

Ár 2020, 17. desember, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Magnús Fannar Sigurhansson og Þorvaldur E. Jóhannesson.

Fyrir er tekið **mál nr. 6/2020**:

**M**  
**gegn**  
**lífeyrissjóðnum 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 28. ágúst 2020, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 31. ágúst 2020, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi 28. september 2020 og voru þær sendar sóknaraðila í tölvupósti sama dag. Athugasemdir sóknaraðila við þeim bárust 19. október 2020.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 20. og 27. nóvember og 17. desember 2020.

### **II.**

#### **Málsatvik**

Hinn 12. júní 2018 gaf sóknaraðili út veðskuldabréf nr. x til varnaraðila að fjárhæð 50.000.000 kr., tryggt með veði í fasteign. Skuldabréfið var til 40 ára, verðtryggt, með breytilegum vöxtum og með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta (annuitet). Í 3. tölulið skuldabréfsins er svohljóðandi vaxtaákvæði: „Af láni þessu greiðast nú 2,57% ársvextir, sem greiðast eftirá, á sama tíma og afborganir. Fyrsta vaxtatímabil láns þessa getur verið lengra eða skemmra en að ofan greinir. Vextir lána með breytilegum vöxtum breytast fjórum sinnum á ári, þann 1. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október ár hvert. Vextirnir eru reiknaðir einum mánuði fyrir gildistöku nýrra vaxta (1. desember, 1. mars, 1. júní og 1. september ár hvert) og eru meðaltal ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks Íbúðalánasjóðs HFF150644 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands síðustu þrjú mánuðina á undan að viðbættu 0,60% álagi. Stjórn [varnaraðila] er þó ávallt heimilt að taka ákvörðun um að vextir lána með breytilegum vöxtum taki breytingum miðað við annað viðmið en að framan greinir eða að þeir breytist samkvæmt ákvörðun stjórnar hverju sinni og taka þá mið af þróun verðtryggðra vaxta á markaði. Verði breyting á útlánsvöxtum er nægilegt að veita lántaka upplýsingar vegna breytinga á útlánsvöxtum með 12 mánaða millibili, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, t.d. í netbanka eða sjóðfélagavef.“

Um er að ræða vaxtaákvæði sem er í veðskuldabréfum varnaraðila vegna verðtryggðra lána með breytilegum vöxtum og sem gefin voru út á tímabilinu frá 1.

mars 2015 til 15. janúar 2019. Í samræmi við vaxtaákvæðið tóku vextir slíkra skuldabréfa, þ. á m. skuldabréfs sóknaraðila, fram til 1. júlí 2019 því breytingum á þriggja mánaða fresti miðað við meðaltal ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks Íbúðalánasjóðs HFF150644 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands.

Hinn 31. maí 2019 ákvað varnaraðili að neyta heimildar 3. töluliðar veðskuldabréfsins til að taka ákvörðun um að vextir lána með breytilegum vöxtum taki breytingum miðað við þróun verðtryggðra vaxta á markaði samkvæmt ákvörðun stjórnar. Í bókun stjórnar varnaraðila sama dag var eftirfarandi tekið fram í þessu sambandi: „Undanfarin ár hafa breytilegir vextir eldri sjóðsfélagalána tekið sjálfkrafa mið af ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks HFF150644 auk 0,6% álags. Þar sem aðeins einn aðili sinnir nú viðskiptavakt með skuldabréfaflokkinn og viðskipti með þennan skuldabréfaflokk hafa farið minnkandi undanfarið er hann ekki lengur nægjanlega virkt vaxtaviðmið einn og sér til að endurspegla þróun verðtryggðra vaxta á markaði fyrir fasteignalán. Lagt er til að vextir verði framvegis ákvarðaðir af stjórn og taki mið af þróun verðtryggðra vaxta á markaði. Við vaxtaákvörðun verði almennt litið til fleiri þátta en eins skuldabréfaflokks og þá við vaxtaákvörðun m.a. litið til samanburðarhæfra skuldabréfa á markaði og vaxtakjara á markaði fyrir sambærileg lán. Vextir skulu eftir sem áður endurskoðast fjórum sinnum á ári, þann 1. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október ár hvert og vaxtabreytingar verða áfram reiknaðar einum mánuði fyrir gildistöku nýrra vaxta. Lagt er til að vaxtanefnd leggi tillögu fyrir stjórn ásamt rökstuðningi fyrir vaxtabreytingum hverju sinni.“

