

Ár 2013, föstudaginn 22. nóvember er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 61/2013**:

**M og
N
gegn
F**

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M og N, hér eftir nefnd sóknaraðilar, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 25. júní 2013, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 25. júní 2013. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 4. júlí 2013, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 2. ágúst 2013. Var bréfið sent sóknaraðilum, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 2. ágúst 2013, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 20. ágúst 2013. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 16. september 2013, var varnaraðila gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust ekki frá varnaraðila.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 22. nóvember 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 27. apríl 2007 var lánssamningur milli sóknaraðila sem lántaka og L sem lánveitanda undirritaður um lán til 25 ára að fjárhæð að jafnvirði allt að ISK 15.000.000 í CHF 50% og JPY 50%. Lánið skyldi endurgreitt með 300 jöfnum mánaðarlegum afborgunum, 10. dag hvers mánaðar. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. áskildi lánveitandi sér rétt til að gjaldfella eftirstöðvar lánsins á þriggja ára fresti, þann 10. júní 2010, 10. júní 2013, 10. júní 2016, 10. júní 2019, 10. júní 2022, 10. júní 2025, 10. júní 2028 og 10. júní 2031 hefðu forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins raskast að mati lánveitanda, enda tilkynnti hann það skriflega til lántaka a.m.k. 30 dögum fyrir gjalddaga. Samkvæmt 3. gr. skyldu lánshlutar í öðrum myntum en evrum bera vexti sem væru eins mánaða liborvextir eins og þeir ákvörðuðust fyrir

viðkomandi gjaldmiðil hverju sinni að viðbættu vaxtaálagi, 3,20%. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skyldi lántaki gefa út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 34.000.000 með 3. veðrétti í A og 5. veðrétti í B, sbr. 6. gr. lánessamningsins.

Þann 27. apríl 2007 var lánessamningur milli sóknaraðila sem lántaka og L sem lánveitanda undirritaður um lán til 10 ára að fjárhæð að jafnvirði allt að kr. 15.000.000 í CHF 50% og JPY 50%. Lánið skyldi endurgreitt með einni greiðslu 10. júní 2017, en vextir skyldu greiddir mánaðarlega, 10. dag hvers mánaðar. Samkvæmt 2. mgr. 2. áskildi lánveitandi sér rétt til að gjaldfella eftirstöðvar lánsins á þriggja ára fresti, þann 10. júní 2010, 10. júní 2013 og 10. júní 2016 hefðu forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins raskast að mati lánveitanda, enda tilkynnti hann það skriflega til lántaka a.m.k. 30 dögum fyrir gjalddaga. Í 3. gr. kom fram að lánshlutar í öðrum myntum en evrum skyldu bera vexti sem væru eins mánaða liborvextir eins og þeir ákvörðuðust fyrir viðkomandi gjaldmiðil hverju sinni, að viðbættu vaxtaálagi 2,50%. Í 6. gr. var tekið fram að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu gæfi lántaki út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 34.000.000 með 3. veðrétti í A og 5. veðrétti í B.

Samkvæmt fyrirliggjandi veðbandayfirliti eru sóknaraðilar eigendur fasteignarinnar að B og sóknaraðili M eigandi fasteignarinnar að A.

Eftirfarandi tilkynning um gjaldfellingu lánessamnings, dags. 3. maí 2013, var stíluð á sóknaraðila M: *„Það tilkynnist hér með að lánessamningur númer X, að upphaflegum höfuðstól kr. 15.000.000, sem undirritaður var þann 27.04.2007, verður gjaldfelldur þann 10.06.2013, sbr. gr. 3 í lánessamningnum. Ef þú óskar eftir að semja um greiðslu skuldarinnar eða framlengingu hennar, þá er þér góðfúslega bent á að hafa samband við útibú F.“*

Eftirfarandi tilkynning um gjaldfellingu lánessamnings, dags. 3. maí 2013, var stíluð á sóknaraðila M: *„Það tilkynnist hér með að lánessamningur nr. Y, að upphaflegum höfuðstól kr. 15.000.000, sem undirritaður var þann 27.04.2007, verður gjaldfelldur þann 10.06.2013, sbr. gr. 3 í lánessamningnum. Ef þú óskar eftir að semja um greiðslu skuldarinnar eða framlengingu hennar, þá er þér góðfúslega bent á að hafa samband við útibú F.“*

Þann 6. júní 2013 sendi starfsmaður varnaraðila sóknaraðila M tölvupóst með tilkynningu um gjaldfellingu, sem stafsmaðurinn kvað senda í pósti þann 3. maí 2013 og þau hafi rætt um í síma þann dag. Nokkur tölvupóstsamskipti áttu sér stað á milli sóknaraðila og varnaraðila í kjölfarið.

Þann 18. júní 2013 veittu sóknaraðilar C, umboð til að annast hagsmunagæslu fyrir þeirra hönd vegna gjaldfellingar F, á húsnæðislánum þeirra samkvæmt lánasamningum dags. 27. apríl 2007.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 25. júní 2013.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að gjaldfelling varnaraðila á eftirstöðvum lána sóknaraðila samkvæmt lánessamningnum nr. X og Y, dags. 27. apríl 2007, báðir upphaflega að fjárhæð kr. 15.000.000 verði felld úr gildi.

