D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 6. febrúar 2015 í máli nr. E-4521/2013:

Theodór Magnússon og

Helga Margrét Guðmundsdóttir

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Áslaug Árnadóttir hdl.)

I

Mál þetta, sem var dómtekið 5. janúar sl., er höfðað höfðað 22. október 2013 af Theodóri Magnússyni og Helgu Margréti Guðmundsdóttur, Kríuási 37 í Hafnarfirði, gegn Íbúðalánasjóði, Borgartúni 21 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega að viðurkennt verði með dómi að eftirstöðvar skuldar stefnenda við stefnda vegna fasteignaveðbréfs nr. 1004-74-78830, sem útgefið var 11. febrúar 2003, hafi 15. mars 2013 verið 1.184.210 krónur eftir greiðslu á þeim gjalddaga veðbréfsins. Til vara er krafist viðurkenningar á því að eftirstöðvar skuldar stefnenda við stefnda vegna framangreinds fasteignaveðbréfs hafi 15. mars 2013 verið 4.169.215 krónur eftir greiðslu á þeim gjalddaga veðbréfsins. Í báðum tilvikum krefjast stefnendur málskostnaðar eins og mál þetta væri ekki gjafsóknarmál.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi en til vara að hann verði sýknaður. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar óskipt úr hendi stefnenda.

Í öndverðu krafðist stefndi þess að málinu yrði vísað frá dómi. Við munnlegan málflutning um þá kröfu 16. maí 2014 féllu stefnendur frá nánar tilgreindum liðum í aðal- og varakröfu. Frá því hefur kröfugerð þeirra verið eins og að framan greinir. Frávísunarkröfu stefnda var hafnað með úrskurði 19. maí 2014.

II

Málavextir

Stefndi er sjálfstæð stofnun sem gegnir tilgreindu hlutverki samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Á þeim tíma sem þau atvik urðu, sem eru rót þess ágreinings sem til umfjöllunar er í máli þessu, var kveðið á um það í 1. tölulið 9. gr. laganna að meðal verkefna stefnda væri að annast lánveitingar og sinna húsbréfaviðskiptum í samræmi við ákvæði laganna.

Í janúar 2003 sóttu stefnendur sameiginlega um lán frá stefnda til 40 ára til að standa straum af byggingu raðhúss að Kríuási í Hafnarfirði. Greiðslumat fór fram hjá Landsbanka Íslands á Keflavíkurflugvelli, sem var viðskiptabanki stefnenda, en matið var framkvæmt fyrir stefnda á eyðublaði sem er merkt stofnuninni. Eintak af greiðslumatinu, sem er dagsett 31. janúar 2003 og undirritað af stefnendum, mun hafa verið sent stefnda. Þar kemur fram að greiðslugeta stefnenda á mánuði næmi 100.000 krónum, en greiðslubyrði þeirra af öðrum lánum væri 47.000 krónur á mánuði. Þar fyrir neðan er í greiðslumatinu lýst „fjármögnunarleiðum Íbúðarlánasjóðs“. Undir liðnum „Nýbygging“ kemur fram að boðið sé upp á tvenns konar lán, til 25 ára og til 40 ára. Hámarkslánsfjárhæð var þar tilgreind níu milljónir króna, en það mun hafa verið hámarksfyrirgreiðsla stefnda til nýbygginga á þeim tíma sem greiðslumatið var gert. Í greiðslumatinu kemur fram að útreiknuð greiðslubyrði af slíku láni til 25 ára næmi 53.000 krónum á mánuði, en 44.000 krónum af 40 ára láni. Ágreiningslaust er að stefnendur fengu jafnframt afhent eintak af greiðslumatinu í viðskiptabanka sínum.

Lánsumsókn stefnenda var samþykkt af stefnda. Þegar fokheldisvottorð byggingarinnar lá fyrir gáfu stefnendur út skuldabréf 11. febrúar 2003 að fjárhæð 6.034.066 krónur. Er um að ræða fasteignaveðbréf sem ber númerið 1004-74-078830. Efst á bréfinu segir orðrétt: „FASTEIGNAVEÐBRÉF skv. V. og VI. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Verðtryggt samkvæmt vísitölu neysluverðs, skiptanlegt fyrir Húsbréf Íbúðalánasjóðs.“ Þar fyrir neðan er þess getið að stefndi hafi samið skjalið. Á bréfinu kemur fram að stefnendur séu skuldarar og stefndi kröfuhafi. Í reit sem er hægra megin á bréfinu kemur fram að því yrði skipt „fyrir húsbréf úr flokki nr. HUSBR01/2“. Þar fyrir neðan segir að lánið sé veitt til 40 ára, að fjöldi afborgana yrði 478 og að gjalddagi væri 15. hvers mánaðar, en sá fyrsti yrði 15. maí 2003. Grunnvísitala er þar tilgreind 224,7. Þá segir í bréfinu að ársvextir nemi 5,10% og að þeir reiknist frá 10. febrúar 2003. Fjárhæð skuldabréfsins er tilgreind bæði í tölustöfum og bókstöfum. Þá kemur þar fram að útgefendur bréfsins leggi fasteignina að Kríuási 37 í Hafnarfirði að veði á þriðja veðrétti til tryggingar á greiðslu höfuðstóls, verðbóta og vaxta skuldarinnar, auk alls kostnaðar sem kunni að leiða af vanskilum.

Neðan við framangreindar upplýsingar eru staðlaðir skilmálar í 15 töluliðum. Þar segir orðrétt í fyrstu fimm töluliðunum: „1. Skuldari viðurkennir að skulda kröfuhafa fasteignaveðbréfs þessa eða þeim, sem síðar kann að eignast það á löglegan hátt, tilgreinda fjárhæð. Skuldari tekst á hendur endurgreiðslu skuldarinnar eins og greinir í 2. tölulið hér á eftir, á þeim gjalddögum ár hvert og þeim árafjölda, sem að ofan greinir. Heimilt er skuldara að greiða aukaafborganir eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir lokagjalddaga. / 2. Skuldin endurgreiðist með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, jafngreiðslulán og breytist í samræmi við vísitölu neysluverðs á eftirstöðvum lánstímans, sbr. 3. tölulið. / 3. Skuldin er bundin vísitölu neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar út, skv. lögum nr. 12/1995 og sbr. lög nr. 38/2001. Skuldin tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs

frá grunnvísitölu skuldabréfsins til gildandi vísitölu á gjalddaga. / 4. Skuldari greiði vexti af höfuðstól skuldarinnar samkvæmt ofangreindu frá tilgreindum upphafsdegi vaxta eftir á, á sömu gjalddögum og afborganir. Vextir eru óbreytanlegir allan lánstímann. Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig út, að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina. Ofangreind hundraðstala vaxta tekur mið af vöxtum framangreinds húsbréfaflokks að viðbættu föstu vaxtaálagi skv. 28. gr. laga nr. 44/1998. / 5. Skuldara ber að greiða allan innheimtukostnað þeirrar lánastofnunar, sem innheimtir fasteignaveðbréfið.“

Þessu skuldabréfi var skipt fyrir húsbréf 17. febrúar 2003, sem stefnendur munu hafa framselt og notað andvirðið til að fjármagna húsbygginguna. Hinn 2. maí 2003 gáfu stefnendur út annað fasteignaveðbréf að fjárhæð 2.965.934 krónur, svonefnt viðaukabréf, eftir að brunabótamat fasteignarinnar að Kríuási 37 lá fyrir. Þessu bréfi var skipt fyrir húsbréf 6. maí 2003, sem stefnendur framseldu. Því voru gefin út tvö fasteignaveðbréf sem samtals voru að fjárhæð níu milljónir króna. Stefnendur höfða einungis það mál sem hér er til úrlausnar um eftirstöðvar eldra fasteignaveðbréfsins sem upphaflega nam 6.034.066 krónum.

Stefnendur hafa ávallt staðið skil á þeim greiðslum sem þeim hefur verið gert að greiða samkvæmt þeim greiðsluseðlum sem stefndi hefur gefið út vegna fasteignaveðbréfsins 11. febrúar 2003. Á greiðsluyfirliti lánsins kemur fram að stefnendur hafi greitt samtals 4.849.856 krónur til stefnda frá fyrsta gjalddaga til og með gjalddaga sem var 15. mars 2013. Skiptist sú fjárhæð í afborganir, sem samtals nema 600.824 krónum, vexti að fjárhæð 2.969.360 krónur, verðbætur á afborgun að fjárhæð 239.249 krónur, verðbætur á vexti að fjárhæð 1.024.778 krónur og kostnað að fjárhæð 15.645 krónur. Á yfirlitinu kemur fram að eftirstöðvar nafnverðs nemi 5.433.242 krónum, en með verðbótum séu þær 9.751.787 krónur.

Stefnendur hafa enn fremur lagt fram greiðsluseðla þeirra lána sem að framan greinir frá 11. febrúar og 2. maí 2003 og voru á gjalddaga 15. ágúst 2012 og leggja út af þeim upplýsingum sem þar koma fram í stefnu. Á greiðsluseðli lánsins frá 11. febrúar 2003 kemur fram að fjárhæð lánsins, uppreiknuð miðað við gjalddagann 15. ágúst 2012, nemi 10.744.236 krónum. Þá segir þar að eftirstöðvar með verðbótum eftir greiðslu séu 9.753.373 krónur, en þar af nemi áfallnar verðbætur eftir greiðslu 4.275.785 krónum. Til greiðslu á framangreindum gjalddaga voru samtals 52.664 krónur af láninu frá 11. febrúar 2003 en 25.664 krónur af láninu frá 2. maí 2003. Samtals bar stefnendum því að greiða stefnda 78.328 krónur á gjalddaga 15. ágúst 2012.

Í þessu ljósi kveða stefnendur að áætlanir þeirra um greiðslubyrði af láninu, og lækkun skuldarinnar við greiðslur, hafi brugðist. Þrátt fyrir reglulegar greiðslur hafi höfuðstóll skuldarinnar og kostnaður af láninu enn fremur hækkað. Við bankahrunið haustið 2008 og við þá umræðu sem þá hafi skapast hafi þau farið að telja að þessi hækkun á láninu væri óeðlileg. Í ljósi ítrekaðrar umræðu um nauðsyn þess að bregðast við vanda skuldsettra heimila hafi þau ákveðið að bíða átekta í von um úrbætur. Eftir að annar stefnanda hafi skráð sig í Hagsmunasamtök heimilanna hafi þeim þó orðið ljóst að í reynd væri engin önnur leið fær til þess að rétta hlut þeirra en að höfða mál gegn stefnda.

Stefnendur höfðuðu mál 18. október 2012 gegn stefnda af framangreindu tilefni. Málinu var vísað frá dómi með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 30. apríl

2013. Úrskurðurinn var staðfestur með dómi Hæstaréttar Íslands 29. maí 2013 í málinu nr. 341/2013 á þeim grundvelli að dómkröfur stefnenda brytu í bága við 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Mál þetta var því næst höfðað 22. október 2013, sbr. birtingarvottorð, dags. sama dag.

III

1. Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur byggja málatilbúnað sinn á því að stefndi sé lánveitandi stefnenda og vísa þar til ákvæða í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál sem fjalla um hlutverk stofnunarinnar, einkum 2., 4., 9., 10., og 22. gr. Kveða þau stefnda hafa farið eftir viðmiðunarreglum sínum og skilyrðum um samþykki fyrir lánveitingunni og því beri stefndi ábyrgð á henni gagnvart stefnendum, enda hafi afborganir þeirra runnið til stefnda. Stefnendur geta þess að á þessum tíma hafi verið í gildi svokallað húsbréfakerfi sem hafi byggst á því að kaupandi hafi gefið út fasteignaveðskuldabréf til stefnda og afhent það seljanda sem hluta kaupverðs. Seljandi hafi síðan getað selt bréfið stefnda og fengið í staðinn markaðshæf húsbréf gefin út af stefnda og selt þau fyrir markaðsvirði þeirra. Stefnendur byggja á því að þessi tilhögun á fjármögnun lánastarfsemi stefnda breyti engu fyrir mál þetta. Eftir sem áður hafi stefndi verið lánveitandinn og kröfuhafinn gagnvart lántaka, og hafi stefndi borið sem slíkur ábyrgð á lánveitingunni og þeim upplýsingum sem kynntar hafi verið stefnendum.

Stefnendur vísa til þess að engin greiðsluáætlun hafi fylgt lánssamningi aðila eða verið gerð í tilefni af gerð hans. Hafi stefndi gefið þá skýringu á þessu að stefndi geri almennt ekki greiðsluáætlanir fyrir lántaka heldur verði þeir að gera þær sjálfir á vef stefnda kjósi þeir að gera það. Stefnendur minnast þess ekki að um það hafi verið rætt við samningsgerðina. Með vísan til þessa og annarra atvika telja stefnendur að veiting lánsins hafi farið fram án þess að gætt hafi verið að ákvæðum laga nr. 121/1994 um neytendalán. Þar hafi meðal annars ekki verið gerð grein fyrir neinni árlegri hlutfallstölu kostnaðar af láninu í lánssamningi eins og lánveitanda beri að gera. Jafnframt byggja stefnendur á því að það fari í bága við ákvæði laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. einnig tilskipun 93/13/EB um óréttmæta skilmála í neytendasamningum að halda uppi lánssamningi aðila með þeim hætti sem stefndi telji að eigi að gera. Fullljóst sé að samningurinn sé bersýnilega ósanngjarn og að ekki verði við það unað lengur.

Í stefnu er gerð ítarleg grein fyrir fyrrgreindri löggjöf um neytendalán. Þar er vikið að því að lög nr. 121/1994 um þetta efni hafi leyst af hólmi lög nr. 30/1993 um sama efni og að EB-tilskipanir um neytendalán hafi verið hafðar til hliðsjónar við samningu frumvarpsins, þ.e. tilskipun ráðs Evrópubandalagsins 87/102/EBE og tilskipun 90/88/EBE um breytingar á henni. Með ákvæðum tilskipunarinnar hafi verið stefnt að því að leggja upplýsingaskyldu á lánveitendur, sem lánuðu til neytenda, er gæti tryggt að neytandinn væri í aðstöðu til þess að taka upplýsta ákvörðun um lántöku sína. Meðal annars var þar kveðið á um að lánveitanda bæri að veita upplýsingar um árlega hlutfallstölu kostnaðar og tilgreina hana í lánssamningi þeirra. Að sögn stefnenda segi sú tala til um heildarlántökukostnað sem árlega hlutfallstölu af heildarupphæð viðkomandi láns.

Stefnendur geta þess að í lögum nr. 121/1994 séu vissir lánssamningar undanþegnir þeim skyldum sem lögin kveði á um. Í upphafi hafi meðal annars verið kveðið á um það að lánssamningar sem væru tryggðir með veði í fasteign féllu ekki undir lögin, sbr. f-lið 1. mgr. 2. gr. laganna. Með 1. gr. laga nr. 179/2000 hafi þessi undanþága verið felld brott, en breytingartillaga þess efnis komið fram í meðförum efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis. Í nefndaráliti komi skýrt fram að Íbúðalánasjóður hafi ekki hreyft neinum mótmælum við því að gangast undir lögin. Þá segi berum orðum í nefndarálitinu að með breytingartillögunni væri kveðið á um að lögin tækju „til lánssamninga sem Íbúðalánasjóður gerir“. Sama hafi komið fram í framsöguræðu Einars K. Guðfinnssonar er hann hafi mælt fyrir breytingartillögu nefndarinnar.

Stefnendur taka fram að tilgangur laganna sé að bæta möguleika lántakenda til að bera saman mismunandi tilboð lánveitenda. Ákvæði sé í lögunum um að lánveitandi eigi að upplýsa lántakanda í prósentum um svokallaða „árlega hlutfallstölu kostnaðar“ áður en lánssamningurinn nái fram að ganga. Upplýsingar um þetta eigi að auðvelda lántakanda að meta hvort hann vilji taka lánið, og gera honum kleift að ganga úr skugga um væntanlega greiðslubyrði sína. Þannig sé það eitt meginatriði laga nr. 121/1994, eins og í tilskipun 87/102/EBE, að neytandinn fái upplýsingar um lántökukostnað í prósentum samkvæmt „árlegri hlutfallstölu kostnaðar“ sem sé alltaf sama prósentutalan á ári er gildi út lánstímann. Til að það sé framkvæmanlegt þurfi í upphafi lántökunnar að liggja fyrir hver heildarlántökukostnaður verði frá upphafi til enda. Í tilskipun 87/102/EBE sé gert ráð fyrir því að neytandinn hafi við gerð lánssamningsins ætíð upplýsingar um árlega hlutfallstölu kostnaðar í prósentum, þ.e. samanlagðan kostnað vegna lánsins, lýst sem árlegri prósentu sem reiknuð sé út samkvæmt sérstöku stærðfræðilíkani sem fram komi í reglugerð nr. 377/1993. Tilskipunin leiði einnig til samræmingar á kostnaðarliðum sem eigi að koma inn í útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar í prósentum.

Stefnendur segja að samkvæmt tilskipuninni hafi aðildarríkin átt að vera búin að taka upp útreikning samkvæmt stærðfræðilíkaninu í síðasta lagi 31. desember 1992. Þar sem hér á landi hafi hvorki verið í gildi lög um upplýsingaskyldu í lánsviðskiptum né lög um neytendalán hafi fyrstu lögin um það efni átt að vera veruleg réttarbót fyrir neytendur eins og stefnendur. Sú virðist þó ekki hafa orðið raunin í framkvæmd eins og sjá megi af hækkun lánsins til þeirra. Þau hafi ekki verið upplýst um þann heildarkostnað sem félli á lánið á lánstímanum þrátt fyrir ákvæði neytendalánalaga, auk þess sem engin greiðsluáætlun hafi fylgt láninu.

Stefnendur lýsa aðalkröfu sinni á þá leið að um sé að ræða viðurkenningarkröfu þess efnis að staða láns þeirra við stefnda hafi eftir gjalddaga 15. mars 2013 verið 1.184.210 krónur miðað við greiddar innborganir þeirra. Útreikningur aðalkröfu byggist á því að stefnda hafi ekki verið heimilt að innheimta neinn heildarlántökukostnað af láni stefnenda heldur eingöngu afborgun af láninu. Stefnendur halda því fram að af því leiði að umframgreiðslur vegna vaxta, verðbóta á afborganir, verðbóta á vexti og kostnað verði í tilviki stefnenda strax reiknaðar til frádráttar á höfuðstól lánsins og lækki hann sem því nemi. Telja stefnendur sig hafa val um það að umframgreiðslur fari með þessum hætti inn á höfuðstól lánsins þar sem þau hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni að öðru leyti.

