

Ár 2014, föstudaginn 28. febrúar, 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. 99/2013**:

**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 12. nóvember 2013, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 12. nóvember 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 10. desember 2013. Var bréfið sent sóknaraðilum, með bréfi nefndarinnar, dagsettu 13. desember 2013, og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi, dagsettu 23. desember 2013.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 7. og 28. febrúar 2013.

II.

Málsatvik.

Þann 13. september 2004 var íbúðalán nr. X, að fjárhæð kr. 13.000.000, gefið út af A og B til FF. Varnaraðili hefur nú tekið yfir réttindi og skyldur FF skv. skuldabréfinu. Lánið var tryggt með 3. veðrétti í C. Í 2. gr. skuldabréfsins var eftirfarandi ákvæði: „Skuldabréf þetta (að hluta eða í heild) er einungis uppgreiðanlegt fyrir gjalddaga gegn greiðslu þóknunar sem tekur mið af gjaldskrá FF á hverjum tíma, nú 2% af uppgreiðsluvirði. Með uppgreiðsluvirði er átt við þá fjárhæð sem greidd er fyrir umsaminn gjalddaga.“

Þann 23. júní 2009 birti varnaraðili frétt á heimasíðu sinni þar sem fram kom að uppgreiðslugjöld á íbúðalánum yrðu afnumin um óákveðinn tíma frá og með 1. júlí 2009.

Þann 20. desember 2012 birti varnaraðili frétt á heimasíðu sinni um að undanþága frá uppgreiðsluákvæðum rynni út um áramótin. Þá tækju aftur gildi ákvæði lánasamninga sem kvæðu á um uppgreiðslu- og umframgreiðslugjöld.

Þann 8. janúar 2013 var skjalið „Staða láns“ gert og sent A en auka lántaki var tilgreind B. Varðaði skjalið framangreint lán. Samkvæmt skjalinu var elsti ógreiddi gjalddagi lánsins 1. ágúst 2012. Gjaldfallið var kr. 516.455 og ógjaldfallið var kr. 20.811.745. Uppgreiðsluverð var kr. 21.328.209.

Þann 8. janúar 2013 samþykkti varnaraðili skuldaraskipti á framangreindu skuldabréfi. Nýir skuldarar voru sóknaraðilar. Eftirfarandi kom fram á skuldaraskiptunum: „Nýr skuldari lýsir því yfir að hann hafi kynnt sér eftirstöðvar skuldarinnar, öll ákvæði skuldabréfsins/veðskuldabréfsins og að hann undirgangist allar skuldbindingar samkvæmt því. Fyrsti gjalddagi, sem nýr skuldari greiðir, er : **01.02.2013** og fellur skuldbinding fyrri skuldara niður frá og með þeim tíma. Að öðru leyti en að ofan greinir er efni skuldabréfsins/veðskuldabréfsins óbreytt.“

Þann 8. janúar 2013 undirrituðu sóknaraðilar skjalið „Reiknivél - Neytendalán“. Þar kom fram að andvirði skuldabréfs væri kr. 21.166.667 og heildarlántökukostnaður væri kr. 18.166.741. Heildarendurgreiðsla var tilgreind kr. 39.333.408. Samkvæmt skjalinu var ekki um að ræða neinn lántökukostnað. Eftirfarandi yfirlýsing kom fram á skjalinu: „Athugið að um áætlun er að ræða. Áætlunin er byggð á núgildandi vöxtum til loka lánstímans og verðskrá bankans, sem getur tekið breytingum sbr. ákvæði í skuldabréfi. Ekki er gert ráð fyrir útreikningi verðbóta þótt um verðtryggt skuldabréf sé að ræða. Sé skuldabréfið greitt upp fyrir lokagjalddaga á lántakandi rétt á lækkun lánskostnaðar er nemur þeim vöxtum eða öðrum kostnaði sem greiða átti eftir greiðsludag. Séu greiðslur skuldfærðar á reikning með sjálfvirkum hætti á gjalddaga eða greiðslusedill á pappir afþakkaður greiðist lægra tilkynningar- og greiðslugjald.“

Sóknaraðilar hafa innt af hendi nokkrar umframgreiðslur inn á veðskuldabréf nr. X síðan þau gerðust skuldarar og hefur varnaraðili innheimt uppgreiðslugjald af þeim greiðslum.

