

LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 8. apríl 2022.

Mál nr. 617/2021:

María Björg Þórhallsdóttir og

Ólafur Hvanndal Ólafsson

(Jónas Fr. Jónsson lögmaður)

gegn

ÍL-sjóði

(Áslaug Árnadóttir lögmaður)

Lykilorð

Skuldamál. Neytendalán. Samningur. Skuldabréf. Ógilding samnings. EES-samningurinn. Málsástæða.

Útdráttur

Í málinu var deilt um heimild Í til að krefja M og Ó í nóvember 2019 um þóknun vegna uppgreiðslu á 40 ára húsnæðisláni sem þau höfðu tekið í júlí 2008 hjá Í með útgáfu ÍLS-veðbréfs. M og Ó byggðu á því að Í hefði vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt þágildandi lögum nr. 121/1994 um neytendalán þar sem lánaskilmálar hafi ekki haft að geyma upplýsingar um hvernig uppgreiðslugjaldið væri reiknað út. Þá byggðu M og Ó á því að efni stæðu til að víkja skilmálum veðbréfsins um uppgreiðslugjald til hliðar á grundvelli 36. gr. og 36. gr. a-c laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Í dómi Landsréttar var ekki fallist á með M og Ó að upplýsingaskylda lánveitanda sem leiða mætti af 6. gr., 7. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 næði til uppgreiðslugjaldsins. Þegar af þeirri ástæðu hefði 14. gr. sömu laga um afleiðingar þess að lántökukostnaður væri ekki tilgreindur á fullnægjandi hátt í lánssamningi enga þýðingu í málinu. Þá kom fram að í lögum nr. 121/1994 væri ekki kveðið á um hverjar afleiðingar það gæti haft ef lánveitandi bryti gegn fyrirmælum 16. gr. a um að í lánssamningi væri kveðið á um hvernig uppgreiðslugjald skuli reiknað. Af því leiddi að sú málsástæða M og Ó að skilmáli veðbréfsins um uppgreiðslugjald skyldi vera óskuldbindandi fyrir þau yrði ekki reist á öðrum réttarheimildum en III. kafla laga nr. 7/1936 eða ólögfestum reglum samningaréttar um heimild til að ógilda eða víkja til hliðar löggerningi. Rakið var að hið umdeilda ákvæði veðbréfsins um uppgreiðslugjald væri reist á fyrirmælum 3. mgr. 23. gr. laga nr. 44/1998 eins og það væri nánar útfært í ákvæðum reglugerða nr. 522/2004 og 1016/2005. Með dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 hefði verið komist að þeirri niðurstöðu að umrædd reglugerðarákvæði ættu sér fullnægjandi lagastöð. Gæti því ekki komið til álita að skilmálinn yrði metinn ógildur eða honum vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. a-c laga nr. 7/1936. Þá var ekki fallist á að forsendur væru til að víkja skilmála veðbréfsins um uppgreiðslugjald til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Enn fremur var ekki fallist á að Í hefði brotið gegn ákvæðum laga nr.

57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu eða að efni væru til að verða við kröfu M og Ó um að Í yrði gert að endurgreiða þeim hluta uppgreiðsluþóknunarinnar. Loks var ekki fallist á að reglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár gætu átt við um atvik málsins. Var Í því sýknað af kröfum M og Ó.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómarnir Aðalsteinn E. Jónasson, Jón Höskuldsson og Kristbjörg Stephensen.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjendur skutu málinu til Landsréttar 19. október 2021. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 22. september 2021 í málinu nr. E-3061/2020.
- 2 Áfrýjendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim 2.744.856 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. desember 2019 til greiðsludags. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og að áfrýjendur verði dæmd að óskiptu til að greiða stefnda málskostnað fyrir Landsrétti.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Sakarefni málsins varðar lögmæti uppgreiðslugjalds og hvort efni séu til að verða við kröfu áfrýjenda um endurgreiðslu þess. Atvik eru þau að áfrýjendur tóku húsnæðislán hjá stefnda, þá Íbúðalánasjóði, með útgáfu svokallaðs ÍLS-veðbréfs 1. júlí 2008 að fjárhæð 20.000.000 króna. Var lánið tekið til 40 ára með 12 afborgunum á ári, verðtryggt miðað við grunnvísitöluna 304,4. Bar lánið 5,05% vexti á ári, tryggt með veði í Norðurbakka 25C, Hafnarfirði. Í yfirskrift veðbréfsins kom fram að lánið væri „[á]n heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgana nema gegn sérstakri þóknun“. Í 5. tölulið skilmála bréfsins kom því til samræmis fram að skuldari afsalaði sér heimild til að greiða aukaafborganir „af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga nema gegn sérstakri þóknun“. Í skilmálum bréfsins var ekki að finna upplýsingar um hvert uppgreiðslugjaldið væri eða hvernig það yrði reiknað út ef til þess kæmi að áfrýjendur kysu að greiða aukaafborgun eða skuldina að fullu.
- 5 Áfrýjendur tóku ákvörðun um að greiða lánið upp ríflega ellefu árum síðar. Nánar tiltekið greiddu þau stefnda 30.195.394 krónur 4. nóvember 2019, en þar af nam uppgreiðslugjaldið 2.744.856 krónum eða 10,05% af uppgreiðsluvirði lánsins sem var 27.300.311 krónur. Í aðdraganda uppgreiðslu lánsins, 30. október sama ár, höfðu áfrýjendur mótmælt heimild stefnda til að krefja þau um greiðslu uppgreiðslugjalds og upplýst að það yrði greitt með fyrirvara ásamt áskilnaði um endurkröfu.

- 6 Áfrýjendur höfðuðu mál á hendur stefnda til endurgreiðslu gjaldsins 21. apríl 2020. Var krafa þeirra tekin til greina með dómi héraðsdóms 17. desember sama ár. Var niðurstaða héraðsdóms reist á því að skort hefði á að skilmálar veðbréfsins væru fullnægjandi þar sem engar upplýsingar hefði þar verið að finna um hvernig uppgreiðslugjaldið skyldi reiknað út, sbr. áskilnað 3. mgr. 16. gr. a laga nr. 121/1994 um neytendalán. Jafnframt byggði niðurstaðan á því að útreikningur gjaldsins samkvæmt reglugerð nr. 1017/2005 um breytingu á reglugerð nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf og reglugerð nr. 1016/2005 um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs hafi ekki átt sér fullnægjandi stoð í 3. mgr. 23. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Hafi innheimta gjaldsins því ekki átt sér fullnægjandi lagastoð.
- 7 Með leyfi 19. janúar 2021 var dómi héraðsdóms áfrýjað beint til Hæstaréttar á grundvelli 1. mgr. 175. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Með dómi réttarins 27. maí 2021 í máli nr. 4/2021 var dómur héraðsdóms ómerktur og málinu vísað heim til löglegrar meðferðar og dómsálagningar á ný. Byggði ómerking réttarins á því að héraðsdómur hefði ekki tekið rökstudda afstöðu til þess hvort og þá á hvaða grundvelli brot gegn 3. mgr. 16. gr. a laga nr. 121/1994 gæti haft þær afleiðingar í för með sér að taka bæri kröfu áfrýjenda til greina. Hefði dómurinn að því leyti ekki uppfyllt áskilnað f-liðar 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991. Auk þess hefði dómurinn byggt á málsástæðu sem ekki fengist séð af skriflegum málatilbúnaði áfrýjenda fyrir héraðsdómi að byggt hefði verið á, nánar tiltekið um skort á lagastoð fyrrgreindra reglugerða þar sem kveðið er á um hvernig standa skuli að útreikningi uppgreiðslugjalds stefnda. Hefði niðurstaða héraðsdóms því auk þess verið í andstöðu við 2. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um að dómari megi ekki byggja niðurstöðu sína á málsástæðum sem hefðu mátt koma fram við meðferð máls en gerðu það ekki. Auk þess er í dómi Hæstaréttar vísað til annarra ágalla á dómi héraðsdóms sem ástæðulaust er að rekja hér.
- 8 Málið var flutt á ný fyrir héraðsdómi 26. ágúst 2021 og dómur kveðinn upp 22. september sama ár þar sem stefndi var sýknaður af kröfum áfrýjenda.
- 9 Áfrýjendur byggja kröfu sína á því að stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 121/1994, sbr. einkum 6. gr., 7. gr., 9. gr. og 16. gr. a. Hafi lánaskilmálar stefnda ekki haft að geyma upplýsingar um hvernig uppgreiðslugjaldið væri reiknað út svo sem áskilið sé í lögum. Hafi þeim í reynd verið gert að greiða „viðbótarvaxtaálag í formi uppgreiðsluþóknunar“ sem hafi verið reiknað frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga í tæp 29 ár, núvirt. Þar sem þau hafi ekki fengið upplýsingar um hvernig gjaldið væri reiknað hafi þau ekki haft forsendur til að meta fjárhagsleg áhrif þess á heildarlántökukostnað þeirra og bera saman lánakjör sem hafi verið í boði. Vegna þessarar ætluðu vanrækslu hafi stefnda samkvæmt „meginreglu“ 14. gr. laga nr. 121/1994 verið óheimilt að krefja þau um greiðslu gjaldsins. Þá byggja þau á því að skilmálar stefnda hafi verið ósamngjarnir og í ósamræmi við góða og heilbrigða viðskiptahætti. Þar sem ekki hafi verið kveðið á um útreikning gjaldsins í

skilmálunum hafi stefndi haft „sjálfðæmi um útreikning á [því]“. Stefndi hafi í raun selt þeim „vaxtaafleiðu sjálfum sér til hagsbóta“. Þá hafi verið verulegur aðstöðumunur milli þeirra og stefnda. Vísa þau jafnframt til þess að viðskiptahættir stefnda hafi verið óréttmætir samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 57/2005 um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, sbr. og 2. mgr. 9. gr. sömu laga. Beri af framangreindum ástæðum að víkja ákvæði veðbréfsins um uppgreiðslugjaldið til hliðar, sbr. 36. gr. og 36. gr. a-c laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

