



NEYTENDASTOFA

Ákvörðun nr. 67/2020

**Skilmálar fasteignaláns með vaxtaendurskoðunarákvæði  
frá Frjálsa Fjárfestingarbankanum**

**I.**

**Endurupptaka málsins**

Með úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2019 var ákvörðun Neytendastofu nr. 27/2019 *Skilmálar fasteignaláns með vaxtaendurskoðunarákvæði frá Frjálsa Fjárfestingarbankanum* felld úr gildi og lagt fyrir stofnunin að taka málið til nýrrar meðferðar.

Með ákvörðuninni komst Neytendastofa að þeirri niðurstöðu að Frjálsi Fjárfestingarbankinn hafi brotið gegn 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994, um neytendalán, með því að tilgreina ekki í skilmálum um endurskoðun vaxta verðtryggðs veðskuldabréfs, við hvaða aðstæður vextir geti breyst. Áfrýjunarnefnd neytendamála komst að þeirri niðurstöðu að rannsókn Neytendastofu á málinu væri ófullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1997, að því er varðaði afstöðu Arion banka til þess hvort vaxtahækkun í apríl 2015 bryti gegn ákvæðum laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Því væri ákvörðunin felld úr gildi og lagt fyrir Neytendastofu að taka málið til nýrrar meðferðar.

**II.**

**Erindið**

Neytendastofu barst erindi Guðjóns Styrkárssonar, dags. 12. júní 2018, þar sem kvartað var yfir skilmálum og upplýsingum í tengslum við verðtryggt húsnæðisveðlán Frjálsa fjárfestingarbankans hf., nú Arion banka hf.

Í bréfinu segir að þann 8. mars 2005 hafi kvartandi tekið húsnæðisveðlán hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum. Gegn láninu hafi kvartandi gefið út tvö veðskuldabréf tryggð með veði í íbúð sinni, verðtryggð miðað við grunnvísitöluna 239,7 bæði til 40 ára með mánaðarlegum afborgunum samkvæmt svokallaðri jafngreiðsluáðferð. Bæði skuldabréfin hafi borið 3,5% grunnvexti að viðbættu 0,65% vaxtaálagi, eða samtals 4,15% vöxtum. Skilmálar



skuldabréfanna séu að öðru leyti á stöðluðu formi sem bankinn hafi notað á þeim tíma, en í 4. tölulið þeirra sé að finna svohljóðandi ákvæði:

*„VAXTAENDURSKOÐUN. Kröfuhafa er heimilt að liðnum 5 árum frá útgáfudegi, og þar á eftir á 5 ára fresti, að endurskoða ofangreint vaxtaálag til hækkunar eða lækkunar á vöxtum. Ákveði kröfuhafi að breyta vaxtaálagi verður skuldara tilkynnt um það og ástæður þess tilgreindar. Vilji skuldari ekki una breytingunni er honum heimilt að greiða upp skuldina, án uppgreiðslugjalds, með því vaxtaálagi sem í gildi var fram að breytingunni, enda greiði hann skuldina að fullu innan 30 daga frá dagsetningu tilkynningar kröfuhafa.“*

Samhliða lánveitingunni hafi bankinn afhent kvartanda greiðsluáætlanir vegna beggja skuldabréfanna þar sem fram hafi komið útreikningur og sundurliðun afborgana án verðbóta, ásamt þeirri heildarfjárhæð sem greiða skyldi, árlegri hlutfallstölu kostnaðar og heildarlántökukostnaði. Eins hafi verið gefnar út kaupnótur vegna skuldabréfanna með nánari sundurliðun lántökukostnaðar. Þessar upplýsingar hafi verið reiknaðar miðað við þær forsendur að vextir og önnur gjöld myndu verða óbreytt til loka lánstímans og verðbólga á lánstímanum yrði 0%. Þannig hafi í raun engar upplýsingar verið veittar um hver áhrif verðtryggingarinnar gætu orðið á lántökukostnað eða greiðslubyrði lánsins.

Kvartandi hafi ávallt greitt af lánunum í samræmi við greiðslutilkynningar bankans eða síðari kröfuhafa og staðið í fullum skilum af þeim. Þann 23. maí 2013 hafi Arion banki tilkynnt að hann hafi tekið við þjónustu lánanna og hafi hann að endingu orðið eigandi þeirra. Svo virðist sem bankinn hafi í apríl 2015 hækkað vexti lánanna úr 4,15% í 4,35%. Þann 15. júlí 2015 hafi leiðréttingu samkvæmt lögum nr. 35/2014, um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, verið ráðstafað til lækkunar á eftirstöðvum annars lánsins.