Þann 30. september 2013 barst sóknaraðila N yfirlit viðskiptamanns, vegna framangreinds láns. Ógjaldfallið var kr. 1.918.739. Samtals inn voru kr. 20.305.185.

Þann 25. október 2013 sendi sóknaraðili M varnaraðila tölvupóst með yfirskriftinni: „Kvörtun vegna uppgreiðslugjalds“. Kvað sóknaraðili M að við skuldaraskipti hafi ekkert bent til þess að uppgreiðslugjald yrði tekið upp aftur. Varnaraðili svaraði þann 6. nóvember 2013 og kvað ákvörðun bankans um uppgreiðslugjald standa óbreytta.

Sóknaraðilar skutu málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 12. nóvember 2013.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðilar krefjast þess að varnaraðili felli niður uppgreiðslugjald af láni nr. X sem þau yfirtóku við íbúðarkaup þann 8. janúar 2013.

Sóknaraðilar vísa til þess að varnaraðili hafi innheimt uppgreiðslugjald af greiðslum 31. maí 2013 og 30. september 2013, en ekki af greiðslu inn á lánið 31. janúar 2013.

Vísa sóknaraðilar til þess að uppgjör á kaupverði íbúðar þeirra að C hafi byggst á uppgefnu uppgreiðsluverðmæti þeirra lána sem hvílt hafi á íbúðinni. Í yfirliti og greiðsluáætlun neytendaláns varnaraðila hafi ekkert komið fram um að uppgreiðslugjald yrði lagt á. Í yfirlitinu frá 8. janúar 2013 hafi komið fram uppgreiðsluverð kr. 21.328.209, bankinn hafi svo lagt 2% uppgreiðslugjald ofan á

eftirstöðvar frá 15. febrúar 2013 án þess að tilkynna sóknaraðilum um þá ákvörðun. Bankinn hefði átt að láta þetta koma fram í þeim gögnum sem hann hafi sent frá sér við sölu eignarinnar sem hefði þá komið inn í uppgjör kaupverðs. Sóknaraðilar vísa til þess að við yfirtöku lánsins hafi ekki verið tilgreint að afturkölluð hefði verið niðurfelling uppgreiðslugjalds á yfirteknu láni. Hefðu upplýsingar um væntanlegt uppgreiðslugjald legið fyrir við kaup á íbúðinni kveðast sóknaraðilar hafa greitt varnaraðila upp lánið á undan öðrum lánnum sem ekki hafi borið uppgreiðslugjald.

Sóknaraðilar byggja á því að gera verði skýra kröfu til fjármálafyrirtækja um að allur kostnaður við lánveitingar sé tilgreindur en af framangreindu sé ljóst að bankinn hafi ekki gert sóknaraðilum grein fyrir því að uppgreiðslugjald væri á yfirteknum lánnum. Sóknaraðilum hafi ekki verið gert ljóst að niðurfelling uppgreiðslugjalds hefði verið tímabundin aðgerð sem hefði þegar við yfirtöku lánsins verið afturkölluð. Sú krafa verði ekki lögð á sóknaraðila að þau eigi að hafa skoðað heimasíðu bankans langt aftur í tímann til að sjá hvort niðurfelling uppgreiðslugjalds hafi verið afturkölluð, enda ekkert í upplýsingaveitu bankans við greiðslumat eða yfirtöku sem gefið hafi slíkt til kynna. Auk þess sem sóknaraðilar hafi ekki verið í viðskiptum við varnaraðila þegar meint tilkynning hafi átt að vera birt og hafi því enga ástæðu haft til að skoða heimasíðu varnaraðila.