- 10 Stefndi byggir á því að upplýsingagjöf hans um vexti og heildarlántökukostnað hafi verið í samræmi við ákvæði laga nr. 121/1994. Veðbréfið hafi borið skýrt með sér að um lán með uppgreiðslugjaldi væri að ræða og geti skortur á upplýsingum um hvernig það sé reiknað út ekki leitt til þess að ákvæðinu verði vikið til hliðar. Hafnar stefndi því að ákvæði 14. gr. laga nr. 121/1994 geti haft þýðingu í málinu í kjölfar gildistöku laga nr. 33/2013 um neytendalán en auk þess eigi skilyrði ákvæðisins ekki við. Þá byggir stefndi á því að ákvæði 36. gr. a-c laga nr. 7/1936 hafi ekki þýðingu þar sem um sé að ræða samningsskilmála sem endurspegli lög og bindandi stjórnvaldsfyrirmæli. Þá sé skilyrðum 36. gr. sömu laga til að víkja ákvæðinu til hliðar ekki fullnægt. Loks hafnar stefndi því að brotið hafi verið gegn ákvæðum laga nr. 57/2005.
- 11 Stefndi hefur lagt fram nokkur ný skjöl fyrir Landsrétt. Í fyrsta lagi yfirlit úr tölvukerfum stefnda um greiðslumöt og umsóknir áfrýjenda árin 2008 og 2014. Í öðru lagi tölvubréf 12. janúar 2022 til lögmanns stefnda. Í þriðja lagi frétt af vefmiðlinum Vísi 5. desember 2004 um rafrænt umsóknar- og greiðslumatskerfi fyrir viðskiptavinum Íbúðalánasjóðs. Í fjórða lagi afrit af notendahandbók fyrir greiðslumat í vefvinnslukerfi Íbúðalánasjóðs frá 2009. Í fimmta lagi minnisblað Íbúðalánasjóðs 1. nóvember 2012 fyrir rannsóknarnefnd Alþingis. Í sjötta lagi afrit af heimasíðu Íbúðalánasjóðs 8. og 20. febrúar 2008 um uppgreiðsluákvæði ÍLS-veðbréfa og loks afrit af dómi Hæstaréttar 27. maí 2021 í máli nr. 4/2021. Af hálfu áfrýjenda var lagt fram afrit af vefsíðu kauphallarinnar Nasdaq um vexti HFF skuldabréfa útgefnum af ÍL-sjóði.
- 12 Við aðalmeðferð málsins fyrir Landsrétti gaf áfrýjandinn Ólafur Hvanndal Ólafsson viðbótarskýrslu. Þá gaf skýrslu Hrafnhildur Sif Hrafnadóttir, fyrrverandi starfsmaður stefnda.
- 13 Áfrýjandinn Ólafur Hvanndal greindi frá því að þegar áfrýjendur hefðu tekið umrætt lán hefðu þau verið eignalaus og með litlar tekjur. Sagðist hann þá hafa þekkt til þess að lánastofnanir innheimtu uppgreiðslugjald en það hefði verið frekar lágt eða á bilinu 1 til 2% af uppgreiðsluvirði láns eða lánsfjárhæðar. Honum hafi ekki þótt það óeðlilegt. Það hafi því komið honum á óvart að þurfa greiða meira en 10% af uppgreiðsluvirði lánsins til stefnda. Í framburði hans kom fram að það hafi verið fyrst árið 2014 sem áfrýjendur fengu upplýsingar um fjárhæð uppgreiðslugjaldsins er þau

voru að íhuga endurfjármögnun lánsins. Fjárhæð gjaldsins hafi valdið þeim vonbrigðum og hafi þau af þeim sökum þá hætt við að greiða lánið upp. Í framburði hans kom fram að þau hefðu enga fræðslu fengið um gjaldið áður en lánið var tekið. Hefðu þau ekki tekið lánið ef hann hefði vitað hversu hátt gjaldið væri. Spurður kannaðist hann við að hafa farið í rafrænt greiðslumatskerfi stefnda og hafa merkt þar við lán sem var með lægri vöxtum en áskilnaði um uppgreiðslugjald. Áfrýjendur hefðu ákveðið að velja það lán þar sem það hefði verið með lægri greiðslubyrði. Þau hefðu hins vegar ekki kynnt sér aðrar upplýsingar, enda hefðu þær ekki verið kynntar fyrir þeim.

- 14 Í skýrslu Hrafnhildar Sifjar Hrafnadóttir kom fram að hún hafi verið starfsmaður Íbúðalánasjóðs frá 1. janúar 1999 allt þar til starfsemi hans var skipt upp og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tók til starfa árið 2019 þar sem hún hafi starfað síðan. Sagðist hún meðal annars hafa haft umsjón með gerð fyrrgreindrar notendahandbókar sjóðsins fyrir greiðslumat frá árinu 2009. Kom fram í skýrslu hennar að rafrænt umsóknar- og greiðslumatskerfi hafi verið tekið upp hjá sjóðnum í desember 2004 en notendahandbókin hafi fyrst verið gefin út 2009. Þótt handbókin hafi fyrst verið gefin út það ár væri þar að finna sömu upplýsingar og sama notendaviðmót og hafi birst umsækjendum lána í rafrænu umsóknar- og greiðslumatskerfi sjóðsins frá 2004. Hafi þeir sem tóku lán hjá sjóðnum á þessum tíma þurft að fara í greiðslumat í gegnum þetta kerfi. Þar hefðu umsækjendur lána meðal annars þurft að velja á milli lána með mismunandi vaxtastigi sem hefði tekið mið af því hvort heimilt væri að greiða lán upp með eða án uppgreiðslugjalds. Gerði hún nánar grein fyrir viðkomandi valmynd sem er að finna á blaðsíðu 19 í notendahandbókinni og benti á að þar væri meðal annars að finna tengil á vefsíðu sjóðsins sem hafði að geyma nánari upplýsingar um uppgreiðslugjaldið. Var fyrrgreint afrit af heimasíðu Íbúðalánasjóðs 8. og 20. febrúar 2008 lagt fyrir vitnið sem hún sagði vera sömu vefmynd og hafi birst þeim notendum umsóknar- og greiðslumatskerfis sem hefðu kosið að velja þann tengil til að fá nánari upplýsingar um gjaldið.

Niðurstaða

- 15 Við úrlausn málsins kemur fyrst til skoðunar sú málsástæða áfrýjenda að stefndi hafi í aðdraganda útgáfu veðbréfsins vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt 6. gr., 7. gr., 9. gr. og 16. gr. a laga nr. 121/1994. Er á því byggt af þeirra hálfu að líta verði á uppgreiðslugjald sem hluta lántökukostnaðar. Í reynd sé um „viðbótarvaxtaálag“ að ræða þar sem greiðsla gjaldsins hafi leitt af sér hærri kostnað fyrir áfrýjendur. Um það vísa þau meðal annars til þess að fyrir liggi óumdeildur útreikningur á vegum stefnda sem sýni að vegna greiðslu gjaldsins hafi kostnaður þeirra af því að taka lán með 5,05% vöxtum verið 452.206 krónum hærri en ef þau hefðu tekið lánið með 5,55% vöxtum.

- 16 Þótt lög nr. 33/2013 hafi verið í gildi er áfrýjendur greiddu lánið upp árið 2019 byggir krafa þeirra alfarið á því að stefndi hafi vanrækt skyldur sínar á gildistíma eldri laga nr. 121/1994 er lánið var veitt 1. júlí 2008. Verður því leyst úr málinu á þeim grunni.
- 17 Samkvæmt 4. tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 121/1994 er lánveitanda skylt við gerð lánsammans gefa neytanda upplýsingar um heildarlántökukostnað reiknaðan út samkvæmt 7. gr. sömu laga. Með heildarlántökukostnaði er samkvæmt 1. mgr. 7. laganna átt við allan kostnað af láninu, „þar með talda vexti og önnur gjöld sem neytandi skal greiða af því“, með undantekningum sem ekki hafa þýðingu hér. Svo sem síðastnefnt orðalag 1. mgr. 7. gr. laga nr. 121/1994 ber með sér er með lántökukostnaði eingöngu átt við vexti og gjöld sem neytanda er skylt að greiða af láninu. Af samanburði þessa ákvæðis við 11. gr. sömu laga um útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar má ráða að við útreikning á áætluðum lántökukostnaði skuli miða við „að lánsamningur gildi umsaminn tíma og að lánveitandi og neytandi standi við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum sammansins.“ Samkvæmt því gera löggin ekki ráð fyrir að gjöld eða kostnaður, sem fellur eingöngu til vegna einhliða ákvörðunar lántaka að greiða skuld upp að hluta til eða í heild fyrir umsaminn gjaldlega, skuli telja til lántökukostnaðar. Samræmist þessi túlkun 16. gr. a laga nr. 121/1994, sem tók gildi 12. júní 2008, en þar er að finna sérákvæði um þær skyldur sem hvíla á lánveitanda um uppgreiðslugjald. Gera löggin hvorki ráð fyrir að slíkt gjald teljist til heildarlántökukostnaðar eins og hann er skilgreindur í 7. gr. sömu laga né að taka skuli tillit til þess við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar samkvæmt 11. gr. Verður af þeim sökum ekki fallist á þá málsástæðu áfrýjenda að upplýsingaskylda lánveitanda sem leiða má af 6. gr., 7. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 nái til gjaldsins. Þegar af þeirri ástæðu hefur 14. gr. sömu laga um afleiðingar þess að lántökukostnaður er ekki tilgreindur á fullnægjandi hátt í lánsamningi enga þýðingu í málinu.
- 18 Óumdeilt er að ákvæði 3. mgr. 16. gr. a laga nr. 121/1994 á við um lánssamning áfrýjenda og stefnda. Kemur þar fram að í þeim tilvikum sem heimilt sé að semja um uppgreiðslugjald skuli kveðið á um það í lánssamningi. Segir þar jafnframt að þá skuli tilgreina „hvernig uppgreiðslugjald er reiknað út og hvenær slíkur kostnaður fellur á.“ Sem fyrr greinir var skýrlega kveðið á um það í veðbréfinu sem áfrýjendur gáfu út til stefnda að það væri án heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgunar nema gegn sérstakri þóknun. Kom það bæði fram í fyrirsögn bréfsins og í 5. tölulið skilmála þess. Áfrýjendur kannast jafnframt við að hafa þekkt til þessa skilmála en bera því við að þau hafi ekki gert sér grein fyrir að gjaldið gæti náð þeirri fjárhæð sem raun ber vitni. Af skýrslu áfrýjandans Ólafs Hvanndal hér fyrir dómi má ráða að áfrýjendur hafi gert ráð fyrir að gjaldið yrði ekki hærra en 1-2% af uppgreiðsluvirði lánsins. Sem fyrr greinir er ekki vikið að því í veðbréfinu hvernig uppgreiðslugjaldið er reiknað út, svo sem áskilið er í 2. málslíð 3. mgr. 16. gr. a laga nr. 121/1994.
- 19 Samkvæmt 1. málslíð 4. mgr. 16. gr. a má fjárhæð uppgreiðslugjalds að hámarki vera það tjón sem lánveitandi verður fyrir vegna uppgreiðslunnar fyrir þann tíma sem

umsaminn er. Er þetta ákvæði í samræmi við lokamálslið 3. mgr. 23. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál þar sem segir að þóknun Íbúðalánasjóðs vegna aukaafborgana eða uppgreiðslu ÍLS-veðbréfa skuli aldrei nema hærrí fjárhæð en nemi kostnaði hans vegna uppgreiðslu lánsins. Í þágildandi reglugerð nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf var í 15. gr. vikið að aukaafborgunum og uppgreiðslu ÍLS-veðbréfa. Samkvæmt 2. mgr. 15. gr. var ráðherra veitt heimild, við sérstakar aðstæður og að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, til að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla slíkra bréfa yrðu einungis heimilar gegn greiðslu þóknunar „sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á að uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs.“ Skyldi geta um slíka heimild í skilmálum ÍLS-veðbréfs. Með reglugerð nr. 1017/2005 var gerð breyting á síðastnefndri reglugerð en samkvæmt 2. mgr. 2. gr. hennar skyldi þóknun til Íbúðalánasjóðs vera samkvæmt gjaldskrá sjóðsins. Í 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs skyldi þóknun vegna uppgreiðslu lána og aukaafborgana „reiknast af mismun á vaxtastigi láns sem greitt er og markaðsvaxta sambærilegra nýrra lána hjá Íbúðalánasjóði ef þeir eru lægri, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirt frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga eða miðað við innborgaða fjárhæð ef um aukaafborgun er að ræða.“ Með reglugerð nr. 970/2016 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf var fyrrgreind reglugerð um sama efni nr. 522/2004 með síðari breytingum felld úr gildi, sbr. 38. gr. Í 13. gr. nýrrar reglugerðar er kveðið á um aukaafborganir og uppgreiðslu ÍLS-veðbréfa en samkvæmt 4. mgr. skyldi lántaki sem óskar eftir uppgreiðslu láns greiða þóknun til Íbúðalánasjóðs samkvæmt gjaldskrá sjóðsins.

- 20 Fyrir liggur að stefndi krafði áfrýjendur um greiðslu uppgreiðslugjaldsins á grundvelli 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 og fyrrgreinds skilmála í veðbréfinu um skyldu þeirra til að greiða uppgreiðslugjald. Eins og fram er komið byggja áfrýjendur á því að þar sem ekki hafi verið að finna fyrirmæli í veðbréfinu um það hvernig uppgreiðslugjaldið væri reiknað út hafi stefnda verið óheimilt að krefjast greiðslu þess. Eigi þessi ágalli á efni veðbréfsins að leiða til þess að skilmála þess um skyldu til greiðslu uppgreiðslugjalds verði vikið til hliðar.
- 21 Í lögum nr. 121/1994 er ekki kveðið á um hverjar afleiðingar það geti haft ef lánveitandi brýtur gegn fyrirmælum 2. málsliðar 3. mgr. 16. gr. a um að í lánssamningi sé kveðið á um það hvernig uppgreiðslugjald skuli reiknað. Er þar hvergi kveðið á um að ágalli af þessum toga geti leitt til þess að lántaki geti losnað undan samningsbundinni skyldu til greiðslu slíks gjalds. Af því leiðir óhjákvæmilega að sú málsástæða áfrýjenda að þessi skilmáli veðbréfsins skuli vera óskuldbindandi fyrir þau verður ekki reist á öðrum réttarheimildum en III. kafla laga nr. 7/1936 eða ólögfestum reglum samningaréttar um heimild til að ógilda eða víkja til hliðar löggerningi.
- 22 Við úrlausn þess hvort forsendur séu til að víkja umræddu ákvæði veðbréfsins til hliðar á grundvelli 36. gr. a-c laga nr. 7/1936 er til þess að líta, svo sem rakið er í dómi

Hæstaréttar 27. maí 2021 í máli nr. 3/2021, að ákvæðið á rætur að rekja til þeirra breytinga sem gerðar voru á þeim lögum með lögum nr. 14/1995 sem sett voru til að innleiða hér á landi ákvæði tilskipunar ráðsins 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum. Í 1. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar kemur fram að tilgangur hennar sé að samræma lög og stjórnarsýslufyrirmæli aðildarríkjanna um ósanngjarna skilmála í samningum milli atvinnurekenda og neytenda. Fram kemur í 1. og 2. mgr. 3. gr. tilskipunarinnar að ákvæðum hennar sé ætlað að taka til skilmála í slíkum samningum sem ekki hefur sérstaklega verið samið um. Slíkir skilmálar teljast ósanngjarnir ef þeir stríða gegn góðum viðskiptaháttum og raska til muna jafnvægi milli samningskyldna aðilanna, neytanda í óhag. Í 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar er hins vegar tekið fram að hún taki ekki til samningskilmála sem endurspegli lög og bindandi stjórnarsýslufyrirmæli. Þó svo að við lögfestingu fyrirmæla tilskipunarinnar með lögum nr. 14/1995 hafi ekki verið lögbundinn fyrirvari, sem svarar til fyrirmæla 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar, gildir hann allt að einu um samningsákvæði sem eiga sér samsvörun í ófrávíkjanlegri lagareglu, sbr. dóma Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 og 13. maí 2015 í máli nr. 160/2015. Hið umdeilda ákvæði 5. töluliðar veðbréfsins 1. júlí 2008 er, svo sem rakið hefur verið, reist á fyrirmælum 3. mgr. 23. gr. laga nr. 44/1998 eins og það er nánar útfært í ákvæðum reglugerða nr. 522/2004 og 1016/2005. Með dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 var komist að þeirri niðurstöðu að umrædd reglugerðarákvæði eigi sér fullnægjandi lagastoð. Getur því ekki komið til álita að skilmálinn verði metinn ógildur eða honum vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. a–c. laga nr. 7/1936. Hefur ekki þýðingu í því sambandi þótt efni 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 um hvernig reikna skuli uppgreiðslugjaldið út hafi ekki verið tekið upp í skilmála veðbréfsins eins og átti við um atvik í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021.

- 23 Áfrýjendur byggja jafnframt á því að víkja skuli 5. gr. skilmála veðbréfsins til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 sem kveður í 1. mgr. á um heimild til að víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skal við matið líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Um mat á því hvort forsendur séu til að víkja samningi til hliðar á grundvelli þessa ákvæðis er þess í fyrsta lagi að gæta að 5. gr. skilmála veðbréfsins um uppgreiðslugjaldið er afdráttarlaust og byggði sem fyrr greinir á lögum og reglugerðarákvæðum sem Hæstiréttur hefur komist að niðurstöðu um að eigi sér fullnægjandi lagastoð. Áfrýjendur tóku ákvörðun um að taka lán hjá stefnda með lægri vöxtum en afsala sér samhliða heimild til greiðslu aukaafborgana eða uppgreiðslu láns án uppgreiðslugjalds. Var þeim einungis skylt að greiða uppgreiðslugjaldið ef þau tækju sjálf ákvörðun um greiðslu aukaafborgana eða uppgreiðslu lánsins fyrir umsaminn gjalddaga. Þótt í veðbréfinu sé ekki kveðið á um hvernig uppgreiðslugjaldið skyldi reiknað út ef á reyndi er þess að gæta að í 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005, sem kveður á um útreikning þess, er einungis kveðið á um

þá aðferð sem nota skal við útreikninginn. Er sá útreikningur háður ýmsum óvissuþáttum sem ekki er unnt að sjá fyrir við gerð lánessamnings. Af þeim óvissuþáttum leiðir að ekki er unnt að staðreyna fyrirfram hvert það verður með því einu að kynna sér efni 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005. Verður því ekki fallist á að líkur standi til þess að áfrýjendur hefðu kosið að taka ekki lánið með þessum skilmálum ef efni 7. gr. reglugerðarinnar hefði verið að finna í skilmálum veðbréfsins, svo sem átti við um atvik máls í dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 þar sem efni 7. gr. var að finna í 6. tölulið samskonar veðbréfs. Þá verður ekki annað ráðið af gögnum málsins og fyrrgreindri skýrslu Hrafnhildar Sifjar Hrafnsdóttur, sem rakin er í málsgrein 14, en að áfrýjendur hafi átt þess kost að kynna sér nánar hvernig uppgreiðsluþóknunin væri reiknuð út er þau fóru í greiðslumat í gegnum rafrænt lána- og uppgreiðslukerfi Íbúðalánasjóðs. Samkvæmt framansögðu en að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður hann staðfestur um að ekki séu forsendur til að víkja 5. gr. skilmála veðbréfsins um uppgreiðslugjald til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Af sömu ástæðu verður ekki fallist á að stefndi hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 57/2005 eða að efni séu til að verða við kröfu áfrýjenda um að stefnda verði gert að endurgreiða þeim hluta uppgreiðsluþóknunarinnar. Loks verður ekki fallist á að reglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár geti átt við um atvik málsins.