Fyrsta vaxtaákvörðun eftir framangreinda breytingu tók gildi 1. júlí 2019. Samkvæmt fundargerðum vaxtanefndar varnaraðila var við þá ákvörðun miðað við þróun vaxta af verðtryggðum lánnum á markaði. Var í því sambandi meðal annars litið til samanburðarhæfra skuldabréfa á markaði og vaxtakjara á markaði fyrir sambærileg lán. Var með tilliti til þessa ákveðið að tillögu vaxtanefndar varnaraðila að vextir myndu lækka um 0,07% og verða 2,2% frá og með 1. júlí 2019. Á sama grundvelli var ákveðið að vextir myndu lækka um 0,2% frá og með 1. október 2019, þeir yrðu óbreyttir 1. janúar 2020 og 1. apríl 2020, myndu lækka um 0,1% 1. júlí 2020 og um 0,2% 1. október 2020.

### III.

#### Umkvörtunarefni

Sóknaraðili krefst þess *aðallega* að breytilegir vextir í lánssamningi aðila skuli taka breytingum í samræmi við framkvæmdina fyrir ákvörðun stjórnar varnaraðila hinn 31. maí 2019, þ.e. að vextir séu reiknaðir einum mánuði fyrir gildistöku nýrra vaxta, 1. desember, 1. mars, 1. júní og 1. september ár hvert, og séu meðaltal ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks Íbúðalánasjóðs HFF150644 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands síðustu þrjá mánuði á undan að viðbættu 0,60% álagi frá 1. júlí 2019. Til *vara* krefst sóknaraðili þess að heimild stjórnar varnaraðila til að ákveða vexti, á grundvelli ótilgreinds vaxtaviðmiðs eða á grundvelli „þróun[ar] verðtryggðra vaxta á markaði“, q takmarkist við þróun vaxta af sambærilegum lánnum/skuldabréfum og standa að baki skuldabréfaflokki Íbúðalánasjóðs HFF150644 að viðbættu 0,6% vaxtaálagi enda leiði slíkt ekki til lakari vaxtakjara en vextir ákvarðaðir á grundvelli „þróunar verðtryggðra vaxta á markaði“.

#### *Aðalkrafa sóknaraðila*

Sóknaraðili byggir aðalkröfu sína í fyrsta lagi á því að heimild varnaraðila til að breyta vaxtaviðmiði veðskuldabréfsins sé ófullnægjandi, sbr. 34. gr. laga um

fasteignalán til neytenda nr. 118/2016, sbr. og til hliðsjónar ákvæði laga nr. 121/1994 og 33/2013, um neytendalán. Forsenda slíkrar heimildar sé að veðskuldabréf tiltaki hvaða tilefni geti leitt til þess að stjórn ákveði að beita öðru vaxtaviðmiði í stað þess upphaflega. Þar sem það hafi ekki verið gert hafi varnaraðila verið óheimilt að víkja til hliðar þeirri vaxtategund sem lagt hafi verið upp með í upphafi. Í þessu samhengi telur sóknaraðili dóm Hæstaréttar í máli nr. 623/2016 hafa fordæmisgildi. Í þeim dómi hafi samningur ekki staðist ákvæði 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. þágildandi laga um neytendalán nr. 121/1994, þar sem ekki hafi verið tilgreint við hvaða aðstæður megi breyta vöxtum. Sóknaraðili telur einnig að umþrættur 3. töluliður veðskuldabréfsins veiti varnaraðila ótakmarkað ákvörðunarvald á útreikningi vaxtastigs og skorti þannig alla afmörkum, svo sem við tegund vaxtaberandi lána.

