

Ár 2026, fimmtudaginn 29. janúar 2026, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Pétur Örn Sverrisson formaður, Hildigunnur Hafsteinsdóttir, Jóhann Tómas Sigurðsson, Magnús Fannar Sigurhansson og Hrannar Jónsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 10/2024**:

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 nefndur sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 30. apríl 2024, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 30. maí 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. júlí 2024 (varnaraðili hafði áður óskað eftir fresti til að skila inn athugasemdum í málinu). Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar 8. júlí 2024 og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust frá sóknaraðila með tölvupósti samdægurs, þ.e. 8. júlí 2024. Með tölvupósti nefndarinnar 9. júlí 2024 var varnaraðila veittur kostur á að gera athugasemdir við bréf sóknaraðila. Samkvæmt tölvupósti frá varnaraðila 12. ágúst 2024 voru engar viðbótarathugasemdir gerðar af hans hálfu.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 10. janúar 2026 og 29. janúar 2026.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðili og maki hans gáfu út tvö veðskuldabréf til varnaraðila vegna kaupa og frágangs fasteignarinnar sóknaraðila, sbr. veðskuldabréf dags. 22. mars 2022 og 5. október 2022, fylgiskjöl 1 og 2. Fyrri lánið, að fjárhæð 75.000.000 kr., var veitt 22. mars 2022 og hið síðara, að fjárhæð 9.400.000 kr., þann 5. október 2022. Bæði lán eru tryggð með veði í framangreindri fasteign.

Í skilmálum beggja veðskuldabréfanna kemur fram að varnaraðila sé heimilt að leggja allt að 1% vaxtaálag á lánin hafi fasteignin ekki náð byggingarstigi 7 samkvæmt Fasteignaskrá innan 12 mánaða frá útgáfudegi hvors skuldabréfs, sbr. skilmála í fylgiskjöllum 1 og 2. Þar kemur jafnframt fram að skylda til greiðslu slíks vaxtaálags falli niður þegar fasteignin hefur náð lokabyggingarstigi.

Sóknaraðili flutti inn í fasteignina í maí 2022 og hefur hún verið í notkun síðan. Samkvæmt fasteignaskrá var eignin þó skráð á byggingarstig sem ekki samsvaraði lokabyggingarstigi, þar sem lokaúttekt hafði ekki farið fram. Tafðist lokaúttekt meðal annars vegna ágreinings um galla á þaki og klæðningu fasteignarinnar, sem varð tilefni dómsmáls gagnvart byggingaraðilum.

Í mars 2023 lagði varnaraðili 1% vaxtaálag á fyrra lánið og í október 2023 var jafnhátt álag einnig lagt á síðara lánið, með vísan til framangreindra skilmála, sbr. tilkynningar varnaraðila sem eru meðal málsgagna. Sóknaraðili hafði ítrekað samband við varnaraðila og skýrði frá stöðu mála, þar á meðal að fasteignin væri fullkláruð í reynd. Brunabótamat og fasteignamat eignarinnar væri langt umfram það sem nægði til þess að veðlán væru tryggð. Fékk sóknaraðili þau svör að vegna þess að eignin hefði ekki náð lokabyggingarstigi væri lánveitingin háð frekari óvissu ef gengið yrði að veðinu. Mat bankans væri því að meiri áhætta væri fólgin í endurheimtu þeirra lána sem tryggð væru með veði sem í fasteignum sem ekki hafa náð lokabyggingarstigi og að slíkt ætti við í þessu tilfelli.

Í lok mars 2024 samþykkti varnaraðili, að beiðni sóknaraðila, að fella vaxtaálag beggja lána tímabundið niður í sex mánuði frá og með 1. apríl 2024, sbr. tölvupóst varnaraðila dags. 27. mars 2024. Varnaraðili hafnaði hins vegar kröfu um endurgreiðslu áður innheimts vaxtaálags.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun varnaraðila um að leggja sérstakt 1% vaxtaálag á tvö íbúðalán hans, tryggð með veði í fasteigninni asóknaraðila, verði felld niður. Þá er þess jafnframt krafist að innheimt vaxtaálag verði endurgreitt ásamt verðbótum.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar einkum á því að beiting vaxtaálagsins hafi verið ósanngjörn og andstæð góðum viðskiptaháttum, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Hann bendir á að tilgangur ákvæðisins í lánaskilmálum sé að verja veðréttindi bankans, en í hans tilviki hafi veðandlag verið fullnægjandi tryggt allan tímann.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi ekki sýnt fram á „aukna áhættu“ sem vísað er til, enda hafi fasteignin verið fullgerð í reynd, tryggð og metin á mun hærra virði en höfuðstóll lánanna. Þá byggir hann einnig á því að ráðgjöf varnaraðila hafi verið ófullnægjandi, þar sem honum hafi ekki verið leiðbeint um möguleika á undanþágu, endurskoðun ákvörðunar eða flutningi lána.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði vísað frá nefndinni og byggir þá kröfu á því að ekki séu skilyrði til þess fjalla um málið þar sem krafa sóknaraðila verði ekki metin til fjár. Vísar varnaraðili til b-liðar 1. mgr. 4. gr. samþykktar nefndarinnar hvað þetta varðar. Þá er því haldið fram að úrskurðarnefndin hafi ekki heimild til að breyta samningsákvæðum aðila og að kröfu um niðurfellingu vaxtaálags verði því að vísa frá.

Í athugasemdum varnaraðila er það rakið að árið 2023 hafi verið innleidd ný tilhögun byggingarstiga í Fasteignaskrá. Ekki hefur þýðingu að rekja þá breytingu enda á því byggt að heimilt hafi verið að beita vaxtaálagi allt þar til lokabyggingarstigi hafi verið náð.

Þá byggir varnaraðili á því að skilmálar veðskuldabréfanna séu skýrir og veiti honum ótvíræða heimild til að leggja á umrætt vaxtaálag hafi fasteignin ekki náð lokabyggingarstigi innan tilgreinds tíma þ.e. 12 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfa. Varnaraðili telur ákvæðið hafa augljósan tilgang sem snúi að því að verja veðréttindi bankans. Að mati varnaraðila sé um hlutlægan mælikvarða að ræða sem byggir á skráningu fasteignar í Fasteignaskrá.

Varnaraðili hafnar því að ákvæðið sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju og telur að sóknaraðila hafi mátt vera efni þess ljóst við undirritun lánasamninganna.

Varnaraðili vísar og til þess að endurgreiðslukrafa sóknaraðila sé örökstudd og að hana skorti lagagrundvöll.

V.

Niðurstaða.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá á þeim grundvelli að kröfur varnaraðila uppfylli ekki áskilnað ákvæðis b.liðar 1. mgr. 4. gr. samþykktar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, þ.e. að kröfu sóknaraðila sé ekki unnt að meta til fjár. Nefndin telur að þó fjárhæð kröfugerðar sóknaraðila sé ekki tíunduð með nákvæmum hætti og skýrleika kunni að skorta að einhverju marki hvað það varðar sé engu að síður rétt að fjalla efnislega um málið. Við það mat er horft til þess að varnaraðila getur ekki dulist hver fjárhæð þess álags sem sóknaraðili telur ósanngjarnt að hann greiði er. Enda var það álag reiknað út og lagt á sóknaraðila af starfsmönnum varnaraðila sem ætla verður að hafi aðgang að fullnægjandi gögnum um fjárhæð og útreikning hins umþrætta álags. Nefndin hafnar því að ákvæði b.liðar 1. mgr. 4. gr. samþykktar úrskurðarnefndarinnar komi í veg fyrir að nefndin fjalli um málið.

Úrskurðarnefndin lítur til þess að skilmálar um álagningu vaxtaálags voru skýrt orðaðir, hlutlægir að efni til og bundnir við skráningu fasteignar í Fasteignaskrá. Þó beiting heimildar til vaxtaálags skv. 2. tl. skilmála skuldabréfanna hafi samkvæmt efni sínu verið valkvæð er til þess að líta að heimildin er ekki bundin við matskennda þætti s.s. svo sem raunverulegt ástand fasteignarinnar eða veðhæfi hennar í reynd. Sóknaraðila var því frá upphafi ljóst að til þess gæti komið að vaxtaálaginu yrði beitt við þær aðstæður sem síðar raungerðust. Hafa ber í huga að þau atvik sem leiddu til þess að vaxtaálagi var beitt verða á engan hátt rakin til varnaraðila né hann haft áhrif á þá framvindu. Verður því ekki talið að beiting ákvæðisins hafi verið ósanngjörn eða andstæð 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Þá verður ekki talið að varnaraðila hafi borið skylda til að veita sóknaraðila frekari undanþágur eða víkja frá samningsskilmálum, enda liggur fyrir að varnaraðili brást síðar við erindum sóknaraðila með því að fella vaxtaálagið tímabundið niður, án þess að það fæli í sér viðurkenningu á bótaskyldu eða ólögmati fyrri álagningar.

Að virtum gögnum málsins, kröfum og málsástæðum aðila er það niðurstaða úrskurðarnefndarinnar að varnaraðila hafi verið heimilt, á grundvelli skýrra og

ótvíræðra samningsskilmála veðskuldabréfanna, að leggja umrætt vaxtaálag á lán sóknaraðila við þær aðstæður sem uppi voru í málinu.

Með vísan til framangreinds er það mat úrskurðarnefndarinnar að kröfur sóknaraðila um niðurfellingu vaxtaálags og endurgreiðslu áður innheimtra fjárhæða á þeim grunni eigi ekki stoð í lögum eða samningsákvæðum aðila.

Úrskurðarnefndin telur þó rétt að taka fram að verklag varnaraðila við meðferð og afgreiðslu málsins hefði mátt vera skýrara, einkum hvað varðar upplýsingagjöf til sóknaraðila um forsendur ákvörðunarinnar, möguleika á undanþágum eða endurskoðun hennar, sem og um það ferli sem beitt var við ákvörðun og innheimtu vaxtaálags. Þrátt fyrir það leiðir þessi annmarki á verklagi ekki til þess að ákvörðun varnaraðila teljist ólögmæt eða að kröfur sóknaraðila geti fengið framgang. Kröfum sóknaraðila er því hafnað.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila M á hendur varnaraðila F er hafnað

Reykjavík, 29. janúar 2026
rafræn undirritun

Pétur Örn Sverrisson

Hrannar Jónsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Magnús Fannar Sigurhansson

Jóhann Tómas Sigurðsson