Umkvörtunarefni eru tvíþætt. Í fyrsta lagi er í erindinu gerð athugasemd við upplýsingagjöf Frjálsa fjárfestingarbankans. Kvartandi líti svo á að með því að veita upplýsingar í greiðsluáætlun um útreikning og sundurliðun afborgana án verðbóta, ásamt þeirri heildarfjárhæð sem greiða skyldi, árlegri hlutfallstölu kostnaðar og heildarlántökukostnaði, hafi Frjálsi fjárfestingarbankinn brotið gegn skyldum sínum samkvæmt 4.-7. tölul. 1. mgr. 6. gr. og 12. gr. laga nr. 121/1994, um neytendalán. Vísist um það til ákvörðunar Neytendastofu nr. 8/2014 sem hafi verið staðfest með úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2014. Kvartandi bendi á að sú ákvörðun hafi aldrei verið borin undir dómastóla og sé því enn í fullu gildi. Þar sem lög nr. 57/2005 hafi ekki tekið gildi þegar umrædd lán hafi verið tekin bendi kvartandi einnig á að um þau virðist hafa gilt sambærileg ákvæði þáverandi samkeppnislaga nr. 8/1993. Kvartandi telji að sömu lagarök og komi fram í fyrrgreindum úrskurði eigi jafnt við í þessu tilfelli og eigi því að leiða til þeirrar niðurstöðu að Frjálsi fjárfestingarbankinn teljist hafa brotið gegn hinum tilvísuðu lagaákvæðum.

Í öðru lagi eru gerðar athugasemdir við skilmála um vaxtaendurskoðun. Kvartandi telji Frjálsa fjárfestingarbankann jafnframt hafa brotið gegn 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 með



Því að tilgreina ekki í framangreindum lánasamningum, við hvaða aðstæður vextir geti breyst. Vísist um þetta til úrskurðar áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 20/2014 sem hafi verið staðfestur með dómi Hæstaréttar Íslands þann 12. október 2017 í máli nr. 623/2016. Kvartandi bendi á að sá skilmáli sem hér um ræði sé nánast eins orðaður og sá sem tekist hafi verið á um í dómsmálinu. Það sem helst skilji á milli sé að í þessu tilfelli segi í skilmálanum: „Ákveði kröfuhafi að breyta vaxtaálaginu verður skuldara tilkynnt um það og ástæður þess tilgreindar.“ Kvartandi telji að þessi tilgreining fullnægi ekki skilyrðum framangreindra lagaákvæða. Það geti ekki verið nægilegt að taka fram að þær aðstæður eða ástæður sem leitt geti til breytinga á vaxtaálagi verði tilkynnt síðar, heldur hefðu þær aðstæður þurft að koma fram í skilmálum lánanna samkvæmt 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994, sbr. fyrrgreindur Hæstaréttardómur.

Með vísan til 1. mgr. 25. gr. laga nr. 121/1994, sbr. ákvæði IX. kafla laga nr. 57/2005, fari kvartandi þess á leit að Neytendastofa taki afstöðu til eftirfarandi álitafna:

1. Hvort Frjálsi fjárfestingarbankinn hafi brotið gegn tilvísuðum lagaákvæðum með því að hafa ekki tekið tillit til verðbóta við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar og setja þess í stað inn 0% verðabóta forsendu við útreikninginn og framlagningu upplýsinga til kvartanda, eins og þær komi fram í greiðsluáætlunum þeim sem fylgdu með upphaflegum lánsamningum.

2. Hvort Frjálsi fjárfestingarbankinn hafi brotið gegn áður tilvísuðum lagaákvæðum með því að tilgreina ekki í skilmálum umræddra lánsamninga við hvaða aðstæður vextir myndu breytast.

3. Hvort Frjálsi fjárfestingarbankinn eða eftir atvikum síðari kröfueigandi hafi brotið gegn g. lið 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr., laga nr. 57/2005 með því að hækka vexti á lánnum kvartanda í apríl 2015 á grundvelli ólögðra skilmála um vaxtaendurskoðun í umræddum lánsamningum.

Verði fallist á ofangreind kvörtunarefni að einhverju eða öllu leyti sé þess einnig farið á leit í því skyni að vernda heildarhagsmuni neytenda að Arion banka verði bannað að breyta vöxtum samkvæmt 4. tölulíð skilmála lánsamningsins, sem og annarra samninga með samskonar skilmálum.