Stefnendur halda því fram að staða lánsins eftir greiðslu gjalddagans 15. mars 2013 hafi, miðað við afborganir og kröfu stefnenda, þannig numið 1.184.210 krónum. Staða lánsins taki mið af upplýsingum frá stefnda um greiðslusögu lánsins sem sýni eftirfarandi:

Eftirstöðvar nafnverðs 15.3.2013	kr.	5.433.242	(6.034.066 - 600.824)
Vextir	kr.	2.969.360	
Verðbætur á afborgun	kr.	239.249	
Verðbætur á vexti	kr.	1.024.778	
Kostnaður	kr.	15.645	
Eftirstöðvar	kr.	1.184.210	

Stefnendur byggja aðalkröfu sína í fyrsta lagi á því að fasteignalán þeirra hjá stefnda falli undir lög nr. 121/1994, sbr. 1. gr. laganna, þar sem fram komi að lögin taki til lánssamninga sem lánveitandi geri í atvinnuskyni við neytendur. Með vísan til a-liðar 4. gr. laganna telja stefnendur ótvírætt að þau séu neytendur í þessum skilningi. Þá telja þau að stefndi sé lánveitandi í skilningi c-liðar sömu greinar.

Stefnendur taka fram að samkvæmt c-lið 4. gr. laganna merki lánssamningur samning þar sem lánveitandi veitir eða lofar að veita neytanda lán í formi greiðslufrests eða svipaðrar fjárhagslegrar fyrirgreiðslu og neytandi lofar að greiða samkvæmt ákvæðum samningsins. Aðalviðmiðið við ákvörðun á því hvort löggerningur falli undir lögin, sé hvort um sé að ræða lánsfjárhæð sem neytandi þurfi að endurgreiða lánveitanda á ekki skemmri tíma en a.m.k. þremur mánuðum, sbr. a-lið 1. mgr. 2. gr. neytendalánalaga. Ekki skipti öllu máli í hvaða tilgangi lánið sé veitt eða hvernig það sé flokkað. Engu breyti hér hvort stefndi hafi gefið út húsbréf á þeim tíma er lánið hafi verið veitt í framhaldi af útgáfu og undirritun fasteignaveðbréfs til stefnda. Fasteignaveðbréfið og fylgigögn þess og þær skuldbindingar sem af því leiði séu kjarni þessa máls og sá lánssamningur sem skapi endurgreiðsluviðmiðið til stefnda.

Stefnendur vísa einnig til þess að samkvæmt d-lið 4. gr., sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán, sé heildarlántökukostnaður neytenda „allur kostnaður sem hlýst af töku lánsins og neytanda ber að greiða, þar með taldar vaxtagreiðslur“. Samkvæmt þessu telja stefnendur að stefndi geti ekki borið fyrir sig að heildarlántökukostnaðurinn innihaldi ekki verðbætur, enda sé skýrt kveðið á um það með tæmandi talningu í 2. mgr. 7. gr. laganna hvaða kostnaðarliðir séu þar ekki meðtaldir sem heildarlántökukostnaður. Stefndi verði því sjálfur að bera ábyrgð á þeim mistökum að gefa sér að heildarlántökukostnaður væri án verðbóta.

Stefnendur vísa jafnframt til þess að samkvæmt e-lið 4. gr. laganna sé árleg hlutfallstala kostnaðar, „.... heildarlántökukostnaður sem hlýst af gerð lánssamnings, lýst sem árlegri prósentu af upphæð láns þess sem veitt er og reiknuð

út í samræmi við 10.-12. gr.“. Um útreikning prósentufjárhæðar vísa stefnendur til 5. gr. reglugerðar nr. 377/1993 um neytendalán og fylgiskjals með reglugerðinni.

Í öðru lagi byggja stefnendur á því að upplýsingagjöf stefnda til þeirra hafi ekki uppfyllt skilyrði laga nr. 121/1994 um neytendalán við töku lánsins. Byggja stefnendur á því að það sé meginatriði og þungamiðja í tilskipun 87/102/EBE og í lögum um neytendalán nr. 121/1994, að lántakandi skuli fá upplýsingar um árlega hlutfallstölu kostnaðar í prósentum þegar hann tekur lán sem fellur undir neytendalánalög. Tilgangurinn sé að gefa lántakanda færi á því að meta hve mikill kostnaður fylgi láninu (heildarkostnaður), útskýrt með lýsandi dæmi þar sem fram komi allar forsendur sem notaðar séu við útreikning á hlutfallstölunni. Árleg hlutfallstala kostnaðar sé skilgreind í 10. gr. neytendalánalaga sem vaxtaígildi er jafni núvirði af greiðsluskuldbindingum neytanda annars vegar og lánveitanda hins vegar og felist hún í árlegri prósentu af upphæð höfuðstóls lánsins. Árleg hlutfallstala kostnaðar gefi upp samanlagt verð á láni og greini þannig frá kostnaðinum við það án tillits til fjárhæðar eða greiðsluskilmála þess o.s.frv. Upplýsingar um hlutfallstöluna geri lántakanda auðveldara að bera saman mismunandi lánstilboð, m.a. verðtryggð lán og óverðtryggð lán, sem sé einn megintilgangur laganna, og geti því komið að gagni í samkeppninni og jafnvel haft áhrif til lækkunar á lántökukostnaði. Árleg hlutfallstala kostnaðar sé því helsta upplýsingaform laganna fyrir neytandann og nái ekki tilgangi sínum ef heildarlántökukostnaður er ekki sjáanlegur.

Stefnendur halda því fram að árleg hlutfallstala gefi upp heildarverð fyrir lántöku á hverju ári út lánstímann þannig að sama prósentutalan gildi á hverju ári. Í 1. mgr. 19. gr. tilskipunar 87/102/EBE komi fram að árleg hlutfallstala kostnaðar jafngildi, á ársgrundvelli, núvirði allra núverandi og síðari skuldbindinga (nýting lána, endurgreiðslur og kostnaður), sem lánveitandi og neytandi samþykki. Skuli hlutfallstalan reiknuð samkvæmt reiknilíkaninu sem sett sé fram í 1. hluta I. viðauka tilskipunarinnar. Í II. hluta viðaukans séu settar fram viðbótarforsendur fyrir útreikningi á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, sbr. enn fremur reglugerð nr. 377/1993 um reikniforsendur.

Stefnendur halda því fram að þegar þau hafi tekið fasteignalán sitt hafi skort mjög á upplýsingagjöf stefnda til þeirra og vísar um það til 5. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán. Þar komi fram að lánssamningur skuli gerður skriflega og fela í sér upplýsingar þær sem tilgreindar séu í 6. og 8. gr. laganna.

Stefnendur benda á að samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994 hafi stefndi átt að gefa stefnendum upplýsingar um atriði sem komi fram í 4. til 7. tölulið þeirrar greinar. Í fjórða tölulið sé kveðið á um að við gerð lánssamnings skuli lánveitandi gefa neytanda upplýsingar um heildarlántökukostnað, reiknaðan út samkvæmt 7. gr. laganna. Í fimmta tölulið sé kveðið á um að gefa verði upp árlega hlutfallstölu kostnaðar, þ.e. heildarlántökukostnað, lýst sem árlegri prósentu af upphæð höfuðstólsins og reiknaðri út samkvæmt 10. til 12. gr. laganna. Þá skuli samkvæmt sjötta tölulið gefa upplýsingar um heildarupphæð sem greiða skuli, þ.e. samtölu höfuðstóls, vaxta og lántökukostnaðar. Að lokum beri að upplýsa um fjölda einstakra greiðslna, fjárhæð þeirra og gjalddaga, sbr. sjöunda tölulið ákvæðisins.

Af þessari upptalningu ráða stefnendur að nauðsynlegt hafi verið að verðbótaþáttur lánsins lægi fyrir svo að hægt væri að sýna fram á

heildarlántökukostnað við töku lánsins og reikna úr árlega hlutfallstölu kostnaðar. Í þessu felist að fjárhæð verðbótaþáttar láns stefnenda hafi átt að liggja fyrir við töku lánsins og koma fram eins og við hafi átt, þ.e. hvernig hann reiknaðist út allan lánstímann samkvæmt ofangreindum töluliðum 1. mgr. 6. gr. laganna, sbr. 1. mgr. 7. gr. þeirra. Þetta eigi sérstaklega við í ljósi þess að verðbótaþáttur lánsins sé í raun einn stærsti hluti lánsins og hafi bæði áhrif á höfuðstól og vexti eins og sjá megi á greiðsluseðlum lánsins og í greiðslusögu þess.

Stefnendur taka fram að ofangreind skilyrði 5. og 6. gr. neytendalánalaganna um það sem lánssamningur eigi að innihalda séu mjög skýr og jafnframt ófrávíkjanleg, sbr. orðalag þeirra.

Stefnendur benda á að í 11. gr. laga nr. 121/1994 komi fram að árleg hlutfallstala kostnaðar skuli reiknuð út á þeim tíma sem lánssamningur sé gerður. Við útreikninginn skuli gengið út frá því að lánssamningur gildi umsaminn tíma og að lánveitandi og neytandi standi við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum samningsins. Í frumvarpi því er varð að lögunum komi fram að útreikningur lánsins eigi að fara fram þegar lánssamningur sé gerður og að hvorki skuli tekið tillit til breytinga sem kunni að verða á samningnum né hugsanlegra vanefnda á honum.

Stefnendur taka fram að markmið þessarar upplýsingagjafar hafi verið að koma í veg fyrir dulinn kostnað við lántöku og gera stefnendum kleift að átta sig á heildarkostnaði við lántökuna. Til að stefnendur hefðu getað tekið ákvörðun á grundvelli þekkingar á staðreyndum um lánið telja þau sig hafa þurft að fá fullnægjandi upplýsingar um allan kostnað, vexti og verðbætur áður en lánið var tekið. Stefnendur árétta að þar hafi þurft að tilgreina hlutfallstölu kostnaðar til að tryggja sem mest gagnsæi. Stefnendur taka fram að af 12. gr. laganna leiði m.a. að lánveitanda beri einnig að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar heimili lánssamningurinn verðtryggingu, og vísar um það til síðari umfjöllunar.

Stefnendur vísa til þess að í þeim lánssamningi sem mál þetta sé sprottið af sé engin „árleg hlutfallstala kostnaðar“ tilgreind. Því verði að líta svo á að hún sé í raun 0% og því sé óheimilt að krefjast nokkurs lántökukostnaðar sem tilgreindur sé í 1. mgr. 7. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán vegna lánssamningsins, þ.m.t. lántökugjalds, vaxta og verðbóta samkvæmt 5. gr. og 4., 5., 6. og 7. töluliðar 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994.

Af hálfu stefnenda er vísað um þetta til upphafsorða 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994 þar sem skýrlega komi fram að við gerð lánssamnings skuli lánveitandi gefa neytanda upplýsingar um þau atriði sem þar séu talin upp. Ekki megi með samningi víkja frá ákvæðum laganna neytanda í óhag, sbr. 24. gr. laganna. Telja stefnendur að ákvæði 1. til 4. töluliðar í fasteignaveðbréfi aðila falli hér undir og geti þau ekki vikið skýlausum ákvæðum neytendalánalaga frá. Þau hafi því ekki gildi sé brotið gegn 1. mgr. 6. gr. neytendalánalaga enda séu ákvæðin samin einhliða af stefnda.

Samkvæmt framansögðu byggja stefnendur á því að óheimilt hafi verið að krefja þá um nokkurn lántökukostnað af láninu frá töku þess þar sem hvorki heildarlántökukostnaður hafi verið gefinn upp af hálfu stefnda við töku lánsins né árleg hlutfallstala lántökukostnaðar tilgreind í fasteignaveðbréfinu eða fylgiskjölum þess. Þar sem stefndi hafi í engu farið eftir lögum nr. 121/1994, og þau verið

vísvitandi brotin við gerð lánssamnings stefnenda, telja stefnendur að stefndi hafi hvorki lagaheimild né samningsgrundvöll til þess að krefja stefnendur um vexti, verðbætur eða annan kostnað af láninu.

Í þriðja lagi byggja stefnendur á því að stefndi hafi brotið gegn 36. gr. og 36. gr. a til d í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga við lánveitinguna. Stefnendur vísa til þess að með lögum nr. 14/1995 um breytingu á samningalögum hafi tilskipun Evrópuráðsins nr. 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um ósanngjarna skilmála í neytendasamningum verið leidd í lög á Íslandi sem 36. gr. a til d í lögum nr. 7/1936. Breytingin hafi fyrst og fremst átt við um staðlaða samningsskilmála, þ.e. skilmála sem ekki hafi verið samið um sérstaklega. Meginhersla sé lögð á það í ákvæðunum að túlka óskýra samningsskilmála neytanda í hag.

Stefnendur benda á að lánssamningurinn sé einhliða saminn, staðlaður samningur milli fjármálastofnunar og neytanda. Af því leiði að samningurinn falli undir 36. gr. a til d í lögum nr. 7/1936, sbr. 2. mgr. 3. gr. tilskipunar ráðsins 93/13/EB. Af því leiði einnig að sé einhver skilmáli samningsins ekki á skýru og skiljanlegu máli teljist hann í raun ósanngjarn í skilningi laganna, sbr. 36. gr. b í lögum nr. 7/1936. Upplýsingar um kostnað, sem lánveitanda sé skylt að upplýsa samkvæmt 5. gr. og 4., 5., 6. og 7. tölulið 1. mgr. 6, gr., og 1. mgr. 7. gr. laga nr. 121/1994, um neytendalán, og eigi að hafa skriflega í samningum og fylgigögnum hans (greiðsluáætlun), en kjósi að birta ekki, geti ekki talist vera á skýru og skiljanlegu máli.

Að sama skapi telja stefnendur að slík háttsemi geti ekki talist til góðra viðskiptahátta og að hún sé til þess fallin að raska til muna jafnvæginu milli lánveitanda og lántaka. Því séu skilmálar samningsins um kostnað ósanngjarnir, sbr. 3. mgr. 36. gr. c í lögum nr. 7/1936, sbr. 1. mgr. 3. gr. tilskipunar nr. 93/13/EB.

Stefnendur telja að af þessu leiði að skilmálar samningsins um heildarlántökukostnað séu ekki bindandi fyrir stefnendur, þar sem m.a. sé engin árleg hlutfallstala tilgreind, en að öðru leyti skuli samningurinn standa óhaggaður (höfuðstóllinn), skv. seinni málslið 3. mgr. 36. gr. c samningalaga nr. 7/1936, sbr. 1. mgr. 6. gr. tilskipunar 93/13/EB og 1. mgr. 36. gr. c, enda engin lagaleg rök sem mæli gegn því að fullar efndir geti ekki falist í endurgreiðslu höfuðstóls þess sem lánað hafi verið. Því beri að víkja lánssamningi aðila til hliðar að þessu leyti til samræmis við það að skilmálar 1. til 4. töluliðar í fasteignaveðbréfinu séu ekki bindandi fyrir stefnendur.

Stefnendur telja að ekki megi með samningi aðila víkja frá ákvæðum laga nr. 121/1994 eða reglugerð nr. 377/1993 stefnendum í óhag, sbr. 24. gr. laganna, en það sé í samræmi við 14. gr. tilskipunar 87/102/EBE. Engu breyti þó að lög nr. 44/1998 tilgreini að lán stefnda skuli vera verðtryggð með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um þá vísitölu, því eftir standi að fullnægja verði upplýsingagjöf um heildarlántökukostnað samkvæmt neytendalánalögum, sbr. framangreind ákvæði samningalaga, svo að hægt sé að ákvarða árlega hlutfallstölu kostnaðar.

Í fjórða lagi byggja stefnendur á því að við túlkun ofangreindra laga verði að líta til tilskipana 93/13/EBE og 87/102/EBE, auk túlkana Evrópudómstólsins á ákvæðum tilskipananna. Í neytendalánum felist samningur, oftast staðlaður, milli

neytanda og lánveitanda og því sé eðlilegt að líta til beggja tilskipananna saman og fordæma Evrópudómstólsins þegar túlka eigi samning um neytendalán.

Stefnendur vísa til þess að í 1. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 komi skýrt fram til hvers það leiði séu vextir og/eða annar lántökukostnaður ekki tilgreindir í lánssamningi, en lánveitanda sé þá ekki heimilt að krefjast þeirra eða hans. Aftur á móti séu hvorki í tilskipun 87/102/EBE né í lögum um neytendalán nr. 121/1994, fyrirmæli um það til hvers það leiði láti lánveitandi hjá líða að upplýsa lántakanda um árlega hlutfallstölu kostnaðar. Stefnendur byggja á því að afleiðingar þess ættu því að falla undir 1. mgr. 14. gr. laganna, þar sem heildarlánskostnaður hafi ekki verið tilgreindur í samningi aðila sem árleg hlutfallstala kostnaðar.

Stefnendur telja að þar sem ekki sé að finna ótvíræða leiðsögn í lögum um afleiðingar vanrækslu lánveitanda að þessu leyti sé eðlilegt að líta til erlendra dómafordæma um það atriði. Stefnendur vísa þar sérstaklega til fordæma Evrópudómstólsins í málum nr. C-76/10 og C-618/10, þar sem fjallað hafi verið um afleiðingar þess þegar árleg hlutfallstala kostnaðar sé ekki tilgreind í neytendalánasamningi.

Stefnendur byggja á því að í forúrskurði Evrópudómstólsins í máli nr. C-76/10 hafi verið kveðið á um það að þegar áskildar upplýsingar um hlutfallstölu kostnaðar samkvæmt tilskipun 87/102 séu ekki til staðar í samningi aðila verði dómstóll í heimaríkinu að taka til skoðunar, að eigin frumkvæði, hvort um sé að ræða ósanngjarna samningsskilmála sem bindi ekki neytandann. Dómstól í heimaríkinu hafi því borið að skýra tilskipun 87/102 á þann hátt að ákvæðið í slóvakísku lögunum, sem innleitt hafi 14. gr., sbr. 4. gr. tilskipunarinnar, hafi leitt til þess að óheimilt hafi verið að krefja um greiðslu vaxta eða kostnaðar hafi hlutfallstala kostnaðar ekki verið skýrt tilgreind í samningi. Ekki hafi þá verið nauðsynlegt að horfa til ákvæða tilskipunar 93/13 þó að slík athugun myndi, samkvæmt framansögðu, væntanlega leiða til sömu niðurstöðu.

Stefnendur telja að einnig megi vísa til dóms Hæstaréttar í málinu nr. 672/2012 í þessu sambandi.

Í fimmta lagi byggja stefnendur á því að lög nr. 121/1994 séu sérlög gagnvart lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og eigi því að ganga framar ákvæðum þeirra laga. Neytendalánalögin snúi fyrst og fremst að neytendum og hagsmunum þeirra sem gangi framar þeim almennu hagsmunum lánveitenda og annarra sem um sé fjallað í lögum nr. 38/2001. Sama eigi við gagnvart lögum nr. 44/1994 sem séu almenn lög um lánafyrirkomulag stefnda sem taki ekki mið af neytendasjónarmiðum þeim sem fram komi í lögum nr. 121/1994, sbr. lög nr. 179/2000 sem hafi tekið gildi 11. janúar 2001, þ.e. eftir setningu laga nr. 44/1998.

Þá séu neytendalánalög leidd af Evrópulöggjöf sem sé ætlað að tryggja samræmi í lagareglum meðal allra þeirra Evrópulanda sem beri skyldu til að innleiða hinar sameiginlegu réttarreglur í þágu neytenda. Dómstólar hafi einnig staðfest framangreind sjónarmið stefnenda, meðal annars í dómi Evrópudómstólsins nr. C-618/10 og með dómi Hæstaréttar nr. 477/2002.