Kröfur sóknaraðila eru í fyrsta lagi reistar á því að enga gjaldfellingarheimild sé að finna í 3. gr. lánessamninganna sem sé sú grein sem varnaraðili styðji

gjaldfellingarnar við. Í greininni sem sé samhljóða í báðum samningunum sé að finna ákvæði um vexti, vaxtabreytingar og greiðslu vaxta í samræmi við fyrirsögn hennar. Í samræmi við almennar reglur samninga- og kröfuréttar verði lánessamningar ekki gjaldfelldir nema með heimild í samningum aðila. Í 3. gr. lánessamninganna sé enga slíka heimild að finna. Þegar af þeirri ástæðu séu gjaldfellingarnar ólögmatar og beri að fella þær úr gildi.

Verði ekki fallist á kröfu sóknaraðila af framangreindri ástæðu vísa sóknaraðilar til þess að skilyrði þeirra gjaldfellingarheimilda sem sé að finna í lánessamningum aðila hafi ekki verið fyrir hendi svo gjaldfella mætti eftirstöðvar lánanna.

Benda sóknaraðilar á að í 11. gr. lánessamninganna sé ákvæði um vanefndatilvik og vanefndaúrræði lánveitanda. Í staflíðum i.-vii. séu talin upp þau tilvik sem geti talist til vanefnda sem veitt geti lánveitanda heimild til gjaldfellingar eftirstöðva lánanna. Engin þessara tilvika hafi verið til staðar við gjaldfellinguna, en lánin hafi verið í skilum.

Sóknaraðilar vísa til þess að í 2. gr. lánessamnings vegna 25 ára lánsins, sem beri yfirskriftina *Endurgreiðsla*, séu svohljóðandi ákvæði í 1. og 2. málsgrein: „*Lán þetta skal endurgreiða að fullu á 24 árum með 300 jöfnum afborgunum, 1/300 á hverjum gjalddaga. Greitt skal af láninu í fyrsta sinn 10. júní 2007 og eftir það tólf sinnum á ári, 10. hvers mánaðar. Lánveitandi áskilur sér rétt til að gjaldfella eftirstöðvar lánsins á þriggja ára fresti, þann 10.06.2010, 10.06.2013, 10.06.2016, 10.06.2019, 10.06.2022, 10.06.2025, 10.06.2028 og 10.06.2031 hafi forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins raskast að mati lánveitanda, enda tilkynni hann það skriflega til lántaka a.m.k. 30 dögum fyrir gjalddaga.*“ Sams konar ákvæði sé í lánessamningi aðila sem sé til 10 ára en þar hafi gjaldfellingaheimildirnar verið á þriggja ára fresti: „*þann 10.06.2010, 10.06.2013 og 10.06.2016*“.

Verði talið að varnaraðili hafi í raun stutt gjaldfellinguna við framangreind ákvæði byggja sóknaraðilar á því að framangreindu samningsákvæði beri að víkja til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Sóknaraðilar telja öll skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 uppfyllt. Vakin sé sérstök athygli á því að um sé að ræða heimildarákvæði til gjaldfellingar án þess að nokkur vanskil þurfi að hafa verið til staðar.

Benda sóknaraðilar á að umrætt samningsákvæði sem telja verði mjög óvenjulegt, hafi ekki verið kynnt sóknaraðilum sérstaklega við lántökuna eða þeim leiðbeint um bága réttarstöðu sína á grundvelli þess. Almennt séu gjaldfellingarheimildir í lánessamningum vanefndaúrræði kröfuhafa vegna vanskila eða samningsbrota skuldara af einhverju tagi. Sé í slíkum tilvikum auk þess gerðar ríkar kröfur til þess að vanefndir teljist verulegar. Umrætt ákvæði feli varnaraðila í raun sjálfðæmi um að gjaldfella lánin að eigin geðþótta á þriggja ára fresti. Á grundvelli slíkra gjaldfellingaheimilda hafi varnaraðili í hendi sér að setja fjármál og heimilisaðstæður skilvísra lántaka, eins og sóknaraðila, í uppnám án nokkurs tilefnis með hótunum um frekari innheimtuáðgerðir, s.s. nauðungarsölu, verði eftirstöðvar lánanna ekki greiddar þá þegar með dráttarvöxtum. Slíkt samningsákvæði í samningi milli atvinnulánveitanda og neytenda sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju í öllu tilliti.

Sóknaraðilar byggja einnig á því að víkja beri samningsákvæðinu til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 þar sem það brjóti í bága við lög og sjónarmið sem gildi um góða viðskiptahætti samkvæmt 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Einnig sé vísað til almennra sjónarmiða um viðskiptahætti fjármálafyrirtækja sem fái m.a. stoð í siðareglum varnaraðila. Í því samhengi sé sérstök athygli vakin á 5. gr. siðareglanna. Þar segi að varnaraðili taki „*ákvörðanir á faglegum forsendum og getum rökstutt þær gagnvart haghöfum, þ.e. viðskiptavinum, lánadrottnum, eigendum, starfsmönnum og samfélaginu.*“ Ákvörðun varnaraðila gagnvart sóknaraðilum brjóti með beinum hætti gegn þessari verklagsreglu bankans sjálfs, enda hafi ákvörðunin aldrei verið rökstudd og sé að mati sókaraðila allt annað en fagleg.

