

Ár 2018, föstudaginn 31. ágúst, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Oddur Ólason og Unnur Erla Jónsdóttir

Fyrir er tekið **mál nr. 5/2018**:

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 5. apríl 2018, með kvörtun sóknaraðila, dags. 4. apríl 2018. Með tölvupósti nefndarinnar 9. apríl 2018 var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 3. maí 2018. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar þann 4. maí 2018, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með tölvupósti 9. maí 2018.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 31. ágúst 2018.

II.

Málsatvik.

Þann 19. nóvember 2012 yfirtók sóknaraðili skuldabréf við kaup á fasteigninni H, er voru upphaflega gefin út þann 9. október 2008 og 5. maí 2009. Á forsiðu veðbréfanna kom fram að um væri að ræða F-veðbréf án heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgana nema gegn sérstakri þóknun. Samkvæmt 5. tl. skilmála bréfanna sagði að með undirritun veðbréfsins afsali skuldari sér heimild til að greiða afborganir eða greiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga nema gegn sérstakri þóknun. Eftir að sóknaraðili hafi yfirtekið lánið greiddi hann þau upp en var gert að greiða uppgreiðslugjald. Krafðist sóknaraðili þess að fá heimild til þess að greiða upp lánið hjá varnaraðila án þess að kæmi til greiðslu uppgreiðsluþóknunar en varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila þann 1. nóvember 2017.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili felli niður uppgreiðsluþóknun á lánum sem sóknaraðili er með hjá varnaraðila.

Telur sóknaraðili að varnaraðili hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína gagnvart þeim sem neytendum er þau yfirtöku lán hjá varnaraðila. Segir sóknaraðili að við undirritun yfirlýsingar um yfirtöku hafi þeim ekki verið veittar nægilegar upplýsingar um lánið, hafi til að mynda engar upplýsingar verið um uppgreiðsluþóknun á

yfirlýsingunni, hvorki að hún sé til staðar né hvernig hún sé reiknuð út. Segir sóknaraðili enn fremur að ekki sé vísað til skilmála skuldabréfanna á yfirlýsingunni.

Sóknaraðili bendir á að í lögum um neytendalán nr. 121/1994, sé samkvæmt II. kafla gert ráð fyrir að lánasamningur sé gerður skriflega og að neytandi fái í hendur eintak af lánasamningi. Telur sóknaraðili að þau hafi átt að fá samninginn í hendur til yfirlstrar sem og að rita nöfn sín á hann við yfirtökuna.

Þá vísar sóknaraðili til 16. gr. a. laga nr. 121/1994 þar sem kveðið er á um greiðslu fyrir gjalddaga. Samkvæmt 3. mgr. þeirrar greinar skal í þeim tilvikum er heimilt er að semja um uppgreiðslugjald kveða á um slíkt í lánasamningi. Þá skal tilgreina upplýsingar um hvernig uppgreiðslugjald er reiknað út og hvenær slíkur kostnaður fellur á. Sóknaraðili segir þau ekki hafa verið upplýst um uppgreiðslugjaldið við yfirtöku skuldabréfsins og telji varnaraðili þeim hafa verið í lófa lagið sem neytendum að kynna sér efni þeirra samninga er undirrita á. Að mati sóknaraðila hafi þau kynnt sér efnið vel áður en þau hafi skrifað undir en samningurinn sjálfur, eins og varnaraðili orðar það, hafi ekki legið fyrir enda hafi hann ekki verið undirritaður af þeim. Af þeim sökum telur sóknaraðili að þau hafi ekki afsalað sér þeim rétti að greiða upp lánið með undirskrift sinni á yfirlýsingunni, eins og gert er ráð fyrir samkvæmt 15. gr. reglugerðar nr. 522/2004.

Þá segir sóknaraðili að varnaraðili vísi í lánasamninginn og að þar komi skýrt fram að hann innihaldi uppgreiðsluákvæði. Sóknaraðili telur hins vegar í því tilviki sem hér er um deilt uppfylli lánasamningurinn ekki skilyrði laga, en kynna þurfi nýjum greiðendum efni samningsins sem og sé undirritun þeirra á samninginn sjálfan áskilin svo hægt sé að krefjast uppgreiðslugjalds með löglegum hætti.

Í viðbótarathugasemdum vísar sóknaraðili til 23. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 en veðbréf varnaraðili byggir á þeim lögum. Segir sóknaraðili að samkvæmt greininni geti ráðherra heimilað varnaraðila með reglugerð að bjóða skuldurum F-veðbréfa að afsala sér rétti til þess að greiða upp lán eða greiða aukaafborganir án þóknunar. Sé heimild þessa að finna í reglugerð nr. 522/2004, með síðari breytingum og nú í reglugerð nr. 970/2016, sbr. 3. mgr. 13. gr., og telji varnaraðili að fyrrnefnd lög og reglugerðir gangi framar neytendalögum er varði lánveitingar varnaraðila. Segir sóknaraðili að heimild ráðherra byggir á því að skuldurum F-veðbréfa sé annars vegar boðið að afsala sér heimild til uppgreiðslu án þóknunar og hins vegar að skuldari undirriti yfirlýsingu um afsal réttinda. Telur sóknaraðili það liggja í orðanna hljóðan að heimildin til kröfu uppgreiðsluþóknunar sé ekki til staðar nema fyrir liggi staðfesting á að skuldurum F-veðbréfa hafi verið boðið að afsala sér heimild til aukaafborgana og staðfest boðið með undirritun sinni. Þá telur sóknaraðili að það geti ekki talist staðfesting á afsali á rétti til umframgreiðslu þó fyrri lántaki hafi afsalað sér þeirri heimild og telur hann sig sjálfan hafa rétt til að afsala sér heimild til umframgreiðslu fyrir sína hönd. Að mati sóknaraðila séu ekki nægilegar upplýsingar á yfirlýsingu um yfirtöku svo hún teljist fullnægjandi staðfesting á afsali sem þessu. Álitur sóknaraðila að ekki sé hægt að skilja yfirlýsinguna á annan hátt en að hún sé einungis staðfesting á skuld án allra skilmála, vaxta og verðtryggingar, þ.e. hún sé einungis viðurkenning á upphæð skuldar. Telur sóknaraðili það muni gefa lánastofnunum aukið rými, umfram það sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir, ef lítið sé svo á að undirritun liggi fyrir er lántaki undirriti nafn sitt á aðra pappíra en bréfin sjálf. Að auki sé að mati sóknaraðila óskiljanlegt að lánastofnun sendi ekki frumrit veðbréfanna með yfirlýsingu um yfirtöku svo lántaki geti lesið þau yfir og sett nafn sitt undir til staðfestingar á móttöku og samþykki.

Þá segir sóknaraðili að hann telji sig neytanda og varnaraðila lánveitanda samkvæmt skilgreiningu hugtakanna í lögum nr. 121/1994. Álitur sóknaraðili að lánaviðskiptin hljóti að vera viðskipti milli hans og varnaraðila, megi því ætla að hann sem neytandi njóti sama réttar og sá er tekur nýtt lán hjá varnaraðila. Telur sóknaraðili engin ákvæði að finna í lögum nr. 44/1998 sem felli úr gildi ákvæði laga nr. 121/1994, sbr. 6. gr.

Einnig bendir sóknaraðili á upplýsingaskyldu lánveitanda. Segir sóknaraðili að lánasamningur skuli gerður skriflega. Hafi varnaraðili bent á að yfirlýsing um yfirtöku sé ekki eiginlegur samningur milli aðila, ætti því ekki að vera nægjanlegt að undirrita hann einvörðungu. Eins eigi upplýsingar um heimild til að greiða fyrir gjalddaga að koma fram á þeim pappírnum sem eru til undirritunar, sbr. 5. gr. laga nr. 121/1994. Segir sóknaraðili að tilgreint hafi verið í haus veðbréfanna og í skilmálum þeirra að þau væru án heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgana nema gegn sérstakri þóknun, sbr. 9. gr. laganna. Hins vegar hafi þau ekki verið lögð fyrir sóknaraðila. Samkvæmt málflutningi varnaraðila komi það fram að ekki sé nægjanlegt að skoða yfirtökuyfirlýsingu eina og sér því öll efnisatriði um réttindi og skyldur aðila sé að finna í frumritum bréfanna. Ýti það enn undir kvörtun sóknaraðila að ekki sé nægjanlegt að leggja einungis fram yfirlýsingu um yfirtöku til undirritunar.

Jafnframt vísar sóknaraðili til þess að ágreiningur milli sóknaraðila og varnaraðila snúi ekki að lögmæti uppgreiðsluþóknunar heldur að lögmæti samningsgerðar við lántaka. Séu því engin sérákvæði að finna í lögum nr. 44/1998 er gangi framar lögum um neytendalán, skuli því varnaraðila gert að fara að fyrirmælum laga nr. 121/1994, að því marki sem ekki var vikið frá þeim með sérlögum er gilda um starfsemi lánveitanda.

Að lokum bendir sóknaraðili á að þó mál hans hafi farið fyrir úrskurðarnefnd velferðarmála leysi hún ekki ágreiningsmál sem heyri undir neytendalög. Hafi hún því ekki heimild til að skera úr um mál sem lúti að neytendamálum, sé úrskurður nefndarinnar því óviðkomandi.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

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

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar varnaraðili til þess að umrædd yfirtaka hafi farið fram þann 19. nóvember 2010, á gildistíma eldri neytendalánalaga nr. 121/1994. Hafi á þeim tíma úrskurðarnefndin ekki verið lögbundin né átti varnaraðili aðild að henni. Segir varnaraðili mál vegna lánveitinga sjóðsins fyrst færð undir nefndina með núgildandi lögum um neytendalán nr. 33/2013. Telur varnaraðili því ljóst að þau lög taki ekki til umræddrar lánveitingar enda hafi engin sambærileg lán verið veitt frá gildistöku núverandi laga um neytendalán. Af þeim sökum segir varnaraðili það mat sitt að málið geti ekki heyrt undir nefndina, enda gildi lög nr. 33/2013 ekki um ágreininginn.

Þá telur varnaraðili jafnframt ljóst að í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, eða réttarheimildum settum á grundvelli þeirra laga, að engar heimildir séu fyrir varnaraðila að fella niður uppgreiðsluþóknunina. Segir varnaraðili einu tæku leið sóknaraðila til að krefjast endurgreiðslu uppgreiðsluþóknunarinnar vera á grundvelli skaðabótaskyldu varnaraðila. Telur varnaraðili nefndina ei bæra til að taka slíka ákvörðun. Að auki álitur varnaraðili að krafan sé of óskýr um grundvöll bótaskyldu sem og að skorti á að gerð

sé grein fyrir hvort háttsemi varnaraðila sé ólögmæt og saknæm. Telur varnaraðili af þeim sökum að vísa beri kröfunni frá nefndinni.

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar varnaraðili að lokum til þess að ákvörðun um niðurfellingu á uppgreiðslupóknun hjá varnaraðila sé stjórnarsýsluákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Að mati varnaraðila skorti úrskurðarnefndina valdbærni til að taka slíka ákvörðun og beri því að vísa málinu frá nefndinni á þeim forsendum. Jafnframt bendir varnaraðili á að sóknaraðili hafi þegar kært ákvörðun varnaraðila um að synja um niðurfellingu á uppgreiðslupóknun til úrskurðarnefndar velferðarmála sem staðfesti synjun í máli nr. 417/2017.

Til stuðnings varakröfu sinni segir varnaraðili að lánveitingar hans, þ.m.t. þau kjör sem hann bjóði, grundvallist á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og reglugerðum settum á grundvelli þeirra laga. Sé í 2. og 3. mgr. 23. gr. laganna fjallað um heimildir varnaraðila til útlána með lægra vaxtaálagi gegn því að lántaki afsali sér rétti til að greiða upp lán eða greiða aukaafborganir lána nema gegn sérstakri þóknun. Komi í ákvæðum fram að félagsmálaráðherra geti með reglugerð heimilað varnaraðila að veita lán með slíkum kjörum og skilmálum.

Varnaraðili vísar til reglugerðar nr. 970/2016 (áður reglugerð nr. 522/2004) sem veitti varnaraðila heimild til útlána með lægra vaxtaálagi gegn uppgreiðsluákvæði. Sé heimildina að finna í nágildandi 13. gr. reglugerðarinnar en 3. og 4. mgr. þeirrar greinar fjalli um greiðslur fyrir gjalddaga en þar segi: „F er heimilt að bjóða þeim, sem undirrita yfirlýsingu um að þeir afsali sér heimild til að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga, lán með lægra vaxtaálagi sem nemur þeim hluta álagsins sem er ætlað að mæta vaxtaáhættu sjóðsins.“ Þá segi enn fremur í greininni: „Óski lántaki sem tekið hefur lán með lægra vaxtaálagi en ella býðst, sbr. 3. mgr., eftir því að greiða af láni aukaafborganir eða greiða skuldabréfið upp að fullu fyrir lok lánstímans skal hann greiða sérstaka þóknun til F samkvæmt gjaldskrá F.“ Segir varnaraðili því að óski lántaki, sem hefur tekið lán með lægra vaxtaálagi en ella býðst, eftir að greiða skuldabréf upp að fullu fyrir lok lánstímans eða greiða aukaafborganir skuli lántaki greiða sérstaka þóknun til varnaraðila samkvæmt gjaldskrá hans.

Varnaraðili telur að samkvæmt orðalagi 4. mgr. 13. gr. reglugerðarinnar sé varnaraðila skylt að innheimta uppgreiðslupóknun við þær aðstæður sem uppi eru í máli þessu. Sé enga heimild að finna til lækkunar eða niðurfellingar uppgreiðslupóknunar. Beri því þegar af þeim sökum að hafna kröfu sóknaraðila.

Að mati varnaraðila gat sóknaraðili ekki dulist að bréfið sjálft var með uppgreiðslupóknun, enda komi það bæði fram í haus bréfsins auk þess sem kveðið sé á um hana í skilmálum bréfsins, sbr. 5. tl. skilmálanna. Telur varnaraðili að gera verði þá kröfu til þeirra er taka á sig fjárhagsskuldbindingar að kynna sér efni þeirra.

Þá telur varnaraðili að hafna beri þeim málflutningi að sóknaraðili hafi ekki gefið út yfirlýsingu í skilningi 13. gr. reglugerðar nr. 970/2016 um að afsala rétti sínum til viðbótargreiðslna án greiðslu uppgreiðslupóknunar. Að mati varnaraðila sé ei hægt að skoða yfirlýsingu um yfirtöku eina og sér enda séu öll efnisatriði um réttindi og skyldur að finna í frumriti skuldabréfanna sjálfra. Hafi því undirritun sóknaraðila á yfirtökuyfirlýsinguna falið í sér slíka yfirlýsingu.

Jafnframt vísar varnaraðili til þess að hafa beri í huga að hann sem lánveitandi geti ekki séð fyrir hver uppgreiðslupóknun verður, en útreikningur hennar miðast við markaðsaðstæður hverju sinni, þ.e. mismun á vaxtastigi lánsins og markaðsvaxta sambærilegra nýrra lána hjá sjóðnum hverju sinni, sbr. 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2015 um gjaldskrá F. Geti varnaraðili því með engu móti upplýst sóknaraðila fyrirfram um

fjárhæð uppgreiðsluþóknunar, enda geti sú fjárhæð verið mismunandi frá einum tíma til annars.

Einnig bendir varnaraðili á að úrskurðarnefnd félagsþjónustu og húsnæðismála (nú úrskurðarnefnd velferðarmála) hafi áður úrskurðað um beiðni skuldara til að fá uppgreiðsluþóknun fellda niður í máli nr. 21/2012 og 398/2016. Hafi úrskurðarnefndin komist að þeirri niðurstöðu að varnaraðila væri heimilt að synja um uppgreiðslu án greiðslu uppgreiðsluþóknunar. Að auki vísar varnaraðili til niðurstöðu héraðsdóms í máli nr. E-1440/2013, en þar var deilt um lögmæti uppgreiðsluþóknunar. Að mati dómsins var lagastoð talin vera fyrir þóknuninni og var varnaraðili sýknaður af öllum kröfum málsins.

Þá segir varnaraðili að telja verði ákvæði laga um húsnæðismál, auk stjórnvaldsfyrirmæla sett með stoð í þeim lögum, sérlæg gagnvart þáverandi neytendalánalögum nr. 121/1994 og gangi þeim þar með framar, sbr. hefðbundnar lögskýringarreglur íslensks réttar. Verði því að telja að almenn ákvæði í neytendalánalögum fái ekki haggð lögákveðnum lánaskilmálum varnaraðila. Telur varnaraðili framangreint eiga sér stoð í dómi Hæstaréttar í máli nr. 243/2015, en eftirfarandi segi þar um samspil þágildandi neytendalánalaga nr. 121/1994 og laga um húsnæðismál nr. 44/1998: „Er samkvæmt þessu einnig staðfest sú niðurstaða hins áfrýjaða dóms að stefnda hafi við lánveitinguna til áfrýjenda borið að fara að fyrirmælum laga nr. 121/1994 að því marki sem ekki var vikið frá þeim sérlægum er gilda um starfsemi stefnda.“ Að mati varnaraðila verði niðurstaða Hæstaréttar ei skýrari hvað þetta varðar. Telur varnaraðili ljóst að sett hafi verið sérstök laga- og reglugerðarákvæði um uppgreiðsluþóknunir hjá varnaraðila sem gangi framar ákvæðum neytendalánalaga nr. 121/1994. Þá séu ákvæði laga nr. 44/1998 yngri en lög nr. 121/1994, gangi þau því einnig framar á grundvelli meginreglunnar að yngri lög gangi framar eldri. Alítur varnaraðili því að túlka beri lögin í ljósi þessara almennu lögskýringasjónarmiða. Í ljósi alls ofangreinds telur varnaraðili því að hafna beri kröfum sóknaraðila.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur málsaðila lýtur að heimild varnaraðila til innheimtu uppgreiðsluþóknunar vegna uppgreiðslu sóknaraðila á lánum hjá varnaraðila.

Hvað varðar aðalkröfu varnaraðila um frávísun á grundvelli þess að hann hafi ekki verið með aðild að úrskurðarnefndinni á þeim tíma er 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 eiga aðild að úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Þá telur nefndin að ákvæði 33. gr. laganna um skyldu lánveitanda 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 lögnum þyrfti í því efni að gera nokkurn greinarmun á eldri og yngri lánasamningum og án þess að hróflað væri við efnislegum skyldum aðila í gildum samningssamböndum við gildistöku. Að ofangreindu virtu sé ekki unnt að fallast á frávísunarkröfu varnaraðila hvað þetta varðar og henni því hafnað.

Við úrlausn málsins ber að líta til ákvæða laga nr. 124/1994 um neytendalán er giltu um lánasamninga þegar umrædd lán voru yfirtekin. Samkvæmt dómi Hæstaréttar nr. 243/2015 gilda ákvæði laga nr. 121/1994, að því leyti sem ákvæði sérлага víkja þeim ekki til hliðar. Að mati nefndarinnar verður í máli þessu ekki talið að ákvæði laga nr.

44/1998 víki til hliðar þeim ákvæðum laga nr. 121/1994 er varðar upplýsingaskyldu varnaraðila.

Sóknaraðili telur að undirritun sín á yfirlýsingu um yfirtöku verði ekki jafnað við undirritun á veðbréfið sjálft sem samþykki fyrir því að hann falli frá heimild til uppgreiðslu lánanna án uppgreiðsluþóknunar. Ljóst er að fyrir er að fara í lögum heimild varnaraðila til að bjóða skuldurum F-verðbréfa að afsala sér rétti til þess að greiða upp lán eða greiða aukaafborganir án þóknunar gegn lægra vaxtaálagi, sbr. 3. mgr. 23. gr. laga nr. 121/1994, sbr. einnig 3. og 4. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 970/2016 um F-veðbréf og íbúðabréf, áður reglugerð nr. 522/2004. Samkvæmt gögnum málsins yfirtók sóknaraðili lánin með yfirlýsinu dags. 19. nóvember 2012, þinglýstri þann 4. desember sama ár. Við yfirtökuna tók sóknaraðili sér á hendur öll réttindi og skyldur samkvæmt upphaflegu veðbréfi, en við yfirtökuna öðlast nýr skuldari ekki ríkari rétt en sá fyrri. Samkvæmt gögnum málsins var ekki að finna í skuldaraskiptayfirlýsingu ákvæði um að skuldabréfið bæri uppgreiðslugjald né sérstaka yfirlýsingu um að sóknaraðili hafi kynnt sér efni skuldabréfsins. Yfirlýsingunni er að sönnu ábótavant að þessu leyti. Hins vegar má telja að skýrt hafi komið fram í hinu yfirtekna skuldabréfi að það kvæði á um uppgreiðsluþóknun. Samkvæmt gögnum málsins má sjá að kveðið var á um þóknunina bæði efst í bréfinu sem og í 5. tl. skilmála þess, en bar sóknaraðila að kynna sér efni þess vel. Að öllu virtu er því að mati nefndarinnar ekki unnt að fallast á kröfur sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

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

Reykjavík, 31. ágúst 2018.
Auður Inga Ingvarsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Oddur Ólason

Hrannar Már Gunnarsson
Unnur Erla Jónsdóttir