

Ár 2026, mánudaginn 10. ágúst, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki og aðra veitendur fjármálaþjónustu.

Mættir eru: Gunnlaugur Helgason varaformaður, Ásgeir Brynjar Torfason, Gunnar Jónsson, Jóhann Tómas Sigurðsson og Kristinn Bjarnason.

Fyrir er tekið **mál nr. 27/2024**:

Málskotsaðili M
gegn
Fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefndinni með tölvupósti 10. nóvember 2024, með kvörtun sóknaraðila, dags. 8. nóvember 2024. Með tölvupósti nefndarinnar 12. nóvember 2024 var kvörtunin send varnaraðila og varnaraðila gefinn kostur á að tjá sig um kvörtunina og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi, dags. 4. desember 2024. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar 5. desember 2024, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Sóknaraðili óskaði eftir fresti til að skila inn athugasemdum í málinu. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með tölvupósti 14. janúar 2025. Með tölvupósti nefndarinnar 15. janúar 2025 var varnaraðila veittur kostur á að gera athugasemdir við bréf sóknaraðila og bárust athugasemdir varnaraðila með bréfi, dags. 23. janúar 2025.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 10. ágúst 2026.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðili gaf 9. september 2020 út tvö veðskuldabréf til varnaraðila. Lánin fengu númerin 0111-36-220981 og 0111-36-220991.

Lán nr. 0111-36-220981 var óverðtryggt íbúðalán með breytilegum vöxtum og jöfnum greiðslum. Upphafleg fjárhæð lánsins var 31.430.000 kr., upphaflegir vextir 3,50%, lánstími 36 ár og fyrsti gjalddagi 1. desember 2020. Í veðskuldabréfinu kom fram að vextir af láninu væru breytilegir íbúðalánavextir eins og þeir væru ákveðnir á hverjum tíma af varnaraðila. Varnaraðila væri heimilt hvenær sem er á lánstímanum að hækka eða lækka vexti í samræmi við vaxtaákvæðanir bankans á hverjum tíma. Vaxtaákvæðanir tækju meðal annars mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum varnaraðila. Breyting á vöxtum skyldi tilkynnt á varanlegum miðli og taka gildi 30 dögum eftir dagsetningu tilkynningar. Ef útgefandi vildi ekki una breytingunum væri honum heimilt að greiða skuldina upp á þeim kjörum sem í gildi voru fram að breytingunni, enda hefði hann að fullu greitt skuldina innan 30 daga frá

dagsetningu tilkynningar um breytinguna. Útgefanda væri heimilt að greiða inn á lánið eða greiða það upp fyrir umsamda gjalddaga án uppgreiðslukostnaðar.

Lán nr. 0111-36-220991 var óverðtryggt viðbótarlán með breytilegum vöxtum og jöfnum afborgunum. Upphafleg fjárhæð lánsins var 6.735.000 kr., upphaflegir vextir 4,50%, lánstími 15 ár og fyrsti gjalddagi 1. desember 2020. Í veðskuldabréfinu kom fram að af láninu greiddust breytilegir íbúðalánavextir samkvæmt vaxtaákvörðun varnaraðila um óverðtryggð viðbótarlán eins og þeir væru ákveðnir á hverjum tíma. Um heimild bankans til vaxtabreytinga og heimild útgefanda til að greiða upp eða inn á lánið var að öðru leyti kveðið á með sambærilegum hætti og í fyrrgreindu láni.

Með tölvupósti 31. október 2024 krafðist sóknaraðili þess aðallega að varnaraðili felldi niður vaxtaákvæði lánanna og endurgreiddi sér ófyrndar vaxtagreiðslur. Til vara krafðist hann endurútreiknings miðað við meginvexti Seðlabanka Íslands og til þrautavara endurútreiknings á grundvelli þeirra hlutlægu mælikvarða í skilmálum lánanna sem stæðust lög. Varnaraðili hafnaði kröfunum með tölvupósti 5. nóvember 2024.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að úrskurðarnefndin staðfesti að skilmálar um vexti lána nr. 0111-36-220981 og 0111-36-220991 séu ólögmatir.

