

Ár 2015, fimmtudaginn 30. apríl, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson og Unnur Erla Jónsdóttir.

Fyrir er tekið **mál nr. 2/2015**:

**A**  
**gegn**  
**F**

og kveðinn upp svohljóðandi

## **ú r s k u r ð u r :**

### **I.**

#### **Málsmeðferð.**

Málsaðilar eru A, hér eftir nefnd sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 19. janúar 2015, með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 6. janúar 2015. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 20. apríl 2014, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 13. febrúar 2015. Var bréfið sent sóknaraðila með tölvupósti nefndarinnar dags. 13. febrúar 2015 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með tölvupósti, dags. 16. febrúar 2015.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10. og 30. apríl 2015.

### **II.**

#### **Málsatvik.**

Sóknaraðili tók veðlán hjá varnaraðila með veðskuldabréfi að fjárhæð kr. 51.500.000, útgefnu 21. mars 2014. Í 12. gr. skuldabréfsins segir: „Útgefanda er ekki heimilt að greiða lánið upp fyrir umsamda gjalddaga án samþykkis kröfuhafa. Þessi grein á ekki við um neytendalán.“

Í tengslum við sölu sóknaraðila á fasteign sinni síðla árs 2014, óskaði B, fyrirsvarsmaður sóknaraðila eftir því við varnaraðila að sóknaraðili fengi að greiða upp veðskuldabréf nr. X sem var áhvilandi á 1. veðrétti á fasteigninni. Varnaraðili samþykkti beiðni sóknaraðila með því skilyrði að sóknaraðili greiddi 2% uppgreiðslugjald að fjárhæð kr. 1.017.939. Þann 12. desember fékk C, fasteignasali, yfirlit yfir stöðu skuldabréfsins í tölvupósti frá starfsmanni þjónustuvers bankans, þar sem fram koma að uppgreiðsluverð bréfsins væri kr. 50.896.935. Í yfirlitinu var uppgreiðslugjaldsins ekki getið. Sama dag greiddi C bankanum sömu fjárhæð, þ.e. kr. 50.896.935. Næsta virka dag, þann 16. desember, hafði varnaraðili samband við B og C og benti þeim á að enn vantaði kr. 1.017.939, eða sem nam uppgreiðslugjaldi lánsins, upp á greiðsluna til að bankinn myndi aflétta bréfinu. Í kjölfarið greiddi sóknaraðili bankanum upphæðina með fyrirvara um réttmæti uppgreiðslugjaldsins.

### III.

#### Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst endurgreiðslu uppgreiðslugjalds að fjárhæð kr. 1.017.939, að viðbættum dráttarvöxtum frá 18. desember 2014 til greiðsludags.

Sóknaraðili bendir á að í báðum þeim yfirlitum, sem varnaraðili sendi til fasteignasala vegna fasteignasölnunnar, um stöðu lánsins, hafi komið skýrt fram hvert væri uppgreiðsluverð lánsins. Engir fyrirvarar eða uppgreiðslugjald hafi verið tilgreint í yfirlitunum. Varnaraðili hafi þannig samþykkt uppgreiðslu lánsins án þess að minnst væri á uppgreiðslugjald.

Sóknaraðili telur það ódýra afsökun hjá varnaraðila, að bera við að um mistök starfsmanns hafi verið að ræða, enda hafi verið um tvo mismunandi útreikninga að ræða sem sendir hafi verið til tveggja aðila af tveimur starfsmönnum bankans og báðir útreikningarnir hafi tilgreint uppgreiðsluverð, sömu upphæð. Í hvorugum útreikningi hafi verið fyrirvari og báðir hafi borið með sér að vera endanlegir.