- 24 Af hálfu áfrýjenda er á því byggt hér fyrir dómi að uppgreiðslugjald stefnda hafi ekki verið í samræmi við áskilnað 3. mgr. 23. gr. laga nr. 44/1998 en sem fyrr greinir kemur þar meðal annars fram að slík þóknun skuli aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns. Er þessari málsástæðu mótmælt af hálfu stefnda sem of seint fram kominni. Um þessa málsástæðu áfrýjenda er þess að geta að henni finnur hvergi stað í héraðsdómsstefnu eða í lýsingu hins áfrýjaða dóms á þeim málsástæðum sem þar var byggt á. Verður ekki fallist á að ummæli almenns eðlis í héraðsdómsstefnu um að „skortur á skýru samningsákvæði um framkvæmd útreiknings uppgreiðsluþóknunar [hafi] leitt til þess að stefndi hafði í raun sjálfðæmi um útreikning á henni“ geti án frekari útskýringa eða tilvísunar í lagarök falið slíka málsástæðu í sér. Gildir hið sama um þau almennu ummæli sem þar er að finna um að stefndi hafi skammtað sér óeðlilega hagstæð kjör á kostnað áfrýjenda. Um tilvist þessarar málsástæðu hafa áfrýjendur einkum vísað til útreikninga sem lagðir voru fram af þeirra hálfu í héraði, meðal annars um vaxtaálag án útlána- og rekstraráhættu, en stefndi mótmælti þessum gögnum með sérstakri bókun sem var lögð fram í héraðsdómi. Af forsendum dóms héraðsdóms má ráða að héraðsdómari hafi litið svo á að þessir útreikningar hefðu varðað varakröfu áfrýjenda um greiðslu lægri fjárhæðar úr hendi stefnda. Verður ekki fallist á að lagarök standi til að þessi málsástæða komist að hér fyrir dómi, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991.
- 25 Samkvæmt öllu framangreindu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur, þar með talið um málskostnað.

26 Rétt þykir að málskostnaður fyrir Landsrétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Landsrétti fellur niður.

Dómur Héraðsdómur Reykjavíkur 22. September 2021

Mál þetta var höfðað 21. apríl 2020. Stefnendur eru María Björg Þórhallsdóttir og Ólafur Hvanndal Ólafsson, Sunnubraut 37, Kópavogi, og stefndi ÍL-sjóður, Borgartúni 21, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu 2.744.856 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 4. desember 2019 til greiðsludags auk málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi stefnenda að óskiptu.

Dómari tók við meðferð málsins 4. júní 2021 en hafði fram að þeim tíma engin afskipti haft af meðferð þess.

Málavextir

Stefndur munu hafa sótt um lán hjá stefnda í apríl 2008 í tilefni af fasteignarkaupum. Stefndi hét þá Íbúðalánasjóður.

Fyllt var út rafrænt af þeirra hálfu svonefnt greiðslumat í tilefni af kaupum þeirra á fasteign í Hafnarfirði, en um var að ræða fyrstu íbúðarkaup stefnenda. Í greiðslumatinu var meðal annars tilgreint að tegund láns skyldi vera veðbréf með uppgreiðsluþóknun. Fram kom fyrir dómi að stefndur hefðu valið slíkt lán með hliðsjón af lánskjörum og hefðu kosið að taka lán hjá stefnda þar sem þau hefðu ekki haft tök á að afla viðbótarveða hjá ættingjum sem viðskiptabankarnir hefðu krafist í tilvikum sem þeirra. Stefnandinn Ólafur Hvanndal Ólafsson annaðist lántökuna fyrir þeirra hönd og naut fulltingis fasteignasala sem annaðist fasteignarkaupin.

Staðfest var af hálfu stefnda, 18. apríl 2008, að veitt yrði lán 1. júlí 2008 en stefndur höfðu óskað sérstaklega eftir því að lánið yrði ekki veitt fyrr en þann dag. Tekið var fram að sú lánveiting yrði í samræmi við reglur stefnda á þeim tíma og vextir og lánsupphæð gætu breyst.

Send var að nýju orðsending af hálfu stefnda, 21. maí 2008, og greint frá því að stefndi væri að skipta um tölvukerfi og því myndu allar umsóknir falla úr gildi. Því þyrftu stefndur að útbúa nýja umsókn þegar þess yrði óskað að fá veðskuldabréf afgreitt. Af hálfu stefnenda var umsókn um lánið endurnýjuð í kjölfar þess að nýtt greiðslumat var fyllt út, sem skráð var 19. júní 2008. Þar var sem fyrr vísað til þess að sótt væri um veðbréf með uppgreiðsluþóknun. Stefnandinn Ólafur Hvanndal sendi starfsmanni stefnda orðsendingu 24. júní 2008 og vísaði til eldri umsóknar, sem fasteignasali hefði lagt inn í apríl af hálfu stefnenda. Kom stefnandinn því á framfæri að sér hefði láðst að gera grein fyrir því í nýju umsókninni að lánið skyldi gefið út 1. júlí 2008 þannig að fyrsti vaxtamánuður yrði júlí. Innti hann eftir því hvort unnt væri að tryggja að lánið miðaðist við vísitölu júlímánaðar eins og eldri umsókn hefði gert ráð fyrir. Brugðist var við þessari ósk af hálfu stefnda og þess getið að haft yrði samband við fasteignasalann þegar veðbréfið væri tilbúið. Fram kom fyrir dómi að stefnandinn minntist þess ekki að hafa fengið neitt kynningarefni í tilefni af lántökunni eða kynnt sér upplýsingaefni, sem hefði verið aðgengilegt í rafræna umsóknarferlinu og laut að uppgreiðsluþóknun eða hvernig hún væri reiknuð. Það hafi fyrst verið 2014 sem hann hefði gert sér grein fyrir því hver þóknunin gæti orðið enda hefði ekkert staðið um það í veðskuldabréfinu.

Stefndi útbjó svonefnt ÍLS-veðbréf sem var miðað við óskir stefnenda. Þannig var miðað við vísitölu júlímánaðar 2008 og að vextir sem næmu 5,05% skyldu reiknast frá 6. júlí 2008. Fyrsti gjalddagi skyldi verða 1. september 2008 en gjalddagar skyldu vera 12 á ári og lánstíminn 40 ár. Tekið var fram í fyrirsögn

veðskuldabréfsins að það væri án heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgana nema gegn sérstakri þóknun. Tekið var fram í fyrirsögninni að veðskuldabréfið væri samkvæmt lögum nr. 44/1998 með síðari breytingum og að um jafngreiðslulán (annuitet) væri að ræða, verðtryggt samkvæmt vísitölu neysluverðs. Eftirfarandi var tekið fram í 5. tölulið áritaðra skilmála skuldabréfsins:

Skuldari afsalar sér með undirritun ÍLS-veðbréfsins heimild til að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga nema gegn sérstakri þóknun.

Ekki var vikið frekar að uppgreiðslu skuldabréfsins í skilmálum þess, hvorki hvernig gjaldið skyldi reiknað út né hvenær slíkur kostnaður gæti komið til.

Stefnendur festu kaup á fasteign í Garðabæ á árinu 2014. Í tilefni af þeim kaupum munu stefnendur hafa haft hug á að greiða veðskuldina upp og var því sjónarmiði hreyft af stefnandanum Ólafi Hvanndal að það væri þeim tækt án uppgreiðslugjalds þar sem ekki væri til að dreifa neinum ákvæðum í veðskuldabréfinu um það hvernig reikna ætti gjaldið út eða hvernig það félli á og vísaði hann í þeim efnum til 2. málsliðar 3. gr. laga nr. 63/2008 sem fól í sér breytingu á lögum nr. 121/1994 um neytendalán. Stefndi féllst ekki á þessa málaleitan, með vísan til 3. mgr. 15. gr. reglugerðar nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf, sbr. 3. mgr. 23. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Með því að afsala sér heimild til uppgreiðslu hefðu stefnendur fengið lán með 5,05% vöxtum í stað 5,55% sem hefði verið raunin ef lánið hefði verið uppgreiddanlegt án þóknunar. Stefndi sem opinber stofnun starfaði samkvæmt lögum og reglugerðum sem öll væru opinber og aðgengileg. Ekki kom til uppgreiðslu lánsins á þessum tíma en stefnendur áskildu sér rétt til þess að greiða uppgreiðslugjaldið með fyrirvara og endurkrefja stefnda um það í dómsmáli. Stefndi útbjó skjal með fyrirsögninni veðlánaflutningur og veðbandslausn þar sem fasteignin í Hafnarfirði var leyst úr veðböndum og fasteignin í Garðabæ veðsett í hennar stað. Tekið var fram að allir skilmálar og skyldur samkvæmt veðskuldabréfinu giltu einnig um nýju veðsetninguna. Skjalinu var þinglýst 28. október 2014.

Í tilefni af fasteignakaupum í Kópavogi, síðla árs 2019, var bryddað að nýju upp á kröfu af hálfu stefnenda um að fá að greiða veðskuldabréfið upp án uppgreiðslugjalds þar sem ekki hefði verið gætt að skilyrðum laga um neytendalán við lánveitinguna í öndverðu. Eftir ítarleg samskipti milli aðila greiddu stefnendur lánið upp ásamt uppgreiðslugjaldi 4. nóvember 2019. Greiddar voru 30.195.394 krónur en þar af voru 2.744.856 krónur greiddar sem uppgreiðslugjald. Óumdeilt er að uppgreiðslugjaldið miðaðist við þann vaxtamun sem var á milli vaxtanna sem stefnendum bar að greiða samkvæmt veðskuldabréfinu 5,05% og þeirra vaxtakjara sem giltu á nýjum lánum þegar veðskuldin var greidd upp í nóvember 2019, en þá voru vextir 4,2%. Fjárhæð uppgreiðslugjaldsins nam núvirtum vaxtamun frá uppgreiðsludegi 4. nóvember 2019 til umsamins lokagjalddaga veðskuldabréfsins, sem vera átti 1. ágúst 2048. Þannig reiknuð nam uppgreiðsluþóknunin 10,06% af eftirstöðvum lánsins við uppgreiðslu. Uppgreiðsluna fjármögnuðu stefnendur með því að taka nýtt óverðtryggt lán hjá lífeyrissjóði með hagstæðari vaxtakjörum þegar lántakan átti sér stað.