### III. Málsmeðferð

#### 1.

Erindið var sent Arion banka til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 13. júlí 2018.

Neytendastofa og Arion banki hugðust ljúka málinu með sátt, skv. heimild í 2. mgr. 26. gr. laga nr. 121/1994, sbr. 32. gr. núgildandi laga um neytendalán nr. 33/2013 en fallið var frá því undir



rekstri málsins. Neytendastofu barst því svar Arion banka með bréfi, dags. 27. maí 2019. Í bréfinu segir að hvað varði fyrri hluta kvörtunar bendi Arion banki á að í dómi Hæstaréttar í máli nr. 160/2015 *Gunnar V. Engilbersson gegn Íslandsbanka hf.* hafi verið fjallað um samskonar málsatvik og kvörtun lúti að. Talið hafi verið að lánveitandi hefði fullnægt upplýsingaskyldu sem á honum hvíldi samkvæmt lögum nr. 121/1994 en í þessu sambandi skipti öðru fremur máli að með orðum 1. mgr. 12. gr. laganna um að miða ætti útreikning við þá forsendu að verðlag yrði óbreytt til loka lánstímans hafi verið eftir hljóðan þeirra boðið að fara þessa leið við útreikninginn, enda hafi þar ekki verið rætt um að miðað skyldi við að verðlagsþróun yrði óbreytt þann tíma.

Hvað seinni hluta kvörtunar varði þá geri Arion banki ekki ágreining um að skilmálar lánanna hafi farið í bága við 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 623/2016 sem vísað sé til í kvörtun. Arion banki hafi fært inn í sín kerfi fyrirmæli um að breyta ekki vöxtum þeirra lána Frjálsa fjárfestingarbankans sem höfðu að geyma sömu skilmála. Taldi Arion banki þess vegna grundvöll til að ljúka málinu með sátt, en af því hafi þó ekki orðið.

Ástæða sé til að nefna að Neytendastofa hafi þegar tekið afstöðu til þess hvaða áhrif það hafi á niðurstöðu kvörtunarmáls að um sé að ræða lán sem veitt hafi verið af Frjálsa fjárfestingarbankanum sem ekki sé starfræktur í dag og við þær aðstæður þegar Arion banki veiti ekki lán með sambærilegum skilmálum, sbr. ákvörðun Neytendastofu nr. 18/2018. Taldi Neytendastofa af þeim ástæðum og með hliðsjón af niðurstöðu málsins að ekki væri tilefni til að grípa til frekari aðgerða gagnvart Arion banka en í ákvörðunarorðum hafi komið fram sú afstaða að Frjálsi fjárfestingarbankinn hefði brotið gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 121/1994 og 57/2005 með upplýsingagjöf og samningsskilmálum sem giltu um fasteignalán í erlendri mynt.

Tengt þessu umkvörtunarefni hafi kvartandi farið þess á leit að Neytendastofa tæki afstöðu til þess hvort Frjálsi fjárfestingarbankinn og eftir atvikum síðari kröfuhafeigandi hefði brotið gegn g. lið 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr. laga nr. 57/2005 með því að hækka vexti á lánum kvartanda í apríl 2015. Ekki verði hins vegar séð hvernig 1. mgr. 8. gr. laganna varði umkvörtunarefnið, þ.e. hækkun vaxta í apríl 2015, en í ákvæðinu komi fram að viðskiptahættir séu óréttmætir ef þeir brjóti í bága við góða viðskiptahætti gagnvart neytendum og raski verulega eða eru líklegir til að raska verulega fjárhagslegri hegðun neytenda. Samskonar athugasemd eigi við gagnvart g. lið 1. mgr. 9. gr. enda varði það ákvæði með sama hætti villandi viðskiptahætti. Hafi kvartandi hins vegar ætlað að vísa til þessara ákvæða í tengslum við það umkvörtunarefni sem lúti að upplýsingagjöf í greiðsluáætlun, eins og telja megj nokkuð öruggt, þá bendi Arion banki sem fyrr á þá fullnaðarúrlausn um meint brot gagnvart réttindum neytenda sem felist í dómi Hæstaréttar í máli nr. 160/2015.