Í sjötta lagi byggja stefnendur á því að vísitala neysluverðs samkvæmt 1. til 3. tölulið í lánssamningi aðila og ákvæði 12. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán

hafi ekki áhrif á kröfu stefnenda.

Um fyrra atriðið vísa stefnendur til þess að svo virðist sem slíka vísitölubindingu, sem kveðið sá á um í lánssamningnum, skorti lagastoð í reynd. Í 13. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sem sé í VI. kafla laganna um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár, tekið fram að ákvæði þess kafla nái eingöngu til skuldbindinga þar sem umsamið eða áskilið sé að greiðslurnar skuli verðtryggðar. Hvergi í vaxtalögunum sé þess getið eða gert ráð fyrir því að höfuðstóll, heildarlántökukostnaður eða eftirstöðvar skuldar séu bundnar vísitölu. Í ljósi þess eigi vísitölubinding skuldar að þessu leyti sér ekki lagastoð.

Stefnendur kveða að í lánsskjölum aðila, þ. á m. fasteignaveðbréfinu, hafi engin ákvæði eða upplýsingar verið um fjárhæð heimilaðrar verðtryggingar eða um það hversu miklar breytingar gætu orðið á skuld stefnenda við stefnda í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu lánsins, sem hafi verið 224,7, til gildandi vísitölu á gjalddaga. Telja stefnendur ljóst að líta megi á verðbætur þær, sem leitt hafi af verðtryggingu lánsins, sem lántökukostnað fyrir lántakandann þótt sumir telji verðbætur í raun ekkert annað en vexti sem eigi að falla undir 3. tölulið 1. mgr. 6. gr. neytendalánalaga.

Stefnendur vísa til 2. töluliðs í fasteignaveðbréfinu, þar sem fram komi að skuldin eigi að endurgreiðast með jöfnum greiðslum. Taka þau fram að endurgreiðslur stefnenda hafi ekki verið jafnar á greiðslutímanum, eins og sjáist af greiðslusögu lánsins. Jafnframt sé skilmálinn um að skuldin „breytist“ í samræmi við vísitölu neysluverðs, vægast sagt óskýr og að ekki sé nokkur leið fyrir stefnendur að henda reiður á því hverju það breyti til hækkunar eða lækkunar á einstökum greiðslum og/eða höfuðstól. Þá komi fjárhagslegt markmið hans ekki fram í heildarlántökukostnaði í sambandi við lántökuna, auk þess sem skilmáli þessi sé í ákveðinni andstöðu við áðurnefnda 13. gr. vaxtalaga um skýra lagastoð.

Stefnendur telja að sama sé upp á teningnum með 3. tölulið fasteignaveðbréfsins, en þar sé kveðið á um að skuldin taki breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu skuldabréfsins til gildandi vísitölu á gjalddaga. Stefnendur hafi ekki með neinu móti getað áttað sig á því hvernig forsendur þeirra breytinga geti átt sér stað, en undir vísitölu neysluverðs komi margar stærðir af ýmsum reikniþáttum sem fáir skilji nema færustu sérfræðingar. Því hafi verið enn meiri nauðsyn á því að upplýsingar um fjárhæðir heimilaðrar verðtryggingar kæmu fram í heildarlántökukostnaði og árlegri hlutfallstölu kostnaðar.

Stefnendur vísa til þess að í 12. gr. laga nr. 121/1994 segi að þegar lánssamningur heimili verðtryggingu eða breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum, sem teljist hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, en ekki sé unnt að meta hverju nemi á þeim tíma sem útreikningur sé gerður, skuli reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstímans. Stefnendur telja að þegar litið sé til orða 6. gr. tilskipunar 87/102, þar sem segi að í þessum tilvikum eigi að miða við „að vextir og annar kostnaður verði óbreytanlegur“, verði að líta svo á að miða eigi við þá verðtryggingu eða verðbólgu sem sé við lýði við gerð samningsins og að hún gildi út samningstímann. Telja stefnendur að það sé í samræmi við það sem komi fram í 11. gr. og 9. gr. neytendalánalaga þannig að sé kostnaður óþekktur við töku lánsins skuli

lánveitandi, ef kostur er, veita neytanda upplýsingar um hvernig hann er reiknaður út eða áætla hver hann sé og taka þá um leið áhættuna með lántakandanum um að verðbólguspár gangi eftir. Um hvorugt þessara atriða hafi verið fjallað í lánssamningi aðila.

Stefnendur vísa til þess að samkvæmt neytendalánalögunum sé heimilt að semja um breytilega vexti og lántökukostnað. Þó sé lögð á lánveitanda sú skylda samkvæmt 9. gr. laganna, að veita neytanda upplýsingar um hvernig vextir séu á þeim tíma sem upplýsingarnar eru gefnar og tilgreina með hvaða hætti þeir séu breytilegir og við hvaða aðstæður þeir geti breyst. Á þetta hafi reynt í nokkrum málum, m.a. dómi Hæstaréttar nr. 672/2012, og hjá áfrýjunarnefnd neytendamála, í málum nr. 9/2009 og 6/2010.

Stefnendur telja því algerlega fráleitt að í greiðslumati og greiðsluáætlun sé miðað við að óbreytt verðlag þýði 0% eða engin verðbólga verði út lánstímann. Sá skilningur sé í andstöðu við orðalag og tilgang 12. gr. neytendalánalaga. Auk þess byggi slík áætlun á óraunhæfri forsendu, sérstaklega fyrir nokkurra áratuga húsnæðisláni, sem skekki verulega upplýsingagildi hlutfallstölunnar og sé í hróplegu ósamræmi við tilgang og markmið laganna og tilskipunarinnar. Til stuðnings þessari afstöðu árétta stefnendur efni 6. gr. tilskipunar 87/102, sem og 12. gr. upphaflegu neytendalánalaganna nr. 30/1993. Vísa stefnendur til þess að í síðargreinda ákvæðinu hafi augljóslega verið við það miðað að verðbótaþátturinn væri innifalinn í „öðrum kostnaði“, eins mælt hafi verið fyrir um í ákvæðinu. Breyting á ákvæðinu með lögum nr. 121/1994 hafi hins vegar verið óheppileg orðalagsbreyting sem ekki hafi falið í sér efnislega breytingu á reglunni. Til frekari skýringar á innihaldi 12. gr. laga nr. 121/1994 vísa stefnendur til ýmissa heimilda í stefnu, s.s. greinargerðar Bankaeftirlitsins 6. nóvember 1990 og umsögn sömu stofnunar til efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis 14. október 1992.

Stefnendur telja að af framangreindu leiði að verðbótaþáttur láns stefnenda samkvæmt fasteignaveðbréfinu hafi átt að vera inni í reiknaðri greiðslubyrði lánsins, sem fram komi í greiðslumatinu, því annars væri ekki tekið tillit til verðtryggingarinnar sem áskilin hafi verið í lánssamningnum. Nauðsynlegt hefði verið að áætla verðbæturnar út samningstímann til þess að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar og taka síðan sérstaklega fram hvenær og með hvaða hætti sú áætlun gæti breyst. Þar sem engar slíkar upplýsingar hafi legið fyrir við töku lánsins hafi fallið á lánið verðbætur sem engin leið hafi verið fyrir stefnendur að ákvarða hversu háar yrðu á hverjum tíma. Því telja stefnendur að lánið og upplýsingar um það hafi verið í beinni andstöðu við ákvæði laga nr. 121/1994 um neytendalán sbr. 5., 6., 11. og 24. gr. laganna. Byggja stefnendur á því að það hafi verið á ábyrgð stefnda, sem hafi útbúið skjöl lánsins, að hlutast til um að allar forsendur lægju fyrir við lántökuna enda sé stefndi sérfróður á þessu sviði.

Stefnendur vísa einnig til þess að tilgangur framangreindrar tilskipunar 87/102/EBE, sbr. tilskipun 90/88/EBE, hljóti að hafa verið að ná utan um allan beinan kostnað sem hljótist af lántöku og að neytendur ættu ávallt rétt á upplýsingum um þennan kostnað. Þar sem verðbætur séu líklegar til að mynda verulegan hluta endanlegs uppgreiðslukostnaðar á verðtryggðu láni fæli það í sér meiri háttar frávik frá meginmarkmiðum umræddra tilskipana og neytendalánalaga væru verðbætur undanskildar þeirri upplýsingagjöf. Stefnendur vísa einnig til 19. gr. tilskipunar 87/102 til stuðnings þessari niðurstöðu.

Í sjöunda lagi byggja stefnendur á því að stefndi sé sérfrótt fjármálafyrirtæki sem hafi samið öll lánsgögn í tengslum við lántöku stefnenda, m.a. umsókn um lánið, greiðslumat, lánssamning og önnur fylgiskjöl aðila. Verði stefndi því að bera hallann af því að hafa ekki farið eftir skýrum ákvæðum neytendalánalaga um upplýsingar við samningsgerðina gagnvart stefnendum. Hafi stefndi gengist undir þá skyldu þegar lög nr. 179/2000 hafi tekið gildi 11. janúar 2001, en þá hafi fasteignalán verið felld undir lögin. Stefnendur halda því fram að stefndi hafi haldið áfram lánastarfsemi sinni án þess að laga sig að þeim skyldum sem leiddu af þessari lagasetningu og því ekki lagt stund á ábyrga lánastarfsemi. Þau telja að útreikningur í greiðslumati á greiðslubyrði lánsins og þróun þess sé markleysa ein þar sem verðbætur séu huldar sjónum stefnenda. Engin leið hafi verið að átta sig á því hvernig þær yrðu reiknaðar á höfuðstól og afborganir sem hafi valdið hinni gífurlegu hækkun á láninu og afborgunum þess. Halda stefnendur því fram að þeir hefðu hugsað sig tvisvar um að taka lánið hefði þeim verið gerð grein fyrir hinni gífurlegu hækkun á því sem í ljós hafi komið.

Í áttunda lagi byggja stefnendur á því að með því að gefa ekki upp árlega hlutfallstölu kostnaðar, reiknaða út miðað við heildarlántökukostnað, hafi stefndi brotið gegn 13. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán, sbr. 3. gr. laga nr. 179/2000.

Í níunda lagi byggja stefnendur á því að stefndi hafi brotið gegn 5. gr. og 2. mgr. 9. gr., sbr. 8. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, en í 2. mgr. 9. gr. laganna segi að viðskiptahættir séu villandi ef ekki er greint frá upplýsingum sem telja megi að almennt skipti máli fyrir neytendur eða ef þeim er leynt og þær eru til þess fallnar að hafa áhrif á ákvörðun neytanda um að eiga viðskipti. Í þessu sambandi árétta stefnendur að það sé lánveitandi sem hafi borið ábyrgð á því að stefnendum væru kynnt öll skjöl sem sneru að láni þeirra. Ekki sé nægjanlegt að það standi í lánssamningi að hann sé bundin vísitölu neysluverðs án þess að það sé útskýrt hvaða fjárhagslegu afleiðingar það hafi fyrir stefnendur og hve hár slíkur lánskostnaður verði á lánstímanum.

Stefnendur benda á að við fasteignakaup séu neytendur/lántakendur almennt að gera sín stærstu fjárhagslegu kaup um ævina og því beri að vanda til þess og þá sérstaklega af hálfu lánveitenda sem séu sérfróðir. Ekki sé hægt að „gefa afslátt af því“, eins og fram komi í stefnu, sérstaklega þegar beinum lagafyrirmælum neytendalánalaga og annarra laga sé til að dreifa. Því beri að taka aðalkröfu stefnenda til greina.

Um varakröfu sína vísa stefnendur til sömu málsástæðna og málsatvika og um aðalkröfu. Felur hún í sér kröfu um viðurkenningu á því að staða láns þeirra eftir gjalddaga 15. mars 2013 hafi verið 4.169.215 krónur miðað við afborganir þeirra af láninu. Byggist krafan á því að stefnda hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur af láninu. Af því leiði að umframgreiðslur vegna verðbóta á afborganir og verðbóta á vöxtum verði reiknaðar strax við greiðslu hvers gjalddaga til frádráttar af höfuðstól lánsins og lækki hann sem því nemi. Stefnendur telji sig eiga val um það að þessar umframgreiðslur fari með þessum hætti inn á höfuðstól lánsins þar sem þau hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni að öðru leyti. Staðan sé fengin út með vísan til fyrirliggjandi greiðslusögu lánsins og sé reist á eftirfarandi útreikningi:

Eftirstöðvar nafnverðs 15.3.2013	kr.	5.433.242	(6.034.066 - 600.824)
Verðbætur á afborgun	kr.	239.249	
Verðbætur á vexti	kr.	1.024.778	
Eftirstöðvar	kr.	4.169.215	

Af hálfu stefnenda er vísað til þess að fjárhæðir reiknaðra verðbóta hafi í reynd orðið mikilvægasti þáttur þess heildarkostnaðar af láninu sem fallið hafi á stefnendur á lánstímanum. Þau eigi því ótvíræða kröfu til leiðréttingar á láninu hvort sem stefndi verði talinn hafa fullnægt upplýsingaskyldum sínum eða ekki að því er varði aðra kostnaðarþætti.

Komist dómstóllinn að þeirri niðurstöðu að þrátt fyrir að hvorki heildarlántökukostnaður né árleg hlutfallstala kostnaðar séu tilgreind í fasteignaveðbréfinu eða fylgiskjölum þess, sé stefnda eftir sem áður heimilt að krefja stefnendur um heildarlántökukostnað, eða tiltekinn hluta af honum, þá telja stefnendur að stefnda sé óheimilt að krefja þau um verðbætur sem hafi verið felldar á lánið samkvæmt 1. til 3. tölulið í fasteignaveðbréfi aðila. Til viðbótar þeim málsástæðum sem þegar hafi verið lýst telja stefnendur að eftirfarandi málsástæður eigi einnig við gagnvart þessari kröfu.

Í fyrsta lagi telja stefnendur að stefnda sé ekki heimilt að krefja þau um frekari lántökukostnað en þann, sem þau hefðu með góðu móti getað séð fyrir í lánssamningi og fylgigögnum hans hver yrði við samningsgerðina. Þess hafi ekki verið kostur samkvæmt ákvæðum fasteignaveðbréfsins um verðtryggingu í 1. til 3. töluliðum þess eða með því að kynna sér fylgigögn með bréfinu, þar á meðal greiðslumat stefnda. Í tilviki stefnenda hafi átt að liggja fyrir greiðsluáætlun samkvæmt 7. tölulið 1. mgr. 6. gr. neytendalánalaga, sem hafi átt að vera órjúfanlegur hluti lánssamningsins þar sem allur kostnaður af láninu hafi átt að koma fram. Því beri stefnendum ekki að greiða annan lántökukostnað en þann sem tilgreindur sé í lánssamningi og fylgigögnum hans á skýru og skiljanlegu máli. Föst vaxtaprósenta fasteignaveðbréfsins hafi legið fyrir og því hafi verið hægt að reikna vexti á hvern gjalddaga og annan kostnað vegna greiðsluseðla. Verðbótaþáttur lánsins samkvæmt verðtryggingarákvæðum þess hafi hins vegar verið óskýr, óljós og ekki tilgreindur í lánssamningi eða fylgiskjölum hans, nema með grunnvísitölunni við gerð lánssamningsins. Sú vísitala hafi síðan tekið stöðugum breytingum til hækkunar. Því telja stefnendur að þeim sé ekki skylt samkvæmt 1. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 að greiða lántökukostnað sem hafi verið í formi verðbóta af láninu samkvæmt vísitölu neysluverðs.

Í öðru lagi sé stefnda óheimilt að krefja stefnendur um annan lántökukostnað en þann sem tilgreindur sé í samningi aðila með svo skýrum hætti að samrýmst geti eindregnum áskilnaði 1. málsliðar 2. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994, þ.e. þann lántökukostnað sem lánþegi hafi mátt með góðu móti sjá fyrir við töku lánsins. Telja stefnendur að því hafi ekki verið til að dreifa um fjárhæðir verðbóta á grundvelli vísitölu.

Í þriðja lagi sé stefnda eingöngu heimilt að krefja stefnendur um þann lánskostnað sem fullnægi þeim áskilnaði í 2. málslið 2. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 að vera innan marka þeirrar árlegu hlutfallstölu kostnaðar, sem telja megi að hafi átt að vera reiknuð svo greinanlegt væri við gerð samningsins (og/eða greiðslumat hans vegna). Slíkum útreikningi hafi ekki verið til að dreifa um fjárhæð verðbóta á grundvelli vísitölu. Samkvæmt þessum áskilnaði liggi fyrir að ekki hafi verið heimilt af hálfu stefnda að krefjast lántökukostnaðar sem hafi gefið hærri árlega hlutfallstölu kostnaðar en þannig hafi verið reiknuð. Ef miða eigi við greiðslumat það sem gert hafi verið á ábyrgð stefnda við umsókn um lánið, þar sem áætluð greiðslubyrði lánsins hafi eingöngu tekið mið af afborgunum og vöxtum, hafi stefnda því verið óheimilt að krefjast lánskostnaðar sem gæfi hærri greiðslubyrði eða árlegrar hlutfallstölu kostnaðar en þann sem fram hafi komið í greiðslumatinu.

Þar sem hvorki hafi legið fyrir upplýsingar um fjárhæðir verðbóta á lánstímanum við lántöku stefnenda hjá stefnda sbr. 5. gr. og 4., 5., 6. og 7 tölulið 1. mgr. 6. gr., sbr. 1. mgr. 7. gr. og 11. og 24. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán, né hafi komið fram upplýsingar um fjárhæðir verðbóta í fasteignaveðbréfinu eða fylgigögnum þess, en með því hafi stefnendum ekki verið gert ljóst hverjar verðbæturnar yrðu á lánstímanum, telja stefnendur að stefnda hafi ekki verið heimilt að krefja stefnendur um greiðslu verðbóta með vísan til framangreindra lagaákvæða neytendalánalaga.

Jafnframt þessu vísa stefnendur sérstaklega til 36. gr. a til c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, þar sem 1. til 3. töluliður lánssamnings aðila hafi verið á óskýru máli, þeir samdir einhliða á stöðluðum samningsskilmála af hálfu stefnda, sbr. umfjöllun hér að framan í málsástæðum um samningalögin, sbr. enn fremur aðrar málsástæður sem þar komi fram. Þá vísa stefnendur til skýlausra dómafordæma Evrópudómstólsins í málum C-618/10, C-76/10 og í máli Hæstaréttar nr. 672/2012. Halda stefnendur því fram að verðbæturnar hafi verið dulinn kostnaður sem ekki hafi verið nokkur leið fyrir stefnendur að átta sig á eða vita um hver yrði. Á því er byggt af þeirra hálfu að það samræmist ekki markmiðum laga nr. 121/1994 um neytendalán, og einstökum ákvæðum þeirra laga, sbr. framangreint.