Sóknaraðilar kveðast hafa treyst varnaraðila til að veita réttar upplýsingar varðandi kostnað við lánin þann 8. janúar 2013, daginn sem kaup á fasteigninni hafi átt sér stað.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Kröfu sinni til stuðnings byggir varnaraðili á því að lánveitendum hafi verið og sé heimilt samkvæmt lögum nr. 121/1994 um neytendalán að krefjast umfram- og uppgreiðslugjalds af lántökum þegar greiddar séu umframgreiðslur inn á lán sem beri fasta vexti líkt og lán nr. X sem sóknaraðilar hafi yfirtekið. Varnaraðili bendir á að skuldabréfið hafi verið gefið út 13. september 2004, en í því komi fram að skuldabréfið, að hluta eða í heild, sé einungis uppgreiðanlegt fyrir gjalddaga gegn greiðslu þóknunar sem taki mið af gjaldskrá FF nú 2% af uppgreiðsluvirði þess. Samkvæmt 16. gr. laga nr. 121/1994, eins og ákvæðið hafi verið hljóðandi þegar samið hafi verið um hið umdeilda uppgreiðslugjald, hafi lántökum verið heimilt að standa skil á skuldbindingum sínum samkvæmt lánsamningi fyrir þann tíma sem umsamin hafi verið. Hafi neytandi notfært sér þá heimild hafi hann átt rétt á lækkun á heildarlántökukostnaði sem numið hafi þeim vöxtum og öðrum gjöldum sem greiða hafi átt eftir greiðsludag. Ekki hafi verið hægt að krefjast endurgreiðslu eða lækkunar á gjöldum sem væru óháð því hvenær greiðsla væri innt af hendi. Ekki hafi verið fjallað sérstaklega um uppgreiðslugjald eða bann við slíkri gjalddöku í 16. gr. laganna eða öðrum ákvæðum laganna.

Vísar varnaraðili til þess að í ákvörðun Samkeppnisráðs 7. júní 2005 í máli nr. 19/2005 hafi verið deilt um hvort lánveitendum væri heimilt að leggja á uppgreiðslugjald á samninga um neytendalán. Í ákvörðun Samkeppnisráðs hafi m.a. verið rakin forsaga ákvæðisins og komist að þeirri niðurstöðu að ekkert í lögum um neytendalán bannaði að samið væri um uppgreiðslugjald og þar sem meginreglan væri að sanningsfrelsi ríkti milli aðila væru slík ákvæði heimil. Samkeppnisráð hafi hins

vegar tekið fram að það þyrfti að koma skýrt fram í upphaflegum lánssamningi aðila að greiða skyldi uppgreiðslugjald ef neytandi greiddi lán upp fyrir gjalddaga.

Varnaraðili byggir á því að á hinu yfirtekna veðskuldabréfi nr. X sem sóknaraðilar hafi tekið yfir með undirritun sinni á skuldaraskiptin þann 8. janúar 2013 komi skýrt fram að skuldabréfið sé einungis uppgreiðanlegt fyrir gjalddaga gegn greiðslu þóknunar sem taki mið af gjaldskrá lánveitanda á hverjum tíma, nú 2% af uppgreiðsluvirði. Ákvæði þetta, sem gefi að finna í 2. tölul. skuldabréfsins sé feitlettrað og geti vart verið orðað skýrar. Varnaraðili telji því að það sé engum vafa undirorpið að sóknaraðilar hafi séð eða mátt sjá ákvæðið og hafi getað kynnt sér efni þess. Ennfremur komi fram á skuldaraskiptaeyðublaðinu að nýir skuldarar lýsi því yfir að þeir hafi kynnt sér eftirstöðvar skuldarinnar, öll ákvæði veðskuldabréfsins og að þeir undirgangist allar skuldbindingar samkvæmt því. Varnaraðili telji hafið yfir allan vafa að sóknaraðilum hafi verið kunnugt um innheimtu uppgreiðslugjaldsins þegar inntar hafi verið af hendi umframgreiðslur inn á lánið. Stoði ekki fyrir sóknaraðila að bera því við að hafa ekki kynnt sér efni skuldabréfsins, enda hafi þeir staðfest að hafa kynnt sér og samþykkt ákvæði skuldabréfsins.