Sóknaraðilar vísa einnig til þess að í 2. mgr. 2. gr. samningsins segi að lánveitanda sé heimilt að gjaldfella „*eftirstöðvar lánsins á þriggja ára fresti [...] enda tilkynni hann það skriflega til lántaka a.m.k. 30 dögum fyrir gjalddaga.*“ Slík tilkynning hafi aldrei verið send sóknaraðilum og þegar af þeirri ástæðu geti varnaraðili ekki reist gjaldfellinguna á umræddu ákvæði.

Sóknaraðilar minna á að gjaldfelling lánssamnings sé í skilningi samningaréttarins ákvöð. Um ákvaðir gildi sú regla að þær hafi réttaráhrif frá þeim tíma er þær berist móttakandanum og sé það sendandi ákvaðar sem beri áhættuna af því að ákvöð berist of seint eða berist ekki, eins og í þessu tilviki, hafi hún nokkurn tíma verið send. Gera verði strangan áskilnað í þessum efnum enda sé hér um sérlega íþyngjandi ákvörðun að ræða gagnvart neytendum. Vísa sóknaraðilar til dóms Hæstaréttar í máli nr. 655/2009 máli sínu til stuðnings.

Sóknaraðilar vekja athygli á því að umræddar tilkynningar hafi ekki verið sendar sóknaraðilum fyrr en þau hafi tekið að leita upplýsinga um málið. Að mati sókaraðila verði að gera þá lágmarkskröfu til fjármálastofnana sem starfi á grundvelli opinbers leyfis að jafn afdrifaríkar afleiðingar séu sendar lántökum með tryggum hætti, þær séu rökstuddar og lántökum gefinn kostur á að bæta úr annmörkum ef einhverjir séu. Aðstöðumunur aðila sé mikill þar sem varnaraðili hafi yfirburðarstöðu gagnvart sóknaraðilum sem séu neytendur með enga sérþekkingu á samningagerð eða fjármálum.

Sóknaraðilar telja umræddar tilkynningar auk þess engan veginn nógu skýrar svo þær teljist fullnægjandi um gjaldfellingu eftirstöðva lánanna. Í þeim sé ekki með neinum hætti gerð grein fyrir ástæðum gjaldfellinganna eða meintri heimild varnaraðila til að gjaldfella lánin. Tilkynningarnar séu því ekki í samræmi við þær skyldur sem lagðar séu á fjármálafyrirtæki samkvæmt 19. gr. laga nr. 161/2002 um að fjármálafyrirtæki skuli starfa í samræmi við eðlilega heilbrigða viðskiptahætti og venjur á fjármálamarkaði. Sé því einnig á því byggt að víkja beri tilkynningunum til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936, enda taki ákvæðið jafnt til samninga og löggæringa, sbr. 2. másl. 1. mgr. greinarinnar.

Jafnframt vísa sóknaraðilar til þess að samkvæmt 2. mgr. 2. gr. lánssamninganna hafi varnaraðila aðeins verið heimilt að gjaldfella lánin ef forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins hafi raskast að mati lánveitanda. Þessum skilyrðum hafi engan veginn verið fullnægt við gjaldfellinguna. Á það sé minnt að í

36. gr. b laga nr. 7/1936 sé að finna lögbundna túlkunarreglu á samningnum neytenda og atvinnurekenda þess efnis að komi upp vafi um merkingu samnings beri að túlka hann neytanda í hag. Að því er varði fyrrnefnda skilyrði 2. mgr. 2. gr. um heimild til gjaldfellingar „*ef forsendur lánveitingarinnar raskast*“ byggja sóknaraðilar á því að hér hljóti að vera vísað til forsendna er varði sóknaraðila. Ljóst sé að engar forsendur eða aðstæður hafi breyst hjá lántökum sem veitt geti varnaraðila heimild til gjaldfellingar. Hér sé um að ræða hefðbundið húsnæðislán tryggt á tryggum veðréttum í tveimur fasteignum. Áskilnaður samninganna um breyttar forsendur geti engan veginn vísað til þess að lánveitanda sé heimilt að gjaldfella samningana breytist forsendur hans, enda verði það með engu móti lagt í hendur neytenda að fylgjast með eða þekkja forsendur fjármálafyrirtækja fyrir þeirra lánveitingum. Ákvæðið beri að túlka sóknaraðilum í hag, sbr. 36. gr. b laga nr. 7/1936. Engar forsendur lánveitanda séu skýrðar í lánssamningnum og ekki á færi einstaklinga sem enga þekkingu hafi á bankarekstri að þekkja forsendur fjármálafyrirtækja eða fylgjast með og greina hvenær þær kunni að raskast. Sóknaraðilum hafi ekki verið kynntar forsendur Sparisjóðs Mýrasýslu við lántökuna og séu engar slíkar forsendur skýrðar í samningunum.