Um lagarök vísa stefnendur til 1., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12.,13., 14., 15., 24. og 27. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán með síðari breytingum. Jafnframt vísa þau til reglugerðar nr. 377/1993 um neytendalán. Þá vísa þau til tilskipana ráðs Evrópubandalaganna nr. 87/102/EBE um neytendalán með síðari breytingum, sem og til tilskipunar 93/13/EB um óréttmæta skilmála í neytendasamningum og til 36. gr. og 36. gr. a til d í samningalögum nr. 7/1936. Stefnendur vísa enn fremur til 5., 8. og 9. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Jafnframt sé vísað til 13. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfu sína um málskostnað styðja stefnendur við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 4. tölulið 129. gr. um vexti af málskostnaði. Einnig sé krafist virðisaukaskatts, sbr. lög nr. 50/1988, af málskostnaði þar sem stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyldir. Um varnarþing vísa stefnendur til 4 töluliðar 33. gr. laga nr. 91/1991.

2. Málsástæður og lagarök stefnda

Sýknukrafa stefnda byggir í fyrsta lagi á því að lög um neytendalán eigi ekki við um það fasteignaveðbréf sem deilt sé um í málinu. Í öðru lagi er á því byggt, að ef talið verður að lög um neytendalán nr. 121/1994 eigi við um stefnda og fasteignaveðbréfið, hafi öll framkvæmd verið í samræmi við ákvæði laganna. Í þriðja lagi er byggt á því að ákvæði 14. gr. laga um neytendalán séu úr gildi fallin og því geti stefnendur ekki byggt á því að ef árleg hlutfallstala kostnaðar er of lágt reiknuð sé lánveitanda óheimilt að krefjast heildarlántökukostnaðar sem gæfi hærri árlega hlutfallstölu kostnaðar. Í fjórða lagi er byggt á því að hið umstefnda fasteignaveðbréf falli ekki undir ákvæði 36. gr. a til c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Ef það gerir það sé ekki fullnægt skilyrðum laganna til ógildingar fasteignaveðbréfsins. Í fimmta lagi kveðst stefndi byggja á því að ákvæði fasteignaveðbréfsins um verðtryggingu hafi fullnægjandi lagastoð og að ákvæði 12. gr. laga nr. 121/1994 hafi verið í gildi þegar fasteignaveðbréfið hafi verið gefið út. Í sjötta lagi sé á því byggt að stefndi sé ekki sérfrótt fjármálafyrirtæki. Í sjöunda lagi sé á því byggt að stefndi hafi farið að ákvæðum laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, nr. 57/2005. Að lokum sé byggt á því að krafa stefnenda sé a.m.k. að hluta til fyrnd og að stefnendur hafi fyrirgert rétti sínum til að hafa uppi kröfur á hendur stefnda með tómlæti. Stefndi kveðst byggja á öllum sömu málsástæðum varðandi aðalkröfu og varakröfu stefnenda, enda sé efnislega um samkynja kröfur og málsástæður að ræða.

Stefndi rökstyður þá málsástæðu sína að lög um neytendalán eigi ekki við með því að vísa til ákvæða 1. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál þar sem tilgangi laganna er lýst, sem og til 3., 4., 9. og 10. gr. sömu laga, þar sem gerð sé grein fyrir hlutverki og stöðu stefnda. Stefndi tekur fram að á þeim tíma sem fasteignaveðbréfið var gefið út hafi stefndi almennt ekki staðið í beinum lánveitingum. Aðeins hafi verið veitt bein húsnæðislán til efnalítilla einstaklinga að beiðni húsnæðisnefnda sveitarfélaga samkvæmt þágildandi VII. kafla laganna um viðbótarlán, en sá kafli eigi ekki við hér.

Stefndi vísar til þess að á þessum tíma hafi verið við lýði svokallað húsbréfakerfi sem upphaflega hafi verið komið á fót með lögum nr. 76/1989 um breytingu á lögum nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsbréfakerfið hafi byggt á því að seljandi og kaupandi íbúðarhúsnæðis leystu fjármögnun fasteignaviðskipta sín á milli þannig að kaupandi gæfi út við kaupsamning/afsal verðtryggt fasteignaveðskuldabréf til seljanda sem hluta kaupverðs. Kysi seljandinn að gera það hafi hann síðan selt Íbúðalánsjóði fasteignaveðbréfið og fengið í staðinn markaðshæf húsbréf gefin út af sjóðnum. Hlutverk húsnæðiskerfisins hafi því fyrst og fremst verið að skapa traustan samningsgrundvöll milli kaupanda og seljanda um lánsviðskiptin með skuldabréfaskiptum. Húsbyggjendur hafi átt þess kost vegna nýbygginga að gefa út skuldabréf með veði í húseigninni og selja Íbúðalánasjóði í skiptum fyrir húsbréf gefin út af sjóðnum.

Um þessa lýsingu vísar stefndi til þágildandi ákvæða í lögum nr. 44/1998 í greinargerð sinni, þ.e. til 2. gr., V. kafla, einkum 15. og 17. gr. laganna, og VI. kafla, einkum 18., 19., 21., auk 23., 24., 28. og 29. gr., sem og til 49. gr. laganna. Þá vísar stefndi til reglugerðar nr. 157/2001 um húsbréf og húsbréfaviðskipti sem gilt

hafi á árinu 2003.

Stefndi áréttar að stefnendur hafi sótt um og gengist undir greiðslumat hjá Landsbanka Íslands hf. á Keflavíkurflugvelli og staðist mat á greiðslugetu og veðrými fyrir hámarksfyrirgreiðslu Íbúðalánasjóðs við skipti á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf, vegna nýbygginga, sem á þeim tíma hafi verið 9.000.000 króna. Markmið greiðslumats sé að leggja raunhæft mat á mögulega lántöku vegna fyrirhugaðrar fjárfestingar og veita ráðgjöf sem dragi úr líkum á offjárfestingum og greiðsluerfiðleikum. Á það er bent að útreikningur bankans á þeirri fjárhæð mánaðarlegrar greiðslubyrði byggi á því að um sé að ræða jafngreiðslulán með 478 gjalddaga. Útreikningurinn byggi á reikniforriti í samræmi við kröfur um samræmt greiðslumat samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Reiknuð sé út heildarendurgreiðsla í krónum á lánstímanum miðað við óbreytt verðlag og sundurliðist sú fjárhæð annars vegar í höfuðstól og hins vegar í vexti. Í útreikningi samkvæmt því reikniforriti birtist auk þess árleg hlutfallstala kostnaðar þar sem 1% lántökugjald auk vaxta komi fram, til að auðvelda umsækjendum samanburð ólíkra lána. Þá komi fram í matinu að fulltrúi bankans hafi farið yfir forsendur og niðurstöðu matsins með stefnendum og veitt fjármálaráðgjöf á grundvelli þeirra samkvæmt vinnureglum stefnda um greiðslumat. Hafi sú ráðgjöf m.a. tekið til annarra lánamöguleika. Þá sé greiðslumatið og fjármálaráðgjöf við gerð þess staðfest af starfsmanni bankans og báðum stefnendum með undirskriftum allra viðkomandi aðila.

Stefndi tekur fram að ekki hafi verið lagt fram í málinu af hálfu stefnenda það eintak af greiðslumati sem þau hafi sjálf átt að halda eftir eða gögn vegna fjármálaráðgjafar sem þau hafi fengið í hendur. Í greinargerð stefnda sé skorað á stefnendur að leggja þau gögn fram, sbr. 67. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Vekur stefndi athygli á því að í eintaki af greiðslumati sem umsækjandi fái sjálfur í hendur sé að finna til viðbótar eftirfarandi texta: „Greiðslumat þetta tekur mið af núverandi aðstæðum umsækjenda og ber að líta á það sem vísbendingu um stöðu mála og spá um framtíðina, ýmis ófyrirséð atvik geta valdið því að greiðslugeta breytist frá því sem nú er, bæði til hagsbóta fyrir umsækjendur og til verri vegs. Mikilvægt er að umsækjendur leiti sér aðstoðar sem fyrst ef forsendur breytast og greiðsluerfiðleikar eru fyrirsjáanlegir.“ Í prentuðu upplýsingaefni frá stefnda hafi jafnframt verið að finna greinargóða lýsingu á gjöldum sem fylgt hafi lántöku og þinglýsingu og upplýsingar um stimpilgjöld lána.

Stefndi vísar til þess að umsókn stefnenda um hámarksfyrirgreiðslu Íbúðalánasjóðs um fjármögnum með fasteignaveðbréfi að fjárhæð níu milljónir króna til 40 ára með 12 gjalddögum á ári hafi verið samþykkt. Hafi útgáfa fasteignaveðbréfs og skuldabréfaskipti síðan átt sér stað í tveimur áföngum, eins og rakið hafi verið. Stefnendur hafi staðið skil á greiðslum samkvæmt báðum fasteignaveðbréfunum í samræmi við skilmála þeirra. Lúti málssókn stefnenda í máli þessu eingöngu að því fasteignaveðbréfi sem gefið hafi verið út 11. febrúar 2003.

Stefndi telur framangreinda lánveitingu ekki falla undir lög nr. 121/1994 um neytendalán. Bendir hann á að á þeim tíma sem fasteignaveðbréfið hafi verið gefið út hafi fyrirgreiðsla sjóðsins einkum verið fólgin í því að kaupa fasteignaveðbréf í skiptum fyrir húsbréf, eins og rakið hafi verið, en ekki í beinum lánveitingum. Meginhluti starfsemi Íbúðalánasjóðs hafi því ekki fallið undir lög um neytendalán

að þessu leyti. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál sé tilgangur þeirra að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Íbúðalánasjóður, sem sé ríkisstofnun, láni því ekki í atvinnuskyni, eins og áskilið sé í lögum nr. 121/1994, og sé heldur ekki rekinn í hagnaðarskyni. Þá séu kjör sjóðsins ákveðin í lögum og reglugerðum og því ekki umsemjanleg eins og byggt sé á í neytendalánalögum. Þá hafi engin gögn um afstöðu stefnda til frumvarps þess er varð að lögum nr. 179/2000 fundist hjá sjóðnum og mótmælir stefndi fullyrðingum stefnenda um það atriði sem ósönnuðum. Þannig fái stefndi ekki séð að stofnunin eða hið umstefnda fasteignaveðbréf stefnenda, sem stefndi hafi keypt af stefnendum í skiptum fyrir húsbréf útgefnum af sjóðnum sjálfum, geti fallið undir lög um neytendalán. Beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af kröfum stefnenda.

Stefndi vísar því enn fremur á bug að hið umstefnda fasteignaveðbréf hafi brotið gegn lögum um neytendalán nr. 121/2004. Þá er því mótmælt af hálfu stefnda að ákvæði laga um neytendalán nr. 121/1994 gangi framar síðar settum lögum um vexti og verðbætur nr. 38/2001 og lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Stefndi mótmælir því eindregið að á það hafi skort að upplýsingar hafi verið veittar um þau atriði sem tilgreind séu í 4. til 7. tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994. Bendir stefndi á að heildarlántökukostnaður samkvæmt 4. tölulið feli í sér allan kostnað af láninu, þar með talda vexti og önnur gjöld sem neytandi skuli greiða af því, með þeim undantekningum sem greini í 3. mgr. greinarinnar. Stefndi rekur síðan efni fasteignaveðbréfsins, sem stefnendur gáfu út 11. febrúar 2003, og byggir á því að þar hafi komið fram allar þær upplýsingar sem unnt hafi verið að upplýsa um samkvæmt 6. gr. laga nr. 121/1994 í ljósi þess að um verðtryggt lán var að ræða.

Stefndi tekur fram að engin krafa sé gerð um það í 1. til 9. tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994 að fjárhæð verðbótaþáttar vísitölubundins láns vegna framtíðar verðbóta eigi að liggja fyrir og koma fram í lánssamningi eða sem upplýsingar við gerð lánssamnings. Verðbætur vegna breytinga á verðlagi frá gildistöku samnings til loka samningstímabils, sem eðli máls samkvæmt séu óþekktar og óvissar og því ekki mælanleg stærð, geti því aldrei talist hluti af fyrir fram útreiknuðum heildarlántökukostnaði í skilningi 1. mgr. 7. gr. eða komið fram sem mælanlegur kostnaðarþáttur til hækkunar við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar frekar en önnur breytileg lánskjör.

Stefndi telur að í 12. gr. laga um neytendalán sé tekið af skarið um að slíkur óviss, breytilegur kostnaður sé ekki hluti af upplýsingagjöf um árlega hlutfallstölu kostnaðar við samningsgerð, enda segi í ákvæðinu að ef lánssamningur heimili verðtryggingu eða breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum, sem teljist hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, en ekki sé unnt að meta á þeim tíma sem útreikningur er gerður, skuli reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstíma.

Stefndi dregur þá ályktun af ákvæðum 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga um neytendalán að ekki sé gerð krafa um útreikning fjárhæða eða hlutfallstölu við gerð lánssamnings, er skuldbundið geti kröfuhafa að lögum, sé um að ræða breytileg lánskjör. Bendir stefndi á að í 2. mgr. 6. gr. sé tekið fram að ef breyta megi lánskostnaði, afborgunum, eða öðrum atriðum lánskjara skuli lánveitandi greina

neytanda frá því við hvaða aðstæður breytingar geti orðið. Sé ekki unnt að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar skuli lánveitandi þess í stað skýra neytanda frá því hverjir vextir séu, hvaða gjöld falli á lánið og við hvaða aðstæður breytingar geti orðið. Þá segi í 9. gr. laganna að þó að í þeim sé kveðið á um að neytandi skuli fá upplýsingar um vexti eða fjárhæðir þar sem vextir séu meðtaldir, sbr. 6. gr., komi það ekki í veg fyrir að aðilar geti samið um að vextir séu að nokkru eða öllu leyti breytilegir. Skuli þá greint frá vöxtum eins og þeir séu á þeim tíma sem upplýsingar séu gefnar, auk þess sem tilgreina verði með hvaða hætti vextirnir séu breytilegir og við hvaða aðstæður þeir breytist.

Stefndi byggir á því að í fasteignaveðbréfinu hafi komið skýrt fram að um verðtryggt fasteignaveðbréf væri að ræða, sem skiptanlegt hafi verið fyrir húsbréf, og að skuldin væri verðtryggð miðað við neysluverðsvísitölu og tæki breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni frá grunnvísitölu skuldabréfsins til gildandi vísitölu á gjalddaga hverju sinni. Með þetta í huga telur stefndi að í lánssamningnum hafi verið upplýst með viðhlítandi hætti um öll þau atriði sem mælt hafi verið fyrir um í 6. gr. laga nr. 121/1994 og unnt hafi verið að tilgreina í lánssamningnum.

Jafnframt er á því byggt af hálfu stefnda að farið hafi verð að öllu leyti að lögum og reglum sem gilt hafi samkvæmt lögum um húsnæðismál varðandi fyrirgreiðslu sjóðsins á skuldabréfaskiptum fasteignaveðbréfa fyrir húsbréf. Eigi það meðal annars við upplýsingar um lánskjör og kostnað sem og hvaðeina sem gæti hafa verið fallið til þess að hafa áhrif á greiðslur til framtíðar. Enn fremur um aðra kosti til fjármögnunar og samanburðarmöguleika. Upplýsingagjöf sjóðsins hafi því verið mjög ítarleg og reyndar umfram þær kröfur sem gerðar hafi verið samkvæmt lögum um neytendalán um að upplýsa lántakanda um lánskostnað.

Stefndi tekur fram að með greiðslumati samkvæmt 3. mgr. 18. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál hafi verið gengið úr skugga um það hvort skuldari fasteignaveðbréfs gæti staðið undir væntanlegri greiðslubyrði af fasteignaveðbréfinu. Jafnframt hjálpi slíkt mat fólki að átta sig sjálft á greiðslugetu sinni og auðveldi því að bera saman mögulegar fjármögnunarleiðir.

Stefndi áréttar enn fremur að kjör fasteignaveðbréfa, sem skiptanleg hafi verið fyrir húsbréf, hafi alfarið verið lögbundin og ekki umsemjanleg að öðru leyti en því að unnt hafi verið að velja á milli 25 ára eða 40 ára lánstíma og fjölda árlegra gjalddaga. Stefndi kveður fasteignaveðbréf vera jafngreiðslulán sem feli í sér að greiðslubyrði lánsins á hverjum gjalddaga, þ.e. samanlögð fjárhæð vaxta og afborgana, sé alltaf sama fjárhæðin allan lánstímann, að því gefnu að verðlag sé stöðugt. Stefndi kveður þetta byggjast á því að reikniregla jafngreiðsluláns geri ráð fyrir því, miðað við stöðugt verðlag, að lántakandi greiði lánveitanda alltaf sömu fjárhæð hverju sinni. Samsetning greiðslunnar á milli afborgana og vaxta breytist hins vegar. Í fyrstu vegi vaxtagreiðslur þungt en afborganir af höfuðstól lítið, en smám saman, eftir því sem líður á lánstímann og höfuðstóll lánsins minnkar, dragi úr vægi vaxtagreiðslna en vægi afborgana af höfuðstól vaxi.

Stefndi tekur fram að í kynningarefni hans, sem hafi legið frammi hjá Íbúðalánasjóði, sem og hjá bönkum og sparisjóðum, sem hafi séð um gerð greiðslumats, og sem einnig hafi verið aðgengilegt á vef Íbúðalánasjóðs, hafi verið gerð ítarleg grein fyrir kostum og kjörum fasteignaveðbréfa og greiðslubyrði

jafngreiðslulána. Þar komi m.a. fram hver greiðslubyrði væri af hverri milljón á mánuði með 5,1% vöxtum, annars vegar miðað við 25 ára lánstíma og hins vegar miðað við 40 ára lánstíma, sbr. upplýsingaritið „Að koma sér þaki yfir höfuðið“. Þar komi fram á bls. 9 að greiðslubyrði af hverri milljón sé 5.924 krónur á mánuði miðað við 25 ára lán en 4.895 krónur á mánuði miðað við 40 ára lán. Einfalt hafi því verið að reikna út heildarkostnað við milljón, þ.e. afborganir og vexti samanlagt á lánstímanum, með því að margfalda fjárhæð mánaðarlegrar greiðslubyrði með fjölda gjalddaga og síðan þá útkomu með viðeigandi fjölda milljóna, í tilviki stefnenda að margfalda með 9 eða vegna hvors bréfs um sig að margfalda með 6,043066 og 2,965934. Jafnframt hafi verið útskýrt með dæmum á bls. 6 í handbók, sem lögð hafi verið fram, hvernig tilteknar greiðslur af einnar milljónar króna jafngreiðsluláni til 25 ára með 298 greiðslum og til 40 ára með 478 greiðslum skiptist í afborganir og vexti.

Stefndi tekur fram að fólk hafi einnig verið hvatt til þess að skoða greiðsluferli lána í vönduðum reiknivélum á vef Íbúðalánasjóðs. Þessar reiknivélar hafi haft þann tilgang að gera fólki kleift að bera saman mismunandi lánstíma og mismunandi lán í þeim tilgangi að veita því kost á að velja hagkvæmasta kostinn sem í boði hafi verið. Í þeim reiknivélum hafi verið tilgreind árleg hlutfallstala kostnaðar sem hafi falið í sér vexti, lántökugjald og tilkynninga- og greiðslugjald, sbr. reglugerð nr. 377/1993 um neytendalán. Í reiknivélunum hafi einnig verið hægt að setja inn verðbólguspá fyrir lánstímann til þess að sjá hvernig greiðslur af láni breyttust ef gert væri ráð fyrir verðbólgu á lánstímanum. Hafi þá einnig sést breyting á hlutfallstölu kostnaðar til samræmis.