Sóknaraðili bendir á að hvergi í skuldabréfinu hafi komið fram að greiða þyrfti uppgreiðslugjald við uppgreiðslu lánsins. Varnaraðili virðist hins vegar líta svo á að hann geti krafist allt að 5% uppgreiðslugjalds þrátt fyrir að ekki sé um slíka heimild að ræða í skuldabréfinu. Sóknaraðili bendir enn fremur á að í skuldabréfinu hafi verið tilgreindur allur sá kostnaður sem greiða átti, svo sem lántökugjald, þinglýsingakostnað, vexti svo og allan annan kostnað er féll á lántakenda. Hvergi hafi í bréfinu verið tekið fram að greiða þyrfti uppgreiðslugjald né annað gjald til að fá samþykki varnaraðila til uppgreiðslu.

Að lokum telur sóknaraðili sýnt að ákvæði í skuldabréfi um að samþykki bankans þurfi til uppgreiðslu lánsins geti ekki sjálfkrafa falið í sér að greiða þurfi sérstaklega fyrir það samþykki. Ef greiða þyrfti fyrir samþykki bankans hefði það átt að vera tilgreint í skuldabréfinu á sama hátt og aðrir kostnaðarliðir.

Hvað varðar málsástæður varnaraðila um að lög um neytendavernd nái ekki til skuldabréfsins bendir sóknaraðili á að skortur á lögum um skuldabréf til annarra en neytenda eigi ekki að veita lánveitendum rétt til að ákveða upp á sitt einsdæmi skilyrði þess að lán séu greidd upp. Ekkert hafi verið tekið fram um uppgreiðslugjald í 12. tölulið veðskuldabréfsins, heldur tilgreint að samþykki bankans þurfi til uppgreiðslu. Slík niðurstaða gæti því hæglega leitt til misneytingar bankans á stöðu sinni í skjóli þess að engin lög séu til um skuldabréf önnur en til neytenda. Almenna reglan um skuldabréf sé að í bréfi eigi að koma fram allur kostnaður sem af skuldabréfinu getur hlotist. Það að uppgreiðslugjald sé ekki tilgreint í skuldabréfinu eigi að túlkast skuldara í vil. Að öðrum kosti geti það leitt af sér okur lánveitanda og órökstutt gjald vegna uppgreiðslu. Lengi hafi verið talað um að setja þurfi lög um skuldabréf. Það hafi því miður ekki verið gert ennþá. Telur sóknaraðili að skort á reglum um skuldabréf lántaka eigi að túlka lántaka í vil, í ljósi yfirburðastöðu fjármálafyrirtækja.

Þá bendir sóknaraðili einnig á að útreikningur sá er sendur var C, þar sem skýrt kom fram uppgreiðsluverð lánsins, hafi samkvæmt lögum um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, verið bindandi fyrir bankann frá þeim tíma er hann kom fyrir sjónir C og hafi leiðrétting sú er gerð var daginn eftir ekkert gildi í málinu. Sendur útreikningur á uppgreiðsluverði hafi sama vægi og um tilboð hafi verið að ræða. Tilboð án fyrirvara sé bindandi fyrir tilboðsgjafa frá þeim tíma er það kom fyrir sjónir tilboðshafa. Tilboðið hafi ekki verið afturkallað fyrr en daginn eftir og hafi afturköllunin því ekkert vægi í þessu máli.

IV.

**Athugasemdir varnaraðila.**

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili bendir á að í þeim tilfellum þegar mælt sé fyrir um það í skuldabréfum að útgefanda sé ekki heimilt að greiða lán upp fyrir umsamda gjalddaga án samþykkis kröfuhafa, hafi varnaraðili ekki samþykkt uppgreiðsluna nema gegn því skilyrði að greitt væri uppgreiðslugjald í samræmi við verðskrá bankans. Erindi sóknaraðila um beiðni um uppgreiðslu lánsins hafi farið fyrir lánanefnd sem hafi samþykkt að í stað 5% uppgreiðslugjalds samkvæmt verðskrá bankans bæri sóknaraðila að greiða 2% uppgreiðslugjald. Þetta hafi verið tilkynnt B þann 9. desember og væri skilyrði fyrir samþykki bankans á uppgreiðslu lánsins. Þar sem að í skuldabréfinu hafi ekki verið mælt fyrir um uppgreiðslugjald heldur uppgreiðslubann, kæmi eðlilega hvorki fram uppgreiðslugjald á stöðu lánsins í heimabanka né á yfirliti sem þjónustufulltrúar sendu.