Dómsmál þetta var höfðað til endurheimtu fjárhæðar sem nemi uppgreiðslugjaldinu sem stefnendur telja ólöglegt. Stefndi hefur tekið til varna og krafist sýknu á þeim grunni að gjaldtakan sé lögum samkvæmt.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 17. desember 2020 var fallist á fjárkröfu stefnenda en með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 4/2021, sem kveðinn var upp 27. maí 2021, var héraðsdómur ómerktur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar á ný.

Málsástæður stefnenda

Stefnendur byggja á því annars vegar að skilmálar í svonefndu ÍLS-veðbréfi sem þau gáfu út 1. júlí 2008 hafi ekki verið í samræmi við áskilnað þágildandi laga um neytendalán nr. 121/1994, eins og Hæstiréttur Íslands hafi slegið föstu í dómi sínum í máli nr. 4/2021 frá 27. maí 2021, og hins vegar að efni standi til þess að víkja skilmálum veðbréfsins um uppgreiðslugjald til hliðar á grundvelli 36. gr. og 36. gr. a–c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa á þeim grunni að þeir hafi verið ósanngjarnir og ekki í samræmi við góða viðskiptahætti.

Á því er byggt að upplýsingarskyldu samkvæmt lögum nr. 121/1994 um neytendalán hafi ekki verið sinnt og stefnda því verið óheimilt að krefjast uppgreiðsluþóknunar. Í þeim efnum beri að horfa til þess að á stefnda hafi hvílt ríkar lögbundnar skyldur til vandaðra vinnubragða sem sérfróðum opinberum aðila.

Lög um húsnæðismál nr. 44/1998 haggi ekki við skyldum stefnda samkvæmt lögum um neytendalán enda verði þau lög ekki talin vera sérlög er gangi framár lögum um neytendalán. Stefnda hafi þannig borið að fylgja lögum um neytendalán eins og þau voru er lánið var veitt, þar með talin breytingalög nr. 63/2008 sem tóku gildi 7. júní 2008 og höfðu því tekið gildi er lánveitingin átti sér stað 1. júlí 2008. Lögin um neytendalán hafi það markmið að tryggja að lántakendur fái fullnægjandi upplýsingar um skilmála og kostnað vegna lántöku svo þeim sé kleift að gera sér grein fyrir umfangi fjárskuldbindinga sinna. Sú skylda hafi þannig hvílt á stefnda að upplýsa stefnendur um það áður en lánið var veitt á hvern hátt vextir væru breytilegir, við hvaða aðstæður þeir breyttust og hvaða áhrif slíkt gæti haft á heildarlántökukostnað þeirra, þar með talið við uppgreiðslu, sbr. 6., 7. og 9. gr. laga um neytendalán. Sérstaklega hafi þetta verið brýnt þar sem uppgreiðsluákvæði stefnda hafi verið tiltölulegt nýtt af nálinni og stefndi hafði nýverið hafið að veita lán með slíku ákvæði, en ákvæðið hafi einnig verið óvenjulegt þar sem gjaldið hafi verið útfært á annan hátt en hjá viðskiptabönkunum, sem hafi miðað uppgreiðslugjald við fasta vaxtaþröskulu.

Stefnendur telja jafnframt að stefnda hafi borið að tiltaka það með skýrum hætti í lánaskilmálum hvernig uppgreiðslugjald yrði reiknað út og við hvaða aðstæður það yrði innheimt, sbr. 16. gr. a í lögum um neytendalán. Stefndi hafi brugðist þessum skyldum og uppgreiðslugjaldsins einungis verið getið með almennum hætti í 5. tölulið í skilmálum veðskuldabréfsins. Í veðskuldabréf þad sem stefnendur hafi undirritað hafi vantað ákvæði sambærilegt ákvæði sem geti að líta í 6. tölulið skilmála veðskuldabréfs frá stefnda sem hafi verið til umfjöllunar í máli nr. 3/2021 sem Hæstiréttur dæmdi sama dag og dómur í máli nr. 4/2021 var kveðinn upp.

Stefndi hafi þannig ekki veitt stefnendum upplýsingar um mikilvæg samningsatriði og þannig brugðist skyldu sinni til að gera þeim glögga grein fyrir umfangi ætlaðrar skuldbindingar þeirra við töku lánsins. Stefndi hafi ekki heldur sinnt upplýsingarskyldu sinni með forsvaranlegum hætti með faglegri ráðgjöf um eðli uppgreiðsluþóknunar og áhrif hennar fyrir stefnendur sem lántaka. Vegna þessa hafi stefnendum ekki verið unnt að bera saman með fullnægjandi hætti þau lánskjör sem voru í boði þannig að þeim væri unnt að taka ákvörðun sem væri í sem bestu samræmi við aðstæður þeirra og hagsmuni. Ekki nægi í þessum efnum að upplýsingar um uppgreiðslugjald komi fram í stjórnvaldsfyrirmælum, heldur verði að greina frá því í viðkomandi skuldabréfi.

Af framangreindum sökum hafi stefnda verið óheimilt að krefja stefnendur um uppgreiðslugjald, samanber meginreglu 14. gr. laga um neytendalán. Samkvæmt dómi Hæstaréttar í máli nr. 672/2012 verði neytendur ekki látnir bera fjármagnsgjöld sem ekki er gerð fullnægjandi grein fyrir í lánasamningum enda feli lög um neytendalán í sér að gerð sé rík krafa um skýrleika og upplýsingagjöf vegna neytendalánasamninga og í þeim efnum hvíli sönnunarbyrði á stefnda að sanna að fullnægjandi upplýsingar hafi verið látnar í té. Því hafi ítrekað verið slegið föstu að ríkar kröfur eigi að gera í þessum efnum til fjármálastofnana eins og stefnda enda hafi þær yfir að ráða sérfræðilegri þekkingu og reynslu á þessu sviði.

Stefnendur byggja einnig á því að skilmálar stefnda séu ósanngjarnir og ekki í samræmi við góða og heilbrigða viðskiptahætti enda geti skilmálar sem ekki uppfylli lögbundin skilyrði um efni þeirra, þar með talið mikilvægar upplýsingar fyrir neytendur, ekki talist vera sanngjarnir eða samræmast góðum viðskiptaháttum. Þessi skortur á lögbundnum upplýsingum hafi gert umfang skuldbindinga stefnenda óljóst auk þess sem skortur á upplýsingum um framkvæmd útreiknings uppgreiðsluþóknunar hafi leitt til þess að stefndi hefði í raun sjálfðæmi um útreikning þóknunarinnar. Stefndi hafi þannig getað skammtað sér óeðlilega hagstæð kjör á kostnað stefnenda og látið þau bera ótakmarkaða áhættu af vaxtaþróun á fjármálamarkaði án nokkurrar afmörkunar. Stefndi hafi með þessu í raun selt stefnendum vaxtaafleiðu sjálfum sér til hagsbóta. Af hálfu dómstóla séu gerðar enn ríkari kröfur um upplýsingagjöf í slíkum tilvikum.

Verulegur aðstöðumunur hafi verið á aðilum þar sem stefnendur hafi verið neytendur með enga þekkingu á fasteignaviðskiptum en stefndi sérhæfð og fjársterk lánastofnun með fjölda sérfræðinga á sínum

snærum. Stefndi hafi brugðist lögbundinni skyldu til að kynna stefnendum nauðsynlegar upplýsingar og veita þeim ráðgjöf. Af þessum sökum hafi ekki verið fyrir hendi sanngjarnar forsendur fyrir skuldbindingum stefnenda sem áttu að standa í áratugi. Þessir viðskiptahættir stefnda hafi enn fremur verið óréttmætir og villandi samkvæmt 1. mgr. 8. gr., og 2. mgr. 9. gr. laga nr. 57/2005.

Hvert og eitt framantalinnna atriða auk heildarmats þeirra, leiði til þess að uppgreiðsluþóknun samkvæmt samkomulagi aðila hafi verið ósanngjörn og andstæð góðum viðskiptaháttum og beri því að víkja til hliðar sbr. 36. gr. og 36. gr. a–c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Stefnendur vísa jafnframt til meginreglna kröfurettar um endurgreiðslu ofgreidds fjár en í þeim efnum er lögð áhersla á að þegar um lögmæta gjaldtöku er að ræða, eins og í þessu tilviki, komi ekki til skoðunar skaðabótasjónarmið þannig að vega þurfi ávinning á móti hinni ólögmætu gjaldtöku. Gjaldtökunni sé þvert á móti vikið til hliðar og þeim sem tók sér hið ólögmæta gjald gert að endurgreiða það að fullu eða una við að kjör viðkomandi lántaka verði miklu hagstæðari en hann hefði getað vænst ella, eins og raunin varð til dæmis með lán sem fólu í sér ólögmæta gengistryggingu, en mál vegna slíkra lána hafi komið ítrekað til kasta dómstóla á liðnum árum þar sem þessu hefur verið slegið föstu.

Dómkrafa stefnenda miðar að því að stefndi endurgreiði fjárhæð uppgreiðsluþóknunarinnar sem þau inntu af hendi auk dráttarvaxta frá 4. desember 2019 er mánuður var liðinn frá greiðslu fjárhæðarinnar. Upphaflegri kröfugerð er þannig breytt að þessu leyti í samræmi við málátilbúnað stefnenda fyrir Hæstarétti er málið var til úrlausnar þar.

Áréttað er af hálfu stefnenda að kröfugerð þeirra feli einnig í sér varakröfu um greiðslu lægri fjárhæðar úr hendi stefnda auk dráttarvaxta frá síðara tímamarki. Ekki er þó horft til þess af hálfu stefnenda að lækkunin, ef til hennar kemur, taki mið af þeim hag sem stefnendur hafi haft af því að greiða lægri vexti á þeim árum sem þau greiddu af láninu. Þess í stað er á því byggt að ef talið væri að lántökugjaldið væri ekki með öllu ólögmætt kæmi til skoðunar hvaða hluti gjaldsins gæti átt rétt á sér, hvort til dæmis réttmætt væri að stefnendur þyrftu að greiða lántökugjaldið án útlánahættu eða rekstraráhættu, sem hvoru tveggja myndu leiða til lækunar uppgreiðslugjalds í 1.276.288 krónur, en að mati stefnenda sé engri útlánahættu til að dreifa hjá stefnda lengur þar sem lánveitingum hafi verið hætt. Ef fallist yrði síðan á að báðir þessir áhættuþættir, útlánahættan og rekstraráhættan kæmu ekki til greina væri staðan hins vegar orðin sú að stefnda hefði borið að greiða með uppgreiðslu lánsins í stað þess að krefjast uppgreiðslu, en slíkri kröfu sé þó ekki haldið fram.

Málsástæður stefnda

Stefndi vísar málátilbúnaði stefnenda eindregið á bug og krefst sýknu af öllum kröfum þeirra. Því var lýst yfir við málflutning að í ljósi dóms Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 yrði lagt til grundvallar að 16. gr. a í lögum um neytendalán ætti við um sakarefni málsins og að upplýsingagjöf stefnda hefði ekki samrýmt því lagaákvæði. Til úrlausnar væri hins vegar til hvers það ætti að leiða. Stefndi byggir á því að þegar horft sé til allra málsatvika, laga og stjórnsýslufyrirmæla beri ekki að ógilda uppgreiðslugjaldið sem stefnendum var gert að greiða.

Til þess beri að líta að lánakjör Íbúðalánasjóðs hafi verið nær alfarið lögbundin á þeim tíma sem veðskuldabréf stefnenda var gefið út, þar á meðal um verðtryggingu og vexti, sbr. 19. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Í 3. mgr. 21. gr. laganna var kveðið á um að stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðaði vexti ÍLS-veðbréfa með hliðsjón af fjármögnunarkostnaði í reglulegum útböðum íbúðabréfa og fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána samkvæmt 23. gr. að viðbættu vaxtaálagi samkvæmt 28. gr. Í 4. mgr. 21. gr. var kveðið á um að vextir skyldu vera óbreytanlegir allan lánstímann.

Er stefnendur tóku lán sitt hafði verið lögfest sérstakt ákvæði í 3. mgr. 23. gr. laga um húsnæðismál er fól í sér undantekningu frá ákvæði 1. mgr. 23. gr. um heimild til greiðslu aukaafborgana og endurgreiðslu skuldabréfa fyrir gjalddaga. Þar var kveðið á um heimild Íbúðalánasjóði til handa til að setja reglugerð sem fæli í sér að bjóða skuldurum ÍLS-veðbréfa að afsala sér rétti til uppgreiðslu lána án þóknunar gegn lægri vöxtum. Þessi breyting á lögnum hafi verið samþykkt til að skapa Íbúðalánasjóði sama svigrúm við lánveitingar og öðrum lánastofnunum.

Í kjölfar lögfestingar þessarar heimildar hafi reglugerð nr. 522/2004 um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf verið breytt með reglugerð nr. 1017/2005 þannig að kveðið hafi verið á um heimild í 15. gr. reglugerðarinnar, Íbúðalánasjóði til handa, til að bjóða þeim skuldurum lægra vaxtaálag sem afsöluðu sér heimild til að greiða aukaafborgarnir eða greiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Lækkunin næmi allt að þeim hluta vaxtaálagsins sem ætlað væri að mæta vaxtaáhættu sjóðsins. Óskaði skuldari sem notið hefði lægra vaxtaálags síðar eftir því að greiða aukaafborgarnir eða greiða skuldina að fullu fyrir lok lánstímans bæri honum að greiða sérstaka þóknun samkvæmt gjaldskrá Íbúðalánasjóðs. Kveðið hafi verið á um gjaldskrá sjóðsins í reglugerð nr. 1016/2005. Í 7. gr. reglugerðarinnar segi að reikna skuli þóknun af þessu tagi sem mismun á vaxtastigi láns sem greitt sé af og markaðsvaxta sambærilegra nýrra lána hjá sjóðnum ef þeir eru lægri, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirtar frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga, eða miðað við innborgaða fjárhæð ef um aukaafborgun er að ræða.

Á því er byggt af hálfu stefnda að upplýsingagjöf til stefnenda hafi verið í fullu samræmi við ákvæði laga um neytendalán að 16. gr. a slepptri. Stefndi hafi veitt stefnendum allar þær upplýsingar sem kveðið sé á um að veita skuli í 6. gr. laganna. Engar forsendur hafi verið til að veita stefnendum upplýsingar um breytilega vexti þar sem fyrir hafi legið að skuldabréfið bæri fasta ársvexti og það hafi verið skýrt tekið fram í 3. tölulið skilmála skuldabréfsins, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga um húsnæðismál, sem kvað einungis á um heimild Íbúðalánasjóðs til að veita lán sem væru með óbreytanlegum vöxtum allan lánstímann. Þá voru skilmálar og fyrirsögn skuldabréfsins skýr um að uppgreiðsla væri einungis heimil gegn greiðslu sérstakrar þóknunar og í 5. tölulið skilmálanna var tekið fram að skuldari afsalaði sér heimild til greiðslu aukaafborgana eða endurgreiðslu að fullu nema þá gegn greiðslu sérstakrar þóknunar. Stefndum hafi þannig ekki getað dulist að uppgreiðslugjald væri á láninu enda verði að gera ráð fyrir að lántakar kynni sér efni þeirra fjárskuldbindinga sem þeir gangist undir.

Á því er enn fremur byggt af hálfu stefnda að um lánveitinguna gildi ákvæði laga um húsnæðismál og reglugerðir um ÍSL-veðbréf og íbúðabréf og gjaldskrá Íbúðalánasjóðs hafi mælt með ófrávíkjanlegum hætti fyrir um það hvernig útreikningi uppgreiðslugjalds skyldi háttað.

Þá byggir stefndi á því að stefnendur hafi valið það sérstaklega strax við gerð greiðslumats að taka lán með uppgreiðsluþóknun og það þrátt fyrir að hafa verið upplýst um að þau gætu valið milli lánategunda. Á umsóknarvefsíðu stefnda hafi verið vakin sérstök athygli á upplýsingum um uppgreiðsluþóknun og sérstaklega vísad á ítarefni um það efni. Eins hafi verið tekið fram að lán með lægri vaxtaprósentu, 5,05% í stað 5,55%, væru án heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgana, nema gegn sérstakri þóknun. Sambærilegar upplýsingar um lánategundir og uppgreiðslugjald hafi einnig verið aðgengilegar á þessum tíma á vefsíðu Íbúðalánasjóðs. Allar þessar upplýsingar hafi verið stefnendum aðgengilegar áður en þau tóku ákvörðun um lántökuna. Lögð er áhersla á það í þessu sambandi af hálfu stefnda að stefnendur hafi í raun farið fjórum sinnum í gegnum umsóknarferlið og þannig hafi þeim í fjórgang gefist tækifæri til að kynna sér upplýsingar sem þar voru aðgengilegar. Það stafi af því að þau hafi tvisvar undirgengist greiðslumat og tvisvar lagt inn umsókn. Það að stefnendur hafi ekki nýtt sér þessi tækifæri til að kynna sér þær upplýsingar sem voru aðgengilegar rafrænt sé á þeirra ábyrgð og áhættu en ekki stefnda.

Stefndi mótmælir því að ákvæði 14. gr. laga um neytendalán komi í veg fyrir að hann geti krafðið stefnendur um uppgreiðslugjald. Í þeim efnum sé fyrst til þess að líta að viðkomandi ákvæði geti ekki átt við þar sem það hafi fallið úr gildi er lög nr. 33/2013 um neytendalán hafi leyst eldri lög um það efni af hólmi. Ekkert sambærilegt ákvæði hafi verið í gildi er stefnendur greiddu lánið upp en jafnvel þótt talið væri að ákvæðið ætti við reyni ekki á það þar sem skilyrði greinarinnar séu ekki uppfyllt því að skýrar upplýsingar um vexti og lántökukostnað komi fram í skuldabréfinu auk ítarlegra upplýsinga um uppgreiðslugjaldið. Þess vegna standi ekkert því í vegi að stefndi krefji stefnendur um greiðslu gjaldsins enda teljist uppgreiðslugjald ekki til lántökukostnaðar og reiknist því ekki inn í árlega hlutfallstölu kostnaðar. Það liggi í hlutarins eðli enda algerlega í valdi lántaka að ákveða hvort og þá hvenær lán er greitt upp fyrir lok lánstíma, en eðlilega sé lagt til grundvallar að lánið verði greitt upp í samræmi við efni sitt. Í þessum efnum vísar stefndi til hliðsjónar til reglugerðar nr. 965/2013 um útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, þar sem skilgreint er að árlega hlutfallstölu skuli reikna út á þeim tíma sem lánsamningur er gerður og ganga skuli út frá því að lánsamningurinn gildi umsaminn tíma og báðir aðilar

standi við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum sammingsins. Þá vísar stefndi einnig til niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 4/2021 sem kveðinn var upp 27. maí 2021 en þar var því slegið föstu að uppgreiðslugjaldið sem slíkt væri lögmætt gjald. Gjaldtakan styddist við fullnægjandi lagaheimildir.

Þá er því mótmælt að skilmálar stefnda um uppgreiðsluþóknun hafi verið ósamngjarnir og andstæðir góðum og heilbrigðum viðskiptaháttum þannig að þeim beri að víkja til hliðar. Til þess sé að líta að ákvæði 36. gr. a–c í lögum um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga eigi ekki við um sammingskilmála sem endurspeglir lög og bindandi stjórnsluákvæði eins og áréttað sé í lögskýringargögnum og í 2. mgr. 2. gr. tilskipunar 93/13/EBE, en lögfesting 36. gr. a–c hafi falið í sér lögfestingu þeirrar tilskipunar. Áréttað er að 5. töluliður skuldabréfs stefnenda sé samhljóða ákvæði 3. mgr. 23. gr. laga um húsnæðismál og lokamálsgreinum 15. gr. reglugerðar um ÍLS-veðbréf og því geti ákvæði 36. gr. a–c ekki átt við um ákvæði skuldabréfsins um uppgreiðslugjald. Einnig er vísað sérstaklega til dóms Hæstaréttar í máli nr. 4/2021 í þessu samhengi þar sem málsástæðu þessari var hafnað á þessum forsendum.