Í öðru lagi byggir sóknaraðili aðalkröfu sína á því að varnaraðili hafi vanefnt upplýsingaskyldu sína í aðdraganda eða við framkvæmd lánsins, sem var grundvöllur fyrir útgáfu veðskuldabréfsins, í bága við 13.–16. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Annmarkinn á upplýsingagjöfnum hafi stafað annars vegar af því að varnaraðili hafi ekki upplýst sóknaraðila um heimildarákvæði stjórnar eða við hvaða aðstæður stjórn varnaraðila gæti beitt heimild veðskuldabréfsins til að breyta vaxtaviðmiðinu. Hins vegar að í aðdraganda lántökunnar hafi ekki verið upplýst um vaxtafót hins breytta vaxtaviðmiðs né hver hann hefði verið í fortíðinni eða hvaða áhrif breytingin geti haft á greiðslubyrði.

Í þriðja lagi byggir sóknaraðili aðalkröfu sína á því að upphaflegt vaxtaviðmið hafi verið meginregla og því eigi að túlka undantekningar frá því þröngt.

Í fjórða lagi byggir sóknaraðili aðalkröfu sína á því að þau vaxtakjör sem voru í upphafi hafi verið ákvörðunarástæða fyrir lántökunni, enda hafi sóknaraðili gert samanburð á vaxtakjörum.

Í fimmta lagi byggir sóknaraðili aðalkröfu sína á því að greiðslubyrði hans hefði verið lægri ef varnaraðili hefði haldið sig við upphaflegt vaxtaviðmið.

Í sjötta lagi byggir sóknaraðili aðalkröfu sína á því að óháð gildi breytta vaxtaviðmiðsins leiði það af 33. og 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936 að varnaraðili geti ekki beitt breytta vaxtaviðmiðinu í samningssambandi málsaðila.

#### *Varakrafa sóknaraðila*

Verði varnaraðila talið heimilt að nota hið breytta vaxtaviðmið sem grundvöllur fyrir vaxtabreytingum krefst sóknaraðili þess til vara að sú heimild skuli takmarkast við þróun verðtryggðra vaxta af skuldabréfum með ríkisábyrgð, þ.e. lánum/skuldabréfum sem séu sambærileg upphaflegu vaxtaviðmiði.

Sóknaraðili byggir varakröfu sína í fyrsta lagi á því að rýmri túlkun standist ekki ótilgreind ákvæði laga enda sé ljóst að slíkt væri mjög íþyngjandi fyrir sóknaraðila þar sem lán/skuldabréf með ríkisábyrgð beri lægri vexti en aðrir lámsgæringar sem ekki hafi slíka ábyrgð. Það leiði af almennum lögskýringarreglum í neytenda- og samningarétti að hin óljósa og rúma heimild stjórnar varnaraðila til að breyta vaxtaviðmiði eigi að sæta þröngri túlkun, enda hafi varnaraðila verið í lófa lagið að kveða á um slíkar heimildir með skýrari hætti.

Í öðru lagi byggir sóknaraðili varakröfu sína á því að varnaraðili hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína eftir útgáfu veðskuldabréfsins, þar sem varnaraðili hafi ekki svarað fyrirspurnum sóknaraðila um upplýsingar varðandi útreikninga varnaraðila samkvæmt hinu breytta vaxtaviðmiði. Sóknaraðili telur sig eiga skýlausan rétt til að fá

upplýsingar um slíkt enda eigi vaxtaviðmiðið að vera skýrt, aðgengilegt, hlutlægt og unnt að sannreyna.

Í þriðja lagi byggir sóknaraðili varakröfu sína á því að gera verði greinarmun á heimild til að beita öðru vaxtaviðmiði annars vegar og einstökum vaxtaákvörðunum hins vegar. Af því leiði að jafnvel þótt varnaraðila sé heimilt að beita öðru vaxtaviðmiði þurfa einstakar vaxtaákvæðanir að vera meðal annars hlutlægar og auðvelt að sannreyna þær. Sóknaraðili telur ákvæðanir varnaraðila byggja á ólíkum forsendum eða aðferðum hverju sinni og að ekkert samræmi sé í þeim, sem brjóti í bága við 34. gr. laga um fasteignalán nr. 118/2016. Þessu til stuðnings vísar sóknaraðili til ákvörðunar Neytendastofu í máli nr. 58/2019. Þá telur sóknaraðili vaxtaákvæðanir varnaraðila samkvæmt hinu breytta vaxtaviðmiði ógagnsæjar, sbr. úrskurður áfrýjunarnefndar í neytendamálum nr. 9/2009. Þá kveðst sóknaraðili varnaraðila ekki hafa gert grein fyrir hinu breytta vaxtaviðmiði og að sóknaraðili sé engu nær um hvaða skilyrði og forsendur stjórnri vaxtabreytingunum eða hvert vægi ólíkra þátta sé í ákvörðunartöku sjóðsins.