Sóknaraðilar telja að varnaraðila sé aðeins heimilt að gjaldfella lán á grundvelli ákvæðisins hafi forsendur breyst verulega, hafi umrædd forsenda verið ákvörðunarástæða fyrir lánveitanda við lánveitinguna og að sóknaraðilum hafi verið sú forsenda kunn. Styðjist þetta við almennar reglur samningaréttarins um forsendubrest. Þessum áskilnaði hafi á engan hátt verið fullnægt í máli þessu.

Að því er síðarnefndu gjaldfellingarheimild 2. mgr. 2. gr. lánssamninganna varðar hafna sóknaraðilar því alfarið að forsendur sem varði tryggingar lánsins hafi raskast frá því lánið hafi verið veitt. Fyrir liggi að lánið hafi upphaflega verið tryggt með veði samkvæmt tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 34.000.000 með 3. veðrétti í fasteign sóknaraðila að A og 5. veðrétti í fasteign sóknaraðila að B, sbr. 6. gr. lánssamninganna. Tryggingarbréfið hvíli enn á 3. veðrétti á A en 1. veðrétti á B. Því hafi tryggingarstaða varnaraðila batnað til muna, enda hafi tryggingarbréfið upphaflega hvílt á 5. veðrétti síðarnefndu eignarinnar.

Sóknaraðilar gera athugasemdir við eftirfarandi framsetningu varnaraðila á málavöxtum: „*Þann 10. febrúar 2012 greiddu sóknaraðilar seinast af lánunum, sbr. fylgiskjöl 1 og 2, og voru þau í vanskilum þar til síðari endurútreikningur lánanna fór fram í febrúar 2013.*“ Telja sóknaraðilar framangreinda framsetningu villandi um staðreyndir málsins. Benda sóknaraðilar á að í kjölfar dóms Hæstaréttar í máli nr. 600/2012 hafi sóknaraðilar krafist þess að lán þeirra yrðu leiðrétt. Kröfugerð sóknaraðila byggji á því að sömu röksemdir eigi við um lán þeirra og í framangreindu dómsmáli. Þegar eftir að sóknaraðilar fengu leiðréttingu á stöðu lánsins í febrúar 2013, hafi þau greitt af lánunum í mars, apríl og maí, þar til lánin hafi fyrirvaralaust verið gjaldfelld. Lánin hafi því ekki verið í vanskilum þegar þau hafi verið gjaldfelld og hafi ekkert annað staðið til en að greiða af þeim til framtíðar. Það að varnaraðili hafi dregið í eitt ár að leiðrétta lánin sé á ábyrgð bankans. Sóknaraðilar telja rétt að benda á að vanskilin hafi greiðst upp við endurreikning lánsins.

Sóknaraðilar hafna því alfarið að það sé tækt að afgreiða tilvísun til 3. gr. lánssamninganna um gjaldfellingarheimild í tilkynningum sem augljósa misritun eða

heiðarleg mistök eins og varnaraðili geri. Í því samhengi sé minnt á að ekki sé einu orði minnst á það í tilkynningunum hverjar séu ástæður gjaldfellinganna. Það sé fyrst í greinargerð varnaraðila í máli þessu sem sóknaraðilar fái einhverjar upplýsingar um þessar ástæður.

Telja sóknaraðilar það ekki stöðu fyrir fjármálafyrirtæki eins og varnaraðila að vísa til þess að tilkynningin hafi verið stöðluð og tölvukerfi félagsins séu stór. Raunar veki það furðu sóknaraðila að þessar málsástæður séu bornar á borð, enda staðfesti þær að mati sóknaraðila handvöm varnaraðila í málinu, enda virðist sem skilmálar lánsamninga þeirra hafi ekki verið skoðaðir áður en bankinn hafi vaðið fram og gjaldfellt lán þeirra.

Sóknaraðilar benda á að í greinargerð varnaraðila sé því haldið fram að forsendur lánveitingarinnar hafi raskast verulega þar sem þeir vextir sem varnaraðili bjóði lántökum í dag séu hærri en þeir vextir sem lán sóknaraðila beri miðað við 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Nánar tiltekið komi fram í greinargerð varnaraðila að bankinn bjóði í dag upp á 7,35% vexti á óverðtryggðum lánnum en vextir samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 séu í dag 6,75%. Mismuninn, sem sé 0,6%, telji varnaraðili verulegan og að forsendur lánveitingarinnar hafi raskast og því hafi bankanum verið heimilt að gjaldfella lánin.

