

# Endurútreikningur gengistryggðra lána

Kristján Jónasson og Stefán Ingi Valdimarsson

RH-09-2011

Raunvísindastofnun Háskólans

Dunhaga 3, 107 Reykjavík



27. maí 2011



## 1. Inngangur

Í apríl 2011 fór umboðsmaður skuldara þess á leit við höfunda þessarar greinargerðar að þeir færu yfir endurútreikninga fjármálafyrirtækja á gengislánum til viðskiptavina, sem þau hafa að undanfögnu framkvæmt í kjölfar gildistöku laga nr. 151/2010, en þau voru sett m.a. „til að tryggja jafnræði og sanngirni“ svo vitnað sé í greinargerð sem fylgdi lagafrumvarpinu. Markmiðið var að kanna hvort útreikningarnir væru í samræmi við ákvæði þessara laga, en með lögnum og tilheyrandi reglugerð (nr. 178/2011) sem efnahags- og viðskiptaráðherra setti í febrúar 2011 var umboðsmanni skuldara falið að hafa eftirlit með þessum endurútreikningum.

Þegar umboðsmaður skuldara fól höfundum þetta verkefni hafði hann sent fyrirspurn til fjármálafyrirtækja sem voru beðin um að reikna tiltekin lán. Jafnframt því að fara yfir niðurstöður þeirra reikninga hafa höfundar rætt við fulltrúa allra fyrirtækjanna í símtölum og á fundum til að fá frekari upplýsingar og tekið þátt í sameiginlegum fundum hjá umboðsmanni með fulltrúum fyrirtækjanna.

Aðalniðurstaða greinargerðarinnar er að fjármálafyrirtækin fylgja fyrirmælum laganna um endurútreikninga í meginatriðum. Flest fylgja þau sömu aðferð og höfundar telja að sé í bestu samræmi við löggin, með þeirri undantekningu að þrjú fyrirtæki reikna bílalán með öðrum hætti, sem gefur nokkru hærri eftirstöðvar.

## 2. Niðurstöður reikninga fjármálafyrirtækja á lánadæmum

Eins og segir í inngangi það umboðsmaður skuldara lánafyrirtæki um að endurreikna dæmigerð lán. Öll fyrirtækin voru beðin að reikna sömu lán og voru þau annars vegar rúmlega 15 milljón kr. húsnæðislán tekið 6. júní 2006 og hins vegar tæplega 3 milljón kr. bílalán tekið 24. janúar 2006. Í báðum tilvikum voru fyrirtækin beðin um að endurreikna lánin annars vegar miðað við að sami aðili hefði skuldað hvort lán allan lánstímann, og hins vegar miðað við að nýr skuldari hefði tekið við; bílaláninu 2. ágúst 2007 og húsnæðisláninu 2. maí 2008. Þannig voru lánafyrirtækin beðin um að reikna alls 6 lán. Þau fyrirtæki sem um ræðir eru eftirfarandi: Landsbankinn, Arion-banki, Íslandsbanki, Byr, Drómi (lán SPRON og Frjálsa fjárfestingarbankans), SP Fjármögnun, Lýsing og Avant. Eftir að svör bárust fóru skýrsluhöfundar yfir lánadæmin og tiltekin atriði varðandi endurútreikningana í samtölum og á fundum með lánafyrirtækjunum. Þannig fékkst yfirlit yfir aðferðirnar sem lánafyrirtækin nota við endurútreikninginn.

Niðurstöður þessarar könnunar voru þær að lánafyrirtækin reikna húsnæðislán í flestum tilvikum með þeirri aðferð sem lýst verður í 3. kafla (þar er um að ræða Landsbankann, Íslandsbanka, Arion-banka, Byr og Dróma), og Drómi og Avant reikna bílalán sömuleiðis með þeirri aðferð. Í þeim tilvikum þar sem munur er á gefa reikningar fyrirtækjanna niðurstöðu sem er heldur hagstæðari fyrir lántaka. Landsbankinn reiknar t.d. með verðtrygðum vöxtum ef það er lántaka í hag (sjá kafla 5.2). Hins vegar reikna SP Fjármögnun, Lýsing og Íslandsbanki bílalán á annan hátt. Útreikningar þessara þriggja fyrirtækja gefa hærri eftirstöðvar bílalána en aðferðin sem lýst er í 3. kafla. Nánar verður rætt um ástæður þessa mismunar í 4. kafla, en munurinn virðist geta numið nokkrum prósentum af upphaflegum höfuðstól; líklega 3–5% fyrir lán sem tekið var fyrir 5–6 árum síðan. Fyrir 3 milljón kr. bílalán gæti þá munað 100–150 þús. kr. Fyrir styttri lán munar minna og fyrir lengri lán er meiri munur.

### 3. Uppgjörsaðferð

Eins og nánar verður fjallað um í 5. kafla leikur vafi á merkingu orðalags á nokkrum stöðum í gengislánalögum nr. 151/2010 sem sett voru í desember 2010. Hér verður lýst uppgjörsaðferð sem höfundar þessarar greinargerðar telja að sé í bestu samræmi við löginn. Nánar verður fjallað um þau atriði laganna sem valdið hafa vafa í 5. kafla og jafnframt rökstuddur sá skilningur sem kemur fram hér. Til frekari glöggvunar er í 6. kafla sýnt dæmi um útreikning samkvæmt þessari aðferð.