Í lok kvörtunar sé farið fram á að Arion banka verði bannað að breyta vöxtum skv. tilgreindu ákvæði lánssamninganna sem og annarra samninga með sömu skilmálum. Vegna þessa bendi Arion banki á að kvartandi fari ekki með hagsmunagæslu fyrir aðra lántakendur og sé á þeirra



forræði hvort þeir geri athugasemdir við sína lánaskilmála og krefjist banns við notkun þeirra. Vegna þessa verði heldur ekki séð að lagaheimild standi til þess að láta ákvörðunarorð ná til samninga annarra en þeirra sem kvartandi eigi aðild að. Hins vegar megi geta þess að allir lánessamningar Frjálsa fjárfestingarbankans með sömu skilmálum og kvörtunin lúti að hafi verið merktir með sama hætti í kerfum Arion banka og lán kvartanda.

## 2.

Bréf Arion banka var sent kvartanda til upplýsingar með bréfi Neytendastofu, dags. 31. maí 2019. Í bréfinu var tekið fram að gagnaöflun málsins væri lokið og að málið yrði tekið til ákvörðunar Neytendastofu.

## 3.

Líkt og áður hefur komið fram lauk málinu með ákvörðun Neytendastofu nr. 27/2019 en með úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2019 var ákvörðunin felld úr gildi og málið sent Neytendastofu til nýrrar meðferðar.

Neytendastofa tók málið til nýrrar meðferðar með bréfi stofnunarinnar til Arion banka hf., dags. 5. nóvember 2019. Í bréfinu var til þess vísað að í úrskurði áfrýjunarnefndar sé m.a. um það fjallað að óumdeilt sé af hálfu Guðjóns, Neytendastofu og Arion banka að ákvæði umrædds lánessamnings um vaxtaendurskoðun færi í bága við ákvæði laga nr. 121/1994. Hvað varði kröfu Guðjóns um að tekin sé afstaða til þess hvort ákvæði lánessamningsins brjóti jafnframt gegn ákvæðum laga nr. 57/2005 sé um það fjallað að áfrýjunarnefndar neytendamála telji að játa verði Neytendastofu nokkuð svigrúm til mats á því í hvaða farveg mál skuli lagt. Þá verði ekki séð hvaða þýðingu það hefði haft að einnig væri af hálfu Neytendastofu tekin afstaða til þess hvort umrætt brot gegn ákvæðum laga nr. 121/1994 samræmdist ákvæðum laga nr. 5/2005.

Þá sé um það fjallað að ekki verði séð að þörf hafi verið á því til framtíðar að leggja bann við hækkun vaxta á grundvelli lánessamnings, sbr. krafa Guðjóns, þar sem fyrir hafi legið í málinu að Arion banki lýsi því yfir að bankinn hafi ekki í hyggju að hafa upp þá háttsemi sem krafist var banns við.

Áfrýjunarnefnd neytendamála telji hins vegar að rannsókn Neytendastofu hafi verið ófullnægjandi sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga þar sem erindi Guðjóns hafi gefið tilefni til að kanna afstöðu Arion banka til þess hvort vaxtahækkun sem gerð hafi verið í apríl 2015 hafi verið í samræmi við lög. Að þessu leyti geri áfrýjunarnefnd neytendamála jafnframt athugasemdir við að Neytendastofa hafi ekki tekið afstöðu til og beitt mögulegum úrræðum gagnvart Arion banka væri bankinn ósammála stofnuninni um lögmati breytingarinnar.

Við nýja meðferð málsins hjá Neytendastofu muni koma til álita þau gögn sem þegar hafi verið lögð fram hjá stofnuninni. Neytendastofa vilji vekja sérstaka athygli á því að stofnunin fái ekki send gögn frá áfrýjunarnefnd neytendamála og hafi aðilar málsins því lagt fram gögn fyrir nefndina sem ekki hafi verið lögð fram hjá Neytendastofu þurfi að senda stofnuninni þau.



Í lok bréfsins er óskað skýringa eða athugasemda Arion banka við erindi Guðjóns að teknu tilliti til ofangreinds.

