilyrði séu fyrir hendi til þess að verða við kröfum sóknaraðila á grundvelli 1. mgr. 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936. Þannig vísar sóknaraðili til þess að varnaraðila hafi ekki verið heimilt að hækka veðsetningarhlutfall íbúðarinnar á grundvelli verðbólgu. Í dómi Hæstaréttar 13. maí 2015 í máli nr. 160/2015 var deilt um það hvort að fjárhæð láns mætti vera háð verðtryggingu að hluta eða öllu leyti. Í því máli taldi Hæstiréttur engin efni til að líta svo á að skilmálar um verðtryggingu hefðu strítt gegn góðum viðskiptaháttum og raskað til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna stefnanda í óhag, þannig að þeir yrðu taldir ósanngjarnir í skilningi 36. gr. laga um samningsverð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936. Málsástæður sóknaraðila, sem byggja á 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936, koma því ekki til greina.

Að öllu framangreindu virtu er öllum kröfum sóknaraðila hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Öllum kröfum sóknaraðila gagnvart varnaraðila, L, er hafnað.

Reykjavík, 4. september 2020.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Erla Arnardóttir
Þorvaldur E. Jóhannesson