Varnaraðili bendir jafnframt á að sóknaraðilar geti ekki byggt neinn rétt gagnvart bankanum á tilkynningum hans um að hætta tímabundið að innheimta uppgreiðslugjald. Tilkynning þessi hafi verið birt 23. júní 2009 og afturkölluð með annarri tilkynningu þann 20. desember 2012. Sóknaraðilar höfðu á þeim tímavarki ekki gerst skuldarar lánsins og hafi þessi tímabundna afturköllun engin réttaráhrif haft gagnvart sóknaraðilum, enda hafi þeir ekki verið í skuldarasambandi við varnaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að uppgreiðslugjaldi sem sóknaraðilum var gert að greiða af skuldabréfi nr. X, sem þau yfirtóku með skuldaraskiptum á íbúðarláni, dags. 8. janúar 2013.

Í skuldabréfi nr. X, sem sóknaraðilar yfirtóku, sbr. framangreind skuldaraskipti, var eftirfarandi ákvæði í 2. gr.: „*Skuldabréf þetta (að hluta eða í heild) er einungis uppgreiðanlegt fyrir gjalddaga gegn greiðslu þóknunar sem tekur mið af gjaldskrá FF á hverjum tíma, nú 2% af uppgreiðsluvirði. Með uppgreiðsluvirði er átt við þá fjárhæð sem greidd er fyrir umsaminn gjalddaga.*“

Skuldaraskipti urðu á framangreindu íbúðarláni, dags. 8. janúar 2013, þegar sóknaraðilar urðu nýir skuldarar skuldabréfsins í stað A og B. Samkvæmt yfirlýsingunni um skuldaraskiptin lýstu sóknaraðilar því yfir að þau hefðu kynnt sér öll ákvæði skuldabréfsins og þau undirgengjust allar skuldbindingar samkvæmt því.

Ljóst er að samkvæmt skuldabréfi nr. X sem sóknaraðilar staðfestu að hafa kynnt sér og að þau undirgengust allar skuldbindingar samkvæmt því, sbr. skuldaraskipti, dags. 8. janúar 2013, að uppgreiðslugjald var á skuldabréfinu. Var aðilum í ljósi meginreglu samningaréttar um samningsfrelsi frjálst að semja um uppgreiðslugjald á skuldabréfinu, sbr. ákvörðun samkeppnisráðs nr. 19/2005 og úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála nr. 11/2005, enda kom það skýrt fram í 2. gr. skuldabréfs nr. X. Fær það ekki hagg að þessu þótt varnaraðili hafi tímabundið hætt að innheimta uppgreiðslugjald og aftur hafið innheimtu þess áður en sóknaraðilar yfirtóku skuldabréf nr. X, enda mátti þeim af ákvæðum skuldabréfsins vera ljóst að uppgreiðslugjald væri á skuldabréfinu.

Atvik máls þessa urðu fyrir gildistöku laga nr. 33/2013 um neytendalán og verður niðurstaða þess ekki studd við þau lög. Varnaraðili gætti þess að tilkynna þeim sem þá var skráður lántaki um niðurfellingu þeirrar tímabundnu ráðstöfunar að falla frá uppgreiðslugjaldi. Enda þótt vandaðra hefði verið að geta sérstaklega um uppgreiðslugjaldið og tímabundið hlé á innheimtu þess á yfirliti því sem varnaraðili lét frá sér um stöðu lánsins 8. janúar 2013, er ekki unnt að fallast á að almenn sjónarmið um neytendavernd leiði til þeirrar niðurstöðu að þar með hafi varnaraðili glatað umsaminni kröfu sinni til að taka á ný upp innheimtu gjaldsins. Skiptir í því samhengi miklu, að yfirlitið gaf rétta mynd af stöðu lánsins á þeim degi þegar það var gefið út.

Í ljósi alls framangreinds verður ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, M og N, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 28. febrúar 2014.

Haukur Guðmundsson

Geir Arnar Marelsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Oddur Ólason