Sóknaraðilar hafna framangreindum málflutningi. Sóknaraðilar telja að varnaraðili beri ekki saman sambærilega hluti. Lánin beri vexti samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 sem séu breytilegir og reiknaðir út mánaðarlega. Þeir vextir sem varnaraðili noti til viðmiðunar séu hins vegar á lánnum með fasta vexti til fimm ára. Til að fá raunhæfan samanburð verði að sjálfsgöðu að bera saman þá breytilegu vexti sem varnaraðili bjóði. Samkvæmt heimasíðu varnaraðila bjóði bankinn upp á húsnæðislán með breytilegum vöxtum sem séu nú 6,95%. Hér muni 0,2% á þeim vöxtum sem bankinn bjóði og þeim vöxtum sem lánin hafi borið við gjaldfellinguna. Það sé fráleitt að halda því fram að þessi smávægilegi munur leiði til þess að forsendur lánveitingarinnar raskist. Vakin sé athygli á því að Landsbankinn og Íslandsbanki bjóði 6,75% breytilega vexti á óverðtryggðum lánnum. Hér sé um að ræða sömu vexti og lán sóknaraðila beri. Umræddir vextir séu því markaðsvextir þótt varnaraðili bjóði 0,2% hærri vexti en samkeppnisaðilarnir.

Sóknaraðilar byggja á því til viðbótar við framangreint að mismunur á föstum vöxtum varnaraðila og vöxtum samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 upp á 0,6% geti engan veginn talist röskun á forsendum lánveitingarinnar. Sú málsástæða sé með öllu órökstudd. Gera verði strangan áskilnað um að meintur forsendubrestur sé verulegur, enda sé hér um að ræða einhliða og verulega íþyngjandi sanningsákvæði í lánsamningi gagnvart neytendum.

Sóknaraðilar vísa til þess að ákvæði lánsamninganna um heimild til gjaldfellingar vísi til þess að forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar raskist. Engar forsendur fyrir vaxtahæð vegna lántökunnar hafi verið kynntar sóknaraðilum við töku lánsins eða hafi þær verið skýrðar í lánsamningunum.

Sóknaraðilar vísa til þess að samkvæmt dómi Hæstaréttar í máli nr. 471/2010 og fjölmörgum síðari dómum Hæstaréttar skuli gengistryggð lán bera vexti samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001. Benda sóknaraðilar á 1. málsl. 1. mgr. 18. gr. laganna, eins og

þeim var breytt með lögum nr. 151/2010. Lán sóknaraðila sé húsnæðislán. Því gildi bráðabirgðaákvæði X um vaxtakjör lánsins. Sé því ljóst að varnaraðila sé óheimlt að krefja sóknaraðila um hærri vexti af láninu en vexti samkvæmt 4. gr. laganna, sbr. 1.-3. mgr. 18. gr. þeirra, í 5 ár frá endurreikningi lánsins, sbr. bráðabirgðaákvæði X.

Sóknaraðilar telja að málsástæða varnaraðila um að 6,75% vextir af lánunum séu í ósamræmi við fjármagnskostnað bankans af lánunum sé vanreifuð og ekki studd neinum gögnum. Þar fyrir utan telja sóknaraðila ótækt að gjaldfellingarheimild lánessamninganna geti vísað til forsendna bankans er varði fjármögnunarkostnað.

Sóknaraðilar telja að varnaraðili verði að bera hallann af því að engin sönnunargögn séu lögð fram af hálfu bankans um að tilkynningar um gjaldfellingu lánessamninganna hafi nokkurn tíma verið sendar eða borist sóknaraðilum. Það sé ekki rétt að varnaraðili hafi haft samband við sóknaraðila símleiðis og tilkynnt þeim um gjaldfellinguna og sé sú staðhæfing ekki studd neinum gögnum. Bent sé á að samkvæmt 12. gr. lánessamninganna skuli allar tilkynningar aðila á grundvelli lánessamninganna sendar bréflega á lögheimili sóknaraðila, sem þá hafi verið á A en séu nú að B. Heimilt sé að senda slíkar tilkynningar með faxi. Tilkynningar í síma séu því ótækar samkvæmt ákvæðum samninganna.

Sóknaraðilar byggja á því að þau hafi enga sérfræðipækkingu á samningsgerð eða viðskiptum. Sóknaraðili M sé með kerfisfræðimenntun frá Rafiðnaðarskólanum auk þess sem hann hafi sótt námskeið á vegum Microsoft. Hann sé starfsmaður félags sem sérhæfi sig í afritunarlausnum fyrir fyrirtæki á tölvugögnum og starfi þar sem kerfisfræðingur. Hann sinni ekki fjármálum eða samningsgerð fyrir félagið. Sóknaraðili N hafi starfað sem afgreiðslumaður í verslun á árinu 2007 þegar lánessamningarnir hafi verið gerðir. Þá hafi hún lokið stúdentsprófi og hafi verið 21 árs. Síðastliðið haust hafi hún hafið viðskiptafræði við háskólann á Bifröst og hafi lokið einu ári af því námi.