- Reikna skal vexti af höfuðstól láns með óverðtrygðum vöxtum sem Seðlabanki Íslands birtir mánaðarlega skv. 10. gr. laga nr. 38/2001 frá lántökudegi til uppgjörsdags. Vextir skulu lagðir við höfuðstól einu ári eftir lántöku og síðan árlega, sbr. 12. gr. sömu laga. Aðrar útborganir lánveitanda (t.d. endurgreiðslur við bráðabirgðauppgjör) skal sömuleiðis vaxtareikna frá greiðsludegi til uppgjörsdags. Allar greiðslur lántaka vegna lánsins (afborganir, vaxtagreiðslur, breytingagjöld, lögfræðikostnað og hverskyns vanskilaálögur) skal síðan vaxtareikna með sama hætti, frá hverjum greiðsludegi til uppgjörsdags. Lánveitandi má undanskilja frá þessum greiðslum svonefnd seðilgjöld, skv. gjaldskrá lánveitanda fyrir hvern gjalddaga lánsins sem liðinn er. Frá höfuðstól og öðrum útborgunum að viðbættum vöxtum skal draga þessar greiðslur og vexti þeirra, og fást þá eftirstöðvar lánsins á uppgjörsdagi, eða inneign lántaka ef útkoman er neikvæð.
- Ef skuldaraskipti hafa orðið á láni skal það gert upp við hvern skuldara fyrir sig með þessari sömu aðferð. Upphæðin sem skráð er sem staða láns í samningi um skuldaraskipti verður höfuðstóll þess sem tók við láninu og uppgjör við hann verður eins og hann hafi tekið nýtt lán á skuldaraskiptadegi. Uppgjör við fyrri skuldara verður eins og hann hafi greitt lánið upp á skuldaraskiptadegi með sömu upphæð, og tekur auk þess til allra greiðslna fyrir þann dag.
- Ef lánsamningur kveður á um að hluti skuldar sé í íslenskum krónum og hluti sé gengistryggður skal gera alla skuldina upp eins og lýst er í liðum a og b.

Gengislánalögin kveða ekki skýrt á um hvað gera skuli ef lántaki hefur greitt upp lán eða annar aðili tekið það yfir og niðurstöður endurútreiknings leiða í ljós að lántaki sé enn (eða, réttara sagt, aftur) í skuld. Hinsvegar hafa öll fjármálafyrirtæki nema Lýsing lýst því yfir að þau muni fella slíkar skuldir niður. Sanggirnirök og líklega einnig neytendaréttur mæla með því.

### 4. Ársvextir og mánaðarvextir

Hefð hefur skapast fyrir því að gefa vaxtaþrósentu upp miðað við eins árs tímabil. Af hverjum 100 kr. sem lagðar eru inn um áramót á bankareikning með 5% vöxtum fást þannig 5 kr. vextir um næstu áramót. Ef vextirnir eru ekki teknir út fást vaxtavextir næstu áramót þar á eftir og þannig koll af kalli. Vextir af banka- og húsnæðislánum hafa hinsvegar þróast með nokkuð öðrum hætti. Fyrir á árum var alsíða eða a.m.k. algengt að aðeins væri ein afborgun á ári (á vef Landsbókasafnsins „timarit.is“ má finna nokkrar greinar frá 6., 7. og 8. áratug 20. aldar sem staðfesta þetta, sjá t.d. grein á bls. 4 í Dagblaðinu 22. sept. 1979 þar sem fram kemur að af svonefndum húsnæðismálalánum sé „ein afborgun á ári“).

Á síðustu áratugum síðustu aldar varð síðan algengara að árlegar afborganir væru fleiri en ein, til að byrja með tvær eða fjórar, en nú er algengast að tólf afborganir séu á ári. Oftast eru vextir af lánum innheimtir um leið og afborgunin, og reiknast þeir í hlutfalli við tímann sem líður á milli afborgana. Slík lán bera í raun hærri vexti en tilgreind vaxtaþrósentu gefur til kynna. Stundum eru tilgreindu vextirnir kallaðir *nafnvextir* og orðið *ávöxtun* notað um jafngilda árlega eftirágreidda vexti. Af láni með 24% nafnvöxtum og mánaðarlegum afborgunum eru greidd 2% í vexti mánaðarlega, og þar sem  $1,02^{12} = 1.268$  jafngildir það tæplega 27% ársávöxtun. Fyrir lægri vaxtaþrósentu er munurinn minni, t.d. jafngilda 5% nafnvextir u.þ.b. 5,1% ársávöxtun.