#### 4.

Svar barst með bréfi, dags. 19. desember 2019, þar sem fram kemur að í kjölfar dóms Hæstaréttar í máli nr. 623/2016, Neytendastofa og Sigurður Freyr Magnússon gegn Íslandsbanka hf. hafi Arion banki fært inn í sín kerfi fyrirmæli um að breyta ekki vöxtum á viðkomandi lánum enda hafi þau verið með sambærilegu vaxtaákvæði og það lán sem um ræddi í framangreindum dómi. Arion banki hafi nú fært vexti þeirra lána sem hér um ræði niður í 4,15% sem séu þeir vextir sem hafi verið á lánunum þegar þau voru veitt árið 2005. Jafnframt hafi Arion banki látið reikna hvað greiðandi lánanna hafi ofgreitt í vexti og upplýst lántaka um þá fjárhæð sem viðkomendur hafi ofgreitt, þar sem bankinn hafi fallist á að ekki hafi verið heimilt að breyta vöxtum í vaxtaendurskoðun árið 2015. Með bréfinu fylgi afrit af bréfi bankans vegna kröfu Guðjóns. Málið sé í farvegi innan bankans og verði Neytendastofa upplýst um þegar endurgreiðsla hafi verið framkvæmd.

Að öðru leyti sé vísað til þeirra gagna sem lögð hafi verið fram í málinu á fyrri stigum.

#### 5.

Í bréfi Neytendastofu til Arion banka, dags. 8. maí 2020, var tiltekið að í kjölfar svarbréfs bankans hafi afgreiðslu málsins verið sett í bið hjá Neytendastofu enda væri unnið að úrlausn málsins innan bankans.

Neytendastofu hafi nú borist tilkynning þess efnis að sáttaumleitan aðilanna hafi ekki enn borið árangur og Guðjón því gert kröfu um að afgreiðslu málsins verði fram haldið.

Í ljósi þeirra upplýsinga sem stofnuninni hafi borist og að teknu tilliti til þess að liðnir séu um fimm mánuðir frá því að málið var sett í bið hjá stofnuninni telji Neytendastofa tilefni til að taka málið upp að nýju.

#### 6.

Svar Arion banka barst með bréfi, dags. 20. maí 2020, þar sem gerð var grein fyrir því að Guðjóni hafi nú verið bætt þeir ofgreiddu vextir sem hann greiddi eftir að vextir lánanna voru hækkaðir árið 2015 auk þess sem vextir hafi verið færðir niður í upphaflega vexti sem voru á lánunum þegar þau voru veitt.

#### 7.

Í bréfi Neytendastofu til Arion banka, dags. 18. júní 2020, er tekið fram að eftirlit stofnunarinnar með ákvæðum laga nr. 121/1994 og 57/2005 sé allsherjarréttarlegs eðlis og leysi stofnunin því ekki úr einkaréttarlegum ágreiningi. Í því felist m.a. að stofnunin taki ekki afstöðu til hugsanlegra endurgreiðslukrafna eða vaxtakrafna af þeim fjárhæðum, þó stofnunin hafi komst



að niðurstöðu um að skilmálar lánessamnings um breytingu vaxta séu í andstöðu við ákvæði laga nr. 121/1994. Hvernig uppgjóri Arion banka og Guðjóns sé háttað eða hvort Guðjón eigi vaxtakröfu á bankann sé því utan valdsviðs Neytendastofu og verði ekki tekið til umfjöllunar hjá stofnuninni.

Hjá Neytendastofu liggja eingöngu fyrir að leita afstöðu Arion banka og taka í kjölfarið stjórnvaldsákvörðun um hvort brotið hafi verið gegn g. lið 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr., laga nr. 57/2005 með vaxtahækkun í apríl 2015, sbr. upphafleg kvörtun.

#### 8.

Svar barst með bréfi, dags. 10. júlí 2020, þar sem segir að Arion banki hafi upplýst Neytendastofu um afstöðu bankans um hvort skilmálar lánsins hafi brotið í bága við g. lið 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr., laga nr. 57/2005 í bréfi, dags. 24. maí 2019. Vísað sé til þeirrar afstöðu sem þar komi fram. Bankinn hafi fallist á að skilmálar lánsins hafi ekki uppfyllt kröfur þágildandi laga nr. 121/1994. Þegar kvörtun hafi borist vegna þessa atriðis hafi bankinn strax fallist á að vaxtaákvæði skuldabréfanna hefðu ekki verið í samræmi við 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laganna. Féllst bankinn á að ekki hafði því verið heimilt að beita vaxtaendurskoðunarákvæði skuldabréfanna til hækkunar á vöxtum. Að öðru leyti séu vísað til fyrri svara.

#### 9.

Neytendastofa tilkynnti aðilum málsins um lok gagnaöflunar með bréfi, dags. 31. júlí 2020.

### IV.

#### Niðurstaða

#### 1.

Mál þetta snýr að upplýsingagjöf og skilmálum verðtryggðra veðskuldabréfa sem samin voru af Frjálsa fjárfestingarbankanum hf. Núverandi kröfueigandi er Arion banki hf. Í kvörtun koma fram tvíþættar athugasemdir við bréfin; annars vegar upplýsingagjöf að því er varðar áhrif verðbóta á afborganir og þar með heildarfjárhæð sem greiða skal, árlega hlutfallstölu kostnaðar og heildarlántökukostnað. Telur kvartandi Frjálsa fjárfestingabankann hafa brotið gegn 4.-7. tölul. 1. mgr. 6. gr. og 12. gr. laga nr. 121/1994, um neytendalán. Vísar kvartandi að þessu leyti til ákvörðunar Neytendastofu nr. 8/2014 og úrskurðar áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2014. Hins vegar snúa athugasemdir kvartanda að skilmála um vaxtaendurskoðun. Telur kvartandi skilmálann ekki uppfylla skilyrði laga nr. 121/1994 og brjóta gegn ákvæðum 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laganna. Vísar kvartandi að þessu leyti til dóms Hæstaréttar í máli nr. 623/2016. Þá er óskað afstöðu Neytendastofu til þess hvort vaxtahækkun í apríl 2015 hafi brotið gegn d. lið 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu.



Af hálfu Arion banka er fyrri kvörtunarlið hafnað með vísan til dóms Hæstaréttar í máli nr. 160/2015 þar sem sambærileg upplýsingagjöf hafi verið talin uppfylla skilyrði laga nr. 121/1994. Hvað seinni liðinn varði geri bankinn ekki ágreining um að skilmálinn fari í bága við ákvæði 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laganna, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 623/2016 sem vísað er til í kvörtun og hafi bankinn fært vexti sammingsins til upphaflegra vaxta og endurgreitt ofgreidda vexti í samræmi við það. Þá er því hafnað að brotið hafi verið gegn ákvæðum laga nr. 57/2005.

Málinu lauk á neðra stjórnarsýslustigi með ákvörðun Neytendastofu nr. 27/2019 *Skilmálar fasteignaláns með vaxtaendurskoðunarákvæði frá Frjálsa Fjárfestingarbankanum* þar sem stofnunin komst að þeirri niðurstöðu að brotið hafi verið gegn 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 með því að tilgreina ekki í skilmálum um endurskoðun vaxta verðtryggðs veðskuldabréfs, við hvaða aðstæður vextir geti breyst. Stofnunin féllst hins vegar ekki á að brotið hafi verið gegn ákvæðum laga nr. 121/1994 með upplýsingum tengdum áhrifum verðbóta endurgreiðslu lánsins. Með úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2019 var ákvörðunin felld úr gildi og lagt fyrir Neytendastofu að taka málið til nýrrar meðferðar þar sem áfrýjunarnefnin taldi rannsókn Neytendastofu á málinu ófullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1997, að því er varðandi afstöðu Arion banka til vaxtahækkunar í apríl 2015.

## 2.

Í lögum nr. 121/1994 er m.a. fjallað um upplýsingaskyldu lánveitanda gagnvart lántaka við neytendalán. Í 5. gr. laga nr. 121/1994 er um það fjallað að lánsamningar skuli gerðir skriflega og fela í sér þær upplýsingar sem tilgreindar eru í 6. og 8. gr. laganna.

Ákvæði 6. gr. laganna fjallar um þær upplýsingar sem lánveitanda ber að gefa neytanda við gerð lánsammings. Í 4.-7. tölul. 1. mgr. ákvæðisins er um það fjallað að veita skuli upplýsingar um heildarkostnað í krónum; árlega hlutfallstölu kostnaðar; heildarupphæð sem greiða skal; fjölda einstakra greiðsla, fjárhæð þeirra og gjalddaga. Í 2. mgr. 6. gr. segir:

*„Ef breyta má lánskostnaði, afborgunum eða öðrum atriðum lánskjara á samningstímanum skal lánveitandi greina neytanda frá því við hvaða aðstæður breytingarnar geta orðið. Ef ekki er unnt að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar skal lánveitandi þess í stað skýra neytanda frá því hverjir vextir eru, hvaða gjöld falla á lánið og við hvaða aðstæður breytingar geti orðið.“*

Ákvæði 9. gr. laganna er svohljóðandi:

*„Þó að í lögum þessum sé kveðið á um að neytandi skuli fá upplýsingar um vexti eða fjárhæðir þar sem vextir eru meðtaldir, sbr. 6. gr., kemur það ekki í veg fyrir að aðilar geti samið um að vextir séu að nokkru eða öllu leyti breytilegir. Skal þá greint frá vöxtum*





*eins og þeir eru á þeim tíma sem upplýsingarnar eru gefnar, tilgreint skal með hvaða hætti vextirnir eru breytilegir og við hvaða aðstæður þeir breytast.*“

Skv. ákvæðinu er aðilum lánsþessamnings, þrátt fyrir ákvæði 6. gr., heimilt að semja um breytilega vexti að uppfylltum þeim skilyrðum að tilgreint sé hverjir vextir eru á þeim tíma sem upplýsingarnar eru gefnar, með hvaða hætti vextirnir séu breytilegir og við hvaða aðstæður þeir breytast.

Í 12. gr. laganna er fjallað um útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar. Samkvæmt ákvæðinu skal við útreikning hennar miða við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstímans.

Í lögum nr. 57/2005 er fjallað um það hvaða viðskiptahætti skuli viðurkenna og hverja ekki. Lögin fela fyrst og fremst í sér vernd fjárhagslegra hagsmuna neytenda. Í 5. gr. er lagt almennt bann við óréttmætum viðskiptaháttum, áður en, á meðan og eftir að viðskipti með vöru fer fram eða þjónusta er veitt. Hvað teljist til óréttmætra viðskiptahátta er nánar tilgreint í III. – V. kafla laganna.

Í erindinu var vísað til 1. mgr. 8. gr. sem og 9. gr. laganna. Ákvæði 1. mgr. 8. gr. er svohljóðandi:

*„Viðskiptahættir eru óréttmætir ef þeir brjóta í bága við góða viðskiptahætti gagnvart neytendum og raska verulega eða eru líklegir til að raska verulega fjárhagslegri hegðun neytenda. Viðskiptahættir sem brjóta í bága við ákvæði kafla þessa eru alltaf óréttmætir.“*

Ákvæðinu er, skv. umfjöllun í greinargerð, ætlað að taka til viðskiptahátta sem hafa áhrif á ákvörðun neytenda um að eiga viðskipti. Við mat á því hvort um óréttmæta viðskiptahætti sé að ræða skv. ákvæðinu er litið til þess hvort háttsemin geri það að verkum að hinn almenni neytandi taki ákvörðun um að eiga viðskipti sem hann hefði ella ekki tekið og raski þar með fjárhagslegum hagsmunum hans eða hafi áhrif á fjárhagslega hegðun.

Í 1. mgr. 9. gr. er um það fjallað að viðskiptahættir teljist villandi ef þeir séu líklegir til að blekkja neytendur. Í g. lið 1. mgr. 9. gr. kemur fram að viðskiptahættir séu villandi ef neytendum eru veittar rangar upplýsingar um lögbundin réttindi neytanda.

### 3.

Kvartandi vísar til ákvörðunar Neytendastofu nr. 8/2014 og úrskurðar áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2014 til stuðnings þeirri kröfu sinni að Frjálsi fjárfestingarbankinn hafi brotið gegn 4.-7. tölul. 1. mgr. 6. gr. og 12. gr. laga nr. 121/1994 þar sem þáttur verðbóta sé metinn 0 í greiðsluáætlun og útreikningum heildarlántökukostnaðar og árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Í dómi Hæstaréttar í máli nr. 160/2015 var komist að þeirri niðurstöðu að orðalag 1. mgr. 12. gr. laga nr. 121/1994 gefi ekki svigrúm til þeirrar túlkunar að miða skuli við áætlaðar forsendur um verðbætur við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Því beri að líta svo til



að greiðsluáætlun, sem til álita kom í því máli, hafi jafnframt að þessu leyti verið í samræmi við ákvæði 4., 5. og 6. tölul. 1. mgr. 6. gr., sbr. 10., 11. og 12. gr. laganna. Þrátt fyrir að aðilar að máli sem leiddi til ákvörðunar Neytendastofu nr. 8/2014 og úrskurðar áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2014 hafi ekki stefnt stofnuninni til niðurfellingar úrskurðarins lítur Neytendastofa til úrlausna Hæstaréttar á málefnum sem varða þau lög sem stofnunin hefur eftirlit með. Í ljósi þess og að teknu tillit til þess að upplýsingagjöf Frjálsa fjárfestingarbankans og framsetning hennar er sambærileg og til álita kom í dómi Hæstaréttar nr. 160/2015 telur Neytendastofa rétt að líta til mats dómsins sem felur í sér að upplýsingagjöfin var að þessu leyti í samræmi við ákvæði laga nr. 121/1994.

Með vísan til ofangreinds dómafordæmis hefur Frjálsi fjárfestingarbankinn því ekki brotið gegn upplýsingaskyldu sinni skv. 4.-7. tölul. 1. mgr. 6. gr. eða 12. gr. laga nr. 121/1994 að því er framsetningu verðbóta í greiðsluáætlun, árlegri hlutfallstölu kostnaðar eða heildarlántöku-kostnaði.

#### 4.

Af hálfu aðila málsins er ekki ágreiningur um að skilmálar skuldabréfsins um vaxtaendurskoðun brjóta gegn ákvæðum 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 þar sem skortir fullnægjandi upplýsingar um þær aðstæður sem vaxtaendurskoðun getur byggt á.

Frjálsi fjárfestingabankinn hefur brotið gegn 2. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga nr. 121/1994 með ófullnægjandi skilmála um þær aðstæður sem vaxtaendurskoðun getur byggt á, sbr. fyrri úrlausnir Neytendastofu og dómur Hæstaréttar nr. 623/2016. Af þeirri ástæðu er vaxtahækkun ekki heimil á grundvelli skilmálans. Með sömu tilvísunum telur Neytendastofa ekki þörf á frekari rökstuðningi hvað þetta varðar.

Arion banki nýtti ákvæði skilmála sammingsins til hækkunar vaxta í apríl 2015. Í ljósi ofangreindrar niðurstöðu um ófullnægjandi skilmála og þar með brot gegn lögum nr. 121/1994 telur Neytendastofa breytingu vaxta á grundvelli skilmálanna stríða gegn góðum viðskiptaháttum og brjóta þannig gegn 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr., laga nr. 57/2005. Samkvæmt gögnum málsins hefur Arion banki gert leiðréttingu á hæð vaxta og þannig fallið frá umræddri vaxtahækkun. Neytendastofa telur því ekki tilefni til frekari aðgerða gagnvart bankanum að svo stöddu.

#### 5.

Eftirlit Neytendastofu með ákvæðum laga nr. 121/1994 er allsherjarréttarlegs eðlis og leysir stofnunin ekki úr einkaréttarlegum ágreiningi, s.s. um uppgjör á kröfum eða skuldbindingum aðila. Það fellur því utan valdsviðs Neytendastofu að taka ákvörðun er varðar einkaréttarlegt uppgjör milli neytanda og lánveitanda hafi verið gerðar vaxtahækkanir á lánstímanum á grundvelli skilmála skuldabréfs um vaxtaendurskoðun sem brýtur gegn ákvæðum laga nr. 121/1994. Slíkan ágreining þurfa aðilar að semja um sín á milli, leggja málið fyrir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki eða fá leyst úr því álitaefni fyrir dómstólum.



Þá liggur fyrir að umrædd skuldabréf voru samin af Frjálsa fjárfestingarbankanum sem ekki er starfræktur í dag og af þeim gögnum sem stofnuninni hafa borist vegna annarra mála gefur ekkert til kynna að skilmálar nýrra sambærilega lána eða skuldabréfa séu með sama hætti eða að upplýsingagjöf Arion banka sé haldin sömu annmörkum. Af þessum ástæðum, að teknu tilliti til samstarfsvilja Arion banka og með hliðsjón af niðurstöðu málsins sem og úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála í máli nr. 5/2019 telur Neytendastofa ekki tilefni til að grípa til frekari aðgerða gagnvart Arion banka.

## V.

### Ákvörðunarorð:

**„Frjálsi Fjárfestingarbankinn hf., braut gegn ákvæðum 2. mgr. 6. og 9. gr. laga nr. 121/1994, um neytendalán, með því að tilgreina ekki í skilmálum um endurskoðun vaxta, verðtryggðs veðskuldabréfs, við hvaða aðstæður vextir geti breyst.**

**Arion banki hf. braut gegn 1. mgr. 8. gr., sbr. 5. gr., laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, með breytingu á vöxtum neytendaláns á grundvelli ófullnægjandi vaxtabreytingarskilmála lánsins.“**

Neytendastofa, 28. desember 2020

Þórunn Anna Árnadóttir  
forstjóri

Matthildur Sveinsdóttur