Sóknaraðilar hafna því að dómur Hæstaréttar í máli nr. 655/2009 hafi ekki fordæmisgildi í málinu. Dómurinn sé skýrt fordæmi um ákvaðir og skipti í því samhengi engu máli hvernig gjaldfellingarheimildin sé orðuð.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá. Til vara er þess krafist að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir aðalkröfu sína á 7. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum leggi C fram kvörtunina og geri kröfur fyrir hönd sóknaraðila. Með undirritun sinni á umrædda kvörtun gefi hún nefndinni þar með samþykki fyrir því að hún fái öll gögn í hendur frá fjármálafyrirtæki sem málið varði og að henni sé heimilt að fá upplýsingar frá þeim aðilum sem komið hafi að málinu vegna fagþekkingar sinnar. Þrátt fyrir undirritun C á kvörtunina liggi ekki fyrir undirritað og vottað umboð til handa henni. Virðist hún gera kröfur fyrir hönd sóknaraðila án heimildar í sérstöku umboði eða lögum. Í ljósi ofangreinds umboðsskorts C telur varnaraðili að vísa beri máli sóknaraðila frá úrskurðarnefndinni.

Fallist úrskurðarnefndin ekki á aðalkröfu varnaraðila telur varnaraðili rétt að færa fram eftirfarandi rök til stuðnings því að nefndin eigi að hafna kröfu sóknaraðila.

Varnaraðili telur gjaldfellinguna hafa verið heimila og vísar því til stuðnings til 2. mgr. 2. gr. lánessamninganna sem varnaraðili og sóknaraðili hafi gert sín á milli í apríl 2007. Í 2. mgr. 2. gr. komi fram að varnaraðili áskilji sér rétt til að gjaldfella eftirstöðvar lánanna á þriggja ára fresti, fyrst þann 10. júní 2010, hafi forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins raskast að mati lánveitanda, enda tilkynni hann það skriflega til lántaka a.m.k. 30 dögum fyrir gjalddaga. Þann 3. maí 2013 hafi sóknaraðilum verið send tilkynning um fyrirhugaða gjaldfellinguna en í tilkynningunum hafi ranglega verið vísað til 3. gr. lánessamninganna en ekki í fyrrgreinda 2. gr. Varnaraðili telur þó að sóknaraðilum hafi mátt vera það ljóst að tilvísun tilkynninganna til 3. gr. lánessamninganna hafi verið augljós misritun. Samkvæmt 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga sé löggerningur sem vegna misritunar annars efnis en til hafi verið ætlast, ekki skuldbindandi fyrir þann sem gerði hann ef sá sem löggerningum er beint til hafi mátt vita að mistök hafi átt sér stað. Varnaraðili hafi yfir að ráða stóru tölvukerfi og í stöðluðum tilkynningum eins og sóknaraðilum hafi verið send geti heiðarleg mistök orðið. Hin ranga tilvísun í tilkynningunni eigi þó ekki að hafa áhrif á efni og innihald hennar.

Bendir varnaraðili á að samkvæmt 2. gr. lánessamninganna sé lánveitanda heimilt að gjaldfella lánin hafi forsendur lánveitinganna og/eða tryggingar lánanna raskast. Ástæða gjaldfellingarinnar sé sú að í maí 2013 hafi forsendur lánveitinganna raskast svo verulega að ekki hafi annað verið tækt en að gjaldfella lánin, m.a. til að greiða skuldina eða endurfjármagna.

Varnaraðili bendir á að í kjölfar fjölmargra dóma Hæstaréttar hafi niðurstaðan verið sú að lán sóknaraðila hafi verið bundin gengistryggingu sem sé í andstöðu við 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Hafi lán þeirra verið endurreiknuð í samræmi við dóma Hæstaréttar og bráðabirgðaákvæði X í lögum nr. 38/2001. Lán sóknaraðila hafi tvisvar verið endurreiknuð, nú síðast í febrúar 2013, og eftir endurreikning ber þau óverðtryggða vexti Seðlabanka Íslands sem í dag séu 6,75%. Til samanburðar megi benda á að á sama tíma bjóðist öðrum lántökum sem taki sambærileg lán hjá varnaraðila, þ.e. óverðtryggð fasteignalán, að greiða 7,35% vexti. Til viðbótar við vextina þurfi lántakar oft en ekki að greiða fast vaxtaálag á þau lán. Núverandi kjör lánanna séu því hvorki í samræmi við þau kjör sem bjóðist í dag eða fjármagnskostnað af lánunum. Hefði gjaldfelling ekki farið fram hefðu vextir af lánunum verið óbreyttir í þrjú ár til viðbótar, þ.e. til næstu gjaldfellingarheimildar þann 10. júní 2016 og hefði það í för með sér töluvert tap fyrir varnaraðila.

Einnig bendir varnaraðili á að sóknaraðilar höfðu ekki greitt af lánnum sínum í ár eða þar til síðari endurreikningur lánanna hafi komið þeim í skil og greitt þau jafnframt töluvert niður. Slík vanskil hafi í för með sér töluvert aukna áhættu í framtíðinni fyrir varnaraðila og ein leið til að takmarka þá áhættu sé að hækka vexti lánanna. Undir eðlilegum kringumstæðum hefði varnaraðili kosið að hækka vaxtaálagið eins og heimild hafi verið til í 3. gr. lánessamninganna en ákvæðið hafi misst gildi sitt þegar gengistryggingin hafi verið dæmd ólögæt og ákvæði til bráðabirgða X í lögum nr. 38/2001 hafi verið sett.