#### IV.

##### **Athugasemdir varnaraðila**

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað þar sem vaxtaákvæðanirnar séu heimilar á grundvelli 3. töluliðs veðskuldabréfsins.

Varnaraðili telur lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 eiga við um veðskuldabréfið þar sem það hafi verið gefið út 12. júní 2018 og að lög um neytendalán nr. 33/2013 ekki eiga við í málinu, sbr. k. lið 1. mgr. 3. gr. laga nr. 33/2013, né heldur lög um neytendalán nr. 121/1994, sem hafi verið fallin úr gildi við útgáfu veðskuldabréfsins.

Vaxtaákvæðið, síðari vaxtaákvæðanir og forsendur þeirra séu lögmæt og fullnægjandi í skilningi laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og því hafi verið heimilt að víkja frá upphaflegu vaxtaviðmiði.

Varnaraðili telur vaxtaákvæðið ekki fara í bága við 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 þar sem viðmiðunarvextirnir sem nú sé stuðst við séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og þá unnt að sannreyna í skilningi ákvæðisins, enda sé miðað við þróun vaxta á verðtryggðum lánnum á markaði, sem endurspeglir markaðsvexti sambærilegra lána með marktækum hætti. Í því samhengi vísar varnaraðili til að bæði lífeyrissjóðir og bankar birti vexti sína opinberlega, auk þess sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun birti sérstaklega á vefsíðu sinni samanburð á vöxtum húsnæðislána. Einnig séu til staðar sérstakar vefsíður sem birti vaxtakjör á húsnæðislánnum, birtar séu upplýsingar um sértryggð skuldabréf bankanna og þróun ávöxtunarkröfu þeirra á sérstökum vefsíðum, svo sem keldan.is, auk þess sem upplýsingar séu birtar á nasdaqomxnordic.com. Lántakar og aðrir geti því sannreynt þá vexti sem miðað er við og þróun þeirra. Vaxtaákvæðanir varnaraðila byggist því á „viðmiðunarvöxtum“ í skilningi 1. málslíðar 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán nr. 118/2016. Ekki sé um að ræða að ákvörðun um breytingu á vöxtum byggist „ekki á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum“ samkvæmt 2. málslíð 2. mgr. 34. gr. Eigi því ekki sérstaklega við hér að í samningi um fasteignalán skuli „greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum“, sbr. 2. málslíð 2. mgr. 34. gr. laganna. Hvað sem því hins vegar líði sé þó að finna fullnægjandi upplýsingar um „skilyrði og málsmeðferð“ í umræddu vaxtaákvæði. Geti því engu skipt þótt lítið sé svo á að viðmiðið „þróun verðtryggðra vaxta á markaði“ teljist ekki viðmiðunarvextir í skilningi 1. málslíðar 1. mgr. 34. gr. laganna, sbr. og ákvörðun Neytendastofu í máli nr. 58/2019. Í vaxtaákvæðinu komi þannig fram, sem fyrr segi, hvenær vextirnir breytast, þ.e. fjórum sinnum á ári, hvenær

Þeir séu reiknaðir, þ.e. einum mánuði fyrr, út frá hvaða forsendum, þ.e. þróun vaxta, og hvernig málsmeðferðin sé í því sambandi, þ.e. ákvörðun stjórnar. Engin breyting hafi orðið á þessu þrátt fyrir að vikið hafi verið frá upphaflegu vaxtaviðmiði. Eftir sem áður sé ljóst að vextir breytast með reglubundnu millibili miðað við breytingar, þ.e. þróun, á fyrirfram ákveðnum áhrifaþáttum sem eru kunnir.