Stefndi vísar til þess að áður en stefnendur tóku þá ákvörðun að gefa út fasteignaveðbréf til 40 ára með mánaðarlegum jöfnum greiðslum vaxta og afborgana hafi þau gengist undir greiðslumat þar sem greiðslubyrði vegna 9.000.000 króna fasteignaveðbréfs hafi verið reiknuð út miðað við stöðugt verðlag. Útreikningur bankans á 44.000 króna mánaðarlegri greiðslubyrði byggi á því að um sé að ræða jafngreiðslulán með 478 gjalddaga. Útreikningurinn byggi á reikniforriti í samræmi við kröfur um samræmt greiðslumat skv. lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Reiknuð sé út heildarendurgreiðsla í krónum á lánstímanum miðað við óbreytt verðlag og sundurliðast sú fjárhæð annars vegar í höfuðstól og hins vegar í vexti. Útreiknuð greiðslubyrði miðað við þær forsendur vegna hverrar greiðslu, sem allar hafi verið sömu upphæðar, hafi verið 44.000 krónur á mánuði. Stefndi telur því að stefnendur hafi verið fyllilega upplýstir um hver greiðslubyrði þeirra yrði miðað við stöðugt verðlag vegna þeirra fasteignaveðbréfa er þau hafi gefið út, fjölda einstakra greiðslna, fjárhæð þeirra og gjalddaga.

Stefndi kveður stefnendur byggja á því að uppreiknuð fjárhæð fasteignaveðbréfsins 15. ágúst 2012 með verðbótum, sem nemi um helmingi eftirstöðvanna, feli í sér stórfellda hækkun á fjárhæð lánsins. Sú hækkun sé óeðlileg miðað við forsendur þeirra fyrir lántökunni, áætlanir þeirra og væntingar þeirra í upphafi um kostnað og greiðslubyrði af láninu. Stefndi telur að ekki sé ljóst hvaða forsendur stefnendur gefi sér og leggi hér til grundvallar. Hann bendir á að í fyrrgreindu greiðslumati hafi komið fram samanlögð mánaðarleg greiðslubyrði vegna beggja lánanna miðað við óbreytt verðlag til loka lánstíma og að 478 mánaðarlegar greiðslur væru allar sömu fjárhæðar. Ekki verði annað séð en að sú fjárhæð hafi fyllilega staðist miðað við þær forsendur. Skýrt hafi legið fyrir í ákvæðum fasteignaveðbréfsins að um væri að ræða verðtryggt lán. Telur stefndi að

stefnendur hafi hlotið að gera sér grein fyrir því að lánin, og þar með einstakar greiðslur, myndu hækka samhliða vísitölu neysluverðs. Þá beri að hafa í huga að umrætt fasteignaveðbréf er skuldabréf og þar með viðskiptabréf, en samkvæmt þeim meginreglum sem gildi um viðskiptabréf sé veðskuldabréfið þess efnis sem það hljóði um.

Stefndi tekur fram að verðtrygging hafi verið notuð á Íslandi í áratugi. Verðtryggingarákvæði hafi þannig gilt um útlán vegna íbúðabygginga og fjármögnun þeirra í lögum um húsnæðismálastjórn nr. 55/1955. Almenn verðtrygging hafi síðan verið innleidd á Íslandi með lögum nr. 13/1979 um stjórn efnahagsmála o.fl., svonefndum Ólafslögum. Verðtrygging hafi þá verið miðuð við lánskjaravísitölu, sem hafi verið samsett að tveimur þriðju úr framfærsluvísitölu og að einum þriðja úr byggingavísitölu. Í greinargerð með frumvarpi því er varð að lögum nr. 13/1979 segi að með þeim ráðstöfunum sem kveðið hafi verið á um í frumvarpinu, m.a. með lögfestingu verðtryggingar, væri stefnt að því að draga úr verðbólgu og koma á jafnvægi í efnahagsmálum þjóðarinnar. Frá lögfestingu Ólafslaganna kveður stefndi að verðtryggð lánaform hafi verið ríkjandi hér á landi.

Í janúar 1989 hafi grundvelli lánskjaravísitölu, og þar með grundvelli almennrar verðtryggingar, verið breytt með reglugerð viðskiptaráðherra. Með lögum nr. 13/1995 hafi ákvæði um verðtryggingu verið flutt í vaxtalög, sem þá hafi verið nr. 25/1987. Einnig hafi verið gerðar nokkrar breytingar á ákvæðum laga um verðtryggingu og m.a. mælt fyrir um að verðtrygging skyldi framvegis vera miðuð við vísitölu neysluverðs. Núgildandi ákvæði um verðtryggingu hafi verið lögfest á árinu 2001, er lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu hafi tekið gildi. Stefndi tekur fram að í 13. gr. laganna sé kveðið á um að ákvæði VI. kafla laganna gildi um skuldbindingar sem varði sparifé og lánsfé í íslenskum krónum, þar sem skuldari lofi að greiða peninga og þar sem samið sé um eða áskilið sé að greiðslurnar skuli verðtryggðar. Einnig segi í greininni að með verðtryggingu sé átt við breytingu í hlutfalli við innlenda verðvísitölu. Í 14. gr. laganna sé kveðið á um það að heimilt sé að verðtryggja sparifé og lánsfé ef grundvöllur verðtryggingarinnar er vísitala neysluverðs sem Hagstofa Íslands reikni samkvæmt lögum sem um vísitöluna gilda og birti mánaðarlega í Lögbirtingablaði. Samkvæmt lögum nr. 12/1995 um vísitölu neysluverðs skuli Hagstofan reikna og birta vísitölu neysluverðs, sem sé vísitala sem sýni breytingar á verðlagi einkaneyslu. Skal vísitalan reist á grunni sem Hagstofan ákveði samkvæmt niðurstöðum neyslukönnunar.

Af framangreindu sé ljóst að ákvæði sem heimili verðtryggingu hafi verið í íslenskum lögum í meira en 30 ár. Þá byggir stefndi á því að þegar stefnendur hafi gefið út fasteignaveðbréf, sem verðtryggð voru með neysluverðsvísitölu á árinu 2003, hafi verið skýr heimild í lögum fyrir því að binda lánsfé við vísitölu neysluverðs og að áhrif vísitölubindingar hafi verið vel þekkt. Stefnendum, sem séu fæddir árin 1951 og 1953 og hafi samkvæmt því verið komnir um og yfir fimmtugsaldur þegar þau gáfu út fasteignaveðbréfið, hafi verið þetta vel ljóst. Stefndi tekur fram að þau hafi áður átt fasteign og tekið vísitölubundin lán. Þá hafi stefnendur tekið tvö önnur lán sem þinglýst hafi verið á eignina áður en þau hafi gefið út umrætt fasteignaveðbréf. Í ljósi þessa telur stefndi að stefnendur geti ekki borið fyrir sig vanþekkingu í þessum efnum, sbr. 3. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán. Þvert á móti hafi þeim verið fyllilega ljós ákvæði um verðtryggingu og hvers eðlis hún væri áður en þau gáfu umrætt fasteignaveðbréf út.

Stefndi vísar því á bug að ekki hafi verið gerð tilraun til þess að kynna áhrif vísitölubindingar af lánum. Því til stuðnings vísar stefndi til þess að fjármálaráðgjöf sé annar meginþáttur greiðslumats. Þar sé veitt ráðgjöf um áhrif vísitölubindingar lána og um framfærslukostnað og þróun verðlags, samkvæmt vinnureglum sem Íbúðalánasjóður hafi sett bönkum og sparisjóðum um greiðslumat. Hafi stefnendur staðfest í greiðslumati að slík ráðgjöf hafi farið fram. Við hana hafi, auk samanburðar við önnur lán, sérstaklega verið hvatt til þess að skoða dæmi miðað við mismunandi þróun verðlags, en reiknivél hafi verið að finna á heimasíðu Íbúðalánasjóðs. Þá hafi ítarlegar upplýsingar um áhrif vísitölubindingar lána verið í bæklingi Íbúðalánasjóðs „Þak yfir höfuðið“.

Stefndi kveðst ekki gera sér grein fyrir því hvaða forsendur stefnendur gefi sér þegar þeir fullyrði að hækkun lánsins vegna verðbóta hafi verið alls óeðlileg. Til samanburðar bendir stefndi á að á árinu 2003, þegar stefndi hafi veitt stefnendum fyrirgreiðslu um fjármögnun með skiptum á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréfin samtals að fjárhæð 9.000.000 kr., hafi fasteignamat eignarinnar Kríuás 37 numið 18.900.000 krónum. Því hafi lán samkvæmt fasteignaveðbréfunum numið um 47,7% af fasteignamati eignarinnar. Fasteignamat eignarinnar í janúar 2014 nemi 47.200.000 krónum en bókfærð staða beggja lánanna sé á sama tíma 14.990.584 krónur eða um 31,7% af skráðu fasteignamati eignarinnar.

Stefndi getur þess einnig í þessu sambandi að þróun launavísitölu annars vegar og neysluverðsvísitölu hins vegar frá febrúar 2003 til nóvembermánaðar 2013 hafi verið á þann veg að launavísitala hafi hækkað umfram neysluverðsvísitölu. Það þýði að laun hafi almennt hækkað umfram verðlag á tímabilinu. Þannig hafi launavísitala verið 237,5 stig í febrúar 2003 en í nóvember 2013 hafi hún verið 464,2 stig. Hafi hækkunin numið 226,7 stigum á tímabilinu eða 95,45% ((464,2-237,5)/237,5=0,95452631). Neysluverðsvísitala í febrúar 2003 hafi verið 224,7 stig en í nóvember 2013 hafi hún verið 416,7 stig. Hækkun vísitölunnar á tímabilinu hafi því numið 192 stigum eða 85% ((416,7-224,7)/224,7=0,85447263).

Stefndi bendir einnig á að þróun fasteignaverðs samkvæmt vísitölu fasteignaverðs sem Hagstofa Íslands reikni hafi einnig hækkað meira en bæði vísitala neysluverðs og launavísitala á sama tíma, sbr. yfirlit yfir þróun vísitölu neysluverðs, vísitölu íbúðarverðs og launavísitölu á árunum 2003 til 2013 sem lagt hefur verið fram.

Stefndi telur óraunhæft að halda því fram að hækkun á lánum og greiðslubyrði megi rekja til ætlaðra brota stefnda á lögum um neytendalán og öðrum lagareglum á því sviði. Augljóst sé að hækkun lána stafi alfarið af þróun verðlags og þar með hækkun neysluverðsvísitölu. Upplýsingagjöf lánveitanda eða ætlaður skortur á slíkri upplýsingagjöf hafi engin áhrif á þróun verðlags.

Þá áréttar stefndi að kjör Íbúðalánasjóðs séu ákveðin í lögum eða reglugerðum á hverjum tíma. Þannig séu nánast allir samningsskilmálar, þ.m.t. vextir, vísitölubinding, lántökugjöld og önnur gjöld ákveðin í lögum og reglugerðum. Í ákvæðum laga nr. 44/1998 um húsnæðismál sem að framan eru rakin sé að finna ákvæði um skilmála og kjör sem hafi legið fyrir stefnendum áður en þeir hafi tekið þá ákvörðun að gefa fasteignaveðbréfið út. Þá byggir stefndi á því að í fasteignaveðbréfi, greiðslumati og öðrum gögnum, sem legið hafi fyrir, þ.m.t.

lögum og reglugerðum sem séu hluti af skilmálum Íbúðalánasjóðs á hverjum tíma, hafi verið allar upplýsingar sem áskilið sé að liggi fyrir við lántöku samkvæmt lögum um neytendalán. Þá byggir stefndi á því að stefnendum hafi verið fyllilega ljóst að lánin myndu hækka í krónum talið samhliða hækkun á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu bréfanna svo sem skýrlega hafi verið tekið fram í bréfunum sjálfum, en kveðið hafi verið á um þá verðtryggingu með skýrum hætti í 1. mgr. 19. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál og í 12. gr. reglugerðar nr. 157/2001 um húsbréf og húsbréfaviðskipti.

Stefndi mótmælir því að það sé ósanngjarnt að halda lánssamningi uppi gagnvart stefnendum. Verðtrygging byggi á því að lánveitandi fái raunvirði lánveitingar sinnar til baka í lok lánstíma að viðbættu hæfilegu gjaldi og vöxtum fyrir lánveitinguna. Ekki sé unnt að fallast á að eitthvað sé ósanngjarnt við það. Kröfur stefnenda feli hins vegar í sér kröfu um að þeir auðgist verulega á kostnað stefnda og telur stefndi að stefnendur gangi svo langt í kröfum sínum að þeir verði jafnvel alfarið leystir undan allri greiðsluskyldu samkvæmt fasteignveðbréfinu. Á stefnda sjálfum hvíli vaxtaberandi, verðtryggðar greiðsluskuldbindingar vegna húsbréfa sem stefndi hafi gefið út fyrir fé sem stefnendur hafi fengið að endurláni í skiptum fyrir fasteignaveðbréfið.

Stefndi telur að tilvitnanir stefnenda til tilskipunar 87/102/EBE um neytendalán og tilskipunar 90/88/EBE um breytingu á henni, geti ekki haft nokkra þýðingu í máli þessu. Tilskipanir þessar nái samkvæmt gildissviði sínu ekki til langtímaveðlána sem ætluð séu til að afla eða viðhalda eignarrétti á landi eða byggingu sem reist hafi verið eða áformað sé að reisa eða sem ætluð séu til að endurnýja eða bæta slíka byggingu, sbr. 2. gr. tilskipunarinnar, a-lið 1. mgr. og 3. mgr. 2. gr., svo sem skýrt komi fram í frumvarpi til laga nr. 30/1993 um neytendalán.

Stefndi mótmælir þeirri afstöðu stefnenda að unnt sé að beita 14. gr. laga nr. 121/1994 í málinu. Þau mótmæli reisir stefndi á því að lögin hafi fallið úr gildi við gildistöku nýrra laga um neytendalán 1. nóvember 2013, eða viku áður en mál þetta hafi verið þingfest. Telur stefndi að miða verði við að málið hafi þá fyrst verið höfðað þar sem stefna hafi ekki verið birt með fullnægjandi hætti, sbr. 83. og 93. gr. laga nr. 91/1991. Í nýjum lögum um neytendalán nr. 33/2013, sem tekið hafi gildi 1. nóvember 2013, sé ekki kveðið á um að nein ákvæði eldri laganna haldi gildi sínu eftir gildistöku yngri laganna, þvert á móti sé skýrt kveðið á um það að lög nr. 121/1994 falli úr gildi við gildistöku nýrra laga. Stefndi byggir á því að nýjum lögum skuli beitt eftir gildistöku þeirra um öll lögskipti sem undir ákvæði þeirra falli þótt stofnað hafi verið til þeirra áður en lögin tóku gildi. Sama eigi við um réttarstöðu manna að öðru leyti. Með nýju lögunum hafi ekki verið hróflað við mótunarferlinu í tíð eldri laga, heldur eingöngu þeirri skipan mála sem gerð hafi verið með stoð í þeim lögum og ætlað sé að standa til frambúðar. Menn verði að sætta sig við að ný lög raski að einhverju leyti þeirri réttarstöðu sem þeir hafi notið samkvæmt eldri lögum, þar með talið því að ákvæði 14. gr. laga nr. 121/1994 séu fallin úr gildi og því ekki hægt að byggja á þeim. Í nýjum lögum um neytendalán nr. 33/2013 sé ekki að finna ákvæði sama efnis. Ekki hafi heldur verið samið sérstaklega um þessa aðstöðu og því telur stefndi að ekki sé grundvöllur lengur fyrir viðurkenningarkröfu stefnenda.

Verði þrátt fyrir framangreint komist að þeirri niðurstöðu að 14. gr. laga nr. 121/1994 eigi við í málinu byggir stefndi á því að ákvæðið geti ekki tekið til lánssamninga með breytilegum forsendum, þar sem ákvæði 2. mgr. 14. gr. taki eingöngu til samninga með föstum fjárhæðum. Telur stefndi að það eigi skýra stoð í athugasemdum er fylgdu því ákvæði.

Stefndi byggir einnig á því að skilyrði fyrri málsliðar 3. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 séu ekki uppfyllt, en þar sé kveðið á um það að ákvæði 1. og 2. mgr. gildi ekki geti lánveitandi sannað að neytanda hafi mátt vera ljóst hver lántökukostnaðurinn ætti að vera. Stefnendur hafi fengið allar þær upplýsingar sem þeim hafi borið samkvæmt lögum. Vaxtaprósentan komi skýrlega fram í umræddu fasteignaveðbréfi sem og upplýsingar um það með hvaða hætti höfuðstóllinn gæti breyst og hafi stefnendum mátt vera fullljóst hver heildarlántökukostnaðurinn hafi verið, enda hafi þau fengið upplýsingar um hann við gerð greiðslumatsins. Einnig komi fram ítarlegar upplýsingar um lántökukostnað í upplýsingariti Íbúðalánasjóðs, „Að koma sér þaki yfir höfuðið“. Stefnendur hafi staðfest með undirritun sinni á greiðslumat að fulltrúi bankans, sem framkvæmdi greiðslumatið, hafi farið yfir forsendur og niðurstöður greiðslumatsins með stefnendum og veitt fjármálaráðgjöf á grundvelli þeirra. Þá komi skýrt fram í texta fasteignaveðbréfsins að um sé að ræða verðtryggt lán, en þar segi að skuldin sé bundin vísitölu neysluverðs og vísað bæði til ákvæða laga nr. 12/1995 og laga nr. 38/2001.

Að lokum bendir stefndi á að í lokamálslið 3. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 sé kveðið á um það að leiði 1. eða 2. mgr. 14. gr. laganna til lækkunar á eftirstöðvum lánsins beri neytanda að greiða þær samkvæmt samningnum, en lækkunin skuli koma fram á síðustu afborgunum. Því standist viðurkenningarkrafa stefnenda ekki, en hún virðist byggjast á því að þegar greiddir vextir, verðbætur og kostnaður sé dreginn frá höfuðstól fasteignaveðbréfsins eins og hann hafi verið 15. mars 2013.

Stefndi mótmælir því jafnframt að hið umstefnda fasteignaveðbréf falli undir ákvæði 36. gr. a til c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Ákvæði þessi nái ekki til samningsskilmála sem endurspegli lög og bindandi stjórnsýsluákvæði. Verði ákvæðunum ekki beitt gagnvart fasteignaveðbréfinu, þar sem skilmálar þess séu ákveðnir í lögum og reglum og því ekki umsemjanlegir.

Stefndi bendir á að í tilskipun 93/13/EBE, sem ofangreind ákvæði laga nr. 7/1936 eigi rætur í, sé kveðið á um það að hún nái ekki til samningsskilmála sem endurspegli lög og bindandi stjórnsýsluákvæði og ákvæði eða meginreglur í alþjóðasamningum sem aðildarríkin eða bandalagið eigi aðild að, sbr. 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar. Fram komi í formála hennar að talið sé að lög og stjórnsýsluákvæði aðildarríkjanna, sem beint eða óbeint ákvarði skilmála neytendasamninga, feli ekki í sér óréttmæta skilmála. Þá komi einnig fram í formálanum að orðalagið „lög og bindandi stjórnvaldsfyrirmæli“ eigi einnig við um reglur sem samkvæmt lögum gildi í samskiptum samningsaðila. Þá leiði af d-lið 2. gr. viðauka með tilskipuninni að ákvæði hennar komi ekki í veg fyrir löglega vísitölubindingu sé aðferðin við vísitölubindingu útskýrð í samningi. Rökin fyrir þessu séu þau að ekki sé með sama hætti þörf á því að tryggja hagsmuni neytenda á sviðum þar sem löggjafinn og opinberir aðilar hafi sett reglur, þar sem gengið sé út frá því að með reglusetningunni hafi jafnræði aðila verið tryggt.

Stefndi mótmælir því að dómar Evrópudómstólsins, sem vísað sé til í stefnu, geti haft fordæmisgildi í máli þessu. Einnig mótmælir stefndi rangfærslum í stefnu um ákvæði 36. gr. og 36. gr. a-d í lögum nr. 7/1936.

Ef talið verði að fasteignaveðbréfið falli undir ákvæði 36. gr. a til c. í lögum nr. 7/1936 bendir stefndi á að í 36. gr., sbr. 36. gr. a til d, felist heimild til þess að víkja samningum til hliðar í heild eða að hluta eða breyta samningum eða öðrum löggerningum. Löggerningar verði einungis ógiltir með dómi eftir kröfu málsaðila. Í kröfugerð stefnenda sé þess ekki krafist að umræddu fasteignaveðbréfi verði vikið til hliðar í heild eða að hluta eða breytt á grundvelli laga nr. 7/1936. Því sé ekki unnt að víkja einstökum ákvæðum samningsins til hliðar.

Verði ekki fallist á framangreint hafnar stefndi því alfarið að ákvæði fasteignaveðbréfsins um verðtryggingu geti varðað ógildi þess samkvæmt 36. gr. a til c, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Það sé skilyrði fyrir því að samningsákvæðum verði vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. laganna að ákvæði hans verði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju. Talið hafi verið að dómstólum beri að leggja til grundvallar almennt sanngirnismat við beitingu reglunnar. Einnig hafi verið talið að dómstólar geti sótt leiðbeiningar við sanngirnismat sitt til efnis réttarreglna, þar sem lög séu mælikvarði á afstöðu löggjafans til þess hvað sé eðlilegt og sanngjarnt á því sviði sem þau taki til.

Stefndi hafnar því alfarið að skilmálar fasteignaveðbréfsins séu óskýrir, en stefnendur hafi ekki bent á neitt í orðalagi þeirra né í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál eða reglum settum samkvæmt þeim lögum, sem sé óskýrt. Stefndi mótmælir því að lög nr. 121/1994 um neytendalán geri kröfu um að í lánssamningi sé birt þróun verðlags. Þá er ekki unnt að fallast á að (yngri) lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu séu í andstöðu við lög um neytendalán. Jafnframt sé ljóst að verðtrygging sé heimil samkvæmt 13. gr. vaxtalaganna ef grundvöllur verðtryggingarinnar er vísitala neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar. Hafi Hæstiréttur Íslands þegar staðfest það, m.a. í dómi í máli nr. 92/2010. Þá hafi verðtrygging verið notuð og heimil í lánasamningum í meira en 30 ár og geti því ekki talist andstæð viðskiptavenju.

Stefndi bendir á að frá upphafi hafi verið gert ráð fyrir því að höfuðstóll fasteignaveðbréfsins tæki breytingum í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu. Með þessu hafi báðir aðilar tekið áhættu. Óumdeilt sé að vísitala neysluverðs hafi hækkað frá þeim tíma þegar fasteignaveðbréfið var gefið út. Það gefi hins vegar ekki rétta mynd af stöðunni að horfa einungis á vísitölu neysluverðs, heldur verði einnig að horfa til breytinga á vísitölu íbúðarhúsnæðis og launavísitölu. Þegar breytingar á framangreindum vísitölum séu skoðaðar komi í ljós að vísitala launakostnaðar og vísitala íbúðarhúsnæðis hafi einnig hækkað verulega á umræddu tímabili. Það hljóti að draga úr áhrifum hækkunar vísitölu neysluverðs á neytendur. Þá sé einnig rétt að hafa í huga að verðbólga á tímabilinu frá febrúar 2003 til dagsins í dag sé fjarri því að ná þeim hæðum sem þekkst hafi hér á landi á árunum eftir að verðtrygging var tekin upp.

Með hliðsjón af framangreindu telur stefndi að lánið hafi ekki raskað til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna aðila, neytanda í óhag, sbr. 36. gr. c laga nr. 7/1936, og verði ekki talið að það sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju

að bera umræddan löggerning fyrir sig.

Stefndi vísar jafnframt til 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 þar sem komi fram að við mat á því hvað teljist ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komi til.

Stefndi tekur fram að efni samnings sé skýrt, að miklu leyti ákvarðað af lögum og að öllu leyti í samræmi við lög. Ákvæði um almenna verðtryggingu hafi, eins og áður segir, verið í lögum frá árinu 1979, þar af nær óbreytt frá árinu 1995. Lög mæli fyrir um að verðþróun skuli mæld á tiltölulega einfaldan hátt, með mælingum á verði almennra neysluvara sem séu hluti af algengum innkaupum hvers heimilis. Ættu flestir neytendur því að hafa skilning á þeim útreikningum sem verðtrygging er grundvölluð á. Sérstaklega eigi þetta við um neytendur eins og stefnendur, sem áður hafi keypt fasteignir og tekið verðtryggð lán. Þá bendir stefndi á að í viðauka við tilskipun 93/13/EBE komi skýrt fram að verðtrygging teljist ekki ósanngjörn í skilningi tilskipunarinnar, sbr. l-lið í 1. mgr. viðaukans og c- og d-liði í 2. mgr. viðaukans.

Í tengslum við umfjöllun um atvik við samningsgerð áréttar stefndi að við gerð löggerningsins hafi í öllu verið farið að ákvæðum laga um neytendalán og hafi stefnendur fengið ítarlegar upplýsingar þegar greiðslumat hafi farið fram. Um þau atvik sem síðar hafi komið til sé nauðsynlegt að hafa í huga að enginn hafi séð fyrir þá þróun sem hafi orðið á fjármálamörkuðum haustið 2008. Sviptingar á alþjóðlegum fjármálamörkuðum geti hins vegar með engu móti leitt til þess að stefnendur losni undan þeirri skyldu að greiða skuldir sínar, enda geti það almennt ekki talist óvenjulegt, ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju, að stefndi krefjist þess að stefnendur inni af hendi greiðslur í samræmi við umrætt fasteignaveðbréf. Hafi dómstólar raunar þegar hafnað því að beita umræddum ákvæðum samningalaga gegn hækkun erlendra lána með vísan til efnahagshruns. Stefndi telur að enn síður megi fallast á að beita lögunum á þeim grunni gegn minni hækkun sem í vísitölubindingunni hafi falist.

Í ljósi alls þessa telur stefndi ekki unnt að fallast á að ákvæði fasteignaveðbréfsins séu ósanngjörn eða andstæð góðri viðskiptavenju. Þá mótmælir stefndi því að ákvæðum um vísitölu, vexti og kostnað í fasteignaveðbréfinu eigi að víkja til hliðar, en að önnur ákvæði standi óbreytt. Ljóst sé að binding lánsfjárhæðar við vísitölu neysluverðs valdi lántaka ekki tjóni ein og sér, heldur verði tjónið vegna skerðingar á greiðslugetu þegar misgengi verði á milli þróunar launatekna og þeirra mælinga á verðþróun sem séu grundvöllur vísitölu neysluverðs. Það þurfi því að líta til breytinga á launavísitölunni samhliða breytingum á vísitölu neysluverðs. Einnig geti hækkandi fasteignaverð mildað áhrif sem hækkanir á vísitölu neysluverðs hafi. Því verði aldrei hægt að ganga að kröfum um fulla ógildingu vísitölubindingar. Þá verði einnig að líta til þess að vextir af vísitölutryggðum lánum séu talsvert lægri en af óverðtryggðum lánum og órjúfanleg tengsl séu á milli verðtryggingar og vaxtakjara. Því geti sanngirnisrök aldrei leitt til þess að ákvæðum um vísitölu í fasteignaveðbréfinu verði vikið til hliðar í heild en önnur ákvæði látin standa eftir.

Stefndi mótmælir enn fremur þeirri málsástæður stefnenda að vísitala neysluverðs, sem kveðið sé á um í 1. til 3. tölulið fasteignaveðbréfsins og 12. gr.

laga nr. 121/1994, hafi ekki áhrif á kröfu stefnenda. Virðist stefnda sem stefnandi reisi þá málsástæðu annars vegar á því að fyrirmæli reglna Seðlabanka Íslands nr. 492/2001 um framkvæmd verðtryggingar skorti lagastoð og af því leiði að innheimta á verðtryggðu lánsfé sé ólögmæt. Hins vegar að 12. gr. laga nr. 121/1994 sé að engu hafandi og að verðbótaþáttur umrædds fasteignaveðbréfs eigi að vera inni í reiknaðri greiðslubyrði lánsins sem komi fram í greiðslumatinu.

Um fyrra atriðið tekur stefndi fram að umrædd reglugerð sé í samræmi við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, eins og nánar sé fjallað um í áliti umboðsmanns Alþingis frá 8. júlí 2013 í máli nr. 6460/2011. Um síðara atriðið tekur stefndi fram að þegar fasteignaveðbréfið hafi verið gefið út hafi 12. gr. laga nr. 121/1994 verið í gildi. Því gildi ákvæðið um bréfið verði önnur ákvæði laganna talin gilda um það. Í ákvæðinu komi skýrt fram að óviss, breytilegur kostnaður, líkt og verðbætur, sé ekki hluti af upplýsingagjöf um árlega hlutfallstölu kostnaðar við samningsgerð, enda segi þar að ef lánssamningur heimili verðtryggingu eða breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum, sem teljist hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, en ekki sé unnt að meta á þeim tíma sem útreikningur er gerður, skuli reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstíma.

Stefndi mótmælir því að tilskipun 87/102/EBE um neytendalán og tilskipun 90/88/EBE um breytingu á henni, og dómar Evrópudómstólsins um ákvæði tilskipunarinnar, sem stefnendur hafi vísað til, hafi þýðingu í máli þessu. Samkvæmt gildissviði tilskipananna nái þær ekki til langtímaveðlána sem ætlað sé að afla eða viðhalda eignarrétti á landi eða byggingu sem reist hafi verið eða áformað er að reisa eða sem ætluð eru til að endurnýja eða bæta slíka byggingu, sbr. 2. grein tilskipunarinnar. Þær eigi því ekki við um fasteignaveðbréf það sem deilt sé um í málinu.

Stefndi mótmælir því enn fremur að hann sé sérfrótt fjármálafyrirtæki. Stefndi sé opinber stofnun en ekki fjármálafyrirtæki. Á þeim tíma sem umrætt fasteignaveðbréf hafi verið gefið út hafi stefndi ekki verið eftirlitsskyldur aðili.

Stefndi mótmælir því einnig að hafa brotið gegn ákvæði laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, enda hafi hann ekki viðhaft óréttmæta eða villandi viðskiptahætti, heldur farið að einu og öllu eftir ákvæðum laga sem gildi um stefnda og starfsemi hans. Að veita verðtryggt lán geti ekki talist villandi markaðssetning ef vísað er með skýrum hætti til þess að umrætt lán sé verðtryggt, eins og gert hafi verið í hinu umdeilda fasteignaveðbréfi. Í því sambandi verði að líta til þess að verðtrygging hafi verið lögbundin í áratugi á Íslandi og allir, sem komnir séu til vits og ára, eigi að hafa a.m.k. lágmarksþekkingu á því hvað felist í verðtryggingu. Því megi gera ráð fyrir að lántakar viti að hverju þeir gangi þegar þeir taki lán sem skýrlega er sagt verðtryggt.

Stefndi byggir sýknukröfu sína einnig á því að stefnendur hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá dóm um kröfur sínar, a.m.k. ekki þær sem séu eldri en fjögurra ára, og því beri að sýkna stefnda af viðurkenningarkröfum stefnenda, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Stefndi rökstyður þessa afstöðu með því að vísa til þess að viðurkenningarkrafa stefnenda sé reist á sjónarmiðum um að þau eigi rétt á endurgreiðslu vegna greiddra verðbóta, vaxta og kostnaðar samkvæmt aðalkröfu, en verðbóta samkvæmt varakröfu. Slíkar ætlaðar

endurgreiðslukröfur hafi þá orðið til við greiðslu stefnenda til stefnda á hverjum gjalddaga frá 15. maí 2003, sbr. 5. gr. laga nr. 14/1905 og 2. gr. laga nr. 150/2007. Ljóst sé að slíkar endurgreiðslukröfur fyrnist á fjórum árum bæði samkvæmt 3. gr. eldri fyrningarlaga nr. 14/1905, sem gildi um kröfur sem stofnast hafi fyrir 1. janúar 2008, og samkvæmt 3. gr. gildandi fyrningarlaga nr. 150/2007, sem gildi um kröfur sem stofnast hafi eftir 1. janúar 2008. Þær kröfur sem séu eldri en fjögurra ára séu því fyrndar.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að kröfurnar séu enn ófyrndar krefst hann sýknu með vísan til tómlætis stefnenda. Stefndi bendir á að umrætt fasteignaveðbréf hafi verið gefið út í febrúar 2003 og hafi stefnendur greitt af því mánaðarlega frá fyrsta gjalddaga, sem hafi verið 15. maí 2003. Ljóst sé að lánið hafi frá öndverðu verið bundið vísitölu neysluverðs og því frá upphafi tekið breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni. Fjárhæð afborgana hafi jafnframt tekið breytingum í samræmi við vísitöluhækkanir. Hafi stefnendur verið ósátt við umræddar hækkanir telur stefndi að þeim hafi borið þá þegar að gera athugasemdir við þær . Hafi það verið verulegt tómlæti af þeirra hálfu að koma ekki fram með athugasemdir fyrr en 18. október 2012, er fyrra dómsmál stefnenda gegn stefnda hafi verið höfðað, en þá hafi verið liðin því sem næst tíu ár frá því að stefnendur hófu að greiða af láninu. Í stefnu komi fram að stefnendum hafi orðið ljóst við bankahrunið á árinu 2008 að þau gætu átt kröfu á stefnda. Telur stefndi að það sé verulegt tómlæti af hálfu stefnenda að hafa ekki haft uppi þá kröfu fyrr en raun beri vitni, eða fjórum árum eftir umrætt bankahrun.

Þá telur stefndi að ekki verði hjá því komist að benda á það að stefnendur hafi ekki sótt um greiðslujöfnun á árinu 2008, en frumvarp um breytingu á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga, nr. 63/1985, hafi verið samþykkt 17. nóvember 2008. Í því hafi falist að lántakar, sem hafi verið með verðtryggð fasteignalán, hafi getað óskað eftir greiðslujöfnun lána sinna, en greiðslujöfnun hafi haft í för með sér frestun á hluta afborgana og létt greiðslubyrði af lánum tímabundið í niðursveiflu. Þegar lögum hafi síðan verið breytt síðla árs 2009 þannig að greiðslujöfnun var beitt á öll lán einstaklinga, annarra en þeirra sem afþökkuðu greiðslujöfnun, hafi stefnendur afþakkað greiðslujöfnunina.

Stefndi kveðst reisa kröfu sína um málskostnað úr hendi stefnenda óskipt á 130. gr. sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

1. Almennt um ágreining aðila

Með útgáfu fasteignaveðbréfsins 11. febrúar 2003, sem mál þetta lýtur að, skuldbundu stefnendur sig til þess að endurgreiða stefnda 6.034.066 krónur með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, en ársvextir samkvæmt skuldabréfinu námu 5,1%. Þá var þar mælt fyrir um að skuldin breyttist í samræmi við breytingar sem yrðu á vísitölu neysluverðs, sem Hagstofa Íslands reiknaði út samkvæmt þar til greindri löggjöf, frá grunnvísitölu, sem tilgreind var 224,7, til gildandi vísitölu á hverjum gjalddaga. Enn fremur sagði í skuldabréfinu að skuldara bæri að greiða allan innheimtukostnað.

Enginn ágreiningur virðist vera um að stefnendur hafi samþykkt framangreinda skilmála skuldabréfsins með útgáfu þess, þar á meðal að standa stefnda skil á umsömdum vöxtum og að skuldin tæki breytingum í samræmi við það sem þar er kveðið á um. Þá er ekki deilt um það að stefndi hafi staðið réttilega að útreikningi hverrar innheimtrar greiðslu miðað við efni skuldabréfsins. Stefnendur telja aftur á móti að frá fyrsta gjalddaga hafi stefnda verið óheimilt að ráðstafa þeim greiðslum, sem þau hafa innt af hendi, til efnda á vöxtum og verðbótum, sem helgast af hækkun fyrrgreindrar grunnvísitölu til þeirrar vísitölu sem var í gildi á hverjum gjalddaga, sem og öðrum lánskostnaði. Tekur aðalkrafa þeirra mið af því að allar þessar greiðslur hafi átt að koma til lækkunar á höfuðstól skuldarinnar. Til vara er við það miðað að sá hluti greiðslnanna, sem varið hefur verið til greiðslu verðbóta afborgana og vaxta, eigi að koma til lækkunar á höfuðstólnum. Í báðum tilvikum telja stefnendur að eftirstöðvar skuldarinnar séu því allt aðrar og til muna lægri en stefndi getur fallist á og hefur lagt til grundvallar í lögskiptum sínum við stefnendur.

Í málinu verður að leggja til grundvallar að stefnda hafi, lögum samkvæmt, ekki aðeins verið heimilt, heldur einnig lögskylt, að haga lánveitingu sinni til stefnenda á þann veg sem hið umdeilda fasteignaveðbréf kveður á um. Í því sambandi liggur fyrir að starfsemi stefnda er reist á almennum fyrirmælum laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Á þeim tíma sem umrætt fasteignabréf var gefið út var stefndi því bundinn af fyrirmælum 19. gr. laganna um að slíkt bréf skyldi „vera verðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, og hafa sömu lánskjör og þau húsbréf sem skipta á fyrir fasteignaveðbréfið, sbr. 24. gr., að viðbættu föstu vaxtaálagi, sbr. 28. gr.“ Um nánari ákvörðun vaxtastigsins fór eftir ákvörðun ráðherra í samræmi við nánari fyrirmæli í 24. og 28. gr. laganna. Við lánveitingu til stefnenda var stefndi enn fremur bundinn af því að haga skilmálum fasteignaveðbréfsins í samræmi við 12. gr. reglugerðar nr. 157/2001 um húsbréf og húsbréfaviðskipti, en þar var skýrt kveðið á um það að slík bréf ættu að greiðast að fullu til baka með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs.

Málatilbúnaður stefnenda verður ekki skilinn á þá leið að þeir telji að lög útiloki að lánveitendur semji á þann veg að lánþegum beri að endurgreiða skuld sína með vöxtum og öðrum kostnaði, sem og að greiðslur afborgana og vaxta séu verðtryggðar í samræmi við 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Stefnendur virðast þó telja að ákvæði skuldabréfsins um að „skuldin“ sé bundin vísitölu neysluverðs skorti lagastoð, þar sem í 13. gr. laga nr. 38/2001 sé einungis mælt fyrir um að „greiðslur“ skuli verðtryggðar en ekki höfuðstóll.

Í 13. gr. laga nr. 38/2001 segir að ákvæði VI. kafla laganna gildi um skuldbindingar um sparifé og lánsfé í íslenskum krónum þar sem skuldari lofar að greiða peninga og þar sem umsamið eða áskilið er að greiðslurnar skuli verðtryggðar, en með verðtryggingu sé átt við breytingu í hlutfalli við innlenda verðvísitölu. Um heimildir til verðtryggingar fer síðan eftir 14. gr. laganna, nema lög kveði á um annað. Í því ákvæði er síðan veitt almenn heimild til að „verðtryggja sparifé og lánsfé skv. 13. gr.“, enda sé sé grundvöllur verðtryggingarinnar vísitala neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar samkvæmt lögum, sem um vísitöluna gilda, og birtir mánaðarlega í Lögbirtingablaði. Í 2. mgr.

14. gr. laganna kemur þó fram að einnig sé heimilt í lánssamningi að miða við hlutabréfavísitölu, en að öðru leyti voru ákvæði laganna um verðtryggingu ófrávíkjanleg. Í ljósi fyrrgreindra reglna um lánveitingar stefnda kom annar valkostur um verðtryggingu samkvæmt 2. mgr. sömu greinar ekki til álita, en heimildir til verðtryggingar eru tæmandi taldar í 14. gr. laganna, enda sé ekki um aðrar slíkar heimildir að ræða í settum lögum, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar 16. júní 2010 í máli nr. 92/2010.

Samkvæmt 2. mgr. 15. gr. laganna setur Seðlabanki Íslands nánari reglur um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár. Það hefur verið gert með reglum nr. 492/2001. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. reglnanna skal höfuðstóll verðtryggðs láns breytast í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu til fyrsta gjalddaga og síðan í hlutfalli við breytingar á vísitölunni milli gjalddaga. Þá segir þar að höfuðstóll láns skuli breytast á hverjum gjalddaga áður en vextir og afborgun eru reiknuð út. Jafnframt er þar kveðið á um að grunnvísitala sé sú vísitala sem í gildi er þegar lán er veitt, nema samningur eða eðli máls leiði til annars.

Sú tilhögun sem áður er lýst hefur verið á framkvæmd verðtryggingar fjárskuldbindinga í grundvallaratriðum frá setningu laga nr. 13/1979 um stjórn efnahagsmála o.fl., en í 33. gr. þeirra laga, sem varð að bráðabirgðaákvæði í þágildandi lögum um Seðlabanka Íslands, var við það miðað að höfuðstóll skuldar breyttist með verðlagsþróun og að afborganir og vextir reiknuðust af verðbættum höfuðstól. Hafa fyrirmæli Seðlabanka Íslands um verðtryggingu frá þeim tíma tekið mið af þessari aðferð. Þegar litið er til forsögu reglna um verðtryggingu fjárskuldbindinga og orðalags 14. gr., í samhengi við 13. gr. laga nr. 38/2001, er ekki á það fallist að framkvæmdin samkvæmt fyrrgreindum reglum Seðlabankans stangist á við ákvæði laganna.

Skilja verður umrætt fasteignaveðbréf á þann veg að það mæli fyrir um að höfuðstóll skuldarinnar breytist til samræmis við þróun vísitölu neysluverðs. Það er í samræmi við þau ákvæði laga og stjórnvaldsfyrirmæla sem áður eru rakin. Af þessum sökum ber að hafna málsástæðu stefnenda þess efnis að sú tilhögun verðtryggingar sem aðilar sömdu um sé ólögmæt í ljósi fyrrgreindra ákvæða laga nr. 38/2001.

Að þessu slepptu byggist málatilbúnaður stefnenda í meginatriðum á því að stefndi hafi vanrækt að upplýsa stefnendur um atriði sem honum bar að tilgreina í lánssamningi aðila um kostnað þeirra af láninu samkvæmt 5. og 6. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán, meðal annars um árlega hlutfallstölu kostnaðar. Þessa vanrækslu telja stefnendur leiða til þess að óheimilt hafi verið að innheimta slíkan kostnað og er því til stuðnings bæði vísað til 14. gr. laga nr. 121/1994 og 36. og 36. gr. a-d laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerningar, eins og þessum lögum hefur síðar verið breytt.

2. Giltu lög um neytendalán um útgáfu fasteignaveðbréfsins?

Þegar stefnendur gáfu út fasteignaveðbréf það sem mál þetta lýtur að 11. febrúar 2003 voru í gildi lög nr. 121/1994 um neytendalán, sbr. lög nr. 179/2000. Í 1. gr. laganna kemur fram að lögin taki til lánssamninga sem lánveitandi gerir í

atvinnuskyni við neytendur. Leggja ber til grundvallar að stefnendur séu neytendur í þessum skilningi. Í ljósi málatilbúnaðar stefnda verður hins vegar að taka til sérstakrar skoðunar hvort umræddur gerningur sé lánssamningur sem stefndi hafi sem lánveitandi gert í atvinnuskyni við stefnendur.

Samkvæmt 4. gr. fyrrgreindra laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, eins og lögin hljóðuðu þegar samningur aðila var gerður, sagði að stefndi væri sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem lyti sérstakri stjórn og heyrði stjórnarfarslega undir félagsmálaráðherra. Þá kom þar fram að stofnunin væri lánasjóður sem annaðist stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögunum. Tilgangi laganna var nánar lýst í 1. gr. þeirra. Samkvæmt þeirri grein var lögunum ætlað að stuðla að því, með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála, að landsmenn gætu búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum yrði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Í orðskýringum í 2. gr. var gerð grein fyrir því að með almennum lánum væri átt við þær lánveitingar sem fólgnar væru í skiptum á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin væru út með veði í íbúðarhúsnæði. Fasteignaveðbréf væru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gæfi út með veði í íbúðarhúsnæði í tengslum við meðal annars fasteignaviðskipti og nýbyggingar. Húsbréf væru aftur á móti markaðshæf skuldabréf sem gefin væru út í nafni Íbúðalánasjóðs í tengslum við lánveitingar hans. Í 9. gr. laganna voru verkefni stefnda talin upp í átta töluliðum. Þar sagði meðal annars að stefndi annaðist lánveitingar og sinnti húsbréfaviðskiptum í samræmi við ákvæði laganna. Nánari fyrirmæli voru í VI. kafla laganna um almenn lán stefnda, fasteignaveðbréf og húsbréf. Samkvæmt 10. gr. laganna bar stefnda að fjármagna þau verkefni sem honum voru falin samkvæmt lögunum með afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum, með útgáfu húsbréfa og með sölu svonefndra húsnæðisbréfa og lántöku samkvæmt fjárlögum hverju sinni.

Stefnda var samkvæmt framansögðu falið með lögum að vinna að markmiðum sem þar voru nánar skilgreind, meðal annars með því að veita kaupendum og byggingaraðilum lán til að fjármagna kaup og byggingu húsnæðis. Taka má undir með stefnda að starfsemi hans sé ekki í hagnaðarskyni, fremur en starfsemi annarra stjórnvalda sem er ætlað að vinna að lögmæltum verkefnum í almannaþágu. Ekki eru þó efni til þess að túlka fyrirmæli 1. gr. fyrrgreindra laga nr. 121/1994 á svo þröngan hátt að starfsemi stefnda teljist af þessum sökum ekki vera í atvinnuskyni. Gengur sú afstaða stefnda enn fremur þvert gegn því sem fram kemur í áliti efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis um það frumvarp sem varð að lögum nr. 179/2000 um breytingu á lögum nr. 121/1994, en þar segir að lagt sé til að þágildandi f-lið laganna, sem kvað á um að lánssamningar sem tryggðir væru með veði í fasteign væru undanþegnir lögum um neytendalán, verði breytt þannig að lögin taki til „lánssamninga sem Íbúðalánasjóður gerir eða annarra sambærilegra fasteignaveðlánasamninga sem gerðir eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis“.

Umrætt fasteignaveðbréf er skuldabréf sem gefið er út af stefnendum og er stefndi kröfuhafi samkvæmt því. Skuldabréfið er lánssamningur sem saminn hefur verið af stefnda og hann tók við gegn því að stefnendur fengju afhent húsbréf, útgefið af stefnda, sem þau gátu selt til að fjármagna húsbyggingu sína. Með hliðsjón af framangreindu verður á það fallist að um lánssamning sé að ræða sem stefndi hafi gert í atvinnuskyni við stefnendur sem neytendur í samræmi við 1. gr. laga nr. 121/1994. Ekki er á það fallist að sú lögmælta tilhögun við útgreiðslu

lánsins sem lýst er að framan haggi þessari niðurstöðu. Af þessu leiðir að stefnda bar að fara að fyrirmælum laga nr. 121/1994 við lánveitinguna að því marki sem ekki var vikið frá þeim með sérlögum um starfsemi stefnda.

3. Víkja reglur um greiðslumat til hliðar skyldum samkvæmt lögum nr. 121/1994?

Á þeim tíma sem fyrrgreindur lánssamningur var gerður var í 6. gr. laga nr. 121/1994 gerð grein fyrir þeim atriðum í níu töluliðum sem lánveitanda bæri að gefa neytanda upplýsingar um í lánssamningi, sbr. 5. gr. sömu laga. Átti lánveitandi að upplýsa þar um höfuðstól lánsins, þ.e. lánsfjárhæð án nokkurs kostnaðar, fjárhæð útborgunar, vexti, heildarlántökukostnað í krónum, sem skyldi reikna út samkvæmt 7. gr. laganna, árlega hlutfallstölu kostnaðar, þ.e. heildarlántökukostnað, lýst sem árlegri prósentu af upphæð höfuðstólsins og reiknaða út samkvæmt 10. til 12. gr. laganna, heildarupphæð þá sem greiða bæri, þ.e. samtölu höfuðstóls, vaxta og lánskostnaðar, fjölda einstakra greiðslna, fjárhæð þeirra og gjalddaga, gildistíma lánssamnings og skilyrði uppsagnar hans, og að lokum heimild til að greiða fyrir lokagjalddaga. Í 2. mgr. 6. gr. laganna kom fram að ef breyta mætti lánskostnaði, afborgunum eða öðrum atriðum lánskjara á samningstímanum skyldi lánveitandi greina neytanda frá því við hvaða aðstæður breytingarnar gætu orðið. Ef ekki væri unnt að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar skyldi lánveitandi þess í stað skýra neytanda frá því hverjir vextir væru, hvaða gjöld myndu falla á lánið og við hvaða aðstæður breytingar gætu orðið. Þá kom fram í 1. mgr. 7. gr. laganna að með heildarlántökukostnaði væri átt við allan kostnað af láninu, þar með talda vexti og önnur gjöld sem neytandi skyldi greiða af því með nánar tilgreindum undantekningum sem ekki hafa þýðingu fyrir sakarefnið.

Engin bein fyrirmæli voru á umræddum tíma í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál um upplýsingagjöf stefnda til lántaka. Þar var að vísu í 18. gr. kveðið á um að við skipti á húsbréfum gegn fasteignaveðbréfum skyldi m.a. liggja fyrir mat á greiðslugetu skuldara. Bar stjórn stefnda að semja við viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir um að annast þetta mat og hafa með höndum samskipti útgefanda fasteignaveðbréfa við húsbréfadeild.Vikið var að þessu mati í X. kafla þágildandi reglugerðar nr. 157/2001 um húsbréf og húsbréfaviðskipti, þar sem meðal annars kom fram að stjórn stefnda skyldi setja nánari reglur um framkvæmd greiðslumatsins. Ekki verður séð að þess háttar reglur hafi verið birtar í Stjórnartíðindum. Hins vegar hefur stefndi lagt fram í málinu vinnureglur frá desember 1998 um greiðslumat vegna lána Íbúðalánsjóðs til einstaklinga, sem og rit, gefið út af stefnda frá nóvember 1998, sem ber yfirskriftina Handbók um greiðslumat og húsbréfalán. Þar er framkvæmd greiðslumatsins lýst og m.a. vikið að því hvaða upplýsingar lántaki skuli leggja fram auk þess sem þar kemur fram að sækja beri um lán á sérstöku eyðublaði frá stefnda. Þá er því lýst í vinnureglunum og handbókinni að greiðslumatið sé tvíþætt. Annars vegar sé greiðslugeta umsækjanda reiknuð út, sem ráðist af nettótekjum hans að frádregnum framfærslukostnaði og greiðslum af lánum sem séu óháð íbúðarkaupum. Hins vegar feli greiðslumat í sér ráðgjöf á grundvelli þessa útreiknings, þar sem fara eigi meðal annars yfir greiðslubyrði lána vegna íbúðarkaupa og þróun hennar næstu árin.

Tilgangur greiðslumats og þær reglur sem um það giltu, á þeim tíma sem fasteignaveðbréfið var gefið út, eru frábrugðnar fyrrgreindum fyrirmælum laga nr.

121/1994. Þar er ekki kveðið á um að í greiðslumati skuli veittar upplýsingar um heildarlántökukostnað, árlega hlutfallstölu kostnaðar, þá heildarupphæð sem greiða skuli eða fjárhæð einstakra greiðslna, eins og ráð var fyrir gert að upplýsa bæri um í 4., 5., 6. og 7. töluliðum 1. mgr. 6. gr. laganna. Ekki er því unnt að fallast á að reglur um greiðslumat eða önnur fyrirmæli laga eða stjórnvaldsfyrirmæla um starfsemi stefnda hafi vikið til hliðar skyldu stefnda sem lánveitanda samkvæmt lögum nr. 121/1994.

4. Uppfyllti stefndi upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 121/1994?

Stefndi veitti í fasteignaveðbréfinu ýmsar upplýsingar sem skylt var að veita samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994, svo sem um höfuðstól, vexti og fjölda afborgana. Jafnvel þótt lagt sé til grundvallar að téð lög hafi gilt um stefnda, telur hann sig hafa fullnægt upplýsingaskyldu sinni með þeim upplýsingum sem komu fram í fasteignaveðbréfinu sem og með því greiðslumati sem stefnendur gengust undir áður en skuldabréfið var gefið út. Þá vísar stefndi til þess að stefnendur hafi fengið ráðgjöf hjá viðskiptabanka sínum og hafi getað nýtt sér reiknivélar á heimasíðu stefnda, sem m.a. hafi sýnt árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við ólíkar forsendur um verðlagsþróun.

Í greiðslumatinu kom fram að greiðslubyrði af láni stefnda til 40 ára að fjárhæð níu milljónir króna, sem stefnendur tóku í tvennu lagi, væri 44 þúsund krónur á mánuði. Þá voru í fasteignaveðbréfinu gefnar upplýsingar um að fjöldi afborgana væri 478 og að um jafngreiðslulán væri að ræða. Ágreiningslaust er að við útreikning á greiðslubyrði lánsins var tekið tillit til afborgana og þeirra vaxta sem þá voru í gildi um lánveitingar stefnda. Á hinn bóginn er ljóst að miðað var við óbreytt verðlag og því ekki með neinum hætti tekið tillit til þeirrar verðtryggingar sem skuldabréfið mælti fyrir um þegar lagt var mat á greiðslubyrði. Að mati dómsins mátti með auðveldum hætti ráða af framangreindum upplýsingum að heildargreiðslur af níu milljóna króna láni til 40 ára næmu ríflega 21 milljón króna á verðlagi þess dags er greiðslumatið fór fram.

Stefndi byggir á því að lög nr. 121/1994 mæli ekki fyrir um að fjárhæð verðbóta vísitölubundins láns eigi að liggja fyrir við lántöku, enda séu þær óþekktar og óvissar og því ekki mælanleg stærð. Þær geti því aldrei talist hluti af fyrir fram útreiknuðum heildarlántökukostnaði í skilningi 1. mgr. 7. gr. laganna og eigi því ekki að taka tillit til þeirra við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, sbr. 12. gr. laganna. Þá vísar stefndi til 2. mgr. 6. gr. laganna, þar sem fram komi að ef breyta megi lánskostnaði, afborgunum eða öðrum atriðum lánskjara á samningstímanum skuli lánveitandi greina neytanda frá því við hvaða aðstæður breytingarnar geti orðið. Sé ekki unnt að reikna út árlega hlutfallstölu beri lánveitanda þess í stað að skýra neytanda frá því hverjir vextir eru, hvaða gjöld falla á lánið og við hvaða aðstæður breytingar geti orðið.

Samkvæmt framansögðu var hvorki í greiðslumatinu né í fasteignaveðbréfinu að finna sérgreindar upplýsingar um heildarlántökukostnað, er tóku mið af verðtryggingu skuldabréfsins. Þar var heldur ekki getið um árlega hlutfallstölu kostnaðar, sbr. 4. og 5. tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994. Þá lét stefndi ekki gera greiðsluyfirlit með fjárhæð einstakra greiðslna, eins og ráð var fyrir gert í 7.

tölulið málsgreinarinnar. Samkvæmt 5. gr. laganna bar að veita þessar upplýsingar skriflega í lánssamningi. Því varð kröfum 1. mgr. 6. gr. laganna ekki fullnægt með því að veita upplýsingar um þessi atriði munnlega í viðtali í viðskiptabanka lántaka eða með því að vísa á reiknivél á heimasíðu stefnda.

Þá ályktun verður að draga af 2. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994, sem og af 9. og 12. gr. sömu laga, að skylda til að upplýsa lántaka um lántökukostnað komi ekki í veg fyrir að samið sé um að kostnaðurinn sé breytilegur og þar af leiðandi óviss. Er því þannig lýst í 1. mgr. 12. gr. laganna hvaða áhrif verðtrygging og annar breytilegur kostnaður hefur á útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Þar segir að ef lánsamningur heimilar verðtryggingu eða breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum, sem teljast hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, en ekki er unnt að meta hverju nemi á þeim tíma sem útreikningur er gerður, skuli reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstímans. Þó að verðtrygging lánssamnings leiði óhjákvæmilega til óvissu um hverjar verðbætur afborgana og vaxta kunni að verða, getur lánveitandi samkvæmt þessu ekki komist hjá því að reikna út hlutfallstölu kostnaðar að þessu leyti með vísan til þess að það sé ekki unnt, sbr. 2. málslið 2. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994.

Samkvæmt 4. gr. tilskipunar 87/102/EBE, sbr. tilskipun 90/88/EBE, skal í lánssamningi meðal annars koma fram yfirlýsing um árlega hlutfallstölu lánskostnaðar. Í e-lið 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar segir að með árlegri hlutfallstölu kostnaðar sé átt við heildarkostnað við neytendalán, lýst sem árlegri prósentu af upphæð láns þess sem veitt er og reiknuð út í samræmi við 1. gr. a. Samkvæmt d-lið 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar felur hugtakið heildarlánskostnaður í sér allan kostnað, að meðtöldum vöxtum og öðrum kostnaði, sem neytandinn þarf að greiða fyrir lánið. Í 6. mgr. 1. gr. a segir að þegar um sé að ræða lánssamninga, „sem í eru ákvæði er heimila breytingar á vaxtagjöldum og upphæð eða stigi annars kostnaðar er fellur undir árlega hlutfallstölu kostnaðar en ekki er unnt að meta hverju nemi á þeim tíma sem útreikningur er gerður, skal reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar á þeirri forsendu að vextir og annar kostnaður verði óbreytanlegur og gildi fram til loka lánssamnings“. Ákvæði 12. gr. laga nr. 121/1994, sem áður hefur verið lýst, á sér fyrirmynd í framangreindu ákvæði tilskipunarinnar.

Með hliðsjón af fyrrgreindu ákvæði 1. mgr. 12. gr. laga nr. 121/1994, svo og 6. mgr. 1. gr. a tilskipunar 87/102/EBE sama efnis, sbr. 1. gr. tilskipunar 90/88/EBE, verður samkvæmt þessu að leggja til grundvallar að verðbætur hafi fallið undir heildarlántökukostnað samkvæmt 1. mgr. 7. gr. þágildandi laga nr. 121/1994 og d-lið 2. mgr. 1. gr. tilskipunar 87/102/EBE. Er þetta í samræmi við það álit sem fram kemur í 90. til 92. mgr. í dómi EFTA-dómstólsins 24. nóvember 2014 í máli nr. E-27/13. Var stefnda því skylt að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld yrðu óbreytt til loka lánstímans. Téð fyrirmæli laga nr. 121/1994 verður að skýra til samræmis við þau ákvæði tilskipunar 87/102/EBE og breytingatilskipana sem ákvæðinu var ætlað að leiða í íslensk lög, sbr. 3. gr. laga nr. 2/1993 um Evrópska efnahagssvæðið. Við úrlausn um efnislegt inntak reglna samningsins um Evrópska efnahagssvæðið verður hins vegar að horfa til viðtekinna aðferða við skýringu, þ. á m. fordæma EFTA-dómstólsins.

Í fyrrgreindum dómi EFTA-dómstólsins er fjallað um túlkun framangreindra ákvæða neytendalánatilskipunarinnar. Þar er sú ályktun dregin að hugtakið

„heildarlántökukostnaður“ feli í sér allan kostnað sem neytanda ber skylda til að greiða samkvæmt lánssamningnum, að meðtöldum vöxtum og kostnaði sem leiði af verðtryggingu höfuðstólsins. Eigi þessar upplýsingar að stuðla að gagnsæi á markaðnum, þar sem þær geri neytandanum kleift að bera saman mismunandi lánatilboð. Þá er þess getið í fyrrgreindum dómi að ákvæði 6. mgr. 1. gr. a í tilskipuninni geri ráð fyrir því að vaxtagjöld og annar kostnaður geti verið breytilegur. Sé á hinn bóginn gert ráð fyrir því við lántöku að verðbólgustig haldist 0%, þegar raunveruleg verðbólga er töluvert hærri, gefi það ekki rétta mynd af þeim kostnaði sem leiði af verðtryggingu og þar með heildarlántökukostnaði í skilningi d-liðar 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar. Slík yfirlýsing veiti því ekki raunhæfa mynd af árlegri hlutfallstölu kostnaðar eins og hún sé skilgreind í e-lið 2. mgr. 1. gr. og a-lið 1. mgr. 1. gr. a í neytendalánatilskipuninni.

Að þessu virtu, svo og með hliðsjón af 3. gr. laga nr. 2/1993, verður að skýra 1. mgr. 12. gr. laga nr. 121/1994 á þá leið að við útreikning árlegrar hlutfallstölu hafi verið skylt að miða við að verðlagsþróun yrði óbreytt út lánstímann. Var það ósamrýmanlegt þessari kröfu ákvæðisins að miða greiðsluáætlun stefnenda við að verðbólgustig yrði 0%, svo sem gert var.

Samkvæmt a-lið 1. mgr. 2. gr. tilskipunar 87/102/EBE tekur hún ekki til lánssamninga sem er ætlað að afla eða viðhalda eignarrétti á landi eða byggingu sem reist hefur verið eða áformað er að reisa. Í 3. mgr. 2. gr., sbr. tilskipun ráðsins 90/88/EBE frá 22. febrúar 1990 um breytingar á tilskipun 87/102/EBE, segir enn fremur að tiltekin ákvæði, þar á meðal 4. til 12. gr. tilskipunarinnar, eigi ekki við um lánssamninga sem tryggðir eru með veði í fasteign að því marki sem þeir eru ekki þegar undanþegnir tilskipuninni. Með vísan til þessa telur stefndi að tilskipunin gildi ekki um lánssamning stefnenda við stefnda og eigi því ekki að hafa þýðingu við skýringu laga nr. 121/1994.

Ofangreind tilskipun mælir fyrir um lágmarkssamræmingu á löggjöf aðildarríkjanna á sviði neytendalána. Við innleiðingu hennar er einstökum ríkjum heimilt að ganga lengra við að gæta hagsmuna neytenda, t.d. með því að láta upplýsingaskyldu lánveitenda taka til lánssamninga sem tilskipunin undanskilur sérstaklega. Með lögum nr. 179/2000 var það gert með því að lögin voru látin ná til lánssamninga sem gerðir voru til að fjármagna kaup á fasteign með veði í henni. Ákvæði laganna um upplýsingaskyldu verður að túlka með sama hætti um alla lánssamninga sem lög nr. 121/1994, eins og þeim var breytt með lögum nr. 179/2000, taka til. Því er óhjákvæmilegt að taka tillit til efnis tilskipunar 87/102/EBE um upplýsingaskyldu lánveitenda við túlkun á fyrirmælum laganna, hvort sem tilskipunin tekur til lánssamningsins eða ekki, enda falli hann undir gildissvið laganna.

Samkvæmt öllu framangreindu er það niðurstaða dómsins að þótt tekið sé mið af þeim upplýsingum sem stefnendur fengu í greiðslumatinu hafi þau ekki fengið þær upplýsingar um heildarlánskostnað og árlega hlutfallstölu kostnaðar af umræddu láni sem skylt var að veita þeim samkvæmt lögum. Á það verður hins vegar ekki fallist að af þessari vanrækslu leiði fyrirvaralaust að stefnda sé óheimilt að krefjast lántökukostnaðar sem byggist á verðbótaákvæði lánssamnings með vísan til fyrirmæla 2. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994. Er þá horft til þess sem áður segir að lögin gera skýrlega ráð fyrir því að aðstæður kunni að vera með þeim hætti að árleg hlutfallstala kostnaðar byggist á áætlun með tilliti til breytilegra atriða, sem

ekki er hægt að meta með vissu á þeim tíma sem útreikningur er gerður, þ. á m. á verðtryggingu, sbr. 2. mgr. 6. gr., 9. og 1. mgr. 12. gr. laganna.

Ekki er fjallað um það í tilskipun 87/102/EBE, eða síðari tilskipunum sem breyttu henni, hvaða afleiðingar það hafi þegar lánveitandi veitir ekki tilskildar upplýsingar um heildarlántökukostnað og árlega hlutfallstölu lánskostnaðar við gerð lánssamnings. Líkt og fram kemur í 94. mgr. fyrrnefnds dóms EFTA-dómstólsins í máli nr. E-27/13 verður því að meta, að teknu tilliti til allra atvika málsins, hvaða afleiðingar vanræksla stefnda hafði á hagsmuni stefnenda og hvaða þýðingu hún eigi nú að hafa að lögum. Gilda um þetta atriði innlendar reglur svo framarlega sem sú vernd, sem neytendalánatilskipunin felur í sér, telst tryggð.

5. Réttaráhrif vanrækslu stefnda samkvæmt lögum nr. 121/1994

Stefnendur telja að áðurlýst vanræksla stefnda eigi að hafa þær afleiðingar að honum sé óheimilt að krefjast greiðslu hvers kyns kostnaðar af láninu samkvæmt áðurlýstum lánssamningi, þ. á m. verðbóta. Þessu til stuðnings vísa stefnendur í senn til 36. gr. og 36. gr. a til d í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, eins og þeim hefur síðar verið breytt, og til 14. gr. laga nr. 121/1994 sem og til tilgangs síðastnefndu greinarinnar. Síðastnefnda ákvæðið var í gildi þegar stefnendur inntu framangreindar greiðslur af hendi, sem og þegar mál þetta var höfðað við birtingu stefnu 22. október 2013, sbr. fyrirliggjandi birtingarvottorð dagsett sama dag. Því er haldlaus sú mótbára stefnda að stefnendur geti ekki borið 14. gr. laga nr. 121/1994 fyrir sig eftir gildistöku nýrra laga um neytendalán, nr. 33/2013, hinn 1. nóvember 2013. Hins vegar er málatilbúnaður stefnenda ekki reistur á 15. gr. laga nr. 121/1994 þar sem mælt er fyrir um að vanræksla lánveitanda að þessu leyti geti skapað honum bótaábyrgð, enda hafi neytandi mátt ætla að lánskjör væru hagstæðari en þau hafi síðar reynst vera.

Í fyrstu er rétt að víkja að ákvæði 14. gr. laga nr. 121/1994, en þar segir að séu vextir og annar lántökukostnaður ekki tilgreindir í lánssamningi sé lánveitanda ekki heimilt að krefja neytanda um greiðslu þeirra. Í 2. mgr. greinarinnar kemur einnig fram að lánveitanda sé óheimilt að krefjast greiðslu frekari lántökukostnaðar en tilgreindur er í samningi skv. 4. tölul. 1. mgr. 6. gr. laganna. Sé árleg hlutfallstala kostnaðar, sbr. 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laganna, of lágt reiknuð, er lánveitanda heldur ekki heimilt að krefjast heildarlántökukostnaðar sem gefur hærri árlega hlutfallstölu kostnaðar.

Í fasteignaveðbréfinu, sem um er deilt í málinu, var gefinn upp ákveðinn vaxtafótur, 5,1%, auk þess sem tekið var fram að skuldina ætti að endurgreiða með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, og að hún breyttist í samræmi við vísitölu neysluverðs, sbr. 2. tölulið staðlaðra skilmála á fasteignaveðbréfinu. Nánari lýsing á áhrifum þessarar vísitölutengingar kemur fram í 3. tölulið í skuldabréfinu, en þar segir að skuldin sé bundin vísitölu neysluverðs sem Hagstofa Íslands reikni út samkvæmt lögum nr. 12/1995, auk þess sem þar er vísað til laga nr. 38/2001. Þá er þar útskýrt að skuldin taki breytingum í samræmi við breytingar á þessari vísitölu frá grunnvísitölu skuldabréfsins til gildandi vísitölu á gjalddaga. Einnig er í 4. tölulið skuldabréfsins útskýrt hvernig vextir leggjast á höfuðstól skuldarinnar og hvernig þeir eru reiknaðir út. Að þessu leyti eru vextir og sá kostnaður, sem af

verðtryggingu lánsins leiðir, tilgreindir í lánssamningi aðila.

Svo sem áður greinir er ekki unnt að fallast á að framangreind vanræksla stefnda við upplýsingagjöf til stefnenda leiði fyrirvaralaust til þess að honum hafi verið óheimilt samkvæmt 1. og 2. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994 að krefja stefnendur um slíkan kostnað, þar á meðal kostnað sem byggðist á verðbótarákvæðum lánssamningsins. Er þá sem fyrr horft til þess að lögin gera skýrlega ráð fyrir því að aðstæður geti verið með þeim hætti að árleg hlutfallstala kostnaðar byggist á áætlun með tilliti til breytilegra atriða, sem ekki er hægt að meta með vissu á þeim tíma sem útreikningur er gerður. Á þetta sérstaklega við um verðbætur, enda hlýtur sá kostnaður lántaka, sem helgast af samningsskilmálum um verðtryggingu, að vera óviss í efnahagsumhverfi sem einkennist af óstöðugu verðlagi líkt og hér á landi. Ber í því sambandi að árétta að stefnda var á þeim tíma sem um ræðir óheimilt að veita annars konar lán en verðtryggð jafngreiðslulán til allt að 40 ára. Þá gefa lögskýringargögn til kynna að ætlast hafi verið til þess að ákvæði 14. gr. laga nr. 121/1994 ætti einungis við þegar lánssamningur er með „fastri lánsfjárhæð“, sbr. athugasemd við 14. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 30/1993, sem er forveri sama ákvæðis í lögum nr. 121/1994. Þegar lán er verðtryggt með vísitölu neysluverðs tekur lánsfjárhæðin breytingum miðað við þróun vísitölunnar, eins og rakið hefur verið, og er lánssamningurinn því í raun ekki með fastri lánsfjárhæð.

Við mat á réttaráhrifum þess að stefndi vanrækti að veita stefnendum tilskildar upplýsingar verður í upphafi að horfa til þess að ákvæði skuldabréfsins um verðtryggingu voru skýr og fortakslaus. Gat stefnendum því ekki dulist að lánið væri ekki með fastri lánsfjárhæð, heldur verðtryggt og bundið vísitölu neysluverðs og að við hverja greiðslu bæri að greiða vexti er næmu 5,1% af eftirstöðvum vísitölutengds höfuðstóls. Einnig ber að líta til þess að jafnvel þótt fullnægjandi upplýsingar hefðu verið veittar hefði sú upplýsingagjöf engu breytt um það að stefnda hefði verið heimilt að krefja stefnendur um fullar verðbætur við þær aðstæður að vísitala hefði tekið mun meiri breytingum en gert var ráð fyrir í upphafi. Þá er ágreiningslaust að skilmálar lánssamningsins um vexti, verðtryggingu og annan kostnað, sem eru í samræmi við ófrávíkjanleg fyrirmæli laga nr. 44/1998 um húsnæðismál og reglur laga nr. 38/2001, eru út af fyrir sig ekki efnislega ósanngjarnir í skilningi laga. Ber í því sambandi að hafa í huga að engan veginn verður séð að stefndi hafi verið í aðstöðu til þess að nýta sér yfirburðarstöðu sína til þess að hafa áhrif á efni samningsins að þessu leyti, stefnendum í óhag. Jafnframt er ekkert komið fram um að skilmálar samningsins hafi verið óvenjulegir eða óeðlilegir með hliðsjón af þeim kjörum sem tíðkuðust á lánamarkaði. Að lokum verður að horfa til þess að mat var lagt á greiðslugetu stefnenda og þeim veitt fjármálaráðgjöf á grundvelli þess mats.

Í ljósi þess sem að framan er rakið telur dómurinn ótvírætt að áðurlýst vanræksla stefnda geti ekki leitt til þess að honum hafi verið óheimilt að innheimta vexti, sem tekið var tillit til við upplýsingagjöf um greiðslubyrði í greiðslumati. Þá hefur ákvæði lánssamningsins um innheimtukostnað leitt til óverulegrar greiðslubyrði stefnenda á þeim tæpum tíu árum sem liðin eru frá því að lánið var veitt.

Ekki liggja fyrir í málinu nákvæmar upplýsingar um breytingar á vísitölu neysluverðs fyrir þann tíma þegar lánið var tekið en við munnlegan flutning

málsins voru leiddar að því líkur að þessar breytingar hefðu verið fremur litlar. Samkvæmt þessu hefðu fullnægjandi upplýsingar um lántökukostnað ekki gefið til kynna verulega hækkun lánsins vegna verðbóta. Er af þessum sökum vafasamt hvort og þá hvaða þýðingu upplýsingagjöf í lögmætu horfi hefði í raun haft fyrir stefnendur þegar þau tóku afstöðu til þess hvort lánið yrði tekið. Þá verður að líta til þess að stefnendum mátti vera ljóst við töku lánsins að verðbreytingar kynnu að verða á lánstímanum og að lánið myndi við það taka breytingum í samræmi við vísitölu neysluverðs, sbr. grunnrök 3. mgr. 14. gr. laga nr. 121/1994. Stefnendur hafa enga tilraun gert til þess að sýna fram á það með útreikningum að lánið hafi hækkað verulega umfram það sem þeir máttu vænta á grundvelli almennrar þekkingar sinnar.

Samkvæmt öllu framangreindu telur dómurinn að ekki sé fram komið að vanræksla stefnda á því að veita fullnægjandi upplýsingar um lántökukostnað, að teknu tilliti til áætlaðra verðbóta, hafi haft slíkar afleiðingar fyrir hagsmuni stefnenda að það geti leitt til ógildis á ákvæði fasteignaveðbréfsins um verðtryggingu. Gildir þá einu hvort litið er til 36. gr. laga nr. 7/1936 og 36. gr. a til d í sömu lögum eða fyrirmæla 14. gr. laga nr. 121/1994.

Með sömu röksemdum og hér hefur verið gerð grein fyrir um efni lánssamnings aðila og fyrirmæli laga og stjórnvaldsfyrirmæla um verðtryggingu og vexti, sem og með vísan til almennrar þekkingar um grunnáhrif vísitölutengingar lánsskuldbindinga, verður þeirri málsástæðu stefnenda einnig hafnað að samningur aðila hafi brotið gegn þágildandi ákvæðum laga um villandi viðskiptahætti, sbr. VI. kafla samkeppnislaga nr. 8/1993, sem síðar urðu að lögum nr. 57/2005.

Samkvæmt framangreindu verður stefndi sýknaður af bæði aðal- og varakröfu stefnenda. Er með þeirri niðurstöðu engin afstaða tekin til þess hvort stefnendur kunni að eiga kröfu um skaðabætur á hendur stefnda eða njóta annarra vanefndaúrræða.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að stefnendur og stefndi beri hver sinn kostnað af rekstri málsins. Stefnendur njóta gjafsóknar samkvæmt gjafsóknarleyfi innanríkisráðuneytisins 3. janúar 2014. Allur gjafsóknarkostnaður þeirra greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns þeirra, Þórðar Heimis Sveinssonar hdl., sem þykir hæfilega ákveðin 1.860.000 krónur að teknu tillit til virðisaukaskatts.

Dómsuppkvaðning hefur dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Dómendur og aðilar töldu ekki efni til að málið yrði flutt að nýju.

Dóm þennan kveða upp héraðsdómararnir Ásmundur Helgason, Kolbrún Sævarsdóttir og Skúli Magnússon.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Íbúðalánasjóður, er sýkn af kröfum stefnenda, Theodórs Magnússonar og Helgu Margrétar Guðmundsdóttur.

Málskostnaður fellur niður. Allur gjafsóknarkostnaður stefnenda greiðist úr ríkissjóði, þ.m.t. þóknun lögmanns þeirra, Þórðar Heimis Sveinssonar hdl., 1.860.000 krónur.

Ásmundur Helgason (sign.)

Kolbrún Sævarsdóttir (sign.)

Skúli Magnússon (sign.)