Varnaraðili telur, þegar framangreint sé virt að forsendur lánveitingarinnar hafi raskast svo verulega að gjaldfelling lánanna hafi verið lögmæt og í fullu samræmi við lánessamninga aðila.

Vísar varnaraðili til þess að sóknaraðilar telji að víkja beri gjaldfellingarheimild 2. gr. lánessamninganna til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 og að öll skilyrði 2. mgr. 36. gr. laganna um efni samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til séu uppfyllt. Varnaraðili telur ekkert óvenjulegt vera við efni lánessamninganna en ákvæði með gjaldfellingarheimildum, ákvæði sem kveði á um gjaldfellingu höfuðstóls lánsins á ákveðnum degi með heimild til frekari framlengingar, ásamt fleiri útgáfum verði ekki talin óalgeng. Telur varnaraðili slíkt samningsákvæði ekki vera ósanngjarnt í sjálfu sér, enda byggji gjaldfellingarheimildin á því að forsendur lánveitingarinnar hafi raskast sem og þær hafi gert.

Varnaraðili vísar til þess að í kjölfar vaxtabreytinga lánsins í óverðtryggða vexti Seðlabankans og umtalsverðra vanskila sóknaraðila hafi forsendur lánveitingarinnar raskast og skipti í því miklu fyrir varnaraðila að gæta hagsmuna sinna. Í slíkum tilvikum telur varnaraðili ekki ósanngjarnt að hann gæti hagsmuna sinna og gjaldfelli lán, þannig að samræmis og jafnræðis sé gætt meðal lántaka. Í tilkynningunni sem send hafi verið til sóknaraðilum sé þeim bent á að hafa samband við útibú varnaraðila í Borgarnesi til að semja um greiðslu skuldarinnar eða endurfjármagna hana. Jafnframt hafi umboðsmaður viðskiptavina hvatt sóknaraðila til að hafa samband við útibúið og endursemja. Hefði varnaraðili hug á að fara í frekari innheimtuaðgerðir gagnvart sóknaraðilum hefði hann getað gjaldfellt lánið síðustu mánuði á grundvelli 11. gr. lánessamningsins en í þeirri grein sé heimild til handa varnaraðila að gjaldfella allar eftirstöðvar skuldarinnar fyrirvaralaust og án viðvarana vegna vanskila. Hins vegar hafi varnaraðili sýnt samningsvilja.

Bendir varnaraðili á að í kvörtun sóknaraðila komi fram að mikill aðstöðumunur sé á milli aðila og sóknaraðilar hafi enga sérfræðipækkingu á samningagerð eða fjármálum. Jafnframt séu engar forsendur skýrðar í lánessamningum og ekki á færi einstaklinga að þekkja forsendur fjármálafyrirtækja. Sé af þeirri ástæðu ósanngjarnt að ákvæðið haldi gildi sínu. Varnaraðili vísar til þess að það sé alkunna að lán beri vexti, en vextir af lánum endurspegli m.a. fjármagnskostnað lánveitanda af láninu, áhættu tengda láninu og eðlilega þóknun lánveitanda fyrir lánið. Þrátt fyrir að þetta sé alþekkt ætti sóknaraðilum að vera þessar staðreyndir enn frekar kunnar þar sem sóknaraðili M sé meðstjórnandi í einkahlutafélaginu D, sem hafi m.a. starfsstöðvar í Bretlandi og þjónustar mörg stór fyrirtæki. Þá sé sóknaraðili N menntuð á sviði viðskipta. Sóknaraðilar hafi því átt að vera með góða þekkingu og reynslu á samningagerð og fjármálum og ekki hafi verið teljanlegur aðstöðumunur á milli aðila, þannig að slíkt geti varðað ógildingu gjaldfellingarinnar.

Bendir varnaraðili á að sóknaraðilar byggji á því að með vísan í 36. gr. b laga nr. 7/1936 eigi að túlka gjaldfellingarheimildina á þann hátt að vísað sé til forsenda er varði sóknaraðila. Einnig þurfi forsendurnar að hafa raskast verulega. Varnaraðili byggir á því að orðin „forsendur lánveitingar“ séu í sjálfu sér ekki óljós og feli í sér það sem legið hafi til grundvallar lánveitingunni. Forsendur lánveitingar nái ekki bara til þátta sem eigi við um lántaka heldur einnig lánveitanda. Vextir og áhættumat séu tvær af grundvallarforsendum lánveitingar. Hefði sóknaraðilum átt að vera það ljóst.

Jafnframt geti þær raskanir sem orðið hafi á forsendunum ekki talist smávægilegar. Óverðtryggðir vextir Seðlabanka Íslands sem settir hafi verið á lánin með ákvæði til bráðabirgða X í lögum nr. 38/2001 séu lægstu vextir sem séu nú á lánnum, en ákvæðið hafi verið sett vegna alþekktra aðstæðna í samfélaginu. Varnaraðili telji því að ástæður umræddra vaxtabreytinga falli undir orðin „forsendur lánveitingar“ og að þær hafi ekki verið það lítilvægar að ástæða sé til að ógilda gjaldfellingu lánanna.