Varnaraðili bendir á að í 12. tölulið veðskuldabréfsins hafi komið skýrt fram að útgefanda væri ekki heimilt að greiða lánið upp fyrir umsamda gjalddaga án samþykkis kröfuhafa. Ákvæðið hafi verið skýrt orðað og augljóst hafi verið að það hafi falið í sér heimild til handa bankanum til að setja skilyrði fyrir uppgreiðslu lánsins, til dæmis um greiðslu uppgreiðslugjalds. Í því sambandi bendir varnaraðili á að sóknaraðili teljist ekki til neytenda samkvæmt lögum nr. 33/2013 um neytendalán og njóti því ekki verndar laganna. Varnaraðila hafi því ekki verið skylt að kveða á um það í veðskuldabréfinu að honum væri heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds. Varnaraðili bendir einnig á að í verðskrá bankans, sem aðgengileg sé á heimasíðu hans, komi fram að uppgreiðsluþóknun eða umframgreiðsla vegna annarra lána en íbúða- eða fasteignalána, fyrir hvert ár sem eftir væri af lánstíma, væri 0,4% af uppgreiðsluverðmæti, en þó að hámarki 5,0%.

Varnaraðili bendir jafnframt á að í málinu liggja fyrir að B, fyrirsvarsmaður sóknaraðila, hafi þann 10. desember fengið þær upplýsingar símleiðis frá D að bankinn krefðist 2% uppgreiðslugjalds, að fjárhæð kr. 1.017.939. Sama dag hafi C, fasteignasali, sent tölvupóst og óskað eftir upplýsingum um stofn og stöðu veðskuldabréfsins. C hafi tekið fram að „lánið yrði greitt upp í kjölfar kaupsamnings á föstudag“. Í svari frá starfsmanni þjónustuvers bankans hafi verið finna umbeðin gögn, meðal annars skjal merkt „Yfirlit skuldabréfs“, dagsett 10. desember, en jafnframt tekið fram að hann yrði að fá uppgreiðsluverðmætið gefið upp að nýju sama dag og lánið yrði greitt upp eða hinn 12. desember. Þann 12. desember óskaði C að nýju eftir upplýsingum um uppgreiðsluverðmæti bréfsins. Í svari frá starfsmanni þjónustuvers bankans, sem innihélt skjal merkt „Yfirlit skuldabréfs“, dagsett 12. desember kom fram að uppgreiðsluverð bréfsins væri nú kr. 50.896.935. Skjöl merkt „Yfirlit skuldabréfs“ dagsett 10. og 12. desember beri með sér að uppgreiðslugjald hafi ekki verið innifalið í uppgreiðsluverði bréfsins, því líkt og fram hafi komið í skjölunum samanstóð uppgreiðsluverð af eftirstöðvum höfuðstóls, verðbótum og vöxtum. Það sama eigi einnig við um skjal merkt „Staða láns“, dags. 12. desember. Varnaraðili bendir enn fremur á að í skjölum merkt „Yfirlit skuldabréfs“ hafi verið að finna þann fyrirvara að upplýsingar um stöðu veðláns væri settar fram með fyrirvara um að staða láns við uppgreiðslu eða yfirtöku gæti verið hærrí en fram komi á yfirlitinu ef lán væri í greiðsluþöfnun, lögfræði- eða milliinnheimtu. Í ljósi þeirra upplýsinga sem B hafi fengið þann 10. desember og fyrirvara í skjölum merkt „Yfirlit skuldabréfs“ hafnar varnaraðili því að umræddir útreikningar hafi borið það með sér að vera endanlegir.