Varnaraðili hafnar því að dómur Hæstaréttar í máli nr. 623/2016 hafi fordæmisgildi í þessu máli, enda hafi í því máli verið deilt um vaxtaákvæði þar sem einungis hafi komið fram að lánveitanda yrði „heimilt“ að breyta ofanskráðum vöxtum á vaxtagjalddögum“, sem er ljóslega ósambærilegt því vaxtaákvæði sem hér um ræði. Hafi Hæstiréttur talið að vaxtaákvæðið sem um hafi verið deilt hafi ekki uppfyllt það skilyrði 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 að þar yrði „að tilgreina við hvaða aðstæður breyta mætti vöxtum“, en lög nr. 121/1994 eru fallin úr gildi sem fyrr segi og sambærilegt skilyrði sé ekki að finna í lögum nr. 118/2016 sem hér eigi við.

Varnaraðili vísar sérstaklega til ákvörðunar Neytendastofu nr. 58/2019, þar sem ekki hafi verið talin ástæða til að gera athugasemd við umþrætt vaxtaákvæði, að öðru leyti en því að ekki væri fallist á að þróun vaxta á markaði væru viðmiðunarvextir í skilningi 1. málslíðar 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Neytendastofa hafi talið vaxtaákvæðið hafa veitt „nægar upplýsingar um málsmeðferð við breytingu á vöxtum“.

Varnaraðili telur sóknaraðila hafa fengið allar þær upplýsingar sem honum hafi borið samkvæmt lögum og töldust nauðsynlegar til að hann tæki upplýsta ákvörðun um lántökuna og skilmála hennar. Þessar upplýsingar hafi sóknaraðili fengið í aðdraganda lántökunnar auk þess sem þær hafi verið aðgengilegar honum sem öðrum á vefsíðu varnaraðila. Þar komi til dæmis fram í skjalinu „Vaxtasaga og greiðslubyrði lána með breytilegum vöxtum“ að vaxtaþröskulur fasteignalána yrði endurskoðuð fjórum sinnum á ári og taki mið af markaðsvöxtum, auk þess sem heimild stjórnar til að víkja frá upphaflegu vaxtaviðmiði sé sérstaklega áréttuð. Þá komi fram í 16. tölulíð veðskuldabréfsins að sóknaraðili staðfesti að honum hafi verið kynntar nauðsynlegar upplýsingar í samræmi við 13. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Sóknaraðili hafi einnig staðfest að honum hafi verið kynntar upplýsingar um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á breytingar á höfuðstól og greiðslubyrði, í samræmi við 1. mgr. 14. gr. sömu laga. Einnig hafi sóknaraðili staðfest að hafa fengið fullnægjandi útskýringar til að geta tekið afstöðu til þess hvort lánið hafi verið sniðið að þörfum og fjárhagsstöðu hans.

Sóknaraðila hafi því verið fyllilega ljóst um umrætt vaxtaákvæði og þýðingu þess, þ. á m. að stjórn varnaraðila gæti ávallt ákveðið að víkja frá upphaflegu vaxtaviðmiði og að vextir myndu breytast miðað við þróun vaxta af verðtryggðum lánnum á markaði samkvæmt ákvörðun stjórnar hverju sinni.

Varnaraðili vísar til þess að vextir sóknaraðila hafi lækkað eftir að breytt var um vaxtaviðmið.

Að endingu þyki rétt að vekja athygli á því að sóknaraðili sé menntaður lögfræðingur og hafi starfað sem slíkur um árabil, auk þess sem hann hafi starfað sem framkvæmdastjóri og stjórnarformaður stærri fyrirtækja á íslenskan mælikvarða. Hafi þessi atriði, þ.e. menntun og starfsreynsla sóknaraðila, þýðingu við mat á kröfum og málatalibúnaði sóknaraðila fyrir úrskurðarnefndinni, að telja verði.

Með vísan til alls framangreinds sé þess krafist af hálfu varnaraðila að kröfum sóknaraðila fyrir úrskurðarnefndinni verði hafnað. Ekki sé unnt að fallast á þær röksemdir og þau sjónarmið sem fram koma í kvörtuninni.

Engin rök standi til þess að fallast á aðalkröfu sóknaraðila, um að vextir skuldabréfs sóknaraðila taki áfram breytingum miðað við upphaflegt vaxtaviðmið, enda hafi verið vikið frá því vaxtaviðmiði á grundvelli sérstakrar heimildar þar að lútandi í skuldabréfinu sjálfu.

Því síður standi rök til þess að fallast á varakröfu sóknaraðila, sem sé óljós og óskýr meðal annars um hvaða lán eða skuldabréf teljist að mati sóknaraðila sambærileg þeim sem „standa að baki“ skuldabréfaflokki Íbúðalánasjóðs HFF150644. Þess utan þá sé í umræddu vaxtaákvæði, skuldabréfi eða öðru enginn vísir að þeim rétti sem sóknaraðili telji sig eiga samkvæmt varakröfunni.

## V.

### Niðurstaða

Ágreiningur málsaðila lýtur að því hvort stjórn varnaraðila hafi verið heimilt að neyta heimildar 3. töluliðar veðskuldabréfs nr. x hinn 31. maí 2019 til að taka ákvörðun um að vextir lána með breytilegum vöxtum taki breytingum miðað við þróun verðtryggðra vaxta á markaði samkvæmt ákvörðun stjórnar.

Við úrlausn á því hvort ákvörðun varnaraðila hafi verið heimil þarf í fyrsta lagi að líta til þess hvort 3. töluliður veðskuldabréfs fullnægi skilyrðum 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og ef svo er hvort ákvörðun um hið breytta vaxtaviðmið eigi sér stoð í 3. tölulið veðskuldabréfsins. Svo sem nánar er rakið í ákvörðun Neytendastofunnar nr. 58/2019 frá 19. desember 2019, þar sem tekist er á um þetta, segir að þrátt fyrir að Neytendastofa telji slíkt viðmið ekki geta talist viðmiðunarvexti í skilningi 1. málslíðar 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 telji stofnunin skilmálann veita nægar upplýsingar um skilyrði við breytingu á vöxtum, með tilliti til vaxtabreytinga sem tilkynnt var um þann 31. maí 2019, auk þess sem í skilmálanum séu veittar upplýsingar um málsmeðferð við breytingu á vöxtum og skylda sé í 16. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 til að útskýra meðal annars helstu einkenni samningsins fyrir neytanda. Með hliðsjón af vaxtabreytingu sem tilkynnt var um þann 31. maí 2019 og með tilliti til 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 telji Neytendastofa ekki tilefni til frekari athugasemda af hálfu stofnunarinnar við skilmálann. Samkvæmt þessu er ljóst að 3. töluliður veðskuldabréfsins fullnægir skilyrðum 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og ákvörðun um hið breytta vaxtaviðmið á sér stoð í 3. tölulið veðskuldabréfsins. Nefndin sér ekki ástæðu til að vefengja þessa afstöðu Neytendastofu. Að sama skapi eiga málsástæður sóknaraðila byggðar á túlkunarreglum ekki við.

Í öðru lagi þarf að líta til þess hvort varnaraðili hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 14. og 16. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Að mati nefndarinnar hefur upplýsingagjöf varnaraðila ekki verið í fullkomnu samræmi við framangreind ákvæði, t.a.m. 2. tölulið 1. mgr. 14. gr., sem kveður á um að lánveitandi skuli veita neytanda upplýsingar um sögulega þróun breytilegra vaxta á fasteignalánum og áhrif breytinga á vöxtum á greiðslubyrði sé lán með breytilegum vöxtum, en fyrir liggur að varnaraðili veitti sóknaraðila engar upplýsingar um hið breytta vaxtaviðmið. Engu að síður er hvergi tiltekið í lögnum að brot gegn þessum ákvæðum leiði sjálfkrafa til ógildingar eða breytinga á ákvæðum lánsamnings.

Af framangreindu leiðir að til þess að ákvæði veðskuldabréfsins um breytingu á vaxtaviðmiði verði breytt eða það ógilt þarf að finna slíkri breytingu eða ógildingu lagastoð. Af málalíbúnaði sóknaraðila að ráða virðist hann einkum styðja kröfu sína

við 33. og 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 annars vegar og ólögfestu ógildingarregluna um brostnar forsendur hins vegar.

Fyrst verður metið hvort skilyrði ógildingarreglunnar um brostnar forsendur séu uppfyllt. Almenna reglan er sú að aðilar eigi sjálfir að bera áhættu af því að forsendur bresta. Það er því aðeins unnt að ógilda löggerning á grundvelli brostinna forsendna í undantekningartilvikum og að uppfylltum þremur ströngum skilyrðum reglunnar. Í fyrsta lagi þarf forsendan að hafa verið svo veruleg að hún hafi verið ákvörðunarástæða eða haft úrslitaáhrif fyrir gerð samningsins. Í öðru lagi þarf gagnaðili að hafa vitað eða mátt vita um forsenduna og að hún hafi verið veruleg. Loks í þriðja lagi þarf að teljast sanngjarnt og eðlilegt að færa áhættuna yfir til gagnaðila. Sóknaraðili ber sönnunarbyrði fyrir því að sá áskilnaður, sem hann heldur fram að sé veruleg forsenda, hafi verið settur fram við samningsgerðina. Af gögnum málsins er ekki að sjá að slíkur áskilnaður hafi verið settur fram við samningsgerðina og getur nefndin því ekki fallist á ógildingu á grundvelli brostinna forsendna.

Kemur þá til skoðunar hvort skilyrði 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936. Í því samhengi þarf að meta hvort það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera loforðið fyrir sig hið breytta vaxtaviðmið og skal við mat á því líta heildstætt til efnis samnings, atvika við samningsgerð, stöðu aðila við hana og atvika sem síðar komu til, sbr. 2. mgr. 36. gr. laganna.

Efni samningsins er samkvæmt framangreindu lögmætt og kemur því ekki til skoðunar í þessu samhengi. Um atvik við samningsgerðina má vísa til þess að varnaraðili veitti sóknaraðila aðeins upplýsingar í tengslum við upphaflegt vaxtaviðmið við samningsgerð og var honum því ekki veittar neinar upplýsingar um hið breytta vaxtaviðmið. Engu að síður er ekki að sjá að frekari upplýsingagjöf hefði haft þau áhrif að sóknaraðili hefði tekið ákvörðun um að taka lán hjá öðrum lánveitanda. Bersýnilega er aðstöðumunur milli aðila og er ekki að sjá að lögfræðimenntun eða viðskiptareynsla sóknaraðila hafi nokkur áhrif þar um. Það eitt að aðstöðumunur sé til staðar nægir þó ekki til þess að ógilda eða breyta samning heldur þarf að sýna fram á að varnaraðili hafi nýtt sér yfirburðarstöðuna til að koma á skilmálum sem neytandi hefði annars ekki gengist undir. Þá verður að líta til þess að ekkert uppgreiðslugjald er á láninu og hefði sóknaraðili því hvenær sem er getað tekið lán hjá öðrum lánveitanda. Loks verður að hafa í huga að þrátt fyrir að greiðslubyrði sóknaraðila hefði verið lægri ef varnaraðili hefði haldið sig við upphaflegt vaxtaviðmið er óhjákvæmilegt að líta til þess að vextir á láni sóknaraðila hjá varnaraðila lækkuðu frá lánökunni, þótt þeir hefðu lækkað meira samkvæmt upphaflegu vaxtaviðmiði. Það er því mat nefndarinnar að það sé ekki ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig hið breytta vaxtaviðmið og er því ekki unnt að fallast á þá kröfu sóknaraðila að breyta eða ógilda ákvæði veðskuldabréfsins um heimild til að beita breyttu vaxtaviðmiði. Að sama skapi getur 33. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 ekki haft þau áhrif.

Að teknu tilliti til alls framangreinds er hafnað aðal- og varakröfu sóknaraðila.

### Ú r s k u r ð a r o r ð :

Aðal- og varakröfu sóknaraðila gagnvart varnaraðila er hafnað.

Reykjavík, 17. desember 2020.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Magnús Fannar Sigurhansson  
Þorvaldur E. Jóhannesson