

Ár 2018, föstudaginn 11. maí, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Oddur Ólason og Þorvaldur Emil Jóhannesson.

Fyrir er tekið **mál nr. 17/2017**:

M sóknaraðili
gegn
F fjármálafyrirtæki

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 F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 15. mars 2017, með kvörtun sóknaraðila, dags. 13. mars 2017. Með tölvupósti nefndarinnar 23. mars 2017, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 19. apríl 2017. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar þann 25. apríl 2017 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir sóknaraðila bárust með bréfi, dags. 16. mars 2018. Óskað var eftir viðbótar upplýsingum frá málsaðilum 9. apríl 2018. Svar barst frá sóknaraðila 10. apríl og frá varnaraðila 23. apríl 2018.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 6. og 26. apríl og 11. maí 2018.

II.

Málsatvik.

Þann 22. janúar 2010 yfirtók sóknaraðili skuldabréf við kaup á fasteign X. Sóknaraðili skrifaði undir yfirlýsingu um yfirtöku láns sem útgefið var af varnaraðila og var þinglýst 26. febrúar 2010. Hið upprunalega lánaskjal kvað á um að uppgreiðsla væri óheimil nema gegn sérstakri þóknun en slíkt kom þó ekki fram í yfirlýsingunni um yfirtöku lánsins. Í desember 2016 greiddi sóknaraðili upp lánið og krafðist því varnaraðili greiðslu uppgreiðslugjalds að fjárhæð 2.491.492 kr. sem sóknaraðili greiddi. Sóknaraðili átti í kjölfarið í bréfasamskiptum við varnaraðila þar sem hann krafðist að umrætt gjald yrði fellt niður en var beiðni sóknaraðila formlega hafnað af hálfu varnaraðila þann 14. desember 2016.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að endurgreiða sér uppgreiðslugjald að fjárhæð 2.491.492 kr. sem greitt var til varnaraðila í desember árið 2016. Til vara krefst sóknaraðili að uppgreiðslugjald lánsins frá varnaraðila verði endurreiknað í samræmi við 18. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán þar sem getið er til um 1% uppgreiðslugjald að hámarki.

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar sóknaraðili til þess að varnaraðili hafi ekki uppfyllt skyldur sínar samkvæmt 18. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán eða 6. og 8.

gr. samnefndra laga nr. 121/1994 sem voru í gildi þegar umrætt lán var yfirtekið af sóknaraðila en hafa síðan verið felld úr gildi. Framangreindar lagagreinar taka til upplýsingaskyldu lánveitanda en sóknaraðili telur að slíkri upplýsingagjöf hafi verið ábótavant. Sóknaraðili vísar til þess að honum hafi ekki verið kynnt það að húsnæðislánið sem hann yfirtók árið 2010 innihéldi uppgreiðslugjald. Því til stuðnings vísar hann til þess að á yfirlýsingunni um yfirtöku lánsins kemur hvergi fram að uppgreiðslugjald sé á láninu, þar að auki undirritaði sóknaraðili hvergi yfirlýsingu um að hann hafi kynnt sér skilmála hins yfirtekna skuldabréfs. Sóknaraðili telur þessa annmarka á upplýsingagjöf af hálfu varnaraðila brjóta gegn skilyrðum 18. gr. laga nr. 33/2013. Í ákvæðinu er kveðið á um að til þess að heimilt sé að krefjast uppgreiðslugjalds þarf ákvæði þess efnis að koma fram í lánasamningi og þarf sérstaklega að koma fram hvernig slíkt gjald skuli reiknað og hvenær það skuli falla á. Slíkt ákvæði var ekki að finna í yfirlýsingunni um yfirtöku lánsins sem sóknaraðili ritaði undir og telur hann því varnaraðila ekki heimilt að innheimta uppgreiðslugjald.

Hvað varðar varakröfu sóknaraðila vísar hann til þess að skv. 3. mgr. 18. gr. laga nr. 33/2013 má uppgreiðslugjald lána ekki vera hærra en 1% af fjárhæð endurgreiðslu. Sóknaraðili vísar einnig til þess að lög nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda höfðu ekki tekið gildi við uppgreiðslu láns sóknaraðila og því ekki hægt að taka mið af reglum þeirra laga um uppgreiðslugjöld.

Í viðbótarathugasemdum vísar sóknaraðili til þess að ekki eigi að fallast á frávisunarkröfu varnaraðila. Því til stuðnings vísar sóknaraðili í úrskurð nefndarinnar nr. 34/2015 og telur sóknaraðili að samkvæmt þeim úrskurði séu ekki takmarkanir á þeim rétti neytenda að óska eftir því að nefndin taki fyrir málefni tengd neytendalánum.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að málinu verði vísað frá nefndinni. Til vara krefst varnaraðili að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili byggir aðalkröfu sína á því að á þeim tíma sem sóknaraðili yfirtók umrætt lán, þann 22. janúar 2010, voru í gildi eldri lög um neytendalán nr. 121/1994. Á þeim tíma átti varnaraðili ekki aðild að Úrskurðarnefndinni en ágreiningsmál vegna lánveitinga varnaraðila voru fyrst færð undir nefndina með tilkomu núgildandi laga nr. 33/2013. Varnaraðili vísar einnig til þess að samkvæmt lögum nr. 44/1994 um húsnæðismál eða reglugerðum, sem stoð hafa í þeim lögum, hefur varnaraðili engar lagalegar heimildir til að fella niður uppgreiðslugjöld af láni. Telur því varnaraðili að sóknaraðila sé einungis fært að krefjast endurgreiðslu uppgreiðslupóknunar á grundvelli hugsanlegrar skaðabótaskyldu varnaraðila, en sóknaraðili hafi ekki fært fram nægileg gögn eða rök til stuðnings þess að varnaraðili sé bótaskyldur gagnvart sér á grundvelli sakarreglu skaðabótaréttar eða öðrum bótareglum. Telur varnaraðili því ekki mögulegt að úrskurða bætur til sóknaraðila á þeim grundvelli og beri því að vísa málinu frá nefndinni. Að lokum vísar varnaraðili til þess að niðurfelling á uppgreiðslupóknun lánsins yrði að teljast stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Telur varnaraðili Úrskurðarnefndina ekki hafa valdbærni til að taka slíka ákvörðun og því geti hún ekki úrskurðað um þetta mál og beri að vísa því frá.

Hvað varðar varakröfu varnaraðila þá vísar hann til þess að lánveitingar varnaraðila grundvallast á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og er í 2. og 3. mgr. 23. gr. þeirra laga að finna heimild varnaraðila til að rukka uppgreiðslugjöld gegn því að veita lán með lægri vaxtaálagi. Vísar hann þá einnig til þess að sambærilega heimild sé að finna í reglugerð nr. 970/2016. Varnaraðili telur að samkvæmt ofangreindum lagareglum sé varnaraðila beinlínis skylt að krefjast uppgreiðslugjalds þegar lán er veitt

með slíkum skilmálum og hvergi í ofangreindum lögum sé að finna heimild til að lækka eða fella niður slíkt gjald. Hvað varðar málsástæðu sóknaraðila að varnaraðili hafi brugðist upplýsingaskyldu sinni vísar varnaraðili til þess að það hafi skýrt komið fram í hinu yfirtækna skuldabréfi að það innihéldi uppgreiðsluþóknun, bæði efst í bréfinu og í 5. tl. skilmála þess. Varnaraðili telur því að sóknaraðila hafi ekki getað dulist að hann væri að yfirtaka lán sem innihélt uppgreiðslugjald en gert er ráð fyrir að aðili kynni sér efni þeirrar fjárhagsskuldbindingar sem hann hyggst ganga til, vísar varnaraðili þá sérstaklega til þess að maki sóknaraðila og annar skuldari lánsins sé starfsmaður fjármálafyrirtækis. Hvað varðar upphæð uppgreiðslugjaldsins vísar varnaraðili til þess að hann sé bundinn þeirri reiknireglu sem kemur fram í 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs og er því upphæð uppgreiðslugjalds mismunandi milli lána.

Varnaraðili telur þá einnig að ákvæði laga um húsnæðismál nr. 44/1998 og stjórnvaldsfyrirmæli, sett með stoð í þeim lögum, gangi framar þáverandi neytendalánalögum nr. 121/1994 á grundvelli almennra lögskýringarsjónarmiða í ljósi þess að þau teljist sérlög hvað þetta varðar, auk þess sem þau eru nýrri. Telur varnaraðili því ákvæði laga nr. 121/1994 ekki geta haggð lögákveðnum lánaskilmálum varnaraðila. Þessu til stuðnings vísar varnaraðili í dóm Hæstaréttar í máli nr. 243/2015.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila þessa máls lýtur að gildi og lögmæti uppgreiðslugjalds í yfirteknu skuldabréfi sem sóknaraðili tók yfir þann 22. desember 2010.

Hvað varðar aðalkröfu varnaraðila um frávísun á grundvelli þess að hann hafi ekki verið með aðild að Úrskurðarnefndinni á þeim tíma sem sóknaraðili yfirtók umrætt lán þá skal vísa til þess að með 33. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán var öllum lánveitendum neytendalána gert skylt að að eiga aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Þá telur nefndin að ákvæði 33. gr. laganna um skyldu lánveitenda til að eiga aðild að nefndinni og um úrskurðarvald hennar í málum á þessu sviði hafi fallið undir hið almenna gildistökuákvæði laganna, án þess að í lögunum þyrfti í því efni að gera nokkurn greinarmun á eldri og yngri lánasamningum og án þess að með því væri hróflað við efnislegum skyldum aðila í gildum samningssamböndum við gildistöku. Að ofangreindu virtu er ekki unnt að fallast á frávísunarkröfu varnaraðila hvað þetta varðar og er henni því hafnað.

Hins vegar verður að líta til þess að í 2. mgr. 36. gr. laga nr. 33/2013 er kveðið á um þær greinar laganna sem skuli gilda um lánasamninga sem stofnað var til fyrir gildistöku umræddra laga. Í ákvæðinu er ekki upp talið ákvæði 18. gr. laganna, sem kveður á um endurgreiðslu fyrir gjalddaga, og er því ekki unnt að byggja á því ákvæði við úrlausn þessa máls. Við úrlausn þessa máls ber að líta til ákvæða laga nr. 124/1994 um neytendalán sem giltu um lánasamninga þegar að umrætt lán var yfirtekið. Samkvæmt dómi Hæstaréttar nr. 243/2015 gilda ákvæði laga nr. 121/1994 að því leyti sem ákvæði sérlaga víkja þeim ekki til hliðar. Í máli þessu verður ekki talið að ákvæði laga nr. 44/1998 víki til hliðar þeim ákvæðum laga nr. 121/1994 er varða upplýsingaskyldu varnaraðila.

Verður því næst vikið að þeirri málsástæðu sóknaraðila að varnaraðili hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar samkvæmt 6. og 8. gr. laga nr. 121/1994 við yfirtöku skuldabréfsins og verði af þeim ástæðum talið að víkja beri samningsskilmála til hliðar á grundvelli þess að ósanngjarnt væri eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, sbr. 1 mgr. 36. gr. c.. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Samkvæmt gögnum málsins var ekki að finna í skuldaraskiptayfirlýsingu

sóknaraðila ákvæði um að skuldabréfið bæri uppgreiðslugjald né sérstaka yfirlýsingu um að sóknaraðili hafi kynnt sér efni skuldabréfsins. Samkvæmt gögnum málsins kom það hins vegar skýrt fram í hinu yfirtekna skuldabréfi að það kvæði á um uppgreiðsluþóknun, bæði efst í bréfinu og í 5. tl. skilmála þess. Er því ekki unnt að fallast á kröfu sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 11. maí 2018.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Oddur Ólason

Hrannar Már Gunnarsson
Þorvaldur Emil Jóhannesson