Framangreindu til viðbótar telur varnaraðili rétt að ítreka að þar sem í umræddu skuldabréfi hafi verið mælt fyrir um uppgreiðslubann hafi tiltekið uppgreiðslugjald ekki

verið skráð í kerfi bankans. Þar af leiðandi hafi umrætt uppgreiðslugjald ekki komið fram í tilgreindum skjölum. Enda þótt heppilegra hefði verið að uppgreiðslugjaldið hefði verið tiltekið sérstaklega til viðbótar við uppgreiðsluverð bréfsins í svörum starfsmanna þjónustuvers til C, hafnar varnaraðili því að sóknaraðili geti byggt rétt gagnvart bankanum á framangreindum skjölum. Til þess verði að líta að C hafi verið fyllilega ljóst að bankinn krefðist uppgreiðsluþóknunar að fjárhæð kr. 1.017.939 og að framangreind skjöl hafi borið skýrlega með sér að uppgreiðsluþóknunin væri ekki innifalin í uppgreiðsluverði bréfsins. Þá telur varnaraðili að hafa verði hliðsjón af því að D leiðrétti umræddan misskilning strax næsta virka dag.

Að lokum mótmælir varnaraðili dráttarvaxtakröfu sóknaraðila þar sem að upphafstími vaxta geti aldrei orðið fyrir en mánuði síðar í samræmi við 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

## V.

### Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að uppgreiðslugjaldi sem sóknaraðila var gert að greiða af skuldabréfi nr. X, við sölu á fasteign félagsins.

Í 12 gr. umrædds skuldabréfsins var eftirfarandi ákvæði: „Útgefanda er ekki heimilt að greiða lánið upp fyrir umsamda gjalddaga án samþykkis kröfuhafa.“ Fæst ekki séð að lagaákvæði eða sanngirnissjónarmið hafi staðið því í vegi að aðilar máls þessa hafi samið með þessum hætti um langtímalánveitingu án möguleika á uppgreiðslu svo gilt væri.

Begar sóknaraðili leitaði til varnaraðila með ósk um uppgreiðslu lánsins var varnaraðili því í fullum rétti til að hafna uppgreiðslu lánsins eða til að bjóða honum að greiða lánið upp gegn greiðslu uppgreiðslugjalds. Varnaraðili valdi síðari kostinn og bauð sóknaraðila að greiða lánið upp gegn 2% uppgreiðslugjaldi. Fæst ekki séð að sú gjaldtaka hafi verið úr hófi miðað við þann lánstíma og þá vexti sem þar með var fallið frá.

Þann 10 desember fékk fyrirsvarsmáður sóknaraðila þær upplýsingar símleiðis frá starfsmanni varnaraðila að bankinn krefðist 2% uppgreiðslugjalds, að fjárhæð kr. 1.017.939. Með tilliti til þess verður að telja að sóknaraðili hafi ekki getað reist traust sitt á skjali um uppgreiðsluverðmæti skuldabréfsins sem hann fékk frá starfsmanni þjónustuvers tveimur dögum síðar, þar sem ekkert kom fram um kröfu bankans um fyrnefnt uppgreiðslugjald. Fær það ekki hagg að þessu að vissulega var óheppilegt að varnaraðili skyldi ekki veita réttar upplýsingar um heildaruppgreiðsluverð lánsins.

Þá kom einnig fram í skjalinu „Yfirlit skuldabréfs“ að upplýsingar um stöðu veðláns væru settar fram með fyrirvara um að staða láns við uppgreiðslu eða yfirtöku gæti verið hærrí en fram komi á yfirlitinu ef lán væri í greiðslujöfnun, lögfræði- eða milliinnheimtu. Styður það þannig ofangreinda niðurstöðu að umræddir útreikningar báru ekki með sér fyrirvaralaust loforð um brottfall lánsins gegn greiðslu tilgreindrar fjárhæðar.

Með hliðsjón af ofangreindu verður að hafna kröfum sóknaraðila.

### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, A, á hendur varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 30. apríl 2015.