Sóknaraðili telur ákvæði skilmálanna um breytingar á vöxtum ekki fullnægja kröfum laga um skýrleika og gagnsæi. Aðferð við útreikning breytilegra vaxta sé ekki útskýrð af nákvæmni í skilmálunum. Þeir þættir sem vaxtaákvæðanir geti byggst á séu ekki tæmandi taldir, heldur látið duga að nefna þætti sem vaxtaákvæðanir varnaraðila taki „meðal annars“ mið af. Víkja beri ákvæðum skilmálanna um breytingar á vöxtum til hliðar á grundvelli 1. mgr. 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, nr. 7/1936, sbr. 36. gr. c sömu laga, þar sem það væri ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera þau fyrir sig. Til stuðnings málalíbúnaði sínum vísar sóknaraðili til minnisblaðs Lögfræðistofu Reykjavíkur til Neytendasamtakanna um skilmála lánasamninga með breytilegum vöxtum, dags. 31. ágúst 2020.

Í viðbótarathugasemdum 14. janúar 2025 mótmælti sóknaraðili því að dómur Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-2539/2021 hefði fordæmisgildi í málinu en vísaði til dóms Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-5933/2021. Jafnframt tók hann fram að hann teldi einstakar vaxtaákvæðanir varnaraðila hafa verið ósanngjarnar.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili kveður að fyrri málsliður 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, taki til vísitalna og viðmiðunarvaxta sem þurfi að vera skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannreynanlegir. Síðari málsliður ákvæðisins heimili aftur á móti að byggst sé á öðrum þáttum, enda sé í samningi greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum. Í því felist einkum að neytandi sé upplýstur um hvenær vextir geti tekið breytingum, hvaða atriði geti helst kallað á breytingu, hvenær og hvernig breyting sé tilkynnt og hvaða úrræði neytandi hafi vilji hann ekki una henni. Greint hafi verið frá öllum þeim þáttum í hinum umdeildu skilmálum. Ekki verði leitt af lagaákvæðinu að allir hugsanlegir þættir eða hlutfallslegt vægi þeirra þurfi að vera ákveðið fyrir fram, né heldur að óheimilt sé að líta til atriða sem lánveitandi einn getur sannreynt eða að upplýsa þurfi um innra vinnuferli bankans.

Varnaraðili telur skilmálana skýra. Með vísun til vaxta Seðlabanka Íslands sé einkum átt við meginvexti eða stýrivexti. Með „vöxtum á markaði“ sé einkum átt við vexti á millibankamarkaði með skammtímalán í krónum og ávöxtunarkröfu á skuldabréfamarkaði. Með „öðrum fjármögnunarkjörum“ sé fyrst og fremst átt við innlánsvexti sem bankinn býður viðskiptavinum sínum og þau kjör sem bankanum bjóðist á markaði. Orðalagið „meðal annars“ taki til sérstakra og ófyrirsjáanlegra aðstæðna sem geti haft áhrif á fjármögnun bankans. Varnaraðili bendir á að hvorki Neytendastofa né Fjármálaeftirlitið hafi gert athugasemdir við skilmálana.

Varnaraðili hafnar því að skilmálarnir séu ósanngjarnir eða andstæðir góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. eða 36. gr. c laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, nr. 7/1936. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að nánari upplýsingar hefðu haft áhrif á ákvörðun hans um lántökuna. Þá hafi hann ekki áður mótmælt skilmálunum eða einstökum vaxtaákvörðunum.

Í upphaflegum athugasemdum sínum vísaði varnaraðili til dóms Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-2539/2021 og taldi skilmála Íslandsbanka hf. í því máli sambærilega þeim sem hér reynir á. Í viðbótarathugasemdum 23. janúar 2025 mótmælti varnaraðili því að dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-5933/2021 hefði fordæmisgildi, þar sem skilmálar þess máls væru ólíkir og málinu hefði verið áfrýjað. Varnaraðili mótmælti einnig sem rangri og vanreifaðri þeirri nýju staðhæfingu sóknaraðila að einstakar vaxtaákvörðanir hefðu verið ósanngjarnar, enda hefði hann ekki gert tilraun til að sýna fram á á hvaða hátt þær væru ósanngjarnar.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi skilmála tveggja veðskuldabréfa um heimild varnaraðila til að breyta vöxtum. Lánin voru veitt eftir gildistöku laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, og falla undir þau lög. Krafa sóknaraðila fyrir nefndinni er afmörkuð við viðurkenningu á því að skilmálar skuldabréfanna um vexti séu ólögmatir. Kröfur um endurgreiðslu eða endurútreikning, sem settar voru fram í erindi hans til varnaraðila 31. október 2024, voru ekki hafðar uppi í málskotinu og koma því ekki til úrlausnar.

Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda er lánveitanda, þegar í samningi um fasteignalán er kveðið á um að byggt sé á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunurvöxtum við ákvörðun breytilegra vaxta, aðeins heimilt að notast við viðmiðanir sem eru skýrar, aðgengilegar, hlutlægar og unnt að sannreyna. Byggist ákvörðun um breytingu á vöxtum ekki á slíkum viðmiðum skal í samningi greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

Hinir umdeildu skilmálar eru sambærilegir þeim skilmálum sem voru til umfjöllunar í dómi Hæstaréttar í máli nr. 32/2025, sem varðaði varnaraðila. Þar var einnig fjallað um skilmála sem kváðu á um að bankanum væri heimilt hvenær sem er á lánstíma að hækka eða lækka vexti í samræmi við vaxtaákvörðanir bankans á hverjum tíma og mæltu fyrir um að vaxtaákvörðanir tækju „meðal annars mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum“ bankans. Af dómnum verður ráðið að tilvísun til vaxta Seðlabanka Íslands, sem skýrð verði sem tilvísun til meginvaxta eða stýrivaxta Seðlabankans, fullnægi gagnsæiskröfum 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda. Slíkir vextir séu hlutlægir, birtir og aðgengilegir og unnt að sannreyna á hvaða forsendum þeir hvíla. Aftur á móti taldi Hæstiréttur að tilvísun til vaxta á markaði og annarra fjármögnunarkjara bankans væri óskýr og að orðalagið „meðal annars“ veitti bankanum of opna og ófyrirsjáanlega

heimild til að byggja vaxtabreytingar á ótilgreindum þáttum. Af þeim þáttum sem gátu verið grundvöllur vaxtabreytinga samkvæmt skilmálunum var því aðeins tilvísun til vaxta Seðlabankans talin uppfylla kröfur 1. mgr. 34. gr. laganna.

Með tilliti til þessa verður lagt til grundvallar að hinir umdeildu skilmálar um breytingar á vöxtum uppfylli ekki 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda að því leyti sem þeir vísa til annarra þátta en vaxta Seðlabanka Íslands. Skýring varnaraðila í máli þessu á því hvað felist í vöxtum á markaði, öðrum fjármögnunarkjörum varnaraðila og orðunum „meðal annars“ getur ekki leitt til annarrar niðurstöðu. Við mat á gagnsæi verður fyrst og fremst að horfa til efnis skilmálanna sjálfra og þeirrar stöðu sem neytandi var í við samningsgerð. Síðari skýringar lánveitanda á því hvaða atriði hann hafi haft í huga geta ekki bætt úr því að þau voru ekki afmörkuð í samningunum. Þá ræður ekki úrslitum að eftirlitsaðilar hafi ekki gert athugasemdir við skilmálana, enda er hér leyst úr einkaréttarlegu gildi þeirra.

Dómur Hæstaréttar í máli nr. 55/2024 styður sömu niðurstöðu. Þar var skilmáli annars banka um breytingu á vöxtum, sem einnig fól í sér opna upptalningu þátta, aðeins talinn uppfylla áskilnað 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán að því er varðaði stýrivexti Seðlabanka Íslands. Aðrir þættir voru taldir veita bankanum of víðtækt og ósannreynanlegt svigrúm við breytingu á vöxtum. Dómur Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-2539/2021, sem varnaraðili byggði á undir rekstri þessa máls, var sá dómur sem kom til endurskoðunar í máli Hæstaréttar nr. 55/2024. Niðurstaða héraðsdóms um lögmæti skilmálans stóð því ekki.

Dómur Hæstaréttar í máli nr. 24/2025 leiðir ekki til annarrar niðurstöðu. Það mál laut að skilmálum sem féllu undir lög um neytendalán, nr. 33/2013, og voru í mikilvægum atriðum annars efnis. Þar voru skilyrði vaxtabreytinga talin upp með tæmandi hætti í fimm liðum og hvert þeirra útskýrt nánar. Það á ekki við um hina umdeildu skilmála í máli þessu, þar sem hugtökin „vextir á markaði“ og „önnur fjármögnunarkjör“ voru ekki skýrð og upptalningin var beinlínis opin með orðunum „meðal annars“.

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, nr. 7/1936, má víkja samningi til hliðar í heild eða hluta eða breyta ef það yrði talið ósanngjarn eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Í 3. mgr. 36. gr. c laganna segir að samningur teljist ósanngjarn stríði hann gegn góðum viðskiptaháttum og raski til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila neytanda í óhag. Einnig segir að verði slíkum skilmála vikið til hliðar í heild eða að hluta eða breytt skuli samningurinn að kröfu neytanda gilda að öðru leyti án breytinga verði hann efndur án skilmálans.

Samkvæmt dómi Hæstaréttar í máli nr. 32/2025 leiðir brot gegn gagnsæiskröfum 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda ekki sjálfkrafa til ógildingar, heldur þarf að meta hvort skilmáli stríði gegn góðum viðskiptaháttum og raski til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila neytanda í óhag.

Hinir umdeildu skilmálar í máli þessu eru staðlaðir og samdir einhliða af varnaraðila. Þeir gerðu honum kleift að taka einhliða ákvarðanir um vaxtabreytingar á grundvelli þátta sem sóknaraðila var ókleift að sannreyna og annarra ótilgreindra þátta sem ekki voru afmarkaðir við samningsgerð. Með hliðsjón af löngum lánstíma og fjárhagslegu mikilvægi vaxtaákvarðana voru þessir þættir til þess fallnir að raska til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila, sóknaraðila í óhag. Við þetta mat hefur heimild sóknaraðila til að greiða lánin upp án uppgreiðslukostnaðar þýðingu, en ræður ekki úrslitum.

Þeir þættir skilmálanna sem standast ekki kröfur 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda eru aðgreinanlegir frá tilvísun skilmálanna til vaxta Seðlabanka Íslands og upphaflegir vextir lánanna voru tilgreindir. Veðskuldabréfin geta því haldið gildi sínu án hinna ósanngjörnu þátta. Í samræmi við 3. mgr. 36. gr. c laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggjörninga og niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 32/2025 verður því aðeins vikið til hliðar þeim hluta ákvæða skilmála skuldabréfanna um breytingar á vöxtum sem vísar til annarra þátta en vaxta Seðlabanka Íslands.

Sóknaraðili tók í athugasemdum sínum 14. janúar 2025 fram að einstakar vaxtaákvarðanir varnaraðila hefðu verið ósanngjarnar. Hann hefur þó hvorki tilgreint hvaða ákvarðanir hann á við, hvaða ólögmætu þættir hafi legið þeim til grundvallar né hvaða sjálfstæðu kröfu hann byggir á þeim. Ekki verður því leyst úr réttmæti þeirra í úrskurði þessum.

Með vísan til alls framangreinds verður krafa sóknaraðila tekin til greina að hluta, en hafnað að öðru leyti.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Ógiltir eru 2. másl. 3. tölul. skilmála veðskuldabréfs vegna láns nr. 0111-36-220981, dags. 9. september 2020, og 2. másl. 2. tölul. skilmála veðskuldabréfs vegna láns nr. 0111-36-220991, dags. sama dag, að því leyti sem þar er vísað til annarra þátta en vaxta Seðlabanka Íslands.

Kröfu sóknaraðila er hafnað að öðru leyti.

Reykjavík, 18. ágúst 2026.
rafræn undirritun

Gunnlaugur Helgason

Ásgeir Brynjar Torfason

Gunnar Jónsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Kristinn Bjarnason