Frá árinu 1987 hefur Seðlabankinn birt viðmiðunarvexti byggða á útlánsvöxtum lánafyrirtækja mánaðarlega. Tilkynning af þessu tagi, úr Lögbirtingarblaðinu 30. mars 2001, er svohljóðandi:

## II. Ávöxtun almennra útlána:

Meðaltal ársávöxtunar á nýjum almennum útlánum hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum, skv. 2. mgr. 10. gr. laga nr. 25/1987 ..... 19,2

Ávöxtun er ígildi vaxta sem greiddir eru einu sinni á ári eftir á.  
Sé vaxtatímabil styttra en 1 ár fæst framangreind ávöxtun með lægri nafnvöxtum, sbr. eftirfarandi yfirlit:

Vaxtatímabil 1 mánuður .....	17,7
Vaxtatímabil 3 mánuðir .....	17,9
Vaxtatímabil 6 mánuðir .....	18,3
Vaxtatímabil 12 mánuðir.....	19,2

Ný vaxtalög tóku gildi 1. júlí 2001, og í stað meðalvaxta tók Seðlabankinn að birta vexti sem hann ákveður „með hliðsjón af lægstu vöxtum á nýjum almennum óverðtryggðum útlánnum hjá lánastofnunum“, eins og segir í lögum. Dæmigerð tilkynning, úr Lögbirtingarblaðinu 7. nóv. 2007, fylgir hér.

II. Almennir vextir.	Vextir alls á ári f.o.m. 1. nóv. 2007
1. Vextir óverðtryggðra lána skv. 4. gr. <sup>5</sup>	16,00%
2. Vextir verðtryggðra lána skv. 4. gr. <sup>5</sup>	5,75% (5,40%)*
3. Vextir af skaðabótakröfum <sup>6</sup>	10,70%

Þetta eru vextirnir sem nýju gengislánalögin segja að nota skuli við endurútreikning. Eins og sést eru jafngildisvextir fyrir styttri tímabil en eitt ár ekki lengur birtir, og því miður kemur ekki fram með óyggjandi hætti við hvaða vaxtatímabil þessir birtu vextir miðast. Nánar verður vikið að þessu vafaatriði í 5. kafla.

Í aðferðinni sem lýst er í 3. kafla hér að framan er auglýst vaxtaprósentu Seðlabankans notuð til að reikna vexti einu sinni á ári. Ástæða þess að fyrirtækin þrjú sem getið er í lok 3. kafla reikna hærri eftirstöðvar af bílálánnum er í reynd sú að þau telja heimilt að nota vaxtaprósentuna eins og hún miðist við eins mánaðar vaxtatímabil. Lauslega lýst setja þessi fyrirtæki upp ímynduð lán með mánaðarlegum afborgunum og vaxtagreiðslum, raunverulegar greiðslur eru dregnar frá þeim ímynduðu, og niðurstöðunni bætt við eftirstöðvar skuldar um hver mánaðarmót. Ef öll skuldin er vaxtareiknuð í hverjum mánuði gefur þetta sömu (eða mjög líka) niðurstöðu og ef aðferð 3. kafla væri breytt þannig að vextir væru lagðir við höfuðstól mánaðarlega. Nánar er fjallað um ímynduð lán í kafla 5.3. Þar kemur fram að skýrsluhöfundar telja ímynduð lán ekki eiga sér skýra stoð í lögum.

## 5. Vafaatriði í lögum nr. 151/2010

### 5.1 Yfirlit

Ýmis álitæfni hafa komið upp við að framfylgja vaxtalögum nr. 38/2001 eftir breytingar með lögum nr. 151/2010. Þær setningar og greinar í breyttu vaxtalögum sem mestum vafa hafa valdið eru:

- Skal gera upp með verðtryggingu?* Í 2. málsl. 1. mgr. 18. gr. stendur „...skulu þá bæði ákvæði samningsins um vexti og verðtryggingu fara eftir því sem kveðið er á um í 4. gr....“. Hér er líklegast verið að vísa til 1. málsl. í 4. gr. eins og gert er í 1. málsl. 18. gr., nefnilega að nota skuli óverðtryggða vexti Seðlabanka. Þessi skilningur staðfestist m.a. af því að á tveimur stöðum í frumvarpsgreinargerðinni er vísað til þess að Hæstiréttur hafi með nýlegum dómi sagt að nota skuli þessa óverðtryggðu vexti (mál nr. 471/2010). Aðferðin sem lýst er í 3. kafla miðast við óverðtryggða vexti en fyrir neðan verða rakin atriði með og á móti því.
- Tíðni vaxtareiknings.* Í 3. málsl. 5. mgr. 18. gr. stendur „frá höfuðstól og áföllnum vöxtum skal draga þær fjárhæðir sem inntar hafa verið af hendi fram að uppgjörstegi í vexti, hvers kyns vanskilaálögur og afborganir miðað við hvern innborgunardag“. Þessa málsgrein hafa flestir lánveitendur túlkað þannig að hverja greiðslu af láninu skuli vaxtareikna með sama hætti og höfuðstólinn, í raun eins og um sé að ræða sjálfstætt lán frá lánþaka til fjármálaþyrskis, en sumir hafa túlkað greinina þannig að leggja skuli vexti við og draga greiðslur frá höfuðstól á hverjum greiðsludegi. Aðferðin sem lýst er í 3. kafla felur í sér fyrri skilninginn.