Varnaraðili bendir jafnframt á að samningsákvæði líkt og ákvæði 2. mgr. 2. gr. lánsamninganna séu mjög algeng í lánsamningum, þar sem kveðið sé á um að lántaki greiði breytilega vexti. Í þeim ákvæðum sé að jafnaði kveðið á um að lánveitendum sé heimilt að breyta vöxtum að undangenginni tilkynningu en sætti skuldari sig ekki við slíkar breytingar sé honum almennt heimilt að greiða skuldina upp án sérstaks uppgreiðslugjalds. Ákvæði 2. mgr. 2. gr. lánsamninganna sé því hvorki óeðlilegt eða sérstaklega íþyngjandi fyrir lántaka og ekki verði talið að það sé ósanngjarnt að beita því.

Þá bendir varnaraðili á að hann hafi sent sóknaraðilum tilkynningu um fyrirhugaða gjaldfellingu þann 3. maí 2013, eða rúmum mánuði fyrir gjaldfellinguna, ásamt því að tilkynna honum um hana símleiðis. Tilkynningarnar hafi svo verið aftur sendar sóknaraðilum 6. júní 2013. Sóknaraðilar hafi því haft nægan tíma til að gera ráðstafanir og semja um skuldina eins og varnaraðili hafi ítrekað hvatt þau til að gera, bæði fyrir gjaldfellinguna í vanskilatilkynningum og eftir gjaldfellinguna í tölvupóstsamskiptum.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðilar telji að víkja beri tilkynningunni til hliðar og máli sínu til stuðnings vísa þeir til dóms Hæstaréttar í máli nr. 655/2009. Varnaraðili telur dóminn ekki eiga við í þessu tilviki þar sem dómurinn taki til gjaldfellingar sem vanefndaúrræðis en aðrar aðstæður séu uppi í núverandi máli. Gjaldfellingarheimild 2. mgr. 2. gr. lánsamninganna hafi ekki verið beitt í tilefni vanefnda sóknaraðila heldur hafi henni verið beitt til að koma til móts við raskaðar forsendur lánveitingarinnar. Varnaraðili telji jafnframt enga annmarka vera á tilkynningum þeim sem sendar hafi verið sóknaraðilum fyrir utan augljósa misritun. Gjaldfellingarheimild sé í 2. mgr. 2. gr. lánsamninganna og miðað við tölvupóstsamskipti sóknaraðila við varnaraðila virðist þeir vel fróðir um innihald samninganna. Með vísan til þess telur varnaraðili ekki tilefni til að víkja tilkynningunum til hliðar á grundvelli 1. og 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, reglna um brostnar forsendur eða annarra lög- og ólögfesta ógildingarreglna samningaréttarins.

Þrátt fyrir augljós mistök í tilkynningu telur varnaraðili að með tilliti til eðlis samningsákvæðanna, sem geti ekki talist óvenjuleg, sérfræðiþekkingar sóknaraðila og sendra tilkynninga sé ekki tilefni til að ógilda gjaldfellinguna á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 eða 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Jafnframt telur varnaraðili að ástæða vaxtabreytinganna hafi verið vegna raskaðra forsenda lánveitingarinnar og því hafi verið nægilegt tilefni til að gjaldfella lán sóknaraðila.

Í ljósi ofangreindra atriða krefst varnaraðili þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gjaldfellingu varnaraðila á tveimur skuldabréfum útgefnum af sóknaraðilum, dags. 27. apríl 2007.

Sóknaraðilar gáfu út tvö skuldabréf þann 27. apríl 2007. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. áskildi lánveitandi sér rétt til að gjaldfella eftirstöðvar lánanna á þriggja ára fresti, m.a. 10. júní 2013, hefðu forsendur lánveitingarinnar og/eða tryggingar lánsins raskast að mati lánveitanda, enda tilkynnti hann það skriflega til lántaka a.m.k. 30 dögum fyrir gjalddaga.

Sóknaraðilar hafa veitt lögmanni sínum umboð til að reka mál þetta fyrir nefndinni eftir að frávísunarkrafa varnaraðila kom fram. Verður því ekki fallist á hana.

Gegn andmælum sóknaraðila er með öllu ósannað að varnaraðili hafi sent þeim tilkynningu um gjaldfellingu lánasamninganna fyrir 10. maí 2013, svo sem skylt var samkvæmt gjaldfellingarákvæðum sammingsins. Er þegar af þeirri ástæðu óhjákvæmilegt að fallast á ógildingarkröfu sóknaraðila sem beinist að þessum gjaldfellingum.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Gjaldfelling varnaraðila, F, á eftirstöðvum lána sóknaraðila, M og N, samkvæmt lánsamningnum nr. X og Y, dags. 27. apríl 2007, báðir upphaflega að fjárhæð kr. 15.000.000 er felld úr gildi.

Reykjavík, 22. nóvember 2013.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason