DÓMUR DÓMSTÓLSINS
23. maí 2024*

(Neytendavernd – Tilskipun 2014/17/ESB – Breytilegir vextir – Fasteignalán – Krafa um gagnsæi – Tilskipun 93/13/EBE –Tilskipun 2008/48/EB – Óréttmætir samningsskilmálar)

Sameinuð mál E-13/22 og E-1/23,

BEIÐNI, samkvæmt 34. gr. samningsins milli EFTA-ríkjanna um stofnun eftirlitsstofnunar og dómstóls, um ráðgefandi álit EFTA-dómstólsins, frá Héraðsdómi Reykjavíkur og Héraðsdómi Reykjaness, í málum sem þar eru til meðferðar

Birgir Þór Gylfason og Jórunn S. Gröndal

gegn

Landsbankanum hf.,

og

Elva Dögg Sverrisdóttir og Ólafur Viggó Sigurðsson

gegn

Íslandsbanka hf.,

meðal annars um túlkun og beitingu 24. gr. tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/ESB frá 4. febrúar 2014 um lánssamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði og f-lið 2. mgr. 10. gr. tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2008/48/EB frá 23. apríl 2008 um lánasamninga fyrir neytendur.

* Beiðnir um ráðgefandi álit á íslensku

DÓMSTÓLLINN,

skipaður dómurunum Páli Hreinssyni, forseta, Bernd Hammerman, og Ola Mestad (settum dómara), framsögumanni,

Dómritari: Ólafur Jóhannes Einarsson,

hefur, í máli E-13/22, með tilliti til skriflegra greinargerða frá:

– Birgi Þór Gylfasyni og Jórunni S. Gröndal, í fyrirsvari er Ingvi Hrafn Óskarsson, lögmaður;

– Landsbankanum hf., í fyrirsvari eru Andri Árnason og Andri Andrason, lögmenn;

– ríkisstjórn Noregs, í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Sverre Runde og Ingeborg Collett;

– Eftirlitsstofnun EFTA („ESA“), í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, Marte Brathovde og Melpo-Menie Joséphidès; og

– framkvæmdastjórn Evrópusambandsins („framkvæmdastjórnin“), í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Hélène Tserepa-Lacombe, Gaëtane Goddin og Julie Samnadda;

með tilliti til skýrslu framsögumanns í máli E-13/22,

og munnlegs málflutnings fulltrúa Birgis Þórs Gylfasonar og Jórunnar S. Gröndal, Ingva Hrafns Óskarssonar; fulltrúa Landsbankans hf., Stefáns Andrew Svensson; fulltrúa ríkisstjórnar Noregs, Sverre Runde; fulltrúa ESA, Ingibjargar Ólafar Vilhjálmsdóttur og Marte Brathovde; og fulltrúa framkvæmdastjórnarinnar, Julie Samnadda, í máli E-13/22, sem fram fór 23. mars 2023, og

með tilliti til skriflegra greinargerða í máli E-1/23 frá:

– Elvu Dögg Sverrisdóttur og Ólafi Viggó Sigurðssyni, í fyrirsvari er Ingvi Hrafn Óskarsson, lögmaður;

– Íslandsbanka hf., í fyrirsvari er Áslaug Árnadóttir, lögmaður;

– ríkisstjórn Íslands, í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Inga Þórey Óskarsdóttir og Eggert Páll Ólason;

– ríkisstjórn Noregs, í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Sverre Runde og Ingeborg Collett;

– ESA, í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, Marte Brathovde og Melpo-Menie Joséphidès; og

– framkvæmdastjórnin, í fyrirsvari sem umboðsmenn eru Hélène Tserepa-Lacombe, Julie Samnadda, Napoleón Ruiz García og Corneliu Hoedlmayr;

með tilliti til skýrslu framsögumanns í máli E-1/23,

og munnlegs málflutnings fulltrúa Elvu Daggar Sverrisdóttur og Ólafs Viggós Sigurðssonar, Ingva Hrafns Óskarssonar; fulltrúa Íslandsbanka, Áslaugar Árnadóttur; fulltrúa ríkisstjórnar Íslands, Ingu Þóreyjar Óskarsdóttur og Eggerts Páls Ólasonar; fulltrúa ríkisstjórnar Noregs, Sverre Runde; fulltrúa ESA, Ingibjargar Ólafar Vilhjálmsdóttur og Marte Brathovde; og fulltrúa framkvæmdastjórnarinnar, Napoleón Ruiz García, í máli E-1/23, sem fram fór 13. júní 2023,

kveðið upp svofelldan

Dóm

I Löggjöf

EES-réttur

1 Í 12. lið formálsorða samningsins um Evrópska efnahagssvæðið („EES-samningurinn“ eða „EES“) segir að samningsaðilar:

> *HAFA EINSETT SÉR að efla hagsmuni neytenda og styrkja stöðu þeirra á markaðinum, með öfluga neytendavernd að markmiði.*

2 Tilskipun ráðsins 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum (Stjtíð. ESB 1993 L 95, bls. 29) var felld inn í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 7/94 frá 21. mars 1994 (Stjtíð. ESB 1994 L 160, bls. 1, og EES-viðbætir 1994 nr. 17, bls. 1) („tilskipun 93/13“). Vísað er til tilskipunar 93/13 í lið 7a XIX. viðauka EES-samningsins (neytendavernd). Ísland og Noregur tilkynntu um stjórnskipulega fyrirvara. Fyrirvörunum var aflétt 23. júní 1994 og ákvörðunin tók gildi 1. júlí 1994.

3 Tilskipun 93/13 var breytt með tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2011/83/ESB frá 25. október 2011 um réttindi neytenda, um breytingu á tilskipun ráðsins 93/13/EBE og tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 1999/44/EB og um niðurfellingu á tilskipun ráðsins 85/577/EBE og tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 97/7/EB (Stjtíð. ESB 2011 L 304, bls. 64, og EES-viðbætir 2014, nr. 54, bls. 1047) („tilskipun 2011/83/ESB“). Tilskipun 2011/83/ESB var tekin upp í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 181/2012 frá 28. september 2012 (Stjtíð. ESB 2012 L 341, bls. 35; og

EES-viðbætir 2012, nr. 70, bls. 42) og er vísað til hennar í lið 7a og i í XIX. viðauka (Neytendavernd) EES-samningsins. Ísland, Liechtenstein og Noregur tilkynntu um stjórnskipulega fyrirvara. Fyrirvörunum var aflétt 13. desember 2013 og ákvörðunin tók gildi 1. febrúar 2014.

4 Í 16. lið formálsorða tilskipunar 93/13 segir:

> *Við matið, samkvæmt hinum almennu viðmiðunum, á því hvort samningsskilmálar séu óréttmætir, einkum við sölu- eða veitingastarfsemi sem er opinber í eðli sínu og þar sem veitt er almannaþjónusta sem byggist á samstöðu meðal neytenda, verður einnig að meta í heild alla þá ólíku hagsmuni sem máli skipta. Hér verður að gera ráð fyrir að viðskiptin séu gerð í góðri trú. Við mat á hugtakinu „í góðri trú“ þarf einkum að taka tillit til samningsstöðu semjenda, hvort neytandinn var hvattur til að samþykkja skilmálana og hvort varan eða þjónustan var seld eða veitt að sérstakri pöntun neytanda. Seljandi eða veitandi telst uppfylla kröfuna um „góða trú“ ef hann kemur fram á heiðarlegan og sanngjarnan hátt við hinn aðilann og hefur í huga réttmæta hagsmuni hans.*

5 Í 1. mgr. 1. gr. tilskipunar 93/13 segir:

> *Tilgangurinn með þessari tilskipun er að samræma lög og stjórnsýslufyrirmæli aðildarríkjanna um óréttmæta skilmála í samningum milli seljanda eða veitanda og neytanda.*

6 Í 2. gr. tilskipunar 93/13 segir:

> *Í þessari tilskipun er merking eftirfarandi hugtaka sem hér segir:*
>
> *a) „óréttmætir skilmálar“: samningsskilmálar samkvæmt skilgreiningu í 3. gr.;*
>
> *b) „neytandi“: einstaklingur sem, í samningum er þessi tilskipun nær til, á viðskipti í öðru skyni en vegna starfs síns;*
>
> *c) „seljandi eða veitandi“: einstaklingur eða lögpersóna sem, í samningum er þessi tilskipun nær til, á viðskipti vegna starfs síns, hvort sem það er opinbert starf eða ekki.*

7 Í 3. gr. tilskipunar 93/13 segir:

> 1. *Samningsskilmáli sem hefur ekki verið samið um sérstaklega telst óréttmætur ef hann, þrátt fyrir skilyrðið um „góða trú“, veldur umtalsverðu ójafnvægi réttinda og skyldna samningsaðila samkvæmt samningnum, neytanda til tjóns.*
>
> 2. *Ekki telst hafa verið samið sérstaklega um samningsskilmála ef hann hefur verið saminn fyrirfram og neytandi því ekki haft tækifæri til að hafa áhrif á efni skilmálans, einkum þegar um er að ræða fastorðaða staðalsamninga.*

Þótt samið hafi verið sérstaklega um einstök atriði samningsskilmála eða einn tiltekinn samningsskilmála gildir þessi grein áfram um samninginn að öðru leyti ef heildarmat á samningnum sýnir að hann er þrátt fyrir það fastorðaður staðalsamningur.

Ef seljandi eða veitandi heldur því fram að samið hafi verið sérstaklega um staðalskilmála er sönnunarbyrðin hans.

3. *Í viðaukanum er skrá, leiðbeinandi en ekki tæmandi, yfir samningsskilmála sem teljast óréttmætir.*

8 Í 4. gr. tilskipunar 93/13 segir:

1. *Með fyrirvara um 7. gr. skal við mat á því hvort samningsskilmáli er óréttmætur taka tillit til þess um hvers konar vörur eða þjónustu samningurinn er og hafa hliðsjón af öllum aðstæðum á þeim tíma sem samningurinn er gerður og öllum öðrum skilmálum samningsins eða annars samnings sem hann tengist.*

2. *Matið á því hvort samningsskilmálar séu óréttmætir nær hvorki til skilgreiningar á aðalefni samningsins né samræmis milli verðs og endurgjalds annars vegar og vörunnar eða þjónustunnar sem fyrir það fæst hins vegar ef þessir skilmálar eru orðaðir á eðlilegu, skiljanlegu máli.*

9 Í 5. gr. tilskipunar 93/13 segir:

Í samningum þar sem allir eða tilteknir skilmálar sem neytanda eru boðnir eru skriflegir skulu skilmálarnir ávallt orðaðir á eðlilegu, skiljanlegu máli. Í vafamálum um túlkun skilmála gildir sú túlkun sem neytandanum kemur best. Þessi túlkunarregla gildir ekki í tengslum við málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 7. gr.

10 Í 6. gr. tilskipunar 93/13 segir:

1. *Aðildarríkin skulu mæla svo fyrir um að óréttmætir skilmálar í samningi seljanda eða veitanda við neytanda séu ekki samkvæmt landslögum þeirra bindandi fyrir neytandann og að samningurinn verði áfram bindandi fyrir samningsaðila ef hann getur haldið gildi sínu að öðru leyti án óréttmætu skilmálanna.*

2. *Aðildarríkin skulu gera nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að neytandinn sé ekki sviptur þeirri vernd sem þessi tilskipun veitir honum við*

það að lög lands utan bandalagsins eru valin sem gildandi lög fyrir samninginn ef hann tengist náið yfirráðasvæði aðildarríkjanna.

11 Í 7. gr. tilskipunar 93/13 segir:

1. Aðildarríkin skulu tryggja, í þágu neytenda og samkeppnisaðila, að til séu réttar og árangursríkar leiðir til að hindra áframhaldandi notkun óréttmætra skilmála í samningum seljenda eða veitenda við neytendur.

2. Meðal leiðanna samkvæmt 1. mgr. skulu vera ákvæði sem einstaklingar eða samtök, með réttmæta hagsmuni samkvæmt landslögum til að vernda neytendur, geta nýtt sér til aðgerða landslögum samkvæmt fyrir dómstólum eða þar til bærum stjórnsýslustofnunum til að fá úr því skorið hvort skilmálar, sem eru ætlaðir til almennrar notkunar, eru óréttmætir, og geti þannig beitt viðeigandi og árangursríkum leiðum til að hindra áframhaldandi notkun slíkra skilmála.

3. Að teknu tilliti til landslaga má beita þeim lagaúrræðum sem um getur í 2. mgr. annaðhvort sérstaklega eða sameiginlega gegn hópi seljenda eða veitenda úr sömu atvinnugrein eða samtökum þeirra sem nota eða ráðleggja notkun sömu almennu samningsskilmálanna eða líkra skilmála.

12 Í 8. gr. tilskipunar 93/13 segir:

Aðildarríkin geta samþykkt eða látið gilda áfram eins ströng ákvæði og samrýmast sáttmálanum á gildissviði þessarar tilskipunar til að tryggja neytendum sem öflugasta vernd.

13 Í 8. gr. a tilskipunar 93/13 segir:

1. Þegar aðildarríki samþykkir ákvæði í samræmi við 8. gr. skal það tilkynna framkvæmdastjórninni þar um, svo og um hvers konar síðari breytingar á þeim, einkum ef þessar breytingar:

— rýmka mat á grundvelli viðmiðanna um óréttmæta samningsskilmála þannig að það taki einnig til skilmála sem samið er um sérstaklega eða til réttmæts verðs eða endurgjalds eða

— innihalda skrá um samningsskilmála sem teljast óréttmætir,

2. Framkvæmdastjórnin skal sjá til þess að neytendur og seljendur hafi greiðan aðgang að upplýsingunum sem um getur í 1. mgr., m.a. á sérstöku vefsetri.

3. Framkvæmdastjórnin skal senda hinum aðildarríkjunum og Evrópuþinginu upplýsingarnar sem um getur í 1. mgr. Framkvæmdastjórnin skal hafa samráð við hagsmunaaðila um þessar upplýsingar.

14 Í viðauka tilskipunar 93/13, undir fyrirsögninni „Samningsskilmálar sem um getur í 3. mgr. 3. gr.“, segir:

> *1. Samningsskilmálar sem hafa að markmiði eða þau áhrif:*
>
> *…*
>
> *(j) að heimila seljanda eða veitanda að breyta einhliða samningsskilmálum án gildrar ástæðu sem tilgreind er í samningi;*
>
> *…*
>
> *2. Gildissvið g-, j-, og l-liðar*
>
> *….*
>
> *b) Ákvæði j-liðar koma ekki í veg fyrir að veitandi fjármálaþjónustu áskilji sér rétt til að breyta einhliða án viðvörunar vöxtum sem neytandi skal greiða eða öðrum upphæðum sem hann skal greiða fyrir fjármálaþjónustu ef fyrir því er gild ástæða, að því tilskildu að veitandanum sé skylt að tilkynna hinum samningsaðilanum eða samningsaðilunum um þetta við fyrsta tækifæri og að þeim síðastnefndu sé frjálst að slíta samningi án tafar.*
>
> *Ákvæði j-liðar koma ekki heldur í veg fyrir að seljandi eða veitandi áskilji sér rétt til að breyta einhliða skilmálum í samningi til óákveðins tíma, að því tilskildu að honum sé skylt að greina neytandanum frá því með hæfilegum fresti og að neytandinn geti slitið samningnum.*
>
> *c) Ákvæði g-, j- og l-liðar gilda ekki um:*
>
> - *viðskipti með framseljanleg verðbréf, fjármálapappíra og aðrar vörur eða þjónustu ef verðið er bundið breytingum á vísitölu, markaðsverði verðbréfa eða vöxtum á fjármagnsmarkaði sem seljandinn eða veitandinn hefur ekki áhrif á;*
>
> - *samninga um kaup eða sölu á erlendum gjaldeyri, ferðatékkum eða alþjóðlegum póstávísunum á erlenda mynt.*
>
> *…*

15 Tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2008/48/EB frá 23. apríl 2008 um lánasamninga fyrir neytendur og um niðurfellingu tilskipunar ráðsins 87/102/EBE (Stjtíð. ESB 2008 L 133, bls. 66, og EES-viðbætir 2012 nr. 54, bls. 36) („neytendalánatilskipunin“) var felld inn í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 16/2009 frá 5. febrúar 2009 (Stjtíð. ESB 2009 L 73, bls. 53, og EES-viðbætir 2009 nr. 16, bls. 24). Vísað er til neytendalánatilskipunarinnar í lið 7h XIX. viðauka EES-samningsins (neytendavernd). Ísland, Liechtenstein og Noregur tilkynntu um stjórnskipulega

fyrirvara. Fyrirvörunum var aflétt 1. september 2011 og ákvörðunin tók gildi 1. nóvember 2011.

16 Í 1. gr. neytendalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Viðfangsefni“, segir:

Markmiðið með þessari tilskipun er að samræma tiltekna þætti laga og stjórnsýslufyrirmæla aðildarríkjanna, sem varða neytendalán.

17 Í 2. gr. neytendalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Gildissvið“, segir:

1. Tilskipun þessi gildir um lánssamninga.

2. Tilskipun þessi gildir ekki um:

(a) lánssamninga sem eru tryggðir, annaðhvort með veðláni eða annarri sambærilegri tryggingu sem er venjulega notuð í aðildarríki í tengslum við fasteignir, eða tryggðir með réttindum sem tengjast fasteignum,

…

18 Í 3. gr. neytendalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Skilgreiningar“, segir:

Í þessari tilskipun er merking eftirfarandi hugtaka sem hér segir:

a) „neytandi“: einstaklingur sem, í viðskiptum sem þessi tilskipun tekur til, starfar að markmiðum sem eru utan viðskipta hans, atvinnustarfsemi eða sérgreinar,

…

h) „heildarfjárhæð sem neytandi greiðir“: samanlögð heildararfjárhæð lánsins og heildarlántökukostnaður neytanda,

…

j) „útlánsvextir“: vextir, tilgreindir sem fast eða breytilegt hlutfall, sem lagðir eru, á ársgrundvelli, á lánsfjárhæð sem hefur verið nýtt,

…

19 Í f-lið 2. mgr. 10. gr. neytendalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Upplýsingar sem eiga að koma fram í lánssamningum“, segir:

2. Í lánssamningnum skal koma fram á skýran og hnitmiðaðan hátt:

f) útlánsvextir, skilyrði sem gilda um beitingu þeirra og, ef við á, vísitala eða viðmiðunarvextir sem gilda um upphaflegu útlánsvextina, svo og tímabil, skilyrði og málsmeðferð við breytingu á útlánsvöxtunum og, ef mismunandi

útlánsvextir gilda við mismunandi aðstæður, áðurnefndar upplýsingar um alla gildandi vexti, […]

20 Tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/ESB frá 4. febrúar 2014 um lánssamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði og um breytingu á tilskipun 2008/48/EB og 2013/36/ESB og reglugerð (ESB) nr. 1093/2010 (Stjtíð. ESB 2014 L 60, bls. 34, og EES-viðbætir 2019, nr. 92, bls. 4) („fasteignalánatilskipunin“) var felld inn í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 125/2019 frá 8. maí 2019 (Stjtíð. ESB 2019 L 321, bls. 176, og EES-viðbætir 2019 nr. 99, bls. 8). Vísað er til fasteignalánatilskipunarinnar í liðum 31g og 31j IX. viðauka EES-samningsins (fjármálaþjónusta) og lið 7h XIX. viðauka (neytendavernd). Ísland, Liechtenstein og Noregur tilkynntu um stjórnskipulega fyrirvara. Fyrirvörunum var aflétt 23. september 2021 og ákvörðunin tók gildi 1. nóvember 2021.

21 Fasteignalánatilskipuninni var breytt með reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2016/1011 frá 8. júní 2016 um vísitölur sem notaðar eru sem viðmiðanir í fjármálagerningum og fjárhagslegum samningum eða til að mæla árangur fjárfestingarsjóða og um breytingu á tilskipunum 2008/48/EB og 2014/17/ESB og reglugerð (ESB) nr. 596/2014 („reglugerð 2016/1011“) (Stjtíð. ESB 2016 L 171, bls. 1, og EES-viðbætir 2020 nr. 16, bls. 72). Reglugerð 2016/1011 var tekin upp í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 190/2019 frá 12. september 2019 (Stjtíð. ESB 2019 L 235, bls. 9, og EES-viðbætir 2019 nr. 73, bls. 5). Í 31. lið IX. viðauka EES-samningsins (fjármálaþjónusta) og 7. lið XIX. viðauka (neytendavernd) er vísað til reglugerðar 2016/1011. Ísland, Liechtenstein og Noregur tilkynntu um stjórnskipulega fyrirvara. Fyrirvörunum var aflétt 17. desember 2019 og ákvörðunin tók gildi 18. desember 2019.

22 Í 15., 19., og 22. lið formálsorða fasteignalánatilskipunarinnar segir:

(15) Markmið þessarar tilskipunar er að tryggja að neytendur sem gera lánssamninga sem tengjast fasteignum njóti víðtækrar verndar. Hún gildir um lán sem tryggð eru með veði í fasteign, án tillits til tilgangs lánsins, endurfjármögnunarsamninga eða annarra lánssamninga sem myndu hjálpa eiganda eða eiganda eignarhlutar í fasteign við að varðveita réttindi í fasteign eða landi og lán sem eru notuð til að kaupa fasteign í einhverjum aðildarríkjum, þ.m.t. lán þar sem ekki er krafist endurgreiðslu höfuðstóls eða lán sem ætlað er að brúa fjármögnun á milli sölu og kaupa á fasteignum og veðlán vegna endurbóta íbúðarhúsnæðis, nema í aðildarríki séu til staðar aðrar viðeigandi ráðstafanir til að tryggja vernd.

(19) Með tilliti til réttaröryggis eiga lagareglur Sambandsins á sviði lánssamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði að vera í samræmi við og koma til fyllingar öðrum gerðum Sambandsins, einkum á sviði neytendaverndar og fjárhagslegs eftirlits. Tilteknar meginskilgreiningar að meðtöldum skilgreiningunum „neytandi“ og „varanlegur miðill“, sem og lykilhugtök sem notuð eru í stöðluðum upplýsingum til að draga fram fjárhagsleg einkenni láns, þ.m.t. „heildarfjárhæð sem neytandi greiðir“ og „útlánsvextir“ skulu vera í samræmi

við tilskipun 2008/48/EB til að sömu hugtök vísi til sömu málsatvika án tillits til þess hvort lánið sé neytendalán eða lán í tengslum við íbúðarhúsnæði. Aðildarríki skulu því tryggja, við lögleiðingu þessarar tilskipunar, að það sé samræmi í beitingu og túlkun þessara grundvallarskilgreininga og lykilhugtaka.

(22) Það er mikilvægt að hafa í huga þá sérstöðu lánssamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði, sem réttlætir aðra nálgun. Að teknu tilliti til eðlis lánssamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði og mögulegra afleiðinga fyrir neytandann, skal auglýsingaefni og persónusniðnar upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður innihalda nægilega sértækar áhættuviðvaranir, t.d. um möguleg áhrif gengissveiflna á greiðslubyrði og höfuðstól og þar sem aðildarríki meta það viðeigandi, um réttaráhrif og afleiðingar þess að leggja til veð. Í samræmi við núverandi valkvæða framkvæmd á markaði fyrir lánveitingar til heimila þá skulu almennar upplýsingar sem veita skal fyrir gerð lánssamnings vera ætíð aðgengilegar, auk persónusniðinna upplýsinga. Enn fremur er önnur nálgun réttlætt, að teknu tilliti til lærdómsins af fjármálakreppunni, til að tryggja ábyrgar lánveitingar. Í þessu tilliti er þörf á ítarlegri ákvæðum um lánshæfismat en vegna neytendalána, skulu ítarlegri upplýsingar veittar af lánamiðlurum um stöðu og tengsl þeirra við lánveitendur með tilliti til hugsanlegra hagsmunaárekstra, og allir þeir sem koma að veitingu láns sem tengist fasteign skulu vera skráðir á fullnægjandi hátt og sæta fullnægjandi eftirliti.

23 Í 1. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Efni“, segir:

Í þessari tilskipun er mælt fyrir um sameiginlegan ramma fyrir vissa þætti laga, reglugerða og stjórnsýslufyrirmæla aðildarríkja um lánssamninga til neytenda sem tryggðir eru með veði eða tengjast íbúðarhúsnæði með öðrum hætti, þ.m.t. skylduna til að framkvæma lánshæfismat áður en lán er veitt, sem grundvöll fyrir þróun skilvirkra staðla um samþykktarferli er varðar veitingu lána vegna íbúðarhúsnæðis í aðildarríkjum, og í þágu vissra varúðar- og eftirlitskrafna, þ.m.t. um að koma á og sinna eftirliti með lánamiðlurum, skipuðum fulltrúum og stofnunum öðrum en lánastofnunum.

24 Í 2 gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Umfang samræmingar“, segir:

1. Þessi tilskipun kemur ekki í veg fyrir að aðildarríki viðhaldi eða samþykki strangari ákvæði til verndar neytendum, að því tilskildu að slík ákvæði séu í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt lögum Sambandsins.

2. Þrátt fyrir 1. mgr. skulu aðildarríki ekki viðhalda eða setja í landslög sín ákvæði sem víkja frá þeim sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 14. gr. og í A-hluta II. viðauka, með tilliti til staðlaðra upplýsinga sem veittar eru áður en samningur er gerður á staðlaða, evrópska eyðublaðinu (ESIS) og 17. gr. (1. til 5. mgr., 7. og 8. mgr.) og I. viðauka með tilliti til sameiginlegs, samræmds staðals Evrópusambandsins við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar (APRC).

25 Í a-lið 1. mgr. 3 gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Gildissvið“, segir:

> *1. Þessi tilskipun gildir um:*
>
> *a) lánssamninga sem eru tryggðir, annaðhvort með veði eða annarri sambærilegri tryggingu sem er venjulega notuð í aðildarríki í tengslum við íbúðarhúsnæði, eða tryggðir með réttindum sem tengjast íbúðarhúsnæði*

26 Í 4 gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Skilgreiningar“, segir:

> *Í þessari tilskipun er merking eftirfarandi hugtaka sem hér segir:*
>
> *(1) „neytandi“: neytandi eins og hann er skilgreindur í a-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,*
>
> *(2) „lánveitandi“: einstaklingur eða lögaðili sem veitir eða lofar því að veita lán sem fellur undir gildissvið 3. gr. innan ramma viðskipta sinna, atvinnu- starfsemi eða sérgreinar,*
>
> *(3) „lánssamningur“: samningur þar sem lánveitandi veitir eða lofar að veita neytanda lán sem fellur undir gildissvið 3. gr. í formi greiðslufrests, láns, eða annars konar fjárhagslegrar fyrirgreiðslu,*
>
> *...*
>
> *(14) „heildarfjárhæð sem neytanda ber að greiða“: heildarfjárhæð sem neytanda ber að greiða eins og hún er skilgreind í h-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,*
>
> *...*
>
> *(16) „útlánsvextir“: útlánsvextir eins og þeir eru skilgreindir í j-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,*
>
> *...*

27 Í 1. mgr. 7 gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Skyldur varðandi framkvæmd viðskipta þegar viðskiptavinum er veitt lán“, segir:

> *Aðildarríki skulu krefjast þess þegar útlánamiðlar eru útbúnir eða þegar þau veita, hafa milligöngu um eða útvega neytendum ráðgjafarþjónustu vegna lána og, eftir því sem við á, viðbótarþjónustu eða við undirritun lánssamninga, að lánveitandi, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi starfi heiðarlega, af sanngirni, á gagnsæjan hátt og af fagmennsku með tilliti til réttinda og hagsmuna neytenda.*
> *...*

28 Í 11. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Almennar upplýsingar sem eiga að koma fram í auglýsingum“, segir:

> 1. *Aðildarríki skulu tryggja að í öllum auglýsingum sem varða lánssamninga, þar sem gefnar eru upplýsingar um vexti eða tölur varðandi kostnað neytandans af láninu, skulu koma fram almennar upplýsingar í samræmi við þessa grein.*
>
> *…*
>
> 2. *Almennar upplýsingar skulu tilgreindar á skýran, hnitmiðaðan og áberandi hátt:*
>
> *…*
>
> *c) útlánsvextir þar sem fram kemur hvort um er að ræða fasta eða breytilega vexti eða samsetningu af hvoru tveggja, ásamt nákvæmri lýsingu á öllum kostnaði sem er innifalinn í heildarlántökukostnaði neytanda,*
>
> *d) heildarfjárhæð láns,*
>
> *e) árleg hlutfallstala kostnaðar sem skal koma fram í auglýsingunni a.m.k. með jafnáberandi hætti og vextir,*
>
> *…*

29 Í 14. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður“, segir:

> *1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitandi og, eftir atvikum, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi, sjái neytandanum fyrir persónubundnum upplýsingum sem þarf til að bera saman lán sem eru í boði á markaðinum, meta áhrif þeirra og taka upplýsta ákvörðun um hvort gera skuli lánssamning:*
>
> *a) án ótilhlýðilegrar tafar eftir að neytandinn hefur gefið nauðsynlegar upplýsingar um hvað hann þarf, fjárhagsstöðu og hvað hann kýs helst, í samræmi við 20. gr., og*
>
> *b) nægilega löngu áður en neytandinn er bundinn af lánssamningi eða tilboði.*
>
> *2. Persónubundnu upplýsingarnar, sem um getur í 1. mgr., skulu veittar, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, á staðlaða, evrópska eyðublaðinu eins og það er sett fram í II. viðauka.*
>
> *…*

30 Í 6. mgr. 17. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar“, segir:

> *Þegar gert er ráð fyrir breytilegum útlánsvöxtum í lánssamningi skulu aðildarríki tryggja að neytandinn sé upplýstur um hugsanleg áhrif þeirra breytinga á fjárhæðina sem er til greiðslu og á árlega hlutfallstölu kostnaðar, a.m.k. á staðlaða, evrópska eyðublaðinu. Þetta skal gera með því að láta neytandanum í té viðbótar-árlega hlutfallstölu kostnaðar sem sýnir hugsanlega áhættu sem tengist umtalsverðri hækkun útlánsvaxta. Þegar ekki er hámark á útlánsvöxtum skal þessum upplýsingum fylgja viðvörunarmerking um það að heildarkostnaður lánsins til neytandans, sem kemur fram í árlegri hlutfallstölu viðbótarkostnaðar, kann að breytast. Þetta ákvæði skal ekki gilda um lánssamninga með fasta útlánsvexti fyrir upphaflegt tímabil sem er a.m.k. fimm ár, en í lok þess verður samið um útlánsvexti og nýir fastir vextir samþykktir fyrir næsta veigamikla lánstímabil, og kemur lýsandi árleg hlutfallstala viðbótar-kostnaðar fyrir það fram á staðlaða, evrópska eyðublaðinu.*

31 Í 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Lán með breytilegum vöxtum“, segir:

> *Ef lánssamningurinn er lán með breytilegum vöxtum skulu aðildarríki tryggja að:*
>
> *a) allar vísitölur eða viðmiðunarvextir, sem er beitt við útreikning á útlánsvöxtunum, séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannprófanlegir fyrir aðilana að lánssamningnum og lögbær yfirvöld, og*
> *b) sögulegum gögnum um vísitölur sem notaðar eru til að reikna út útlánsvextina sé viðhaldið, annaðhvort af þeim sem leggja fram þessar vísitölur eða lánveitendunum.*

32 Í 1. og 2. mgr. 27. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, sem ber yfirskriftina „Upplýsingar um breytingar á útlánsvöxtum“, segir:

> *1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitandinn upplýsi neytandann um allar breytingar á útlánsvöxtunum, skriflega eða með öðrum varanlegum miðli, áður en breytingarnar taka gildi. Í upplýsingunum skulu koma fram þær fjárhæðir sem greiða skal eftir gildistöku nýrra útlánsvaxta og, ef fjöldi eða tíðni greiðslna breytist, upplýsingar um það.*
>
> *2. Aðildarríkin geta þó heimilað samningsaðilunum að samþykkja í lánssamningnum að veita skuli neytandanum upplýsingarnar, sem um getur í 1. mgr., með ákveðnu millibili þegar breytingar á útlánsvöxtum fylgja breytingum á viðmiðunarvöxtum og upplýst er um nýju viðmiðunarvextina á viðeigandi hátt og þær upplýsingar eru aðgengilegar hjá lánveitandanum og tilkynntar neytandanum persónulega ásamt fjárhæð nýrra reglulegra afborgana.*

33 Í 1. mgr. 43. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, eins og henni var breytt með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 125/2019, segir:

> *Tilskipun þessi gildir ekki um lánssamninga sem voru í gildi fyrir gildistökudag ákvörðunar sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 125/2019 frá 8. maí 2019.*

34 Í II. viðauka fasteignalánatilskipunarinnar, undir liðnum „Staðlað, evrópskt eyðublað (ESIS)“, segir:

> *A-HLUTI*
>
> *Textinn í þessu líkani skal endurgerður sem slíkur í staðlaða, evrópska eyðublaðinu. Samsvarandi upplýsingar skulu koma í stað tilvísana í hornklofum. Kveðið er á um fyrirmæli fyrir lánveitandann eða, eftir atvikum, lánamiðlara um hvernig skal fylla út staðlaða, evrópska eyðublaðið í B-hluta.*
>
> *…*
>
> ***3. Helstu eiginleikar lánsins***
>
> *Fjárhæð og gjaldmiðill lánsins sem fyrirhugað er að veita: [virði][gjaldmiðill]*
>
> *(Eftir atvikum) Þetta lán er ekki í [innlendur gjaldmiðill lántaka].*
>
> *(Eftir atvikum) Virði láns þíns í [innlendur gjaldmiðill lántaka] gæti breyst.*
>
> *(Eftir atvikum) Til dæmis, ef virði [innlendur gjaldmiðill lántaka] fellur um 20% gagnvart [gjaldmiðill láns], myndi virði láns þíns hækka í [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántaka]. Það gæti þó verið hærra en þetta ef virði [innlendur gjaldmiðill lántaka] fellur um meira en 20%.*
>
> *(Eftir atvikum) Hámarksvirði láns þíns verður [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántakans]. (Eftir atvikum) Þú munt fá viðvörun ef fjárhæð lánsins nær [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántakans]. (Eftir atvikum) Þú munt hafa tækifæri til að [færið inn réttindi til að endursemja um lán í erlendum gjaldmiðli eða réttindi til að breyta láninu í [viðeigandi gjaldmiðill] og skilyrði].*
>
> *Lánstími: [lánstími]*
>
> *[Tegund láns]*
>
> *[Tegund gildandi vaxta]*
>
> *Heildarfjárhæð sem skal endurgreiða:*
>
> *Þetta merkir að þú munt endurgreiða [fjárhæð] fyrir hverja einingu [eining gjaldmiðils] sem tekin er að láni.*

(Eftir atvikum) [Þetta/Hluti af þessu] er vaxtagreiðslulán. Þú munt samt skulda [færið inn fjárhæð láns sem er vaxtagreiðslulán] við lok lánstíma veðlánsins.

(Eftir atvikum) Virði eignarinnar sem gert er ráð fyrir við gerð þessa upplýsingaeyðublaðs: [færið inn fjárhæð]

(Eftir atvikum) Hámark lánsfjárhæðar í hlutfalli við virði eignarinnar [færið inn hlutfall] eða lágmarksvirði eignar sem krafist er til að fá tilgreinda fjárhæð að láni [færið inn fjárhæð]

(Eftir atvikum) [Trygging]

4. ***Vextir og annar kostnaður***

Árleg hlutfallstala kostnaðar er heildarkostnaður við lánið tilgreind sem árlegt hlutfall. Árleg hlutfallstala kostnaðar er sett fram til að auðvelda þér að bera saman mismunandi tilboð.

Árleg hlutfallstala kostnaðar sem gildir um þitt lán er [árleg hlutfallstala kostnaðar].

Hún er:

Vextir [gildi í hundraðshlutum eða, eftir atvikum, tilvísun í viðmiðunarvexti og gildi álags lánveitanda í hundraðshlutum]

[Aðrir þættir árlegrar hlutfallstölu kostnaðar] Kostnaður sem ber að greiða í eitt skipti

(Eftir atvikum) Þú þarft að greiða gjald fyrir að skrá veðlánið. [Færið inn fjárhæð gjalds ef hún er þekkt eða grundvöll til útreiknings.]

Kostnaður greiddur reglulega

(Eftir atvikum) Þessi árlega hlutfallstala kostnaðar er reiknuð út samkvæmt forsendum um vextina.

(Eftir atvikum) Vegna þess að breytilegir vextir eru á [hluta af] láni þínu getur raunveruleg árleg hlutfallstala kostnaðar verið önnur en þessi árlega hlutfallstala kostnaðar ef vextir á láni þínu breytast. Ef t.d. vextirnir hækka í [aðstæður eins og lýst er í B-hluta] gæti árleg hlutfallstala kostnaðar hækkað í [færið inn lýsandi árlega hlutfallstölu kostnaðar sem samsvarar aðstæðunum].

(Eftir atvikum) Vinsamlegast athugið að þessi árlega hlutfallstala kostnaðar er reiknuð út á þeim grundvelli að vextirnir haldist stöðugir, eins og þeir eru festir fyrir upphafstímabilið, allan gildistíma samningsins.

(Eftir atvikum) Lánveitandinn veit ekki hver eftirfarandi kostnaður er og hann er því ekki tekinn með í árlega hlutfallstölu kostnaðar. [Kostnaður]

(Eftir atvikum) Þú þarft að greiða gjald fyrir að skrá veðlánið.

Vinsamlegast gangið úr skugga um að þér sé kunnugt um alla aðra skatta og kostnað í tengslum við lán þitt.

…

B-HLUTI

Leiðbeiningar til að fylla út staðlað, evrópskt eyðublað

Við útfyllingu á staðlaða, evrópska eyðublaðinu skal a.m.k. fylgja eftirfarandi fyrirmælum. Aðildarríki geta þó útfært eða tilgreint frekar leiðbeiningarnar til að ljúka við staðlaða, evrópska eyðublaðið.

…

„3. þáttur Helstu eiginleikar lánsins“

1) Þessi þáttur skal útskýra helstu eiginleika lánsins, þ.m.t. virði og gjaldmiðil og mögulega áhættu í tengslum við útlánsvextina, þ.m.t. þá sem um getur í 8. lið, og niðurgreiðslufyrirkomulag.

…

6) Í þessum þætti skal útskýra hvort útlánsvextirnir séu fastir eða breytilegir og, eftir atvikum, tímabilið sem þeir eru fastir; tíðni síðari endurskoðana og hvort um sé að ræða takmarkanir á breytileika útlánsvaxtanna, s.s. þak eða lágmark.

Reiknireglan sem notuð er við endurskoðun útlánsvaxtanna og mismunandi þátta þeirra (t.d. viðmiðunarvextir, vaxtaálag) skal útskýrð. Lánveitandinn skal tilgreina, t.d. með veffangi, hvar má finna frekari upplýsingar um vísitölurnar eða vextina sem beitt er í reiknireglunni, t.d. Euribor-vextir eða viðmiðunarvextir seðlabanka.

…

„4. þáttur Vextir“ og annar kostnaður

1) Tilvísanir í „vexti“ jafngilda útlánsvöxtum.

2) Tilgreina skal útlánsvextina sem hundraðshluta. Ef útlánsvextirnir eru breytilegir og byggjast á viðmiðunarvöxtum getur lánveitandinn tilgreint útlánsvextina með því að gefa upp viðmiðunarvexti og hundraðshluta álags lánveitanda.

Lánveitandinn skal þó tilgreina gildi viðmiðunarvaxtanna daginn sem staðlaða, evrópska eyðublaðið er gefið út.

Ef útlánsvextirnir eru breytilegir skulu upplýsingarnar fela í sér: a) forsendur sem notaðar eru til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar, b) ef við á, gildandi þök og lágmörk og c) viðvörun þess efnis að breytileiki gæti haft áhrif á raunverulega árlega hlutfallstölu kostnaðar. Til að vekja athygli neytandans skal leturgerðin sem notuð er vegna viðvörunarinnar vera stærri og með áberandi hætti í meginmáli staðlaða, evrópska eyðublaðsins. Viðvöruninni skal fylgja skýringardæmi um árlega hlutfallstölu kostnaðar. Ef það er þak á útlánsvöxtunum skal dæmið gera ráð fyrir því að útlánsvextirnir hækki strax og mögulegt er að hæsta gildi sem gert er ráð fyrir í lánssamningnum. Ef það er ekkert þak skal dæmið skýra árlega hlutfallstölu kostnaðar við hæstu útlánsvexti a.m.k. síðastliðin 20 ár, eða ef lengsta tímabil sem upplýsingar um slík undirliggjandi gögn vegna útreiknings á útlánsvöxtunum ná yfir er styttra en 20 ár, á grundvelli hæsta gildis allra utanaðkomandi viðmiðunarvaxta sem notaðir eru til að reikna út útlánsvextina eftir atvikum eða hæsta gildi viðmiðunarvaxta sem lögbært yfirvald eða Evrópska bankaeftirlitsstofnunin hefur tilgreint, ef lánveitandinn notar ekki ytri viðmiðunarvexti. Slíkar kröfur skulu ekki gilda um lánssamninga þar sem útlánsvextirnir eru fastir í verulegt upphafstímabil sem nær yfir nokkur ár og má síðan festa aftur í annað tímabil í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda. Að því er varðar lánssamninga þar sem útlánsvextirnir eru fastir í verulegt tímabil sem tekur til nokkurra ára og síðan er mögulegt að festa þá aftur í annað tímabil í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda skulu upplýsingarnar fela í sér viðvörun um að árleg hlutfallstala kostnaðar sé reiknuð út á grundvelli útlánsvaxtanna á upphaflega tímabilinu. Viðvöruninni skal fylgja dæmi um árlega hlutfallstölu kostnaðar sem reiknuð er út í samræmi við 5. mgr. 17. gr. Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma að hluta með föstum vöxtum, að hluta með breytilegum vöxtum) skal veita upplýsingar um hvern hluta lánsins.

3) Í þættinum um „aðra þætti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar“ skal skrá allan annan kostnað sem tekinn er með í árlega hlutfallstölu kostnaðar, þ.m.t. kostnaður sem greiðist í eitt skipti s.s. stjórnsýslugjöld, og reglulegan kostnað, s.s. árleg stjórnsýslugjöld. Lánveitandinn skal skrá allan kostnað eftir flokkum (kostnaður sem greiddur er í eitt skipti, reglulegur kostnaður sem er innifalinn í afborgununum, kostnaður sem skal greiða reglulega en er ekki innifalinn í afborgununum), tilgreina fjárhæð kostnaðar, hverjum hann skuli greiddur og hvenær. Þetta þarf ekki að fela í sér kostnað sem stofnað er til vegna brota á samningsbundnum skyldum. Ef fjárhæðin er ekki þekkt skal lánveitandinn gefa upplýsingar um fjárhæðina ef mögulegt er eða, ef það er ekki mögulegt, hvernig fjárhæðin er reiknuð út og tilgreina að fjárhæðin sem gefin er upp sé aðeins til leiðbeiningar. Ef tiltekinn kostnaður er ekki tekinn með í árlega hlutfallstölu kostnaðar vegna þess að hann er óþekktur lánveitandanum skal lögð áhersla á það.

Ef neytandinn hefur upplýst lánveitandann um einn eða fleiri þætti þess láns sem hann hefur áhuga á, s.s. gildistíma lánssamningsins og heildarfjárhæð láns, skal lánveitandinn, þar sem mögulegt er, nota þá þætti; ef lánssamningur gefur kost á mismunandi nýtingarmöguleikum með mismunandi kostnaði eða útlánsvöxtum og lánveitandinn beitir forsendunum sem settar eru fram í II. hluta I. viðauka skal hann tilgreina að aðrir nýtingarmöguleikar fyrir þessa tegund lánssamnings gætu leitt til hærri árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Ef skilyrðin um lánanýtingu eru notuð til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar skal lánveitandinn leggja áherslu á kostnaðinn sem fylgir öðrum nýtingarmöguleikum sem eru ekki endilega sá sami og notaður er við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.

4) Ef greiða þarf gjald fyrir skráningu veðlánanna eða sambærilegra trygginga skal birta upplýsingar um það í þessum þætti, ef það er þekkt, eða ef það er ekki mögulegt skal birta upplýsingar um grundvöll ákvörðunar á fjárhæðinni. Ef gjaldið er þekkt og það er innifalið í árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal skrá tilvist og fjárhæð gjaldsins undir „Kostnaður sem skal greiddur í eitt skipti“. Ef lánveitandinn þekkir ekki gjaldið og það er því ekki tekið með við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal tilgreina greinilega tilvist gjaldsins á listanum yfir kostnað sem ekki er kunnur lánveitandanum. Í báðum tilvikunum skal nota staðlaða orðalagið í A-hlutanum undir viðeigandi fyrirsögn.

…

Landsréttur

35 Tilskipun 93/13 var innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 14/1995, sem breyttu lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

36 Í 36. gr. laga nr. 7/1936 segir:

Samningi má víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, sbr. þó 36. gr. c. Hið sama á við um aðra löggerninga.

Við mat skv. 1. mgr. skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

37 Í 36. gr. c. laga nr. 7/1936 segir:

Ákvæði 36. gr. gilda um samninga skv. 1. mgr. 36. gr. a, þó með þeim breytingum sem leiðir af 2. og 3. mgr.

Við mat á því hvort samningur skv. 1. mgr. sé ósanngjarn skal líta til atriða og atvika sem nefnd eru í 2. mgr. 36. gr., m.a. skilmála í öðrum samningi sem hann tengist. Þó skal eigi taka tillit til atvika sem síðar komu til, neytanda í óhag.

Samningur telst ósanngjarn stríði hann gegn góðum viðskiptaháttum og raski til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila, neytanda í óhag. Ef slíkum skilmála er vikið til hliðar í heild eða að hluta, eða breytt, skal samningurinn að kröfu neytanda gilda að öðru leyti án breytinga verði hann efndur án skilmálans.

38 Neytendalánatilskipunin var tekin upp í íslenskan rétt með lögum nr. 33/2013 um neytendalán. Í 4. mgr. 7. gr. laganna segir:

Í upplýsingum skal eftirfarandi koma fram:

…

f. útlánsvextir, skilyrði um beitingu þeirra og, ef við á, vísitala eða viðmiðunarvextir sem geta haft áhrif á upphaflega útlánsvexti, svo og tímabil, skilyrði og málsmeðferð við breytingu á útlánsvöxtunum; gildi mismunandi útlánsvextir við mismunandi aðstæður skal veita áðurnefndar upplýsingar um þá alla, …

39 Fasteignalánatilskipunin var tekin upp í íslenskan rétt með lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

40 Í 12. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda er tekið fram hvaða upplýsingar lánveitanda ber að veita neytanda að því er vexti varðar. Segir þar m.a. að lánveitandi skuli tryggja að neytandi hafi ávallt aðgang að skýrum og skiljanlegum almennum upplýsingum um lánaframboð, þar á meðal um tegundir útlánsvaxta ásamt skýringardæmi og stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta og þýðingu þeirra fyrir neytanda. Skal og greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

41 Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda segir:

Ef í samningi um fasteignalán er kveðið á um að byggt sé á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum við ákvörðun breytilegra vaxta er lánveitanda aðeins heimilt að notast við viðmiðunargengi, vísitölur eða viðmiðunarvexti sem eru skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og unnt að sannreyna, bæði fyrir aðila samnings og Neytendastofu. Byggist ákvörðun um breytingu á vöxtum ekki á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum skal í samningi um fasteignalán greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

II Málavextir og meðferð málsins

Mál E-13/22

42 Hinn 4. júlí 2019 gerðu Birgir Þór Gylfason og Jórunn S. Gröndal veðlánasamning við Landsbankann til tryggingar óverðtryggðu viðbótarláni með breytilegum vöxtum. Höfuðstóll lánsins var 6.500.000 kr. Hann skyldi endurgreiðast með mánaðarlegum afborgunum yfir fimmtán ára tímabil og fyrstu endurgreiðslu átti að inna af hendi 1. ágúst 2019. Vextirnir skyldu greiðast frá útborgunardegi lánsins. Samkvæmt beiðni

Héraðsdóms Reykjavíkur gefur greiðsluseðill fyrir fyrstu endurgreiðslu til kynna að lánið hafi verið greitt út 22. júlí 2019. Vextir voru 6,60% við útgáfu veðskuldabréfsins og 6,40% á fyrsta endurgreiðsludegi.

43 Í beiðninni kemur fram að samkvæmt ákvæðum veðlánasamningsins sé Landsbankanum „heimilt hvenær sem er á lánstímanum að hækka eða lækka framangreinda vexti í samræmi við vaxtaákvarðanir Landsbankans á hverjum tíma. Vaxtaákvarðanir taka meðal annars mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum Landsbankans.“

44 Fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur gerðu stefnendur, Birgir Þór Gylfason og Jórunn S. Gröndal, þá kröfu að Landsbankanum yrði gert að greiða 83.627 kr. auk dráttarvaxta og málskostnaðar. Þau telja að Landsbankinn hafi vanrækt þá skyldu sína að tilgreina skilyrði og málsmeðferð við breytingu á útlánsvöxtum með skýrum og hnitmiðuðum hætti, í samræmi við lög um fasteignalán til neytenda, sem byggja bæði á fasteignalánatilskipuninni og neytendalánatilskipuninni.

45 Að framansögðu virtu ákvað Héraðsdómur Reykjavíkur að leita ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins og lagði eftirfarandi spurningu fyrir dómstólinn með bréfi dagsettu hinn 4. nóvember 2022, sem skráð var í málaskrá EFTA-dómstólsins 10. nóvember sama ár.

> *Samræmist það tilskipun 2014/17/ESB, sbr. einkum 24. gr. tilskipunarinnar, og eftir atvikum f-lið 2. mgr. 10. gr. tilskipunar 2008/48/EB, sbr. 19. lið formálsorða tilskipunar 2014/17/ESB, að í skilmálum fasteignaláns til neytanda, þar sem vextir eru breytilegir, komi fram að vaxtabreytingar taki meðal annars mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum lánveitandans?*

Mál E-1/23

46 Hinn 21. janúar 2021 gerðu Elva Dögg Sverrisdóttir og Ólafur Viggó Sigurðsson veðlánasamning við Íslandsbanka til tryggingar óverðtryggðu fasteignaláni með breytilegum vöxtum. Höfuðstóll lánsins var 57.610.000 kr. Hann skyldi endurgreiðast með jöfnum mánaðarlegum afborgunum yfir fjörutíu ára tímabil og fyrstu endurgreiðslu átti að inna af hendi 1. mars 2021.

47 Samkvæmt beiðni Héraðsdóms Reykjaness kemur fram í 1. tölulið lánsskilmálanna að skuldin skyldi endurgreidd með jöfnum greiðslum vaxta. Þar sem lánið fól í sér breytilega vexti áskildi Íslandsbanki sér rétt til að endurreikna lánið við hverja vaxtabreytingu og/eða breyta skilmálum miðað við breyttar forsendur, og skyldu afborganir miðast við vexti á þeim degi sem endurútreikningurinn miðaðist við. Vaxtabreytingarnar gætu því leitt til hækkunar eða lækkunar hverrar greiðslu og þar af leiðandi haft áhrif á fjárhæð heildarendurgreiðslu lánsins. Samkvæmt 2. tölulið skilmálanna skyldi greiða breytilega óverðtryggða húsnæðislánavexti eins og þeir væru ákveðnir á hverjum tíma og birtir í vaxtatöflu Íslandsbanka. Breytingar á vöxtunum skyldu meðal annars taka mið af fjármögnunarkostnaði bankans, rekstrarkostnaði, opin-

berum álögum og/eða öðrum ófyrirséðum kostnaði, stýrivöxtum Seðlabanka Íslands, breytingum á vísitölu neysluverðs o.s.frv.

48 Elva Dögg og Ólafur Viggó höfðuðu mál fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Þau halda því fram að skilmálinn sem lýtur að breytingum á vaxtastigi sé ólögmætur og ógildur. Þau telja að Íslandsbanka hafi ekki verið heimilt að hækka þá útlánsvexti sem um lánið giltu með þremur vaxtabreytingum yfir árið 2021 og að þau hafi greitt hærri vaxtafjárhæð en þeim hafi borið. Þau halda því fram að viðmiðin sem Íslandsbanki hafi litið til við ákvörðun um hækkun vaxta séu óljós og ekki skilgreind með þeim hætti að neytandi geti aflað sér afdráttarlausra upplýsinga um allar forsendur vaxtaákvarðanna.

49 Að framansögðu virtu ákvað Héraðsdómur Reykjaness að leita ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins og lagði eftirfarandi spurningu fyrir dómstólinn með bréfi dagsettu hinn 1. febrúar 2023, sem skráð var í málaskrá EFTA-dómstólsins 22. febrúar sama ár.

> *Samræmist það tilskipun 2014/17/ESB, sbr. einkum 24. gr. tilskipunarinnar, og eftir atvikum f. lið 2. mgr. 10. gr. tilskipunar 2008/48/EB, sbr. 19. lið formálsorða tilskipunar 2014/17/ESB, að í skilmálum fasteignaláns neytanda, þar sem vextir eru breytilegir, komi fram að vaxtabreytingar taki meðal annars mið af rekstrarkostnaði og öðrum ófyrirséðum kostnaði?*

50 Hinn 10. júlí 2023, í samræmi við 46. gr. málsmeðferðarreglna EFTA-dómstólsins, eftir að hafa gefið aðilum kost á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, ákvað EFTA-dómstóllinn að sameina mál E-13/22 og mál E-1/23.

51 Vísað er til skýrslu framsögumanns í málum E-13/22 og E-1/23 um frekari lýsingu löggjafar, málsatvika, meðferðar málsins og tillögur að svörum sem EFTA-dómstólnum bárust, sem verða ekki nefnd eða rakin nema að því leyti sem forsendur dómsins gefa tilefni til.

III Svar dómstólsins

Almennar athugasemdir

52 Spurningar landsdómstólanna lúta, í meginatriðum, að því hvort fasteignalánatilskipunin, sérstaklega 24. gr. hennar, og, eftir því sem við á, f-liður 2. mgr. 10. gr. neytendalánatilskipunarinnar, fyrirbyggi notkun tiltekinna skilmála um breytilega vexti í samningum um fasteignalán til neytenda, eins og þeim sem deilt er um í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum. Það er, skilmálum sem heimila lánveitanda að breyta vöxtum neytendalána með því að taka mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum lánveitanda (í máli E-13/22), og taki meðal annars mið af breytingum á fjármögnunarkostnaði lánveitanda, rekstrarkostnaði, opinberum álögum og/eða öðrum ófyrirséðum kostnaði, stýrivöxtum Seðlabanka Íslands, breytingum á vísitölu neysluverðs o.s.frv. (í máli E-1/23).

53 EFTA-dómstóllinn tekur í fyrstu fram að hvorki neytendalánatilskipunin né fasteignalánatilskipunin eiga við í þeim málum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum.

54 Í fyrsta lagi, hvað neytendalánatilskipunina varðar, er tekið fram í a-lið 2. mgr. 2. gr. að undanþegnir gildissviði hennar eru lánssamningar sem eru tryggðir, annaðhvort með veðláni eða annarri sambærilegri tryggingu sem er venjulega notuð í EES-ríki í tengslum við fasteignir, eða tryggðir með réttindum sem tengjast fasteignum. Því falla samningar um fasteignalán, eins og þeir sem ræðir um í þessum málum, utan gildissviðs þeirrar tilskipunar (samanber dóm í *SC Volksbank România*, C-602/10, EU:C:2012:443, 41. og 42. mgr.)

55 Að því sögðu, líkt og einnig leiðir af 10. lið formálsorða neytendalánatilskipunarinnar, geta EES-ríki, í samræmi við EES-rétt, viðhaldið eða sett innlend lög um lánssamninga sem falla utan gildissviðs hennar og geta þau samsvarað ákvæðum tilskipunarinnar að öllu leyti eða hluta (samanber dóm í *Kreissparkasse Saarlouis*, C-66/19, EU:C:2020:242, 26. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

56 EFTA-dómstóllinn vekur athygli á að lög nr. 33/2013 um neytendalán, sem innleiddu neytendalánatilskipunina í íslensk lög, áttu ekki við um fasteignalán frá 1. apríl 2017. Af beiðnum landsdómstólanna virðist þó mega ráða að Alþingi hafi, með 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, sett um samninga eins og þá sem hér reynir á reglu sem endurspeglar f-lið 2. mgr. 10. gr. neytendalánatilskipunarinnar.

57 Í öðru lagi, hvað fasteignalánatilskipunina varðar, bendir EFTA-dómstóllinn á að samkvæmt beiðnum landsdómstólanna gerðu Birgir Þór Gylfason og Jórunn S. Gröndal fasteignalánasamning við Landsbankann hinn 4. júlí 2019, en Elva Dögg Sverrisdóttir og Ólafur Viggó Sigurðsson gerðu sinn fasteignalánasamning við Íslandsbanka hinn 21. janúar 2021. Fasteignalánatilskipunin var tekin upp í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 125/2019. Sú ákvörðun, og þar af leiðandi einnig fasteignalánatilskipunin sjálf, varð ekki gildandi EES-réttur fyrr en 1. nóvember 2021.

58 Þá bendir EFTA-dómstóllinn á að samkvæmt 43. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, eins og henni var breytt með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 125/2019, gildir tilskipunin ekki um lánssamninga sem voru í gildi fyrir gildistökudag ákvörðunarinnar. Fasteignalánatilskipunin á því ekki við um þá fasteignalánasamningana sem tekist er á um í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum.

59 Af beiðnum landsdómstólanna má þó ráða að fasteignalánatilskipunin hafi verið innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, sem tóku gildi 1. apríl 2017, áður en fasteignalánatilskipunin tók gildi samkvæmt EES-rétti. Á hinn bóginn, eins og einnig leiðir af 9. og 13. lið formálsorða tilskipunarinnar, er það almennt séð undir hverju EES-ríki komið að ákveða skilyrði fyrir útvíkkun gildissviðs þeirra ákvæða landsréttar sem ætlað er að innleiða fasteignalánatilskipunina svo að þau nái einnig yfir lánssamninga sem falla utan gildissviðs hennar.

60 EES-ríkjum er heimilt að leiða í lög, sem ætlað er að innleiða fasteignalánatilskipunina, ákvæði sem samsvarar gildistökuákvæðinu í 1. mgr. 43. gr. tilskipunarinnar. EES-ríkin

hafa, almennt séð, einnig heimild til að kveða á um annars konar gildistökuákvæði sem felur í sér að löggjöfin nái einnig til samninga sem eru í gildi á gildistökudegi hennar, að uppfylltum reglum EES-samningsins og með fyrirvara um önnur ákvæði afleiddrar löggjafar sem kunna að koma til álita (samanber dóm í *SC Volksbank România*, sem vísað er til hér að framan, 53. mgr.).

61 Samkvæmt 34. gr. samningsins milli EFTA-ríkjanna um stofnun eftirlitsstofnunar og dómstóls („SED“) getur sérhver dómstóll eða réttur (hér eftir „dómstóll“) í EFTA-ríki vísað spurningum um túlkun á EES-samningnum til EFTA-dómstólsins ef hann álítur ráðgefandi álit nauðsynlegt til að hann geti kveðið upp dóm. Tilgangur 34. gr. SED er að koma á samstarfi milli EFTA-dómstólsins og landsdómstóla. Þessu samstarfi er ætlað að tryggja einsleita túlkun á EES-rétti með því að veita dómstólum í EFTA-ríkjum aðstoð í málum þar sem beita þarf ákvæðum EES-réttar (sjá mál E-9/22 *Verkfræðingafélag Íslands o.fl.*, dómur frá 19. apríl 2023, 22. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

62 Samkvæmt viðtekinni dómaframkvæmd er gengið út frá þeirri forsendu að spurningar sem landsdómstóll vísar til EFTA-dómstólsins um túlkun á EES-rétti séu tækar til efnislegrar meðferðar í samhengi þeirra málsatvika og þess lagaramma sem landsdómstóllinn er ábyrgur fyrir að ákvarða og sem EFTA-dómstóllinn leggur ekki mat á. EFTA-dómstóllinn getur einungis neitað að úrskurða um spurningu sem landsdómstóll vísar til hans sé augljóst að sú túlkun á EES-rétti sem leitað er eftir tengist ekki aðalatriðum málarekstursins eða tilgangi hans, ef spurningin er sett fram sem lögspurning eða ef EFTA-dómstóllinn hefur ekki færi á að kynna sér þær staðreyndir eða þau málsgögn sem þarf til að geta gefið gagnlegt svar við þeim spurningum sem lagðar hafa verið fyrir hann (sjá mál *Verkfræðingafélag Íslands o.fl.*, sem vísað er til hér að framan, 23. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

63 Í þessu samhengi bendir EFTA-dómstóllinn á að aðilar að málunum tveimur, sem og ríkisstjórn Íslands, hafa við munnlegan málflutning lagt áherslu á nauðsyn þess að EFTA-dómstóllinn skýri fasteignalánatilskipunina.

64 Við munnlegan málflutning í máli E-13/22 hélt ríkisstjórn Noregs því fram að lögsaga EFTA-dómstólsins takmarkist við túlkun ákvæða EES-réttar og að hann skorti því lögsögu til túlkunar fasteignalánatilskipunarinnar, sem var ekki hluti EES-réttar á þeim tímapunkti er samningarnir sem um ræðir voru gerðir.

65 Það er viðtekin dómaframkvæmd að þegar settar eru með innlendri löggjöf reglur um aðstæður innanlands sem ekki falla undir EES-rétt og þar teknar upp sömu eða sambærilegar lausnir og teknar hafa verið upp að EES-rétti, þá sé það EES-samstarfinu í hag að fyrirbyggja ólíka túlkun í framtíðinni. Af þeim sökum er rétt að gæta samræmis við túlkun reglna eða hugtaka sem fengin eru úr EES-rétti, óháð þeim aðstæðum sem þeim er ætlað að eiga við. Þar sem lögsaga EFTA-dómstólsins er einvörðungu bundin við að meta og túlka ákvæði EES-réttar er það þó landsdómstólanna einna að meta að hvaða marki vísað er til EES-réttar í ákvæðum landsréttar (sjá mál *Verkfræðingafélag Íslands o.fl.*, sem vísað er til hér að framan, 25. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

66 Ólíkt því sem ríkisstjórn Noregs heldur fram telja á hinn bóginn landsdómstólarnir að túlkun fasteignalánatilskipunarinnar hafi þýðingu við beitingu ákvæða landsréttar. Það er landsdómstólanna að túlka landsrétt og að ákvarða og leggja mat á málsatvik og lagaramma málanna sem fyrir þeim eru rekin, þar með talið að túlka lög um fasteignalán til neytenda og meta mikilvægi fasteignalánatilskipunarinnar og neytendalánatilskipunarinnar fyrir þá túlkun. Önnur niðurstaða myndi grafa undan tilganginum með því samstarfi dómstóla sem gert er ráð fyrir með 34. gr. SED og þeirri forsendu að spurningarnar sem vísað hefur verið til EFTA-dómstólsins séu tækar til efnislegrar meðferðar (sjá mál *Verkfræðingafélag Íslands o.fl.*, sem vísað er til hér að framan, 26. mgr.).

67 Loks bendir EFTA-dómstóllinn á að landsdómstólarnir hafa takmarkað beiðnir sínar við túlkun fasteignalána- og neytendalánatilskipunarinnar. Það er hins vegar viðtekin dómaframkvæmd að markmið hins sérstaka samstarfs EFTA-dómstólsins við dómstóla EFTA-ríkjanna samkvæmt 34. gr. SED sé að veita landsdómstólum nauðsynlega túlkun á atriðum EES-réttar svo að þeir geti leyst úr málum sem fyrir þá eru lögð. Til að veita innlendum dómstóli gagnlegt svar getur EFTA-dómstóllinn í anda samvinnu við innlenda dómstóla veitt þeim allar þær leiðbeiningar sem hann telur nauðsynlegar. Því hvílir sú skylda á EFTA-dómstólnum að veita eins ítarlegt og gagnlegt svar og honum er unnt, og er þar ekki undanskilið að EFTA-dómstóllinn geti túlkað alla þá þætti EES-réttar sem geta komið landsdómstólum sem leitað hafa ráðgefandi álits að gagni við úrlausn málanna sem þeir hafa til meðferðar (sjá mál E-16/20 *Q o.fl*, dómur frá 23. nóvember 2021, 33. og 35. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til, og mál E-7/19 *Tak-Malbik*, dómur frá 16. júlí 2020, 45. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

68 Hvað varðar hin sameinuðu mál sem hér eru til umfjöllunnar telur EFTA-dómstóllinn rétt að skoða bæði spurningarnar og túlkun fasteignalána- og neytendalánatilskipananna með hliðsjón af reglum EES-réttar um neytendavernd, þar á meðal tilskipun 93/13.

Tilskipun 93/13 og krafan um gagnsæi

69 EFTA-dómstóllinn minnir á að samkvæmt 12. lið formálsorða EES-samningsins hafa EES-ríkin einsett sér að efla hagsmuni neytenda og styrkja stöðu þeirra á markaðinum, með öfluga neytendavernd að markmiði.

70 Tilskipun 93/13 um óréttmæta skilmála er upphafspunktur neytendaverndar EES-réttar, en samkvæmt 1. mgr. 1. gr. er tilgangur hennar að samræma löggjöf EES-ríkjanna um óréttmæta skilmála í samningum milli seljanda eða veitanda og neytanda. Hún er samkvæmt þessu almenn tilskipun um neytendavernd sem ætlað er að gilda á öllum sviðum efnahagslífsins (samanber dóm í *Air Berlin*, C-290/16, EU:C:2017:523, 44. mgr.). Ágreiningslaust er að samningarnir sem um ræðir í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum teljast vera samningar milli neytanda og seljanda eða veitanda í skilningi tilskipunar 93/13. Því mun EFTA-dómstóllinn fyrst fjalla um afstöðu samninganna gagnvart þeirri tilskipun.

71 Samkvæmt viðtekinni dómaframkvæmd byggir vernd tilskipunar 93/13 á þeirri hugmynd að neytendur séu í veikri stöðu gagnvart seljendum eða veitendum, bæði hvað varðar samningsstöðu og þekkingu. Það valdi því að neytendur samþykki skilmála sem seljendur eða veitendur hafa samið fyrirfram án þess að geta haft áhrif á efni þeirra (samanber dóm í *Gómez del Moral Guasch*, C-125/18, EU:C:2020:138, 43. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

72 Vegna þessa aðstöðumunar er mælt svo fyrir í tilskipun 93/13 að EES-ríkjum beri að koma á fyrirkomulagi sem tryggir að heimilt sé að endurskoða sérhvern samningsskilmála sem ekki hefur verið samið sérstaklega um til að meta hvort hann sé óréttmætur eða ekki. Í því samhengi er það í höndum landsdómstóla að skera úr um, að virtum þeim viðmiðum sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. og 5. gr. tilskipunarinnar, hvort slíkur samningsskilmáli uppfylli, að teknu tilliti til málavaxta, þær kröfur um góða trú, jafnvægi og gagnsæi sem tilskipunin mælir fyrir um (samanber dóm í *Gómez del Moral Guasch*, sem vísað er til hér að framan, 44. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

73 Í þessu samhengi er rétt að minna á að 2. mgr. 4. gr. tilskipunar 93/13 hefur að geyma undantekningu frá fyrirkomulaginu um endurskoðun inntaks óréttmætra skilmála, svo sem því kerfi neytendaverndar sem mælt er fyrir um í tilskipuninni, og ber því að beita þrengjandi lögskýringu við túlkun ákvæðisins (samanber dóm í *D.V. (lögmannsþóknun – meginreglan um tímagjald)*, C-395/21, EU:C:2023:14, 30. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til). EFTA-dómstóllinn hefur áður komist að þeirri niðurstöðu að undanþágan eigi ekki við um skilmála sem felur í sér aðferð til að breyta verðlagi þeirrar þjónustu sem neytandanum er veitt (sjá mál E-25/13 *Engilbertsson* [2014] EFTA Ct. Rep. 524, 96. mgr., samanber dóm í *Invitel*, C-472/10, EU:C:2012:242, 23. mgr.).

74 Sérstaklega er fjallað um skilmála sem heimila einhliða breytingu lánveitanda á vaxtastigi í j-lið 1. gr. viðauka tilskipunar 93/13, en viðaukinn er samkvæmt 3. mgr. 3. gr. tilskipunarinnar leiðbeinandi listi, sem er ekki tæmandi, yfir skilmála sem geta talist óréttmætir. Að virtu markmiði listans, myndi það að undanskilja slík ákvæði, sem heimila einhliða breytingu lánveitanda á vaxtastiginu, mati á réttmæti þeirra samkvæmt 2. mgr. 4. gr. tilskipunarinnar að miklu leyti draga úr virkni listans (samanber dóm í *Matei*, C-143/13, EU:C:2015:127, 59. og 60. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

75 Samkvæmt 5. gr. tilskipunar 93/13, sem felur í sér sömu kröfu um gagnsæi og 2. mgr. 4. gr., skulu skriflegir skilmálar samninga sem neytendum eru boðnir „alltaf“ vera orðaðir á eðlilegu og skiljanlegu máli. Það er viðtekin dómaframkvæmd að upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður um skilmála samningsins og afleiðingar samningsgerðarinnar hafa grundvallarþýðingu fyrir neytanda. Það er einkum á grundvelli þeirra upplýsinga sem neytandi ákveður hvort hann vilji vera samningsbundinn seljanda eða veitanda samkvæmt þeim skilmálum sem hinn síðarnefndi hefur samið fyrirfram (samanber dóm í *Gómez del Moral Guasch*, sem vísað er til hér að framan, 49. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til, og *Kiss and CIB Bank*, C 621/17, EU:C:2019:820, 36. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

76 Krafan um gagnsæi samningsskilmála sem kveðið er á um í 5. gr. tilskipunar 93/13 getur því ekki takmarkast við það eitt að skilmálarnir séu formlega og málfræðilega skiljanlegir. Vernd tilskipunarinnar byggir á þeim grundvelli að neytendur séu í veikri stöðu gagnvart seljendum eða veitendum, sérstaklega hvað þekkingu varðar. Því verður að túlka rúmt kröfu tilskipunarinnar um að samningsskilmálar skuli vera á eðlilegu og skiljanlegu máli og því vera gagnsæir (samanber dóm í *Gómez del Moral Guasch*, sem vísað er til hér að framan, 50. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

77 Þegar litið er sérstaklega til skilmála um breytilega vexti í samningi um fasteignalán verður að skilja kröfuna um gagnsæi með þeim hætti að ekki nægi að neytandi geti skilið viðkomandi skilmála hvað form og málfræði varðar, heldur sé hinn almenni neytandi, sem teljist sæmilega vel upplýstur og sæmilega athugull og forsjáll, einnig í aðstöðu til að skilja þá aðferð sem beitt er við ákvörðun vaxtanna, og að meta þannig, út frá skýrum og skiljanlegum viðmiðum, hinar mögulega umtalsverðu afleiðingar slíks samningsskilmála á fjárhagslegar skuldbindingar sínar (sjá mál E-4/23 *Neytendastofa*, dómur frá 23. maí 2024, 48. mgr., samanber dóm í *Banco Santander (Tilvísun í opinbera vísitölu)*, C-265/22, EU:C:2023:578, 55. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

78 Þeir þættir sem landsdómstólunum ber að líta til þegar þeir gaumgæfa þessi atriði ná ekki aðeins til efnis þeirra upplýsinga sem lánveitandi gefur, heldur ber einnig að taka mið af því hvort aðalatriðin varðandi útreikning vaxtanna séu greiðlega aðgengileg öllum sem hyggjast taka fasteignalán vegna þess að aðferðin sem liggur til grundvallar útreiknings vaxtanna hafi verið birt (sjá mál E-4/23 *Neytendastofa*, sem vísað er til hér að framan, 48. mgr., samanber dóm í *Banco Santander (Tilvísun í opinbera vísitölu)*, sem vísað er til hér að framan, 56. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

79 Skal því útskýra nákvæmlega þá aðferð sem tengist viðkomandi samningsskilmála og ber að útlista hana með gagnsæjum hætti í samningnum og, þegar við á, samspil þess við aðferðir sem mælt er fyrir í öðrum skilmálum, svo að neytandanum sé kleift að meta, út frá skýrum og skiljanlegum viðmiðum, fjárhagslegar afleiðingar samningsins fyrir sig (sjá mál E-4/23 *Neytendastofa*, sem vísað er til hér að framan, 48. mgr., samanber dóma í *BNP Paribas Personal Finance*, C-776/19 til C-782/19, EU:C:2021:470, 65. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til, og *Kiss and CIB Bank*, sem vísað er til hér að framan, 43. mgr.).

Mat á því hvað telst óréttmætt samkvæmt tilskipun 93/13

80 Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. tilskipunar 93/13 telst samningsskilmáli sem ekki hefur verið samið um sérstaklega óréttmætur ef hann, þvert á skilyrðið um góða trú, veldur umtalsverðu ójafnvægi réttinda og skyldna samningsaðila samkvæmt samningnum, neytanda til tjóns (samanber dóm í *BNP Paribas Personal Finance*, sem vísað er til hér að framan, 91. mgr.).

81 Einnig skal tekið fram að samkvæmt viðtekinni dómaframkvæmd nær lögsaga EFTA-dómstólsins til skýringar á þeim viðmiðum sem landsdómstólnum er heimilt, eða sem honum ber, að beita þegar hann leggur mat á samningsskilmála með hliðsjón af ákvæðum tilskipunar 93/13. Það á sérstaklega við þegar metið er hvort skilmáli telst

óréttmætur í skilningi 1. mgr. 3. gr. tilskipunarinnar. Það er því landsdómstólsins að skera úr um hvort tiltekinn samningsskilmáli telst í raun óréttmætur með hliðsjón af staðreyndum í hinu tiltekna máli. Ljóst er því að EFTA-dómstóllinn verður að takmarka sig við að veita landsdómstólunum leiðbeiningar sem þeim ber að taka mið af við mat á því hvort tiltekinn samningsskilmáli sé óréttmætur (samanber dóm í *Profi Credit Polska*, C-84/19, C-222/19 og C-252/19, EU:C:2020:631, 91. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

82 Varðandi matið á því hvort samningsskilmáli sé óréttmætur er það landsdómstólsins að skera úr um, að teknu tilliti til viðmiðanna sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. og 5. gr. tilskipunar 93/13, hvort, með hliðsjón af málavöxtum, sá skilmáli sem á reynir uppfylli þau skilyrði um góða trú, jafnvægi og gagnsæi sem sú tilskipun mælir fyrir um (samanber dóm í *Profi Credit Polska*, sem vísað er til hér að framan, 93. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

83 Einn af þeim þáttum sem taka skal mið af við mat á því hvort skilmáli er óréttmætur er hvort uppfyllt sé krafa 5. gr. tilskipunar 93/13 um að samningsskilmálar verði að vera á eðlilegu og skiljanlegu máli. Í því samhengi er það landsdómstólsins að meta, að virtum öllum málavöxtum, í fyrsta lagi hvort krafan um góða trú sé uppfyllt, og í öðru lagi hvort um sé að ræða umtalsvert ójafnvægi neytanda til tjóns í skilningi 1. mgr. 3. gr. (samanber dóm í *A. S.A.*, C-212/20, EU:C:2021:934, 58. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

84 Um það atriði hvort kröfunni um góða trú í skilningi 1. mgr. 3. gr. tilskipunar 93/13 sé fullnægt er mikilvægt að benda á að með hliðsjón af 16. lið formálsorða tilskipunarinnar er það landsdómstóls að meta hvort seljandi eða veitandi sem kemur fram á heiðarlegan og sanngjarnan hátt við neytandann geti með réttu gert ráð fyrir því að neytandinn hefði samþykkt slíkan skilmála ef samið hefði verið sérstaklega um hann (samanber dóm í *Caixabank and Banco Bilbao Vizcaya Argentaria*, C-224/19 og C-259/19, EU:C:2020:578, 74. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

85 Við mat á skilmála sem heimilar bankanum að breyta vöxtum einhliða er grundvallaratriði að fyrst sé gætt að því hvort slíkar vaxtabreytingar yrðu gerðar með þeim hætti að hinn almenni neytandi gæti með fullnægjandi fyrirsjáanleika áttað sig á þeim skilyrðum og þeirri málsmeðferð sem lægi til grundvallar slíkri vaxtabreytingu, og, í öðru lagi, hvort neytendum sé heimilt að segja upp samningnum ef vöxtunum er í raun breytt (samanber dóm í *Invitel*, sem vísað er til hér að framan, 24., 26. og 28. mgr.).

86 Við mat á því hvort skilmáli veldur „umtalsverðu ójafnvægi" réttinda og skyldna samningsaðila samkvæmt samningi, neytanda til tjóns, verður sérstaklega að skoða þær reglur landsréttar sem gilda myndu ef ekki lægi fyrir samningur milli aðila. Með slíkum samanburði geta landsdómstólar metið hvort og að hve miklu leyti samningurinn leiðir til réttarstöðu sem er neytandanum óhagstæðari en kveðið er á um að landslögum. Einnig er rétt að meta réttarstöðu neytandans með hliðsjón af þeim úrræðum sem hann hefur að landsrétti til að koma í veg fyrir áframhaldandi beitingu óréttmætra skilmála (samanber dóm í *Banco Primus*, C-421/14, EU:C:2017:60, 59. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

87 Könnun á því hvort um „umtalsvert ójafnvægi" sé að ræða getur ekki takmarkast við mælanlegt fjárhagslegt mat sem byggir á samanburði heildarverðmætis viðskiptanna sem samningurinn tekur til og kostnaðar neytandans samkvæmt skilmálanum. Umtalsvert ójafnvægi getur stafað af því einu og sér að réttarstaða neytandans, sem aðila að viðkomandi samningi, er skert með nægilega alvarlegum hætti vegna viðeigandi ákvæða landslaga, hvort sem það er í formi takmörkunar skilmálanna á þeim réttindum sem hann nýtur samkvæmt samningnum, í formi takmörkunar á nýtingu þeirra réttinda, eða í formi þess að lagðar eru á hann viðbótarskyldur sem reglur landsréttar gera ekki ráð fyrir (samanber dóm í *Kiss and CIB Bank*, sem vísað er til hér að framan, 51. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

88 Í þessu sambandi verður að hafa í huga, eins og fram kemur í beiðni landsdómstólsins í máli E-1/23, að 34. gr. laga um fasteignalán til neytenda kveður á um að lánveitendum sé aðeins heimilt að notast við viðmiðunargengi, vísitölur eða viðmiðunarvexti sem séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og unnt að sannreyna. Í framhaldi segir að byggist ákvörðun um breytingu á vöxtum ekki á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum skuli í samningi um fasteignalán greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum. Þar af leiðandi kunna skilmálar sem ekki uppfylla skilyrði um að vera „skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannreynanlegir", með fyrirvara um mat landsdómstólsins að virtum öllum skilmálum samningsins, að skerða réttarstöðu neytandans og þar með valda umtalsverðu ójafnvægi neytanda til tjóns, þvert á kröfuna um góða trú.

89 Að því er varðar skilmála sem tengjast útreikningi á vöxtum lánssamnings þarf einnig að bera saman aðferðina sem notuð er við útreikning hinna almennu vaxta samkvæmt skilmálanum, hina raunverulegu fjárhæð sem leiðir af almennum aðferðum við vaxtaútreikning, lögboðna vexti, auk þeirra vaxta sem notast var við á markaðnum fyrir lán að sambærilegri fjárhæð og lengd þegar samningarnir sem málin fyrir landsdómstólunum snúast um voru gerðir (samanber dóm í *Banco Primus*, sem vísað er til hér að framan, 65. mgr.).

90 Við mat á rétti neytanda til að segja upp gerðum samningi ef lánveitandi breytir vöxtum einhliða er grundvallaratriði að réttur neytanda til uppsagnar sé ekki einungis formlegur heldur að neytandi geti í raun nýtt sér réttinn. Sú væri ekki raunin ef neytandi hefði ekki raunverulegan möguleika á að nýta sér rétt sinn til uppsagnar af ástæðum sem tengdust því hvernig uppsagnarákvæði væri úr garði gert eða markaðsaðstæðum, svo sem ef uppsögn myndi valda því að eftirstöðvar lánsins færu að líkindum fram úr fjárhagslegu bolmagni neytandans og kynni þar af leiðandi að refsa honum (samanber dóm í *Invitel*, sem vísað er til hér að framan, 26. og 28. mgr.; *RWE Vertrieb*, C-92/11, EU:C:2013:180, 54. mgr., og *Kásler and Káslerné Rábai*, C-26/13, EU:C:2014:282, 84. mgr.). Því getur tilvist slíks réttar ekki ein og sér bætt úr ójafnvægi milli neytanda og lánveitanda.

91 EFTA-dómstóllinn bendir einnig á að samkvæmt 1. mgr. 4. gr. tilskipunar 93/13 skal mat á því hvort samningsskilmáli sé óréttmætur taka tillit til þess hvers konar vörur eða þjónustu samningurinn varðar (samanber dóm í *Kiss and CIB Bank*, sem vísað er til hér að framan, 52. mgr.). Landsdómstólunum ber því við slíkt mat að taka tillit til sérstöðu fasteignalánasamninga og þeirrar ríku neytendaverndar sem um þá gilda, eins og ráða

má bæði af dómaframkvæmd í tengslum við tilskipun 93/13 og gagnsæiskröfum fasteignalánatilskipunarinnar. Það er því landsdómstólanna að skera úr um, með hliðsjón af þeim viðmiðum sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr., 4. gr. og 5. gr. tilskipunar 93/13 og málavöxtum, hvort umræddir skilmálar uppfylli kröfur tilskipunarinnar um góða trú, jafnvægi og gagnsæi.

Þeir skilmálar um breytilega vexti sem á reynir

92 EFTA-dómstóllinn áréttar að í skilmálunum um breytilega vexti sem um ræðir í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum er kveðið á um nokkur atriði sem taka skal tillit til við ákvörðun útlánsvaxta. Í skilmálanum sem á reynir í máli E-13/22 segir að vaxtabreytingar taki meðal annars mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum lánveitandans. Í skilmálanum sem á reynir í máli E-1/23 segir að vaxtabreytingar taki meðal annars mið af breytingum á fjármögnunarkostnaði bankans, rekstrarkostnaði, opinberum álögum og/eða öðrum ófyrirséðum kostnaði, stýrivöxtum Seðlabanka Íslands, breytingum á vísitölu neysluverðs o.s.frv.

93 EFTA-dómstóllinn mun fyrst taka til athugunar einstaka þætti þessara skilmála sem landsdómstólnum ber að meta. Eins og ESA bendir á er ekki aðeins nauðsynlegt að leggja mat á hvern þátt fyrir sig, heldur þarf einnig að meta þá í heild. EFTA-dómstóllinn bendir einnig á að tekin var afstaða til sambærilegra skilmála um breytilega vexti í 51. til 56. mgr. dómsins í máli *Neytendastofu*, sem vísað er til hér að framan og kveðinn var upp sama dag og þessi dómur.

94 Í fyrsta lagi, að því er varðar skilmála um breytilega vexti sem fylgja vöxtum Seðlabanka Íslands, bendir EFTA-dómstóllinn á að þar sem um er að ræða opinbera vexti samkvæmt lögum, sem eru aðgengilegir öllum á vef Seðlabanka Íslands, getur vísun til vaxta Seðlabanka Íslands talist nægileg til að hinum almenna neytanda, sem gera verður ráð fyrir að teljist sæmilega vel upplýstur og eftirtektarsamur, sé gert kleift að átta sig á því hver birtir umræddra vexti, hvar og hvenær það er gert.

95 Samkvæmt skriflegum athugasemdum stefnenda í máli E-1/23 er þó ekki bein fylgni á milli vaxta fasteignalánsins og vaxtabreytinga Seðlabanka Íslands. Ákvarðanir um vaxtabreytingar eru þess í stað teknar af nefnd innan bankans. Breytingin hverju sinni getur byggt á einum eða fleiri þáttum, og þættirnir sem hún byggir á geta verið ólíkir. Ef sú er raunin bendir EFTA-dómstóllinn á að það geti skapað óvissu fyrir neytendur um þá aðferð sem notuð er við vaxtaútreikning (samanber dóm í *Constructora Principado*, C-226/12, EU:C:2014:10, 26. mgr.). Þá kom jafnframt fram í skriflegum athugasemdum ESA í máli E-13/22 að ótilgreint sé við hvaða vexti Seðlabanka Íslands sé miðað.

96 Í öðru lagi vísar ákvæðið um breytilega vexti í máli E-1/23 til breytinga í tengslum við „rekstrarkostnað“, „opinberar álögur“ og „annan ófyrirséðan kostnað“. EFTA-dómstóllinn bendir á að almennar vísanir til ófyrirséðrar mögulegrar hækkunar kostnaðar lánveitanda séu eðli málsins samkvæmt ósannreynanlegar fyrir hinn almenna neytanda. Með notkun slíkra þátta sé sæmilega forsjálum neytanda gert ókleift að átta sig á

afleiðingum samningsskilmálans fyrir fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Með fyrirvara um þau atriði sem landsdómstólnum ber að meta virðist líklegt að slíkir samningsskilmálar kunni að valda umtalsverðu ójafnvægi réttinda og skyldna milli samningsaðila.

97 Í þriðja lagi bendir EFTA-dómstóllinn á að orðalag eins og það sem birtist í skilmálunum sem til umfjöllunar eru í málum E-13/22 og E-1/23, eins og „vextir á markaði“ og „breytingar á fjármögnunarkostnaði bankans“ sé, við fyrstu sýn, ekki gagnsætt, jafnvel þótt það sé málfræðilega skýrt og skiljanlegt (samanber dóm í *Matei*, sem vísað er til hér að framan, 76. gr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til). Með fyrirvara um að landsdómstóllinn sannreyni efni þeirra, virðist líklegt að slíkir samningsskilmálar kunni að valda umtalsverðu ójafnvægi réttinda og skyldna milli samningsaðila.

98 Í fjórða lagi, eins og fram kom við munnlegan málflutning, bæði í máli E-13/22 og E-1/23, mælir það gegn skýrleika samningsskilmálanna sem deilt er um í málunum sem rekin er fyrir landsdómstólunum að þeir hafi að geyma hugtakið „meðal annars“. Eðli málsins samkvæmt gerir hugtakið ráð fyrir að teknir séu með þættir sem neytandi þekkir ekki við samningsgerðina Hvað hugtakið „o.s.frv.“ varðar telur EFTA- dómstóllinn, mikilvægt að ákvarða hvort upplýsingarnar sem neytandanum eru veittar séu nógu nákvæmar og sérstakar til að markmiði 5. gr. tilskipunar 93/13 sé náð, eins og fram kemur í 55. til 56. mgr. dómsins í máli *Neytendastofu*, sem vísað er til hér að framan og kveðinn var upp sama dag og þessi dómur.

99 EFTA-dómstóllinn telur að við mat á samningsákvæðunum um breytilega vexti í bæði máli E-13/22 og E-1/23 í heild sinni beri hvorugt ákvæðið með sér að það uppfylli þær kröfur um góða trú, jafnvægi og gagnsæi sem mælt er fyrir um í tilskipun 93/13. Það er landsdómstólanna, með hliðsjón af málavöxtum og þeim viðmiðum sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. og 5. gr. tilskipunarinnar, að ganga úr skugga um hvort slíkur samningsskilmáli uppfyllir kröfur tilskipunarinnar um góða trú, jafnvægi og gagnsæi. Skilmálar eins og þeir sem um ræðir í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólnum verða að teljast óréttmætir samkvæmt 1. mgr. 3. gr. ef þeir valda umtalsverðu ójafnvægi réttinda og skyldna milli samningsaðila samkvæmt samningnum, neytanda til tjóns. Það er landsdómstólanna að skera úr um hvort svo sé.

24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar

100 Landsdómstólarnir hafa spurt sérstaklega hvort 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar standi í vegi fyrir notkun skilmála eins og þeirra sem um ræðir í málunum sem þar eru til meðferðar.

101 Fasteignalánatilskipunin var sett sérstaklega til að auka neytendavernd frekar og styrkja stöðu neytenda við lántöku til kaupa á íbúðarhúsnæði. Samkvæmt 1. gr. tilskipunarinnar, túlkaðri í samræmi við 15. lið formálsorða hennar, er í tilskipuninni mælt fyrir um sameiginlegan ramma til að tryggja að samningar um neytendalán sem eru tryggð með veði eða önnur lán sem tengjast íbúðarhúsnæði njóti víðtækrar verndar (samanber dóm í *UniCredit Bank Austria*, C-555/21, EU:C:2023:78, 29. mgr.).

102 Fasteignalánatilskipunin styður við þá vernd sem tilskipun 93/13 veitir. Skilmála um vaxtabreytingar í samningi um fasteignalán neytanda, líkt og þá sem um ræðir í málunum sem til meðferðar eru hjá landsdómstólunum, ber því einnig að meta með hliðsjón af fasteignalánatilskipuninni.

103 Af 3. lið formálsorða fasteignalánatilskipunarinnar má ráða að tilskipunin var sett í kjölfar alþjóðlegu fjármálakreppunnar, sem hafði leitt í ljós að óábyrg hegðun markaðsaðila gæti veikt undirstöður fjármálakerfisins, og ber tilskipunin vitni um viðleitni löggjafans til að styrkja neytendavernd (samanber dóm í *Schyns*, C-58/18, EU:C:2019:467, 46. mgr.).

104 Enn fremur verður að skýra fasteignalánatilskipunina og beita henni í víðara samhengi. Ljóst er af 19. og 20. lið formálsorða tilskipunarinnar að réttaröryggis vegna er nauðsynlegt að tryggt sé að hún samræmist og styðji við efni annarra gerða á sviði neytendaréttar. Einnig má þó ráða af 22. lið formálsorðanna að mikilvægt sé að taka tillit til sérstöðu lánssamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði, sem réttlæti sérhæfðari nálgun um slíka samninga (samanber dóm í *UniCredit Bank Austria*, sem vísað er til hér að framan, 28. mgr.).

105 Í 19. lið formálsorða tilskipunarinnar er vísað til „meginskilgreininga“ og lykilhugtaka sem notuð eru í stöðluðum upplýsingum til að draga fram fjárhagsleg einkenni láns, þar á meðal „heildarfjárhæð sem neytandi greiðir“ og „útlánsvextir“, sem er einnig að finna í neytendalánatilskipuninni. Af þeim lið má einnig ráða að notkun slíkra hugtaka í fasteignalánatilskipuninni beri að túlka með hliðsjón af neytendalánatilskipuninni.

106 Samkvæmt 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar skulu EES-ríki tryggja að allar vísitölur eða viðmiðunarvextir sem er beitt við útreikning á útlánsvöxtum lána með breytilegum vöxtum séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannprófanlegir fyrir aðilana að lánssamningnum og valdbær stjórnvöld. 24. gr. mælir því fyrir um tiltekin skilyrði sem gilda um vísitölur eða viðmið sem leggja má til grundvallar útreikningi breytilegra vaxta.

107 Í því sambandi hefur Hogan lögsögumaður bent á að hin almenna skilgreining á hugtakinu „vextir” vísi til hlutfalls sem hundraðshluta (sjá álit Hogans lögsögumanns í *Volkswagen Bank*, C-33/20, C-155/20 and C-187/20, EU:C:2021:629, 54. lið), þótt þau ummæli hafi lotið að neytendalánatilskipuninni. Reiknireglan, viðmiðin eða viðmiðunarvísitalan sem notuð er til að reikna vexti er þó ekki hið eiginlega vaxtastig. Sérstaklega má geta þess að munur er á vöxtum og viðmiðunarvöxtum: hinir fyrrnefndu vísa til þess hlutfalls sem notað er til að reikna út fjárhæð sem greiða skal fyrir þjónustu eða sem skaðabætur, en hinir síðarnefndu vísa til notkunar viðmiðs í formi vaxta við útreikning slíkrar greiðslu.

108 EFTA-dómstóllinn bendir á að enga skilgreiningu hugtakanna „vísitala” og „viðmiðunarvextir” er að finna í fasteignalánatilskipuninni. Við þær aðstæður er það viðtekin dómaframkvæmd, til að tryggja samræmda beitingu, að slík hugtök verði talin fela sér sjálfstæð hugtök EES-réttar sem túlka verði með samræmdum hætti á öllu Evrópska efnahagssvæðinu. Gildissvið þeirra verður því hvorki ákvarðað með vísan til hugtaka

sem eru þekkt í lögum EES-ríkjanna né flokkunar þeirra samkvæmt landsrétti (sjá mál E-2/21 *Norep*, dómur frá 14. desember 2021, 30. mgr.).

109 Í samræmi við viðtekna dómaframkvæmd ber EFTA-dómstólnum við túlkun sjálfstæðra hugtaka EES-réttar að líta til þeirra markmiða sem þar er stefnt að og þess samhengis sem ákvæðin koma fyrir í. Ljóst er að markmið tilskipunarinnar sem hér um ræðir er öflug neytendavernd og að tryggja getu neytenda til að taka upplýstar ákvarðanir (samanber dóm í *Association française des usagers de banques*, C-778/18, EU:C:2020:831, 51. mgr.).

110 Eins og framkvæmdastjórnin hefur bent á gefur orðalagið „skýr" til kynna að gerðar séu lágmarkskröfur umfram þær að vísitala eða viðmiðunarvextir séu skiljanlegir neytanda og valdbæru stjórnvaldi, og að glöggt skuli mega ráða hvaða afleiðingar notkun þeirra vísitalna og viðmiðunarvaxta sem um ræðir geti haft í för með sér.

111 Skilja verður hugtakið „aðgengilegur" í 24. gr. þannig að það vísi til þess að neytandi eða valdbært stjórnvald geti nálgast og kynnt sér vísitölur og viðmiðunarvexti. Neytandi skal því eiga greiðan og sjálfstæðan aðgang að upplýsingunum um vísitölur eða viðmiðunarvexti sem notaðir eru við útreikning útlánsvaxta á hverjum tíma, þar á meðal upplýsingar um áhrif allra breytinga slíkra vaxta (samanber dóm í *Banco Santander (Tilvísun í opinbera vísitölu)*, sem vísað er til hér að framan, 56. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

112 Eins og framkvæmdastjórnin bendir á verður að túlka hugtakið „hlutlægur" með þeim hætti að vísitölur eða viðmiðunarvextir sem notast er við verði að ákvarðast án hlutdrægni eða bjögunar lánveitanda í hag.

113 Síðasti þáttur mælikvarðans sem útlistaður er í 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar kveður á um að tryggja skuli að vísitölur og viðmiðunarvextir séu „sannprófanlegir fyrir aðilana að lánssamningnum og valdbær stjórnvöld". Það gefur til kynna að ekki aðeins samningsaðilum, heldur einnig valdbærum stjórnvöldum skuli gert kleift að meta og sannreyna hvort það sem þeim hefur verið kynnt sé rétt og nákvæmt.

114 Ríkisstjórn Noregs heldur því fram að samningsskilmálar sem kveða á um að breytingar á útlánsvöxtum byggi ekki á utanaðkomandi þáttum heldur ákvörðun lánveitanda sjálfs falli utan kröfu um gagnsæi í 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar. En líkt og ESA og framkvæmdastjórnin hafa lagt áherslu á myndi slík túlkun gera kröfuna um gagnsæi áhrifalausa og gengi því beinlínis gegn markmiði tilskipunarinnar og neytendaverndar EES-réttar almennt, enda myndi slík túlkun hvetja til beitingar innri þátta, sem hætt er við að væru síður gagnsæir en ytri þættir á borð við algengar vísitölur eða viðmiðunarvexti.

115 Ríkisstjórn Noregs heldur því jafnframt fram að hugtökin verði að skýra með hliðsjón af því hvernig þau eru almennt skilgreind innan fjármálageirans og í tengdri löggjöf. Hún vísar til 28. liðar 4. gr. tilskipunar (ESB) 2015/2366 um greiðsluþjónustu á innri markaðnum, þar sem hugtakið „viðmiðunarvextir" er skilgreint sem „vextir sem notaðir eru til grundvallar útreikningi á vöxtum sem skal nota og fengnir eru úr gögnum sem

eru aðgengileg öllum og báðir aðilar að greiðsluþjónustusamningi geta sannreynt.“ Í þeim skilningi geta viðmiðunarvextir átt uppruna sinn utan bankans eða innan hans. Ríkisstjórn Noregs vísar líka til 1. mgr. 3. gr. reglugerðar (ESB) 2016/1011 þar sem hugtakið „vaxtaviðmiðun“ er skilgreint sem viðmiðun sem er „ákvörðuð á grundvelli þeirra vaxta sem bankar geta veitt eða fengið lán á frá öðrum bönkum, eða öðrum aðilum en bönkum, á peningamarkaði.“

116 ESA hefur í meginatriðum fært rök fyrir því að allir þeir þættir sem skipta máli við vaxtabreytingar í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum verði að teljast vísitölur eða viðmiðunarvextir í skilningi 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar. Allir samningsskilmálar sem innihalda þætti til grundvallar vaxtabreytingum myndu því falla undir kröfu ákvæðisins.

117 Eins og ESA og framkvæmdastjórnin benda á verður að túlka 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar með hliðsjón af öðrum ákvæðum hennar. EFTA-dómstóllinn bendir á að taka verði mið af framangreindum röksemdum og þeim kröfum um gagnsæi sem leiða má af tilskipun 93/13 þegar meta skal skyldu til upplýsingagjafar samkvæmt fasteignalánatilskipuninni.

118 Samkvæmt c- og e-lið 2. mgr. 11. gr. fasteignalánatilskipunarinnar skulu upplýsingar um útlánsvexti og árlega hlutfallstölu kostnaðar tilgreindar á skýran, hnitmiðaðan og áberandi hátt í öllum auglýsingum sem varða lánssamninga og gefa til kynna vexti eða tölur varðandi kostnað af láninu. Samkvæmt 13. gr. skal tryggt að skýrar og skiljanlegar almennar upplýsingar um lánssamninga séu ávallt tiltækar, meðal annars um tegundir útlánsvaxta sem eru fyrir hendi, ásamt stuttri lýsingu á einkennum breyti-legra vaxta, þar með talið hvaða þýðingu þeir hafa fyrir neytandann, sbr. e-lið 1. mgr. 13. gr. Þessi ákvæði gefa til kynna að upplýsingagjöf til neytanda verði að vera skýr og skiljanleg og gefa neytendum kost á að taka upplýstar ákvarðanir, meðal annars varðandi þá þætti sem hafa áhrif á kostnað fasteignaláns þeirra.

119 Í 1. mgr. 7. gr. fasteignalánatilskipunarinnar segir að þegar lán er veitt eða lánssamningur undirritaður skuli lánveitandi starfa heiðarlega, af sanngirni, á gagnsæjan hátt og af fagmennsku með tilliti til réttinda og hagsmuna neytenda. Í tengslum við það að veita, hafa milligöngu um eða að útvega ráðgjafarþjónustu vegna lána og, eftir því sem við á, viðbótarþjónustu skuli aðgerðir lánveitanda byggjast á upplýsingum um aðstæður neytandans og sértækri kröfu, ef um hana sé að ræða og neytandinn láti vita af, og raunhæfum forsendum um áhættu fyrir aðstæður neytandans vegna skilmála lánssamningsins (samanber dóm í *FBF*, C-911/19, EU:C:2021:599, 117. og 118. mgr.). Skilyrðið um að starfa heiðarlega, af sanngirni og á gagnsæjan hátt mælir gegn notkun skilmála sem mæla fyrir um breytingar á kostnaði láns sem hvorki er með sanngirni hægt að ætlast til að neytandinn geti skilið né séð fyrir.

120 Áður en samningur er gerður ber lánveitendum, samkvæmt 14. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, að sjá neytandanum fyrir persónubundnum upplýsingum sem þarf til að bera saman lán sem eru í boði á markaðinum, meta áhrif þeirra og taka upplýsta ákvörðun um hvort gera skuli lánssamning. Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. skulu þær upplýsingar veittar á staðlaða evrópska eyðublaðinu eins og það er sett fram í II. viðauka

fasteignalánatilskipunarinnar. Þótt fasteignalánatilskipunin komi ekki í veg fyrir að EES-ríki viðhaldi eða setji strangari lagaákvæði til verndar neytendum, að því tilskildu að slík ákvæði séu í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt EES-rétti, samanber 1. mgr. 2. gr., leiðir það af 2. mgr. 2. gr. að EES-ríki skulu ekki viðhalda eða setja í landslög ákvæði sem víkja frá þeim kröfum sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 14. gr. og í A-hluta II. viðauka, með tilliti til staðlaðra upplýsinga sem veittar eru á staðlaða evrópska eyðublaðinu áður en samningur er gerður.

121 EFTA-dómstóllinn tekur fram að staðlaða evrópska eyðublaðið er upplýsingaskjal til notkunar áður en samningur er gerður, þar sem lánveitanda er gert að veita allar lagalegar upplýsingar um lánið. Tilgangurinn með því er að veita neytendum viðeigandi upplýsingar í samræmi við fjárhagsstöðu, þarfir og óskir um fjármögnun. Þegar litið er til tilgangs skjalsins er ljóst að umræddar upplýsingar þurfa að gera skýra grein fyrir því með hvaða hætti og að hve miklu leyti vextir lánsins geta breyst á lánstímanum. Ef óákveðnir þættir sem neytandinn þekkir ekki og getur ekki þekkt yrðu heimilaðir myndi það stríða gegn tilgangi slíks skjals.

122 EFTA-dómstóllinn bendir jafnframt á að samkvæmt 3. og 4. lið A-hluta II. viðauka fasteignalánatilskipunarinnar skulu upplýsingarnar sem veittar eru áður en samningur er gerður innihalda tegund gildandi vaxta, árlega hlutfallstölu kostnaðar og gildandi vexti. Í B-hluta viðaukans er kveðið á um lágmarksleiðbeiningar sem veita skal við útfyllingu staðlaða eyðublaðsins þegar upplýsingarnar sem útlistaðar eru í A-hlutanum eru veittar. Í samræmi við kröfuna um gagnsæi í tilskipun 93/13 leiðir af 6. tl. 3. þáttar, sem ber yfirskriftina „Helstu eiginleikar lánsins”, að upplýsingar sem eru veittar áður en samningur er gerður skuli útskýra hvort útlánsvextir séu fastir eða breytilegir og reiknireglunа sem notuð er við endurskoðun útlánsvaxtanna og mismunandi þátta þeirra.

123 EFTA-dómstóllinn vekur því athygli á að fasteignalánatilskipunin verndar neytendur fyrst og fremst með því að valdefla þá með auknum kröfum um veittar upplýsingar, sem gerir þeim kleift að bera saman lánatilboð á markaðnum, meta áhrif þeirra og taka upplýsta ákvörðun um hvort þeir vilji gera lánssamning.

124 EFTA-dómstóllinn telur rétt að benda á að upplýsingar um útlánsvexti hafa grundvallarþýðingu. Svo að neytandi geti séð fyrir og metið sjálfur réttindi sín og skyldur samkvæmt samningi, bæði áður en að samningsgerðinni kemur og meðan á henni stendur, verða upplýsingarnar að vera tæmandi og settar fram á skýran og hnitmiðaðan hátt. Þegar skilyrðin fyrir vaxtabreytingu eru ekki nægilega skýr, til dæmis vegna þess að til þeirra er vísað með of almennum og opnum hætti, eru þau ekki nægilega gagnsæ til að neytandi geti borið saman ólík tilboð og tekið upplýsta ákvörðun um hvort hann vilji gera samninginn. Því er mikilvægt að neytandanum gefist tækifæri til að kynna sér öll réttindi sín og skyldur (sjá mál E-4/23 *Neytendastofa*, sem vísað er til hér að framan, 47. mgr., samanber dóm í *Home Credit Slovakia*, C-42/15, EU:C:2016:842, 34. mgr.).

125 Það er því ósamrýmanlegt fasteignalánatilskipuninni ef skilmáli um breytilega vexti er ekki formlega og málfræðilega skiljanlegur, eða ef hann gerir hinum almenna neytanda, sem telst sæmilega vel upplýstur og sæmilega athugull og forsjáll, ókleift að skilja þá

tilteknu aðferð sem beitt er við ákvörðun vaxtanna, og, þar sem það á við, samspil þess fyrirkomulags við fyrirkomulag sem mælt er fyrir í öðrum samningsskilmálum þannig að hann verði í aðstöðu til að meta, út frá skýrum, hlutlægum og skiljanlegum viðmiðum, afleiðingar samningsins fyrir fjárhagslegar skuldbindingar sínar.

126 EFTA-dómstóllinn telur sömu atriði eiga við um neytendalánatilskipunina og þá kröfu sem f-liður 2. mgr. 10. gr. hennar hefur að geyma um að fram skuli koma, á skýran og hnitmiðaðan hátt, útlánsvextir, skilyrði sem gilda um beitingu þeirra og, ef við á, vísitala eða viðmiðunarvextir sem gilda um upphaflegu útlánsvextina, svo og tímabil, skilyrði og málsmeðferð við breytingu á útlánsvöxtunum og, ef mismunandi útlánsvextir gilda við mismunandi aðstæður, áðurnefndar upplýsingar um alla gildandi vexti.

127 Samkvæmt neytendalánatilskipuninni er einnig gerð krafa um að upplýsingar séu veittar á skýran og hnitmiðaðan hátt og að skilmálinn sem á reynir sé formlega og málfræðilega skiljanlegur, þannig að reikniaðferðin sé sett fram á þann hátt að almennur neytandi, án sérfræðiþekkingar á sviði fjármála, geti auðveldlega skilið hana og reiknað vextina út frá þeim upplýsingum sem fram koma í gögnunum áður en samningur er gerður og upplýsingum sem koma fram í lánssamningnum sjálfum. Neytandanum skulu veittar nægar upplýsingar til að hann geti kynnt sér tiltekna virkni aðferðarinnar sem notuð er við útreikning vaxtanna, og, þegar við á, samspil hennar og annarra skilmála (samanber dóma í *Volkswagen Bank*, sem vísað er til hér að framan, 94. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til, *Gómez del Moral Guasch*, sem vísað er til hér að framan, 51. til 53. mgr., *Kiss and CIB Bank*, sem vísað er til hér að framan, 36. mgr. og *BNP Paribas Personal Finance*, sem vísað er til hér að framan, 65. mgr.).

128 Af orðalagi 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar leiðir að þegar skilmáli um breytilega vexti vísar alfarið eða að einhverju leyti til vísitölu eða viðmiðunarvaxta, verður EES-ríki að tryggja að allar slíkar vísitölur eða viðmiðunarvextir séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannprófanlegir fyrir aðilana að lánssamningnum og valdbær stjórnvöld.

129 Ef aðrir þættir sem notaðir eru til viðbótar vísitölum eða viðmiðunarvöxtum við útreikning útlánsvaxta væru, frá upphafi, undanskildir mati á gagnsæi skilmála myndi 24. gr. fasteignalánatilskipunarinnar glata virkni sinni. Það myndi draga úr eða koma í veg fyrir markmið 24. gr. um gagnsæi ef hægt væri að bæta við vísitölu eða viðmiðunarvexti þáttum sem væru ekki skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannreynanlegir fyrir aðila eða valdbær stjórnvöld, eða gætu valdið því að það ætti við um skilmálann í heild. Ef óskýrir, óaðgengilegir, huglægir eða ósannreynanlegir þættir væru hluti skilmála um breytilega vexti sem innihéldi einnig viðmiðunarvexti eða vísitölu teldist skilmálinn í heild óskýr, sem myndi leiða til umtalsverðs ójafnvægis milli aðila. Kröfur 24. gr. um skýrleika, aðgengileika, hlutlægni og sannreynanleika eiga því alltaf við þegar vísitala eða viðmiðunarvextir eru notaðir til að reikna útlánsvexti.

Réttaráhrif

130 Til að EFTA-dómstóllinn geti veitt landsdómstólnum eins ítarlegt svar og honum er unnt ber honum að skoða réttaráhrif þess að kröfur fasteignalánatilskipunarinnar um gagnsæi hafi ekki verið virtar.

131 EFTA-dómstóllinn tekur fram að samkvæmt 38. gr. fasteignalánatilskipunarinnar skulu EES-ríkin setja reglur um viðurlög við brotum gegn innlendum ákvæðum sem eru samþykkt á grundvelli tilskipunarinnar og skulu viðurlögin vera skilvirk, í samræmi við meðalhófsreglu og hafa varnaðaráhrif. Fasteignalánatilskipunin mælir hins vegar hvorki fyrir um úrræði né afleiðingar af brotum gegn gagnsæiskröfunni sem felst í upplýsingaskyldu samkvæmt tilskipuninni. En eins og áður er fram komið í tengslum við mat samkvæmt tilskipun 93/13 á skilmála sem heimilar bankanum að breyta vöxtum einhliða, leiðir af 3. og 5. gr. tilskipunar 93/13 að það er grundvallaratriði fyrir neytanda að hvers kyns breytingar á vöxtunum séu tilgreindar á þann hátt að hinn almenni neytandi geti með nægum fyrirsjáanleika áttað sig á skilyrðum og málsmeðferð slíkrar breytingar (samanber dóm í *Burcura*, C-348/14, EU:C:2015:447, 60. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

132 Við aðstæður eins og þær sem uppi eru í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólunum getur því það að upplýsingakröfur fasteignalánatilskipunarinnar varðandi skilmála um breytilega vexti hafi ekki verið uppfylltar haft úrslitaáhrif við mat landsdómstólsins á því hvort skilmálar lánssamnings séu orðaðir á eðlilegu og skiljanlegu máli í skilningi 5. gr. tilskipunar 93/13, en það er eitt af þeim atriðum sem taka þarf tillit til við mat á því hvort umræddur skilmáli sé óréttmætur (samanber úrskurð í *Pohotovost'*, C-76/10, EU:C:2010:685, 71. og 72. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

133 Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. tilskipunar 93/13 skulu EES-ríki tryggja að óréttmætir skilmálar séu ekki bindandi fyrir neytendur að landsrétti, og að samningurinn verði áfram bindandi fyrir samningsaðila ef hann getur að öðru leyti haldið gildi sínu án óréttmætu skilmálanna.

134 EFTA-dómstóllinn áréttar að við mat á óréttmæti samkvæmt tilskipun 93/13 verði dómstólar að taka tillit til þeirrar ríku neytendaverndar sem krafist er á sviði fasteignalána handa neytendum, samanber kröfur um gagnsæi samkvæmt fasteignalánatilskipuninni. Skortur á gagnsæi getur einn og sér haft úrslitaáhrif á það hvort samningsskilmáli teljist óréttmætur.

135 Það er landsdómstóla að koma í veg fyrir beitingu óréttmætra skilmála þannig að þeir séu ekki bindandi fyrir neytanda. Almennt ber að líta svo á að samningsskilmálar sem teljast óréttmætir hafi aldrei verið hluti af samningnum og hafi því hvorki haft, né geti þeir haft, nein áhrif gagnvart neytanda. Telji dómstóll skilmála óréttmætan skal það jafnan leiða til þess að staða neytandans, lagalega og að öðru leyti, verði hin sama og hún hefði verið ef skilmálinn hefði aldrei verið til staðar (samanber dóm í *Bank M*, C-520/21, EU:C:2023:478, 56. og 57. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

136 EFTA-dómstóllinn áréttar í þessu samhengi að sú vernd sem innleidd var með tilskipun 93/13 byggist á þeim grundvelli að neytendur séu í veikri stöðu gagnvart seljendum eða veitendum, bæði hvað varðar samningsstöðu og þekkingu. Þetta leiði til þess að neytendur samþykki skilmála sem seljendur eða veitendur hafa samið fyrirfram án þess að neytendur geti haft áhrif á efni þeirra. Að því er varðar slíka veika stöðu er kveðið á um það í tilskipuninni að EES-ríkin skuli koma á fyrirkomulagi sem tryggir að hægt sé

að endurskoða alla samningsskilmála, sem ekki hefur verið samið um sérstaklega, til að ákvarða hvort þeir séu óréttmætir (samanber dóm í *Dziubak*, C-260/18, EU:C:2019:819, 37. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

137 Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. tilskipunar 93/13 er það landsdómstóls að koma í veg fyrir beitingu óréttmætra skilmála svo að efni þeirra bindi ekki neytandann, nema neytandinn mótmæli því. Samningur skal þó jafnan halda gildi sínu án annarra breytinga en brottfalls hinna óréttmætu skilmála, að svo miklu leyti sem það samrýmist landslögum (samanber dóm í *Banca B.*, C-269/19, EU:C:2020:954, 29. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

138 Af þessu leiðir að þegar landsdómstóll kemst að þeirri niðurstöðu að óréttmætur skilmáli í samningi milli seljanda eða veitanda og neytanda sé ógildur getur sá dómstóll ekki aðlagað samninginn með því að breyta efni skilmálans (samanber dóm í *Banca B.*, sem vísað er til hér að framan, 30. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

139 Væri landsdómstólum heimilt að breyta efni óréttmætra skilmála í slíkum samningum gæti slík heimild orðið til þess að grafa undan langtímamarkmiði 7. gr. tilskipunar 93/13. Slík heimild myndi draga úr þeim letjandi áhrifum á seljendur eða veitendur sem brottfall hinna óréttmætu skilmála hefði og þeir kynnu að freistast til að notast við slíka skilmála, vitandi að ef skilmálarnir yrðu taldir óréttmætir gæti landsdómstóll engu að síður aðlagað þá með hliðsjón af hagsmunum seljanda eða veitanda (samanber dóm í *Abanca Corporación Bancaria and Bankia*, C-70/17 and C-179/17, EU:C:2019:250, 54. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

140 Ef samningur sem gerður er milli seljanda eða veitanda og neytanda getur ekki haldið gildi sínu eftir að óréttmætur samningsskilmáli hefur verið felldur niður koma ákvæði 1. mgr. 6. gr. og 1. mgr. 7. gr. tilskipunar 93/13 þó ekki í veg fyrir að landsdómstóll geti fellt óréttmæta samningsskilmála úr gildi í samræmi við meginreglur samningaréttar og sett í hans stað viðbótarskilmála í samræmi við reglur landsréttar. Það á við ef niðurfelling hins óréttmæta skilmála myndi að öðrum kosti þýða að ógilda þyrfti samninginn í heild sinni og slík niðurfelling myndi hafa sérstaklega óhagstæðar afleiðingar fyrir neytandann og þar með refsa honum (samanber dóma í *Banca B.*, sem vísað er til hér að framan, 32. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til, og *Gómez del Moral Guasch*, sem vísað er til hér að framan, 64. og 67. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

141 Slík skipti eru réttlætanleg með hliðsjón af tilgangi tilskipunar 93/13. Raunar er það í samræmi við markmið 1. mgr. 6. gr. tilskipunarinnar, þar sem því ákvæði er ekki ætlað að ógilda alla samninga sem innihalda óréttmæta skilmála, heldur að koma aftur á raunverulegu jafnvægi á milli samningsaðila í stað hins formlega jafnvægis sem samningurinn hefur skapað milli réttinda og skyldna þeirra (samanber dóm í *Banca B.*, sem vísað er til hér að framan, 33. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

142 Ef landsdómstóll gæti ekki við aðstæður eins og þær sem lýst er hér að framan skipt út óréttmætum skilmála fyrir viðbótarskilmála í samræmi við reglur landsréttar heldur yrði að ógilda samninginn í heild sinni gæti það haft sérstaklega óhagstæðar afleiðingar fyrir

neytandann og dregið úr varnaðaráhrifunum af niðurfellingu samnings. Almennt yrðu afleiðingar ógildingar lánssamnings tafarlaus gjaldfelling eftirstöðva lánsins. Slík gjaldfelling kynni að vera umfram fjárhagslegt bolmagn neytandans og myndi því oftar en ekki bitna á neytandanum frekar en lánveitandanum, sem myndi ekki láta það aftra sér frá því að setja áfram slíka skilmála inn í samninga sína (samanber dóm í *Banca B.*, sem vísað er til hér að framan, 34. mgr. og dómaframkvæmd sem þar er vísað til).

143 Í málunum sem rekin eru fyrir þeim er það landsdómstólanna að meta hvort ógilding óréttmætra skilmála í þeim fasteignalánasamningum sem um ræðir sé líkleg til að koma í veg fyrir að samningarnir geti haldið gildi sínu. Komi ógilding slíkra skilmála í veg fyrir að samningur geti haldið gildi sínu er það jafnframt í höndum landsdómstólanna að skipta hinum óréttmætu skilmálum út fyrir skilmála í samræmi við ákvæði landsréttar og kemur 1. mgr. 7. gr. tilskipunar 93/13 ekki í veg fyrir að þeir geri það. Ef umræddir samningar geta hins vegar haldið gildi sínu án umræddra skilmála heimilar 1. mgr. 6. gr. tilskipunarinnar þó ekki landsdómstólunum að skipta hinum óréttmætu skilmálum út fyrir skilmála í samræmi við ákvæði landsréttar.

IV Málskostnaður

144 Þar sem um er að ræða mál sem er hluti af málarekstri fyrir landsdómstólunum kemur það í hlut þeirra dómstóla að kveða á um kostnað málsaðila. Aðrir sem lagt hafa fram athugasemdir til EFTA-dómstólsins skulu bera sinn málskostnað, hver fyrir sitt leyti.

Með vísan til framangreindra forsendna lætur

DÓMSTÓLLINN

uppi svohljóðandi ráðgefandi álit um spurningarnar sem Héraðsdómur Reykjavíkur og Héraðsdómur Reykjaness vísuðu til dómstólsins:

1. **A-liður 24. gr. tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/ESB frá 4. febrúar 2014 um lánssamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði myndi glata virkni sinni ef aðrir þættir sem notaðir eru til viðbótar vísitölum eða viðmiðunarvöxtum við útreikning útlánsvaxta væru, frá upphafi, undanskildir mati á gagnsæi skilmála. Kröfur 24. gr. um skýrleika, aðgengileika, hlutlægni og sannreynanleika eiga því alltaf við þegar vísitala eða viðmiðunarvextir eru notaðir til að reikna útlánsvexti.**

2. **Það er ósamrýmanlegt 24. gr. tilskipunar 2014/17 ef skilmálar og upplýsingarnar sem neytanda eru veittar samkvæmt fasteignalánasamningi eru ekki formlega og málfræðilega skiljanlegar, eða gera ekki hinum almenna neytanda sem telst sæmilega vel upplýstur og sæmilega athugull og forsjáll kleift að skilja þá tilteknu aðferð sem beitt er við ákvörðun útlánsvaxtanna, og, þar sem það á við, samspil þess fyrirkomulags við fyrirkomulag sem mælt er fyrir í öðrum skilmálum þannig að neytandinn verði í aðstöðu til að meta fjárhagslegar afleiðingar samningsins fyrir sig.**

3. **Til að uppfylla kröfuna um gagnsæi samningsskilmála sem kveður á um breytilega vexti í fasteignalánasamningi verður að túlka 5. gr. tilskipunar ráðsins 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum með þeim hætti að ekki aðeins skuli slíkur skilmáli vera formlega og málfræðilega skiljanlegur, heldur einnig gera hinum almenna neytanda, sem telst sæmilega vel upplýstur og sæmilega athugull og forsjáll, kleift að skilja þá tilteknu aðferð sem beitt er við ákvörðun vaxtanna þannig að hann verði í aðstöðu til að meta, út frá skýrum, hlutlægum og skiljanlegum viðmiðum, hinar mögulega umtalsverðu afleiðingar slíks skilmála á fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Það er landsdómstóls að skera úr um hvort fjármálastofnun hafi veitt neytanda nægar upplýsingar til að hann hafi getað kynnt sér tiltekna virkni aðferðarinnar sem notuð er við útreikning vaxtanna, og, þegar við á, samspil þess fyrirkomulags við fyrirkomulag sem mælt er fyrir um í öðrum samningsskilmálum.**

4. **Það er landsdómstóls að skera úr um, með hliðsjón af málavöxtum og þeim viðmiðum sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. og 5. gr. tilskipunar 93/13, hvort skilmálar samnings um fasteignalán með breytilegum**

vöxtum uppfylli kröfur tilskipunarinnar um góða trú, jafnvægi og gagnsæi. Mat á því hvort samningsskilmáli sé óréttmætur skal taka tillit til þess hvers konar vörur eða þjónustu samningurinn varðar, meðal annars að litið sé til sérstöðu fasteignalánasamninga og þeirrar ríku neytendaverndar sem um þá gilda, eins og ráða má bæði af dóma-framkvæmd í tengslum við tilskipun 93/13 og gagnsæiskröfum tilskipunar 2014/17.

5. **Skilmálar eins og þeir sem deilt er um í málunum sem rekin eru fyrir landsdómstólnum verða að teljast óréttmætir samkvæmt 1. mgr. 3. gr. tilskipunar 93/13 ef þeir valda umtalsverðu ójafnvægi réttinda og skyldna milli samningsaðila samkvæmt samningnum, neytanda til tjóns. Það er landsdómstólanna að skera úr um hvort svo sé.**

6. **Í málunum sem rekin eru fyrir þeim er það landsdómstólanna að meta hvort ógilding óréttmætra skilmála í þeim fasteignalánasamningum sem um ræðir sé líkleg til að koma í veg fyrir að samningarnir geti haldið gildi sínu. Komi ógilding slíkra skilmála í veg fyrir að samningur geti haldið gildi sínu er það jafnframt í höndum landsdómstólanna að skipta hinum óréttmætu skilmálum út fyrir skilmála í samræmi við ákvæði landsréttar og kemur 1. mgr. 7. gr. tilskipunar 93/13 ekki í veg fyrir það. Ef umræddir samningar geta hins vegar haldið gildi sínu án umræddra skilmála heimilar 1. mgr. 6. gr. tilskipunarinnar þó ekki lands-dómstólum að skipta hinum óréttmætu skilmálum út fyrir skilmála í samræmi við ákvæði landsréttar.**

Páll Hreinsson Bernd Hammermann Ola Mestad

Kveðið upp í heyranda hljóði í Lúxemborg 23. maí 2024.

Ólafur Jóhannes Einarsson
Dómritari

Páll Hreinsson
Forseti