- c. *Skuldaraskipti*. 7. mgr. 18. gr. fjallar um uppgjör þegar orðið hafa skuldaraskipti. Þessi grein hefur verið túlkuð á talsvert mismunandi hátt, einkum í uppgjöri við fyrri skuldara. Aðferðin sem lýst er í 3. kafla felur í sér að beita skuli sömu uppgjörsaðferð við alla skuldara.
- d. *Blönduð lán*. Ákvæði til bráðabirgða X. segir að ef húsnæðis- eða bílalán miðist að hluta til við gengi gjaldmiðla skuli „uppgjör skuldbindingarinnar“ vera eins og fyrir önnur lán sem lögin fjalla um. Þetta hafa sum fjármálafyrirtæki túlkað þannig að þeim sé aðeins skylt endurreikna erlendan hluta skuldarinnar en íslenski hlutinn megi standa sem sjálfstætt lán, en önnur hafa endurreiknað blönduð lán í heild sinni. Aðferð 3. kafla miðast við að allt lánið sé endurreiknað.

Fyrir utan þessi atriði telja sumir skuldarar að fjármálafyrirtæki megi alls ekki reikna vaxtavexti á gengis tryggð lán og aðrir að vaxtareikning skuli miða við aðra daga en gert er í aðferð 3. kafla. Engin fjármálafyrirtæki hafa fallist á þetta.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir þeim rökum sem skýrsluhöfundar byggja uppgjörsaðferðina sem lýst er í 3. kafla.

### 5.2 Á að gera upp með verðtryggðum eða óverðtryggðum vöxtum?

Í dómi Hæstaréttar nr. 471/2010 er deilt um tiltekinn bílasamning. Samkvæmt útreikningum sem ekki er gerður ágreiningur um verða eftirstöðvar lánsins hærrí ef það er gert upp með verðtryggingu og verðtryggðum vöxtum Seðlabanka en lægri ef notaðir eru óverðtryggðir vextir. Ástæðan fyrir því er greiðslusaga þessa tiltekna láns en í öðrum lánnum getur vaxtareikningur með verðtryggðum vöxtum gefið lægri eftirstöðvar. Rökstuðningur héraðsdóma fyrir því að velja óverðtryggðu vextina er að „stefnda stóðu til boða lán frá stefnanda með þrenns konar kjörum, þ.e. óverðtryggð, verðtryggð og gengistryggð [og að ekki verði] fullrytt um hvort stefndi hefði kosið að taka verðtryggt lán eða óverðtryggt. Þykir því með vísan til grunnraka samningaréttarins um sanngirni, sem og til neytendasjónarmiða, sem m.a. koma fram í 36. gr. c laga nr. 7/1936, að skýra þann vafa stefnda í hag og miða við þau samningskjör sem eru honum hagfelldari.“ Þennan úrskurð má skilja þannig að héraðsdómur telji að fjármálafyrirtækjum beri að gera upp skuld bæði miðað við óverðtryggða vexti og verðtryggða auk verðtryggingar og velja þá leið sem er hagstæðari fyrir skuldara.

Hæstiréttur segir um þetta atriði í sínum dómi: „Í samningnum [...] var ekki mælt fyrir um að skuldbinding[ín ...] ætti að fylgja breytingum á vísitölu neysluverðs, svo sem [fjármálafyrirtækið] hefur lagt til grundvallar í aðalkröfu sinni og fyrstu varakröfu, og er hvorki unnt að gefa samningnum það inntak með skýringu né geta lög leitt til þeirrar niðurstöðu.“ Óljóst má telja hvort Hæstiréttur sé með þessu að hafna skýringum héraðsdóms um grunnrök samningaréttarins um sanngirni og neytendasjónarmið eða einungis að gefa aðrar skýringar fyrir sömu niðurstöðu.

Í greinargerð með lögum nr. 151/2010 segir: „Hæstiréttur kvað upp úr um að [vegna ólögmetis gengistryggingar] beri að líta svo á samninga með gengistryggingu að þar hafi verið samið um að greiða vexti af peningakröfu án þess að tiltaka hverjir þeir skyldu vera. Þá gildi réttarregla 4. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, sem lýsir því ástandi að samið hafi verið um að greiða vexti en vaxtaviðmiðun hafi ekki verið tiltekin. Samkvæmt greininni skulu vextir vera á hverjum tíma jafnháir vöxtum sem Seðlabanki Íslands ákveður með hliðsjón af lægstu vöxtum á nýjum almennum óverðtryggðum útlánnum hjá lánastofnunum og birtir eru skv. 10. gr. laganna.“ Hér gera lagahöfundar ráð fyrir óverðtryggðum vöxtum með vísan í dóm Hæstiréttar en ræða ekki sanngirnis- og neytendasjónarmið sem koma fram í dómi héraðsdóms.

Öll fjármálafyrirtæki gera upp lán með óverðtryggðum vöxtum nema Landsbankinn sem reiknar eftir tveimur leiðum, annari með óverðtryggðum vöxtum og hinni með verðtryggðum, og velur þá leið sem er hagstæðari fyrir skuldara. Leið Landsbankans er hagstæðari fyrir skuldara og er í samræmi við dóm héraðsdóms en í ljósi óvissunnar um túlkun á dómi Hæstaréttar og umfjöllun í greinargerð með lögum nr. 151/2010 þá gerir uppgjörsaðferðin í 3. kafla ráð fyrir óverðtryggðum vöxtum.

### 5.3 Um ímyndað lán

Eins og getið er að ofan hafa nokkur fjármálafyrirtæki farið þá leið í sínum endurútreikningum að setja upp nýtt „ímyndað lán“ sem skuldari hefði átt að greiða. Lánið er með vaxtaþróentu Seðlabankans, það var tekið á sama degi og lánið sem verið er að endurreikna og höfuðstóll ímyndaða og raunverulega lánsins er sá sami. Vextir af þessu ímyndaða láni eru skuldfærðir mánaðarlega eins og algengt er orðið með neytendalán á Íslandi og lýst er í 4. kafla. Mismunur raunverulegrar greiðslu og reiknaðar greiðslu á ímyndaða láninu fer inn á biðreikning sem ber vexti. Staða biðreikningsins getur verið jákvæð eða neikvæð. Hún er jákvæð ef skuldari hefur greitt of mikið af ímyndaða láninu en neikvæð ef hann hefur greitt of lítið.

Áður en lög nr. 151/2010 voru sett töldu fjármálafyrirtæki sig verða að bjóða upp á tvær leiðir við uppgjör ef staða biðreikningsins var jákvæð. Hin fyrri var að greiða skuldara út stöðu biðreikningsins og útbúa lán með vöxtum Seðlabanka frá uppgjörstegi með höfuðstól sem var jafnhár eftirstöðvum ímyndaða lánsins. Hin seinni, svokölluð skuldajöfnunarleið, var að draga stöðu biðreiknings frá eftirstöðvum ímyndaða lánsins og gera þann mismun að höfuðstól nýja lánsins. Skuldajöfnunarleiðin var í öllum tilvikum farin ef staða biðreikningsins var neikvæð. Með lögum nr. 151/2010 er ótvírætt kveðið á um að fjármálafyrirtækjum sé heimilt að skuldajafna (sbr. 5. mgr. 18. gr laga nr. 38/2001), það er að segja að draga greiðslur skuldara frá höfuðstól þegar til uppgjör kemur. Hins vegar verður ekki séð af þessari mgr. að leyfilegt sé að setja upp ímyndað lán með ætluðu greiðsluflæði. Þetta skiptir máli vegna þess að fjármálafyrirtækin segja að mánaðarvextir á ímyndaða láninu séu 1/12 af vaxtaþróentunni sem Seðlabankinn gefur upp en það gefur hærri ársvexti eins og rakið er í 4. kafla.

Í 12. grein vaxtalaga (nr. 38/2001) segir: „Sé vaxtatímabil lengra en tólf mánuðir án þess að vextirnir séu greiddir skulu þeir lagðir við höfuðstól og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð. Ekki skal bæta vöxtum við höfuðstól oftar en á tólf mánaða fresti, nema um sé að ræða innlánsreikninga lánastofnana.“ Lögin heimila sem sé að vextir af útlánum séu reiknaðir oftar en einu sinni á ári, en því aðeins að þeir séu greiddir í hvert sinn. Þau fjármálafyrirtæki sem gera upp bílalan með mánaðarvöxtum hljóta því að vera að gera ráð fyrir að vextir hafi verið greiddir af ímyndaða láninu mánaðarlega. Hugsanlegt er að fyrirtækin geti bent á ákvæði í skilmálum þeirra lánasamninga sem um ræðir sem rennir stöðum undir þessa túlkun en það hafa þau hingað til ekki gert. Jafnframt er óljóst hvort slík ákvæði yrðu tekin til greina fyrir dómi eða hvort það yrði metið þannig að ákvæði um geiðslufyrirkomulag að svo miklu leyti sem þau skilgreina sambandið milli nafnvaxta og ársávöxtunar falli undir það sem Hæstiréttur kallar í dómi nr. 471/2010 „fyrirmæli um vexti“ en í dómnum eru fyrirmæli um vexti talin hafa órjúfanleg tengsl við ákvæði um gengistryggingu og því talin ógild.

Rétt er að taka fram að í málinu sem dómur Hæstaréttar nr. 471/2010 fjallar um er ekki gerður ágreiningur um nákvæma útfærslu vaxtaútreikningsins og því má gera ráð fyrir að Hæstiréttur kunni að taka þau álítaefni sem rætt er um hér til efnislegrar skoðunar ef mál þess efnis kemur fyrir réttinn.

Að teknu tilliti til þess sem hér hefur komið fram telja skýrsluhöfundar ekki að reikniaðferðir með ímynduðum lánnum eigi sér skýra stoð í lögum og því gerir uppgjörsaðferðin í 3. kafla ekki ráð fyrir þeim.

### 5.4 Frá hvaða degi skal reikna vexti?

Eftir að gengislánalögin tóku gildi segir 5. mgr. 18. gr. vaxtalaganna nr. 38/2001 að „upphaflegur höfuðstóll skuldar [skuli] vaxtareiknaður skv. 1. mgr.“. Síðan vísar 1. mgr. áfram í 4. grein laganna. Ekki er beint tiltekið hvert vaxtatímabilið sé, en hinsvegar segir í 3. mgr. að vexti skuli reikna frá og með stofn-degi peningakröfu, og í 5. mgr. segir að „frá höfuðstól og áföllnum vöxtum [skuli] draga þær fjárhæðir sem innhtar hafa verið af hendi fram að uppgjörstegi í vexti, hvers kyns vanskilaálögur og afborganir miðað við hvern innborgunardag.“ Ekki er beinlínis sagt að reikna skuli vexti á þessar greiðslur af láninu, en það liggur beint við að lesa þessar tvær setningar í samhengi þannig að allar upphæðir skuli meðhöndlaðar eins, hvort sem þær hafa gengið frá fjármálafyrirtæki til lántaka eða öfugt. Fráleitt væri að reikna aðeins vexti af höfuðstólnum en ekki innborgunum lántaka og því virðist sem ætlun löggjafans sé sú að allar upphæðir skuli vaxtareiknaðar frá þeim degi sem þær skiptu um hendur til uppgjörsdags.

## 5.5 Um vaxtavexti

Skýrsluhöfundar telja ótvírætt að krafa sem ber vexti samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 skuli vaxtareiknuð í samræmi við 12. gr. sömu laga; í 12. gr. sé lýst almennri venju í vaxtareikningi og að í greininni felist nánari skýring á 4. grein. Í 12. gr. segir: „Sé vaxtatímabil lengra en tólf mánuðir án þess að vextirnir séu greiddir skulu þeir lagðir við höfuðstól og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð.“ Samkvæmt kafla 5.4 er vaxtatímabil hverrar greiðslu frá borgunardegi til uppgjörsdags. Þá er heimilt að reikna vaxtavexti árlega, til dæmis ef nákvæmlega tvö ár hafa liðið frá greiðslu til uppgjörs þá leggjast leggjast vextir við greiðsluna eftir eitt ár og í lokin leggjast vextir við samanlögðu fjárhæðina. Ef síðasta vaxtatímabilið er einungis brot úr ári þá teljum við að það sé venja að margfalda vaxtaprósentuna með því broti til að reikna út hversu háir vextirnir séu þetta lokatímabil.

## 5.6. Um dæmi í greinargerð með lögum nr. 151/2010

Í greinargerð með lögum nr. 151/2010 er tekið dæmi um útreikning við uppgjör. Sum bílalanafyrirtæki hafa bent á þetta dæmi sem rökstuðning fyrir því að setja upp ímynduð lán. Að mati skýrsluhöfunda er dæmið að ýmsu leyti mjög óskýrt, tekur ekki á neinu af þeim álitaeftum sem rædd eru í þessari skýrslu og virðist þar að auki vera að hluta til í mótsögn við sjálft sig. Dæmið er í undirkafla greinargerðarinnar sem nefnist *Um 2. gr.*, og það fylgir hér.

„Sem einfalt dæmi má hér taka að ef lán með ólögumatri gengistryggingu þar sem lán hefur verið tekið með upphaflegri fjárhæð, 1.000.000 kr., skuldari hefur greitt 60.000 kr. í afborgun og vexti og á uppgjörsdegi eru áfallnir vextir á höfuðstól 10.000 kr. að teknu tilliti til innborgana. Eftirstöðvar skuldarinnar á innborgunardegi verða þannig 950.000 kr. Í dæminu skiptir ekki máli hvort lánið hafi verið í skilum eða ekki og áfallnir dráttarvextir vegna vanskila sem og áfallinn kostnaður vegna vanskila skiptir ekki heldur máli og leggst ekki við höfuðstól. Hins vegar dragast allar greiðslur skuldara vegna vanskila frá við uppgjör, svo sem greiðslur vegna innheimtuviðvörunar, milliinnheimtu og lögfræðikostnaðar:

Höfuðstóll í upphafi	1.000.000,00 kr.
Innborgun þremur mánuðum síðar	-60.000,00 kr.
Áfallnir vextir skv. 4. gr.	10.000,00 kr.
Nýr höfuðstóll	950.000,00 kr.

Ef ekki hefði verið greitt frekar af þessu láni ætti síðan að reikna vexti skv. 4. gr., sbr. 10. gr. vaxtalaga, til uppgjörsdags. Ekki væri heimilt að krefjast vanskilavaxta né annarra vanskilaálaga. Ef kröfuhafi skuldar skuldara vegna þess að innborganir duga til að gera upp eftirstöðvar lánsins ber að greiða þá fjárhæð út en ella lækkar höfuðstóll og dreifast afborganir á honum miðað við upphaflega greiðsluskilmála láns eða það sem hefur verið ákvarðað síðar á annan hátt, t.d. með skilmálabreytingum eða einhliða ívilnunum lánveitenda sem skuldarar hafa ekki hafnað.“

Fyrstu tvær setningarnar í þessari lýsingu er ekki hægt að skilja öðruvísi en svo að uppgjörsdagur og innborgunardagur séu sami dagurinn og þar með aðeins ein innborgun. Þá hefur það að taka tillit til innborgana þegar talað er um áfallna vexti ekkert að segja enda ber innborgunin enga vexti innan eins og sama dagsins. Höfuðstóllinn hefur því verið vaxtareiknaður sér í samræmi við aðferðina sem lýst er í 3. kafla. Í lok töflunnar er tilgreindur „Nýr höfuðstóll“ en það er þá höfuðstóll nýja lánsins sem tekur við eftir uppgjörsdag. Setningin fyrir neðan töfluna varðandi það að reikna eigi vexti til uppgjörsdags er algerlega merkingarlaus í þessu dæmi því nú þegar er komið fram að það var einungis um að ræða eina innborgun sem kom á sama degi og uppgjórið var gert.

Samkvæmt þessu sjá skýrsluhöfundar engin rök fyrir því að þetta dæmi styrki þá túlkun að setja skuli upp ímynduð lán.

## 5.7 Um skuldaraskipti

Í 7. mgr. 18. gr. vaxtalaganna er fjallað um skuldaraskipti. Þar kemur fram að hafi nýr skuldari tekið við láni eigi fyrri skuldari sjálfstæðan rétt gagnvart kröfuhafa um leiðréttingu. Eins og segir að ofan hefur sú skoðun komið fram að reglurnar sem lýst er í þessari málsgrein feli í sér að ef skuldaraskipti hafa orðið á láni skuli uppgjórið vera í grundvallaratriðum frábrugðið uppgjóri láns án slíkra skuldaraskipta. Skýrsluhöfundar álíta að þetta sé rangt, og að beita skuli sömu reglum á skuldaraskipt lán og óskuldaraskipt. Verður sú niðurstaða rökstudd hér. Í umræddri málsgrein laganna er eftirfarandi texti:

„Leiðrétting nær bæði til greiðslna og höfuðstóls á því tímabili samkvæmt eftirfarandi reglum:

a. *Greiðsluuppgjör*. Reiknaður skal mismunur allra þeirra greiðslna sem skuldari innti af hendi og þess sem hefði átt að greiða miðað við vexti skv. 4. gr. og aðra skilmála lánsáttvinnings.

b. *Höfuðstólsleiðrétting*. Breytingar á höfuðstól vegna ólögðrættar verðtryggingar sem reiknaður hefur verið á höfuðstól láns meðan hver aðili var skuldari láns skal koma til sérstaks uppgjörs sem miðast við dagsetningu aðilaskipta að lánsáttvinningsi og miðast réttur eða skylda hvers aðila til leiðréttingar við þann dag.

Sé aðili ekki lengur skuldari láns skal mismunur vegna greiðslna og leiðrétting höfuðstóls vegna ólögðrættar verðtryggingar koma til sérstaks uppgjörs.“

Í a-lið er kveðið á um að reikna þurfi það sem „hefði átt að greiða miðað við vexti skv. 4. gr. og aðra skilmála lánsáttvinnings.“ Gerum ráð fyrir að þetta sé túlkað bókstaflega, og sett sé upp ímyndað lán eins og lýst er í kafla 5.3 að ofan. Niðurstaðan er að a-liðurinn gefur framlag til uppgjörsins sem nemur mismun raunverulegra greiðslna og greiðslna eins og þær „hefðu átt að vera“. Lítum þá á b-liðinn. Þar er rætt um „breytingar á höfuðstól vegna ólögðrættar verðtryggingar“. Til samræmis við a-liðinn þarf að taka tillit til tvennskona breytinga á höfuðstólum: annarsvegar raunverulegra (en ólögðrættar), sem sé hækkunar vegna vaxta og gengisbreytinga, og hinsvegar ímyndaðra (og löglegra), sem sé lækkunar vegna „þess sem hefði átt að greiða“. Í samræmi við almennu regluna þarf síðan að vaxtareikna allar þessar upphæðir miðað við vexti Seðlabanka frá hverjum greiðsludegi til uppgjörsdags. Greinilegt er að útfærsla á einhverju ímynduðu láni hefur engin áhrif á lokaniðurstöðuna, hún jafngildir aðferðinni sem lýst er í b-lið 3. kafla.

Fyrir utan þau rök sem hér hafa verið tilgreind fyrir því að meðhöndla skuli skuldaraskipt lán eins og óskuldaraskipt er rétt að halda til haga eftirfarandi sanngirnirökum. Hugsum okkur tvo lántaka sem taka jafnhá lán sama dag og greiða eins af þeim. Annar þeirra losnar við lánið með skuldaraskiptum sama dag og uppgjör er gert en hinn ekki. Sanngirnirök mæla ótvírætt með því að þessir skuldarar séu meðhöndlaðir eins, og í því felst að uppgjör við skuldara sem hefur losað sig við lán skuli gert með sömu reikni-aðferð og uppgjör við skuldara sem enn er með lán.

## 5.8 Um blönduð lán

Sum gengistryggð lán voru að hluta til í erlendum myntum en að hluta í íslenskum krónum og hafa þessi lán gjarnan verið kölluð blönduð lán. Í byrjun ákvæðis til bráðabirgða X í lögum nr. 38/2001 sem bætt var við í des. sl. segir: „Hafi húsnæðislán til neytanda verið greitt út í íslenskum krónum eða umbreyting úr erlendum myntum er hluti viðkomandi lánsáttvinnings, en endurgreiðsla skuldarinnar miðast að einhverju leyti við gengi erlendra gjaldmiðla, fer um uppgjör vegna ofgreiðslu og framtíðarskilmála skuldbindingarinnar eftir því sem greinir í 18. gr. laganna.“ Í lok ákvæðisins segir síðan „Ákvæði þetta tekur jafnframt til lánsáttvinnings og eignaleigusamninga sem einstaklingar hafa gert við fjármálafyrirtæki [...] vegna kaupa á bifreið til einkanota“. *Skuldbindingin* sem nefnd er í byrjun ákvæðisins virðist vísa til alls höfuðstóls lánsins, og er það sá skilningur sem c-liður í 3. kafla miðast við.

## 6. Dæmi um endurútreikning láns

Eftirfarandi dæmi sýnir nánar hvernig endurútreikningar láns eru skulu gerðir skv. uppgjörsaðferð 3. kafla. Gert er ráð fyrir að 10. jan. 2009 hafi verið tekið 1 milljón kr. lán, að 1. maí 2009 og aftur 1. júní 2010 hafi verið greiddar 100 þús. kr. auk 250 kr. seðilgjalds, og að lánið skuli gert upp 18. apríl 2011. Óverðtryggðir vextir Seðlabanka yfir lánstímann voru eins og hér er sýnt:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2009	21%	20%	19%	19%	18%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	9%
2010	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,25%	8,25%	7,75%	7,75%	6,75%	6,30%	5,75%
2011	5,55%	5,5%	5,25%	5,25%								

Upphaflegur höfuðstóll lánsins vaxtareiknast svo:

Dagsetning	Meðalvextir	Vaxtadagar	Vaxtaupph.	Staða
10.01.2009				1.000.000
10.01.2010	13,7708%	360	137.708	1.137.708
10.01.2011	7,7013%	360	87.618	1.225.326
18.04.2011	5,3908%	98	17.982	1.243.308

Skýringar: Fyrstu meðalvextirnir fást með því að leggja saman 21/360 af vöxtum í jan. 2009, 1/12 af vöxtum feb. til des. 2009 og 9/360 af vöxtum jan. 2010. Síðustu meðalvextirnir ná yfir 98 daga og eru  $(21 \times 5,55\% + 30 \times 5,5\% + 30 \times 5,25\% + 17 \times 5,25\%) / 98$ . Vaxtaupphæðin 17.982 er 98/360 af 5,3908% af stöðunni 10. jan. 2011. Reiknað er með 30 dögum í mánuði sbr. 12. gr. laga 38/2001, og að vextir mánaðar gildi fram yfir nóttina í lok mánaðarins.

Greiðslurnar af láninu vaxtareiknast svo:

Dagsetning	Greiðsla nr.	Greitt alls	Þar af seðilgj.	Meðalvxt	Vaxtadagar	Vaxtaupph.	Staða	Lokastaða
01.05.2009	1	100.250	250				100.000	
01.05.2010				10,3333%	360	10.333	110.333	
18.04.2011				6,7932%	347	7.225	117.558	117.558
01.06.2010	2	100.250	250				100.000	
18.04.2011				6,6317%	317	5.840	105.840	105.840
Samtals								223.398

Eftirstöðvar lánsins á uppgjörseginum 18. apríl 2011 eru því  $1.243.308 - 223.398 = 1.019.910$  kr.

Setjum nú sem svo að nýr skuldari hafi tekið við þessu láni 15.9.2009 með samningi þar sem staða skuldar er skráð 920.000 kr. Uppgjör við skuldarana verða þá sem hér segir.

*Fyrri skuldari:* Höfuðstóll er 1.000.000 kr. greiddur út 10. jan. 2009. Hann vaxtareiknast eins og að ofan og verður 1.243.308 kr. á uppgjörsegi. Greiðsla (að frádregnu seðilgjaldi) upp á 100.000 kr. barst 1. maí 2009. Hún vaxtareiknast eins og að ofan og verður 117.558 kr. á uppgjörsegi. Þann 15. sept. 2009 telst hafa borist greiðsla frá fyrri skuldara upp á 920.000 kr. Hún vaxtareiknast svo:

Dagsetning	Greiðsla nr.	Greitt alls	Þar af seðilgj.	Meðalvxt	Vaxtadagar	Vxtupph.	Staða	Lokastaða
15.09.2009	2	920.000	0				920.000	
15.09.2010				8,8306%	360	81.241	1.001.241	
18.04.2011				5,9448%	213	35.217	1.036.458	1.036.458

Eftirstöðvar á uppgjörsegi eru því  $1.243.308 - 117.558 - 1.036.458 = 89.292$  kr. Mælst er til þess að fyrri skuldara sé ekki sendur bakreikningur vegna þessara eftirstöðva.

*Seinni skuldari:* Höfuðstóll er 920.000 kr., greiddur út 15. sept. 2009. Hann vaxtareiknast eins og að ofan og verður 1.036.458 kr. á uppgjörsegi. Greiðsla (að frádregnu seðilgjaldi) upp á 100.000 kr. barst 1. júní 2010. Hún vaxtareiknast eins og að ofan og verður 105.840 á uppgjörsegi. Eftirstöðvar eru því  $1.036.458 - 105.840 = 930.618$  kr.