Að sama brunni beri með 36. gr. laga um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Ákvæði þeirrar greinar eigi ekki heldur við. Efni skuldabréfsins um uppgreiðslugjald hafi á engan hátt verið óvanalegt eða skilmálarnir óeðlilegir enda stefnendum veittar ítarlegar upplýsingar um gjaldið áður en lánið var veitt. Með því að velja lægri vexti gegn því að afsala sér rétti til uppgreiðslu án uppgreiðslugjalds hafi stefnendur greitt ríflega einni og hálfri milljón minna í vexti og verðbætur en þau hefðu ella gert ef þau hefðu tekið lán með hærri vöxtum. Þau hafi þannig ekki axlað sönnunarbyrði sína um að skilyrðum 36. gr. sé fullnægt. Sérstaklega verði að horfa til þess að ef stefnendur hafa látið undir höfuð leggjast að kynna sér forsendur lántöku sinnar, þar með talið uppgreiðsluþóknun, geti það ekki verið á annarra ábyrgð en þeirra sjálfra. Þá hafi mörg fjármálafyrirtæki verið að veita lán með lægri vöxtum með áskilnaði um uppgreiðslugjald á þessum tíma og stefndi hafði veitt slík lán um tæplega þriggja ára skeið er lán stefnenda var veitt.

Þótt sérstöku sammingsákvæði um útreikning hafi ekki verið til að dreifa í skuldabréfinu er það rangt hjá stefnendum að þar með hafi stefndi haft sjálfðæmi um útreikning uppgreiðsluþóknunar. Fyrir liggur að ófrávíkjanleg ákvæði um útreikning uppgreiðslugjalds gat að líta í 7. gr. reglugerðar um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs auk þess sem sérstaklega er áréttað í 3. mgr. 23. gr. að uppgreiðsluþóknun geti ekki numið hærri fjárhæð en nemi kostnaði stefnda af uppgreiðslu lánsins. Í þeim efnum var stjórn stefnda jafnframt bundin af ákvæðum 3. mgr. 21. gr. laga um húsnæðismál við ákvörðun vaxta. Að mati stefnda hefði í raun engu breytt þótt efni 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 hefði verið meðal skilmála skuldabréfsins. Eðli lántökunnar eða uppgreiðsluþóknunarinnar hefði í raun ekki breyst. Í samræmi við 3. mgr. 21. gr. leiddi útboð íbúðabréfa sem fram fór á árinu 2012 til 4,2% útlánsvaxta og þeir hafi verið óbreyttir síðan.

Aðstöðumunur aðila hafi ekki haft nein áhrif á sammingsgerð milli aðila enda skilmálar ÍLS-veðbréfa nær algjörlega lögbundnir og öll skjöl í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stefnendum hafi verið það í sjálfvald sett hvora lánategundina þau veldu, lán með lægri vöxtum og uppgreiðslugjaldi eða lán með hærri vöxtum án uppgreiðslugjalds. Loks er staðhæfingu um að stefnendur hafi enga þekkingu á fasteignaviðskiptum mótmælt en fyrir liggir að annar stefnenda sé lögfræðingur.

Á því er byggt af hálfu stefnda að þar sem ógildingarákvæði laga um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga feli í sér undantekningu frá meginreglu samningaréttar um að samninga skuli halda svo traust og tiltrú í viðskiptalífnum bíði ekki hnekki verði að skýra þau ákvæði þröngt. Ekki verði séð að skilmálar skuldabréfsins séu þess eðlis að fallið geti undir nefnd ógildingarákvæði. Þar sem stefnendur hafi ekki greitt neitt umfram skyldu geti síðan ekki komið til þess að á reglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár reyni í málinu.

Niðurstaða

Deila málsaðila lýtur að því hvort ákvæði veðskuldabréfs, sem stefnendur gáfu út 1. júlí 2008 í tilefni af töku láns hjá stefnda til íbúðarkaupa, er lúta að uppgreiðsluþóknun, hafi skuldbindingargildi gagnvart stefnendum vegna uppgreiðslu þeirra á láninu 4. nóvember 2019,

Því hefur verið slegið föstu með dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021, sem kveðinn var upp 27. maí 2021, að stefnda hafi verið heimilt að bjóða lántökum upp á að afsala sér rétti til uppgreiðslu láns án

sérstakrar gjaldtöku. Slíkir skilmálar lána eigi sér fullnægjandi lagastoð, sbr. 3. mgr. 21. gr. laga nr. 44/1994 um húsnæðismál sem giltu er lán stefnenda var veitt. Ákvæði 3. mgr. 21. gr. var svohljóðandi: *Þrátt fyrir ákvæði 1. og 2. mgr. getur félagsmálaráðherra heimilað Íbúðalánasjóði með reglugerð, í samræmi við almennar lagaheimildir á hverjum tíma, að bjóða skuldurum ÍLS- veðbréfa að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem Íbúðalánasjóður getur áskilið sér ef lántaki, sem afsalar sér umræddum rétti, hyggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.*

Í 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs var fjallað um forsendur fyrir útreikningi uppgreiðsluþóknunarinnar, en ákvæðið var svohljóðandi:

Þóknun vegna uppgreiðslu lána og aukaafborgana reiknast af mismun á vaxtastigi láns sem greitt er og markaðsvaxta sambærilegra nýrra lána hjá Íbúðalánasjóði ef þeir eru lægri, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirt frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga eða miðað við innborgaða fjárhæð ef um aukaafborgun er að ræða.

Því var síðan slegið föstu í dómi Hæstaréttar í máli nr. 4/2021, sem einnig var kveðinn upp 27. maí 2021, þar sem sakarefni máls þessa var til umfjöllunar, að stefndi hefði ekki gætt fyrir mæla 3. mgr. 16. gr. a í lögum nr. 121/1994 um neytendalán sem voru í gildi er lánið var veitt. Ákvæðið er svohljóðandi: *Í þeim tilvikum sem heimilt er að semja um uppgreiðslugjald skal kveðið á um slíkt í lánsamningi. Tilgreina skal upplýsingar um hvernig uppgreiðslugjald er reiknað út og hvenær slíkur kostnaður fellur á.*

Í veðskuldabréfi stefnenda var afdráttarlaust kveðið á um það í fyrirsögn að veðskuldabréfið væri án heimildar til uppgreiðslu nema gegn sérstakri þóknun. Í 5. tölulið skilmála skuldabréfsins var kveðið á um að „skuldari“ afsalaði sér með undirritun skuldabréfsins heimild meðal annars til endurgreiðslu skuldabréfsins fyrir gjalddaga nema gegn sérstakri þóknun. Í skuldabréfinu var hins vegar ekki vikið að því hvernig uppgreiðslugjaldið væri reiknað út né hvenær slíkur kostnaður félli á, í andstöðu við 3. mgr. 16. gr. a þágildandi laga um neytendalán. Er í þeim efnunum ólíku saman að jafna við það veðskuldabréf sem var til umfjöllunar í dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021, en þar var sérstakt ákvæði í 6. tölulið skilmála skuldabréfsins sem var efnislega samhljóða 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005.

Þar sem engu sambærilegu ákvæði við 6. tölulið veðskuldabréfsins sem fjallað var um í dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 er til að dreifa í veðskuldabréfi málsaðila er óumdeilt að veittar upplýsingar í veðskuldabréfinu sjálfu voru ófullnægjandi, eins og slegið hefur verið föstu, meðal annars með dómi Hæstaréttar í máli nr. 4/2021. Aðilar deila hins vegar um það til hvers sá ágalli eigi að leiða.

Fyrir liggur að í 3. mgr. 16. gr. a í lögum um neytendalán er ekki mælt fyrir um afleiðingar þess ef ekki eru tilgreindar í skuldabréfi upplýsingar um hvernig uppgreiðslugjald er reiknað og hvenær slíkur kostnaður fellur til, ólíkt því sem getur að líta í 14. gr. laganna sem kveður á um að óheimilt sé að heimta vexti eða lántökukostnað, sem ekki er tilgreindur í viðkomandi skuldabréfi. Í lögum um neytendalán, eins og þau voru á lántökudegi, er því ekki leyst úr því til hvers ágalli eins og sá sem um ræðir í þessu máli leiðir.

Af umfjöllun Hæstaréttar í dómi réttarins í máli nr. 4/2021 um þetta efni verður dregin sú ályktun að málsástæður stefnenda, sem byggjast á því að umþrætt uppgreiðslugjald falli undir lántökukostnað í skilningi 14. gr., eigi ekki við rök að styðjast. Gerður er skýr greinarmunur í dómi Hæstaréttar milli efnis 14. gr. og 16. gr. a. Enda felur það eðli máls samkvæmt ekki í sér kostnað við að taka lán, lántökukostnað, að greiða uppgreiðsluþóknun til að ljúka greiðslu láns fyrr en samningur aðila gerir ráð fyrir og þá alveg sérstaklega í tilviki sem þessu þar sem lántaki afsalar sér heimild til uppgreiðslu.

Í þessum efnunum má einnig líta til reglugerðar nr. 377/1993 um neytendalán, sem sett var á grundvelli laga nr. 121/1994, þar sem fjallað var um útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar í 5. gr. Í þeirri grein var þess ekki getið að reikna ætti með uppgreiðsluþóknun í slíkri árlegri hlutfallstölu kostnaðar. Enn afdráttarlausar er kveðið á um þetta í reglugerð nr. 965/2013 um útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, sem sett er með stoð í lögum nr. 33/2013 um neytendalán, en þau leystu lög nr. 121/1994 af hólmi. Þar er í 3. mgr. 1. gr. kveðið á um að árleg hlutfallstala kostnaðar skuli reiknuð út á þeim tíma sem lánsamningur er gerður og að við útreikning hennar skuli gengið út frá því að lánsamningur gildi umsaminn tíma og

staðið sé við skuldbindingar í samræmi við skilmála viðkomandi samnings. Það sýnist enda eðli máls samkvæmt ósamrýmanlegt að reikna uppgreiðslugjald inn í hlutfallstölu sem tekur mið af efdum lánessamninga í samræmi við meginefni sitt. Loks verður að horfa til þess ómöguleika sem felst í því að reikna út uppgreiðsluþóknun sem er háð óþekktri þróun vaxta í framtíðinni, sbr. 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005. Eðli máls samkvæmt verður slík þóknun ekki reiknuð út fyrirfram. Því er enda slegið föstu í dómi Hæstaréttar nr. 3/2021 að sú útfærsla á uppgreiðsluþóknun sem felst í 7. gr. reglugerðarinnar uppfylli þann áskilnað sem leiði af 3. mgr. 23. gr. laga um húsnæðismál. Í þessu ljósi verður lagt til grundvallar að ákvæði laga nr. 121/1994 um neytendalán leiði ekki til þess að hnekkkt verði skuldbindingargildi skilmála skuldabréfs stefnenda um greiðslu uppgreiðsluþóknunar, eingöngu af þeirri ástæðu að ákvæði 16. gr. a hafi ekki verið uppfyllt. Í þeim efnun verður ekki heldur fram hjá því litið að 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005 hefur að geyma þær forsendur sem leggja ber til grundvallar útreikningi á uppgreiðsluþóknun, sem er annað þeirra skilyrða sem ákvæði 3. mgr. 16. gr. a hefur að geyma, en hitt skilyrðið, um það hvenær slíkur uppgreiðslukostnaður fellur á, segir sig nánast sjálft enda kemur slíkur kostnaður ekki til nema skuldari falist eftir uppgreiðslu, sem honum er tækt en aldrei skylt, enda í raun þvert á yfirlýsingu um að skuldari afsali sér heimild til uppgreiðslu.

Stefnendur hafa byggt á því að efni standi til að víkja skuldbindingu þeirra til að greiða uppgreiðslugjald samkvæmt veðskuldabréfi þeirra til hliðar á grundvelli 36. gr. eða 36. gr. a–c í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga þar sem skilmálinn sé ósanngjarn og samrýmist ekki góðum viðskiptaháttum.

Sé fyrst vikið að tilvísun stefnenda til 36. gr. a–c í lögum um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga hefur þegar verið leyst úr því fyrir Hæstarétti í máli nr. 3/2021, sem laut að sambærilegu tilviki og í máli þessu, þannig að ekki komi til beitingar ákvæðanna við þessar aðstæður. Ákvæðin voru leidd í lög með lögum nr. 14/1995, sem sett voru til að innleiða ákvæði tilskipunar ráðsins nr. 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum, en sérstaklega er tekið fram í 2. mgr. 1. gr. tilskipunarinnar að hún taki ekki til samningsskilmála sem endurspegli lög og bindandi stjórnsýsluákvæði, eins og raunin er í máli þessu. Er þar meðal annars til 3. mgr. 23. gr. laga um húsnæðismál að vísa og svo sérstaklega til 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005. Dómur Hæstaréttar hefur fordæmisgildi í þessu tilliti sem og fullt sönnunargildi í samræmi við 4. mgr. 116. gr. laga um meðferð einkamála.

Úr því er leyst í dómi Hæstaréttar í máli nr. 3/2021 að vart komi til að umþrætri skuldbindingu stefnenda í sambærilegu máli verði vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Í þeim efnun eigi í öllum meginatriðum sömu sjónarmið við og rakin hafa verið hvað 36. gr. a–c varðar enda verði ekki hróflað við samningsskuldbindingum sem eiga sér viðhlítandi lagastof á grundvelli almennrar ógildingarreglu í hliðsettum lögum. Að sama bruni ber í máli þessu og hefur dómur Hæstaréttar ótvírætt fordæmisgildi hvað þetta álítaefni snertir. Gildir í þessu máli eins og því sem Hæstiréttur leysti úr í tilvitnuðum dómi að við mat á grundvelli 36. gr. laganna stendur það eitt eftir hvort möguleiki lántakenda, þar með talið stefnenda, til þess að velja á milli umræddra tveggja tegunda lána geti fallið undir gildissvið reglunnar. Hæstiréttur sló því föstu að það val milli lánategunda eitt og sér gæti hvorki talist ósanngjarnt né andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi 1. mgr. ákvæðisins.

Að sama bruni ber í máli þessu enda engin þau atvik við samningsgerðina eða sem síðar komu til, sbr. 3. mgr. 36. gr., sem geti haft hér áhrif. Þótt aðstöðumunur hafi verið á milli aðila, stefnda sem opinberrar húsnæðislánastofnunar og stefnenda sem ungs fólks að kaupa sína fyrstu íbúð að nýloknu námi, getur slík aðstaða ein og sér ekki heldur leitt til þeirrar niðurstöðu að ákvæði skuldabréfs stefnenda verði vikið til hliðar, eins og ítrekað hefur verið slegið föstu fyrir Hæstarétti, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar í máli nr. 380/2016 frá 9. febrúar 2017. Fyrir liggur samkvæmt gögnum málsins að stefnendur hafi þurft að sækja tvisvar um lánið af tæknilegum ástæðum. Óumdeilt er að um lán stefnenda var sótt rafrænt og þótt ósannað sé að stefnendum hafi verið kynnt það upplýsingaefni sem nálgast mátti í umsóknarferlinu verður ráðið að einn þeirra þátta sem umsækjandi þurfti að taka afstöðu til laut að tegund láns og að sótt hafi verið um „Veðbréf með uppgreiðsluþóknun“. Til að sækja um lán bar fyrst að fylla út greislumat og síðan umsókn. Þar sem stefnendur sóttu tvisvar um blasir við að þau fengu fjórum sinnum tilefni til að kynna sér rafrænar upplýsingar sem voru aðgengilegar á vefsíðu stefnda um uppgreiðsluþóknun. Stefnandinn Ólafur

Lýsti fyrir dómi að þau hefðu ákveðið að sækja um slíkt lán með hliðsjón af lægri vöxtum án þess að uppgreiðsluþóknun sem slíkri hefði verið gefinn gaumur. Á þeim framgangsmáta verða stefnendur að bera ábyrgð.

Eftir því sem fram kom fyrir dómi varð síðan tilefni uppgreiðslunnar það að stefnendur skiptu um skoðun þar sem þau töldu hag sínum betur borgið með því að taka eðlisólíkt lán, óverðtryggt lán, sem þau tóku hjá lífeyrissjóði, í þeim tilgangi að fjármagnskostnaður yrði minni ef vaxta- og verðlagsþróun yrði hagfelld næstu 38 árin. Af þeim framburði mátti jafnframt ráða að ákvörðun um uppgreiðsluna hefði ekki verið tekin í nauð og því ekkert sem í raun knúði á um að greiða lánið upp þannig að til uppgreiðsluþóknunar kæmi. Kjör láns stefnda höfðu ekki versnað, enda verðlagsþróun ekki óhagstæð. Ekkert ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga varð þess valdandi að stefnendur sáu sig knúna til að greiða skuldina samkvæmt veðskuldabréfinu upp er þau gerðu það. Eins verður að horfa til þess að þegar stefnendur tóku lánið höfðu þau verulegan hag af því að taka lán sem kvað á um bann við uppgreiðslu nema með uppgreiðslugjaldi. Í stað 5,55% ársvaxta greiddu þau 5,05%, hálfu prósentu minna. Fyrir liggur meðal gagna málsins útreikningur þar sem borinn er saman hagur stefnenda af greiðslu láns þeirra andspænis því hver greiðslubyrðin hefði orðið ef skuldin hefði borið 5,55% vexti. Hefði sú verið raunin hefði lánsfjárhæðin verið 2.292.790 krónum hærri en hún var á uppgreiðsludegi. Uppgreiðsluþóknunin nam 2.744.856 krónum þannig að munurinn nemur 452.206 kr. Í því ljósi verður ekki á því byggt að ósanngjarnt verði talið að stefnendur væru bundin af því að greiða uppgreiðslugjald.

Þegar þessi sjónarmið eru höfð í huga, auk þeirra raka sem Hæstiréttur byggði á í máli nr. 3/2021, verður ekki fallist á að víkja lánsamningi aðila til hliðar að þeim hluta er tekur til uppgreiðslugjalds á grundvelli 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Samkvæmt öllu framangreindu verður stefndi sýknaður af aðalkröfu stefnenda um greiðslu 2.744.856 króna.

Í stefnu er það orðað svo að í kröfugerð stefnenda sé innbyggð varakrafa um greiðslu lægri fjárhæðar úr hendi stefnda og dráttarvaxta frá síðara tímamarki. Engin frekari grein er gerð fyrir málsástæðum að baki þessari varakröfu í stefnu. Við málflutning var byggt á því að krafa um lægri fjárhæð byggðist á því að ef talið væri að uppgreiðslugjaldið sem slíkt stæðist væru þættir í gjaldinu er lytu að rekstraráhættu og útlánaáhættu stefnda sem ekki ættu við rök að styðjast. Stefndi hefur mótmælt þessum málatalibúnaði sem of seint fram komnum og í andstöðu við 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þar sem þessum sjónarmiðum er í engu hreyft í stefnu verður á það fallist með stefnda að málsástæður á þeim byggðar séu of seint fram komnar og komi því ekki til álita.

Þar sem öðrum rökum hefur ekki verið hreyft til stuðnings varakröfu stefnenda eru ekki forsendur til annars en að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnenda.

Rétt þykir, með hliðsjón af málsatvikum, að hvor aðila beri sinn málskostnað, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála. Af hálfu stefnenda flutti málið Jónas Friðrik Jónsson lögmaður, en af hálfu stefnda Áslaug Árnadóttir lögmaður.

Björn L. Bergsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

Dómsorð:

Stefndi, ÍL-sjóður, er sýkn af kröfum stefnenda, Maríu Bjargar Þórhallsdóttur og Ólafs Hvanndal Ólafssonar. Málskostnaður fellur niður.