Haukur Guðmundsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Unnur Erla Jónsdóttir

**Sératkvæði Geirs Arnars Marelssonar og Hildigunnar Hafsteinsdóttur:**

Við erum sammála álit meirihlutans að því er varðar rétt varnaraðila til að krefjast uppgreiðslugjalds vegna uppgreiðslu skuldabréfs nr. X. Þannig kemur skýrt fram í 12. gr. umrædds skuldabréfs að ekki sé heimilt að greiða lánið upp án samþykkis kröfuhafa. Slíkt ákvæði heldur að fullu gildi sínu enda eiga lög um neytendalán nr. 33/2013 ekki við um viðskipti aðila. Þegar sóknaraðili óskaði allt að einu eftir því að greiða lánið upp var varnaraðila því heimilt að binda samþykki sitt fyrir uppgreiðslunni því skilyrði að uppgreiðslugjald að upphæð 2% yrði jafnframt greitt. Fram kemur í tölvupósti starfsmann varnaraðila til sóknaraðila dags. 5. janúar sl., að sóknaraðila hafi verið tilkynnt um þessa gjaldtöku hinn 9. desember 2014, og verður hér byggt á því að sú staðhæfing eigi við rök að styðjast. Í kjölfarið, eða hinn 10. desember, hafði fasteignasali sá sem hafði milligöngu um fasteignakaupin samband við varnaraðila og óskaði eftir upplýsingum um uppgreiðsluverðmæti lánsins en til stæði að greiða það upp í tengslum við kaupsamning um fasteignina hinn 12. desember. Var honum send staða lánsins en jafnframt sagt að óska þyrfti eftir nákvæmri stöðu á uppgreiðsludegi. Hinn 12. desember fékk viðkomandi fasteignasali svo aftur sendar upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti skuldabréfsins, og samdægurs virðist sóknaraðila hafa verið sent bréf með upplýsingum um stöðu lánsins. Bæði þessi skjöl eru samhljóma um að „uppgreiðsluverð“ lánsins sé kr. 50.896.935, og er það sú upphæð sem greidd var inn á lánið í tengslum við kaupsamning sem gerður var sama dag.

Það er álit okkar að sóknaraðila hafi verið rétt að treysta því að upplýsingar þær um uppgreiðsluverðmæti skuldabréfs nr. X sem varnaraðili sendi honum og umboðsmanni hans hafi verið réttar. Teljum við þannig ekkert við orðalag eða uppsetningu yfirlits skuldabréfsins gefa til kynna að heildaruppgreiðsluverðmæti lánsins komi ekki fram í skjalinu, enda er hugtakið „uppgreiðsluverð“ nokkuð skýrt og hlýtur að verða að túlka það þannig að um heildarkröfu lánveitanda sé að ræða vegna uppgreiðslunnar.

Ber hér jafnframt að líta til þess þrír virkir dagar liðu milli þess sem sóknaraðili fékk upplýsingar um töku uppgreiðslugjalds og fram til þess er lánið var greitt upp á grundvelli upplýsinga frá varnaraðila um uppgreiðsluverð þess. Verður að telja að sóknaraðila hafi verið rétt að gera ráð fyrir því að á þeim tíma hefði varnaraðili, sem þess utan hafði verið tilkynnt um fyrirhugaða uppgreiðslu, haft nægt ráðrúm til að reikna raunverulegt uppgreiðsluverð og gefa réttar upplýsingar um það. Hafi verið gerð mistök af hálfu varnaraðila í tengslum við þann útreikning verður hann að bera hallann af því.

Þá erum við ósammála þeim rökum meirihlutans að fyrirvarar þeir sem fram komu á viðkomandi yfirliti skuldabréfsins geti átt við um það tilvik sem hér er til skoðunar, enda virðast þeir tæmandi taldir og einungis ná til þess að lán sé í „greiðslujöfnun, lögfræði- eða milliinnheimtu.“

Er það því samkvæmt framansögðu álit okkar að fallast eigi á kröfu sóknaraðila, A, um endurgreiðslu umrædds uppgreiðslugjalds.

Reykjavík, 30. apríl 2015.

---

Geir Arnar Marelsson

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir