

Alþingi  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 12.11.2014  
Tilv. 2014/0838 - 0.0.01  
DÓ

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 234 - 208 mál**

Vísað er til tölvubréfs, dags. 30. október 2014, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 208. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um fyrri frumvörp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggjafarþingi og þingskjal 365 – 236. mál á 143. löggjafarþingi. Neytendastofa ítrekar þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögnum stofnunarinnar en áréttar nú sérstaklega eftirtalin atriði.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda sem Neytendastofa telur fagnaðarefni.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi var því fagnað að með frumvarpinu væri litið til þeirra sjónarmiða sem fram komu í ákvörðun Neytendastofu nr. 12/2006 og taldi stofnunin það til mikilla réttarbóta. Neytendastofa fagnar því að skerpt hafi verið á réttarsambandi fasteignasala, seljanda og kaupanda með orðalagsbreytingu og ummælum í greinargerð með frumvarpinu sem nú liggur fyrir. Er það til bóta að skýrt sé að kjósi neytandi að nota þjónustu fasteignasalans þurfi að gera sérstakan samning um það. Neytendastofa lagði þó í umsögn við fyrri frumvarp að gerðar yrði enn frekari breytingar á frumvarpinu og kaupendum t.a.m. tryggður réttur til að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna. Eru þær ítrekaðar að þessu leyti.

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi voru einnig gerðar athugasemdir við að stofnunin teldi ástæðu til að skylda fasteignasölur til þess að hafa upplýsingar um þóknunir og gjöld aðgengilegar á heimasíðum sínum auk þess sem lagðar voru fram tillögur um að fasteignasölum yrði gert skylt að tilgreina þóknun sína í krónum en ekki sem hlutfall af söluverði. Vísast til viðeigandi umfjöllunar í umsögn Neytendastofu að þessu leyti.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni

## fasteignasala

Neytendastofa ítrekar athugasemdir við IV. kafla frumvarpsins sem fram komu í umsögn stofnunarinnar við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. og 142. löggj.þingi.

Það er mat Neytendastofu að sérstök kærunefnd sé betur til þess fallin að leysa úr ágreiningsefnum frekar en eftirlitsnefnd fasteignasala líkt og nú er ráðgert. Stofnunin hafði enda áður fagnað tillögu um lögfestingu sérstakrar kærunefndar um málefni fasteignasala í eldra frumvarpi til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa sem lögð var fram á 138. löggjafarþingi, sbr. þskj. 769 – 448. mál.

Neytendastofa telur heppilegra að sjálfstæð og óháð kærunefnd taki á einkaréttarlegum ágreiningi neytenda við fasteignasala heldur en eftirlitsnefnd sem jafnframt hefur eftirlit með því að fasteignasalar fylgi t.a.m. ákvæðum laganna um löggildingu. Neytendastofa telur að með því móti sé betur tryggt að niðurstöður vegna ágreiningsmála verði óvillhallar og sanngjarnar. Þá sé ásýnd hlutleysis út á við gagnvart neytendum betur tryggð.

Allt að einu telur Neytendastofa að nauðsynlegt sé að í þeirri nefnd sem leysir úr einkaréttarlegum ágreiningi neytenda og fasteignasala eigi neytendur sér málsvara. Neytendastofa ítrekar því áður fram komin sjónarmið um að einn nefndarmaður verði tilnefndur af hálfu Húseigendafélagsins.

Þá þykir Neytendastofu rétt að vekja athygli á kærufyrirkomulagi neytenda í dönskum og norskum lögum um starfsemi fasteignasala. Samkvæmt 8-8. gr. norskra laga um fasteignamiðlun (n. Lov om eiendomsmegling, 2007-07-29-73) er heimilt með samningi að koma á kærunefnd um einkaréttarlegan ágreining fasteignasala við seljendur, kaupendur eða aðra sem hagsmuna eiga að gæta samkvæmt lögnum. Kveðið er á um að á meðan á málsmeðferð stendur hjá kærunefnd sé óheimilt að skjóta máli til dómstóla. Kærunefndin, Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester er sjálfstæð kærunefnd sem haldið er úti af félagi fasteignasala í Noregi, norska lögmannafélaginu, norska fasteignasölufélaginu og norsku neytendasamtökunum.

Samkvæmt 3. mgr. 52. gr. danskra laga um starfsemi fasteignasala (d. Lov om formidling af fast ejendom nr. 526/2014) getur eftirlitsnefnd fasteignasala tekið við kærum frá stjórnvöldum, saksóknurum eða sjálfstæðum kærunefndum, þ.á.m. kærunefnd vegna fasteignamiðlunar (d. Klagenævnet for Ejendomsformidling). Kærunefndin er sjálfstæð kærunefnd sem haldið er úti af félagi fasteignasala í Danmörku, dönsku Neytendasamtökunum og félagi landeigenda í Danmörku og hlotið hefur samþykki danska efnahags og viðskiptaráðuneytisins.

Auk þess þykir rétt að vekja athygli á að tilskipun Evrópuþingsins- og ráðsins nr. 2013/11/ESB frá 21. maí 2013, um lausn deilumála neytenda utan dómstóla, og eru breyting á reglugerð (EB) nr. 2006/2004 og tilskipun 2099/22/EB, leggur nú þá skyldu á stjórnvöld í EES-ríkjum að tryggja neytendum aðgang að úrlausn sjálfstæðra kærunefnda. Neytendastofa telur því að óhjákvæmilegt sé að taka inn í frumvarp þetta ákvæði sem tryggja neytendum aðgang að sjálfstæðri kærunefnd.

Í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins um úrskurðarnefndir utan dómstóla 2013/11/ESB og tilmælum Framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins 98/257/EB er að finna ákvæði, viðmið

og leiðbeiningar um skipulag kærunefnda og málsmeðferð í ágreiningsmálum neytenda við fyrirtæki utan dómstóla. Neytendastofa telur því nauðsynlegt að hliðsjón sé höfð af ofangreindum Evrópugerðum við stofnun og skipulag sérstakrar kærunefndar eða í öllu falli við stofnun og skipulag annarrar nefndar sem hefði með höndum úrlausn ágreinings í neytendamálum vegna starfa fasteignasala.

Með hliðsjón af því sem í ofangreindum Evrópugerðum kemur fram og því fyrirkomulagi sem er við lýði í Danmörku og Noregi, sbr. ofangreinda umfjöllun leggur Neytendastofa sérstaka áherslu á að mikilvægt er að neytendur eigi sér málsvara í þeirri nefnd sem fer með úrlausn ágreiningsmála, sbr. leiðbeiningar í kafla I í tilmælum Framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins 98/257/EB um samsetningu fjölskipaðra kærunefnda í neytendamálum.

Þá telur Neytendastofa það varhugavert í ljósi markmiða um að tryggja sjálfstæði og óhlutdrægni slíkra úrlausnarnefnda gagnvart neytendum að aðilar sem kunni að eiga hagsmuna að gæta komi að skrifstofuhaldi nefndarinnar, sbr. sjónarmið í þá veru í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins um úrskurðarnefndir utan dómstóla 2013/11/ESB.

Neytendastofa leggur til að vel færi á að skrifstofuhald sjálfstæðrar kærunefndar sé í höndum Neytendastofu með sama hætti og kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa sem starfar á grundvelli laga um neytendakaup nr. 48/2003 sem gefið hefur góða raun. Þá bendir Neytendastofa á að mikið hagræði getur falist í því að kærunefndir séu hýstar hjá sama stað eða hjá sömu stofnun. Jafnframt sé það til þess fallið að auka traust og trúverðugleika á málsmeðferðinni að kærunefndir séu hýstar á einum stað í stjórnsýslunni.

Neytendastofa hefur útbúið rafræna þjónustugátt fyrir starfsemi kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa þar sem kvartandi skilar erindi rafrænt og öll samskipti milli nefndarinnar og aðila málsins fara fram á rafrænum grunni. Sú framkvæmd hefur reynst vel og felur í sér sparnað fyrir stofnunina. Neytendastofa telur að með nokkuð auðveldum hætti og án mikils tilkostnaðar væri hægt að nýta þann grunn fyrir hina nýju kærunefnd um málefni fasteignasala.

Að öðru leyti ítrekar Neytendastofa tilvitnaðar fyrri umsagnir um IV. kafla frumvarpsins.

#### Ákvæði 13. gr. um kynningu fasteignasala á eign.

Auk framangreindra athugasemda sem fram komu í fyrri umsögnum Neytendastofu vill stofnunin einnig benda á að í 13. gr. frumvarpsins er fjallað um kynningu fasteignasala á eign. Eru þar lagðar ríkar skyldur á fasteignasala að því er varðar kynningu á eign sem hann hefur til sölu.

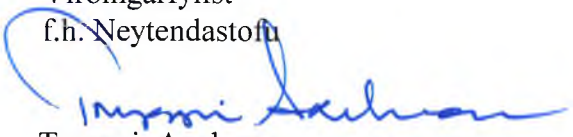
Neytendastofa bendir á að Félag fasteignasala hefur leitað til stofnunarinnar og bent á að ýmsir aðilar taki að sér að safna auglýsingum og kynningum á eignum af internetinu án heimildar hlutaðeigandi fasteignasölu eða eigenda fasteigna. Félag fasteignasala hefur tjáð Neytendastofu áhyggjur félagsins vegna þessara viðskiptahátta enda er ekki tryggt að auglýsingar sem rata á internetið séu rétt merktar eða uppfærðar og fjarlægðar eftir að eign er seld.

Neytendastofa vill hér með benda á að stofnunin hefur ekki talið mögulegt að fella þessa háttsemi undir ákvæði laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Hér gæti því komi til álita að Alþingi bæti við ákvæði sem hindri slíka upplýsingamiðlun án

heimildar.

Að öðru leyti vísast til athugasemda Neytendastofu í umsögnum um fyrri frumvörp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggjafarþingi og þingskjal 365 – 236. mál á 143. löggjafarþingi.

Virðingarfyllst  
f.h. Neytendastofu



Tryggvi Axelsson  
Forstjóri



Þórunn Anna Árnadóttir  
Sviðsstjóri

Hjálagt: Umsögn Neytendastofu við þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggjafarþingi ásamt fylgiskjölum og umsögn Neytendastofu þingskjal 365 – 236. mál á 143. löggjafarþingi ásamt fylgiskjölum.

Alþingi  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 05.02.2014  
Tilv. 2014/0121 - 0.0.01  
MS

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 365 - 236. mál.**

Vísað er til tölvubréfs, dags. 15. janúar 2014, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 236. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggj.þingi. Ítrekar stofnunin þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögn hennar. Neytendastofa vill benda sérstaklega á eftirtalin atriði.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda og fagnar Neytendastofa því.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi var því fagnað að með frumvarpinu væri litið til þeirra sjónarmiða sem fram komu í ákvörðun stofnunarinnar nr. 12/2006 og taldi það til mikilla réttarbóta. Stofnunin lagði þó til að gerðar yrði enn frekari breytingar á frumvarpinu og kaupendum t.a.m. tryggður réttur til að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna.

Neytendastofa gerði athugasemdir við að í umfjöllun um ákvæðið í greinargerð væri vísað til reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 725/2008. Í almennum athugasemdum frumvarpsins eins og þar er lagt fram nú er vísað til þess að þessi lagfæring hafi verið gerð. Lagfæringin virðist þó ekki hafa skilað sér í umfjöllun um 9. gr. enda er þar enn vísað til reglna nr. 725/2008 en ekki reglna nr. 537/2011, um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi voru einnig gerðar athugasemdir við að stofnunin teldi ástæðu til að skylda fasteignasölur til þess að hafa upplýsingar um þóknarir og gjöld aðgengilegar á heimasíðum sínum auk þess sem lagðar voru fram tillögur um að fasteignasölum yrði gert skylt að tilgreina þóknun sína í krónum en ekki sem hlutfall af söluverði og var vísað til dóms Marknadsdomstolen í Svíþjóð í því samhengi.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni fasteignasala

Neytendastofa ítrekar athugasemdir sem fram komu í umsögn stofnunarinnar við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi og varða breytingu á kærunefnd um málefni fasteignasala. Neytendastofa telur kærunefnd betur til þess fallin að taka á einkaréttarlegum ágreiningi einstaka neytenda við fasteignasala heldur en eftirlitsnefnd sem jafnframt hefur eftirlit með því að fasteignasalar fylgi t.a.m. ákvæðum laganna um löggildingu.

Stofnunin ítrekar einnig sérstaklega þau sjónarmið sem áður hafa komið fram um nauðsyn þess að í þeirri nefnd sem tekur á einkaréttarlegum ágreiningi neytenda og fasteignasala eigi neytendur sér málsvara í nefndinni.

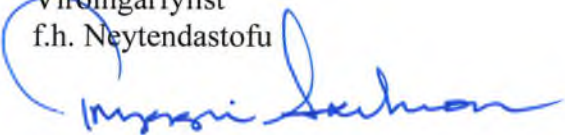
Auk þess þykir rétt að benda hér á að tilskipun Evrópuþingsins- og ráðsins nr. 2013/11/ESB frá 21. maí 2013, um lausn deilumála neytenda utan dómstóla, og eru breyting á reglugerð (EB) nr. 2006/2004 og tilskipun 2099/22/EB, leggur nú þá skyldu á stjórnvöld í EES-ríkjum að tryggja neytendum aðgang að úrlausn sjálfbærra kærunefnda. Neytendastofa telur því að óhjákvæmilegt sé að taka inn í frumvarp þetta ákvæði sem tryggja neytendum slíkt úrræði.

Ákvæði 13. gr. um kynningu fasteignasala á eign.

Auk framangreindra athugasemda sem fram komu í fyrri umsögn Neytendastofu vill stofnunin einnig benda á að í 13. gr. frumvarpsins er fjallað um kynningu fasteignasala á eign. Eru þar lagðar ríkar skyldur á fasteignasala hvernig eign sem hann hefur til sölu er kynnt. Neytendastofa vill benda á að Félag fasteignasala hefur leitað til hennar og bent á að aðilar taki að sér að safna auglýsingum af netinu án heimildar hlutaðeigandi fasteignasölu eða eigenda fasteigna. Þessi viðskiptaháttur telur félagið vega óréttmætan og villandi enda er þess t.d. ekki gætt að auglýsingar séu uppfærðar eða fjarlægðar eftir að eign er seld. Neytendastofa vill hér með benda á að stofnunin hefur ekki getað fellt þessa háttsemi undir ákvæði laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Hér gæti því komi til álita að Alþingi bæti við ákvæði sem hindri slíka upplýsingamiðlun án heimildar.

Meðfylgjandi er bréf Neytendastofu, dags. 7. febrúar 2013, ásamt fylgigögnum.

Virðingarfyllst  
f.h. Neytendastofu

  
Tryggvi Axelsson  
Forstjóri

  
Þórunn Anna Árnadóttir  
Sviðsstjóri



Alþingi  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 07.02.2013  
Tilv. 2013/0170 - 0.0.01  
ÞAÁ

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 579 - 457. mál.**

Vísað er til tölvubréfs, dags. 28. janúar 2013, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 457. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 769 – 448. mál. Ítrekar stofnunin þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögn hennar og leggur þær fram lítið breyttar. Vill stofnunin því koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda og fagnar Neytendastofa því.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í 9. gr. frumvarpsins er að mestu tekið upp samhljóða ákvæði núgildandi 9. gr. laga nr. 99/2004. Í greinargerð með hinu nýja frumvarpi segir um ákvæðið að ástæða hafi þótt til að skerpa á orðalagi greinarinnar um skyldu þess að gerður sé skriflegur samningur við bæði seljendur og kaupendur og í því sambandi m.a. vísað til ákvörðunar Neytendastofu nr. 12/2006.

Neytendastofa fagnar því að með frumvarpinu sé litið til framangreindrar ákvörðunar stofnunarinnar og gerð breyting á ákvæðum laganna með hliðsjón af henni. Breyting ákvæðisins felur í sér að fasteignasali skuli gera skriflegan samning við þann sem til hans leitar þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar „*hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi*“ . Að mati Neytendastofu felur framangreint orðalag þó ekki í sér fullnægjandi breytingu til skýringar á skyldu fasteignasala. Í framangreindri ákvörðun stofnunarinnar er m.a. um það fjallað að kaupendur skuli geta ákveðið hvort þeir kjósi sjálfir að annast umsýslan með gögn, þ.e. þinglýsingar o.fl., eða hvort þeir nýti þjónustu fasteignasala til þess. Í ákvörðuninni segir: „*Hvergi kemur fram í lögum, reglugerðum eða annars staðar að fasteignasalar þurfi að þinglýsa skjölum við sölu eða kaup fasteignar. Kaupandi getur sjálfur farið með skjölin til þinglýsingar eða falið það fasteignasalanum gegn ákveðnu, fyrirfram umsöndu gjaldi. Þinglýsing er opinber skráning skjala sem gegnir því hlutverki að afla þeim réttindum, sem skjölin taka til, verndar gagnvart þriðja manni.*

*Engar slíkar sérreglur er heldur að finna varðandi húsbref. Þvert á móti er gert ráð fyrir því í upplýsingum frá Íbúðalánasjóði að það sé lántaki sem þinglýsi bréfinu hjá viðkomandi sýslumanni og afhendi Íbúðalánasjóði það þinglýst ásamt þinglýstum kaupsamningi.*

Staðlaðir samningsskilmálar verða gjarnan til þess að samningsstaða neytenda veikist enda hafa neytendur gjarnan lítil sem engin áhrif á efni þeirra. Að mati Neytendastofu þarf með ákvæðinu að gæta þess að kaupendur eigi þess kost að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna. Með vísan til framangreinds leggur stofnunin til að ákvæðum greinarinnar verði skipt þannig upp að annars vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við seljanda og hins vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við kaupanda sem óskar þjónustu hans.

Þá gerir Neytendastofa athugasemdir við að í síðari málsgrein í umfjöllun um 9. gr. frumvarpsins sé vísað til reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 725/2008. Tilvitnaðar reglur hafa verið felldar úr gildi með gildistöku reglna nr. 537/2011 um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Í 1 mgr. 3. gr. reglna nr. 537/2011 er fjallað um að endanlegt verð skuli vera verð með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Í 2. mgr. 3. gr. reglnanna er um það fjallað að fyrirtæki skuli selja þjónustu á því verði sem verðmerkt er einnig þó um mistök sé að ræða, það eigi þó ekki við ef kaupanda hafi mátt vera ljóst að um mistök væri að ræða. Af þessu telur Neytendastofa sýnt að fasteignasölum beri að gefa upp sölubóknun sína, eða það verð sem greiða skuli fyrir þjónustuna, með virðisaukaskatti eða a.m.k. geta þess með jafn skýrum hætti og sölubóknunarinnar sjálfrar að við hana bætist virðisaukaskattur. Sé þess ekki getið getur fasteignasali, skv. 2. mgr. 3. gr. reglnanna, ekki krafð neytanda um greiðslu frekari kostnaðar en um var samið. Neytendastofa telur nauðsynlegt, með vísan til framangreinds, að þess sé getið í ákvæðinu að gefa skuli upp þóknun eða verð vegna þjónustunnar og skuli það vera endanlegt og innihalda virðisaukaskatt og önnur opinber gjöld. Má í þessu sambandi vísa til meðfylgjandi bréfs Neytendastofu frá 13. desember 2012 þar sem tiltekinni fasteignasölu var gert að bæta úr skilmálum söluumboða sinna þar sem að ákvæði um sölubóknun var ekki talið nægjanlega skýrt.

Neytendastofa telur einnig ljóst að við skoðun á vefsíðum fasteignasala hér á landi sé mikill misbrestur á því að þar séu allar verðupplýsingar um þjónustu og sölubóknanir aðgengilegar neytendum. Hér ætti því að mati Neytendastofu að áréttu slíka skyldu þessara aðila með því að setja inn í löginn sérstakt ákvæði um þetta atriði.

Stofnunin vill einnig koma á framfæri sjónarmiðum um að fasteignasölum verði gert að gefa sölubóknun sína upp sem fastan kostnað en ekki sem prósentuhlutfall af söluverði eignar. Í því sambandi vísar stofnunin til dóms Marknadsdomstolen í Svíþjóð þar sem talið var að skilmálar í lánasamningum, þar sem kveðið væri á um að greiða skyldi lántökugjald sem fast prósentuhlutfall af lánsfjárhæð, væru ósanngjarnir. Neytendastofa telur að það yrði til mikilla réttarbóta fyrir neytendur að fasteignasölum yrði gert skylt að gefa þóknun sína upp sem krónutölu. Slíkt auðveldar t.d. seljendum að gera verðsamanburð og eftir því taka ákvörðun um hvar þeir vilja eiga viðskipti. Með því móti er einnig komið í veg fyrir að söluverð eignarinnar hafi áhrif á þóknun fasteignasalans enda fær stofnunin ekki séð að verð eignarinnar hafi áhrif á umfang þeirrar vinnu sem fasteignasalinn reiðir af hendi.



Ákvæði 23. gr. um málskot til ráðherra

Neytendastofa vill koma á framfæri athugasemd við texta 3. mgr. 23. gr. frumvarpsins. Í þriðja málslið þess ákvæðis er vísað til 6. mgr. 21. gr. með eftirfarandi texta: „Þrátt fyrir ákvæði 6. mgr. 21. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.“

Telur Neytendastofa að ofangreind tilvísun sé röng og eigi þess í stað að vísa til 6. mgr. 22. gr. frumvarpsins.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni fasteignasala

Þegar eldra frumvarp um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa var lagt fram á 138. löggjafarþingi, sbr. þskj. 769 – 448. mál, taldi Neytendastofa það sérstakt fagnaðarefni að festa ætti í lög ákvæði um kærunefnd til að tryggja rétt neytenda. Neytendastofu þykir miður að sá hluti frumvarpsins hafi verið felldur brott og óskar eftir því að IV. kafla eldra frumvarpsins, sem fjallaði um kærunefndina, verði bætt inn í núverandi frumvarp.

Það er mat Neytendastofu að eftirlitsnefnd fasteignasala, sem kveðið er á um í III. kafla frumvarpsins sé ekki jafn vel í stakk búin til að taka á ágreiningsefnum sem berast frá kaupendum eða seljendum. Þá sé réttur neytenda betur tryggður með málaleitan til kærunefndar í stað eftirlitsnefndarinnar. Varðandi kærunefndina var lagt til að einn meðlimur hennar yrði tilnefndur af Húseigendafélaginu og að tveir nefndarmanna væru lögfræðingar. Við skipan eftirlitsnefndar er nú hins vegar gert ráð fyrir að einn nefndarmanna skuli vera fasteignasali. Telur Neytendastofa að tilnefning nefndarmanns af hálfu Húseigendafélagsins sé mun betur til þess fallin að tryggja rétt neytenda heldur en skipun nefndarmanns sem kemur úr röðum fasteignasala. Telur stofnunin það fyrirkomulag óheppilegra að nefndarmaður komi úr röðum fasteignasala, þ.e. þeirri starfsstétt sem nefndinni er ætlað að úrskurða um þegar aðili úr þeirri stétt deilir við almennan borgara. Er það mat Neytendastofu að til að koma á fót fyrirkomulagi sem tryggi helst óvilhalla, réttláta og sanngjarna niðurstöðu handa neytendum verði einn nefndarmaður tilnefndur af hálfu Húseigendafélagsins, einn úr röðum fasteignasala og að lokum verði skipaður einn lögfræðingur. Þá skal þess getið að eftirlitsnefndinni er veittur rýmri frestur til að skila skriflegu álit, þ.e. þremur mánuðum, í stað eins mánaðar frests sem lagt var til að kærunefndin hefði í hinu eldra frumvarpi. Ber að telja hag neytenda betur borgið í því að fá sem skjótasta úrlausn mála sinna.

Í þessu skyni vísar Neytendastofa til ummæla stofnunarinnar sem komu fram í umsögn við eldra frumvarpið.

*“Neytendastofa telur ástæðu til að fagna sérstaklega þeirri réttarbót neytenda að komið verði á fót kærunefnd um málefni fasteignasala. Leggur stofnunin áherslu á að neytendur geti með því leitað réttar síns með auðveldum hætti án mikils tilkostnaðar.*

*Í 2. mgr. 26. gr. frumvarpsins segir að kærunefnd skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræði og hver fjárhæð hennar skuli vera. Neytendastofa leggur til að kærunefndin gefi út bindandi úrskurði sem þeim fasteignasala sem úrskurðurinn beinist gegn verði gert að fara að. Vill stofnun í því sambandi benda á ákvæði danskra laga um kvartanir neytenda, forbrugerklageloven, þar sem í §4a er kveðið á um það að neytandi skuli innan 30 daga frá birtingu úrskurðarins upplýsa nefndina um hvort hann óski eftir að verða bundinn af niðurstöðu hans. ( §4a Hvis*

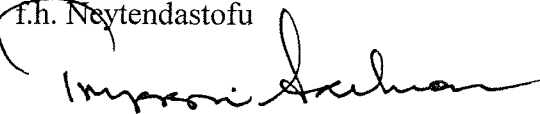
den erhvervsdrivende ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, som Forbrugerklagenævnet eller et godkendt, privat klage- eller ankenævn har truffet, skal den erhvervsdrivende skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen. Sjå: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=124019> ) Með því móti er réttur neytenda tryggður vinni hann mál en ekki er komið í veg fyrir að neytandinn geti leitað réttar síns fyrir dómstólum tapi hann máli.

Í frumvarpinu er ekki kveðið á um aðsetur kærunefndarinnar. Neytendastofa bendir á að mikið hagræði getur falist í því að kærunefndir séu hýstar á sama stað eða hjá sömu stofnun. Hjá Neytendastofu er hýst kærunefnd lausaffjár- og þjónustukaupa og hefur stofnunin útbúið rafræna þjónustugátt þar sem kvartandi skilar erindi rafrænt og öll samskipti milli nefndarinnar og aðila málsins fara fram á rafrænum grunni. Sú framkvæmd hefur reynst vel og t.d. minnkað pappírslóð til muna sem felur í sér sparnað fyrir stofnunina. Neytendastofa telur að með nokkuð auðveldum hætti og án mikils tilkostnaðar væri hægt að nýta þann grunn fyrir hina nýju kærunefnd um málefni fasteignasala. ”

Stofnunin gerir ekki aðrar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllt

f.h. Neytendastofu

  
Tryggvi Axelsson  
Forstjóri

  
Þórunn Anna Árnadóttir  
Sviðsstjóri

Meðf.: 1. Dómur Marknadsdomstolen í Svíþjóð vegna lántökukostnaðar  
2. Bréf Neytendastofu frá 13. desember 2012 vegna skilmála söluumboða um sölubóknun



MARKNADSDOMSTOLENS

DOM

2009:13

2009-06-04

Dnr B 8/08

**SÖKANDE** KONSUMENTVERKET  
KONSUMENTOMBUDSMANNEN  
INK. 2009-06-04  
Dnr 2008/379  
Konsumentombudsmannen (KO), Box 48,  
651 02 KARLSTAD

**MOTPART** Ord.nr 210  
Bank2 Bankaktiebolag, 516401-0018,  
Box 7824, 103 97 STOCKHOLM  
Ombud: advokaten Per Eric Alvsing,  
Advokatfirman Vinge KB, Box 1703,  
111 87 STOCKHOLM

**SAKEN** avtalsvillkor avseende krediter

#### DOMSLUT

Marknadsdomstolen förbjuder Bank2 Bankaktiebolag vid vite av sjuhundrafemtiotusen (750 000) kr att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor, om inte avgiften avser en kostnad som Bank2 Bankaktiebolag har för just den ifrågavarande krediten.

Postadress  
Box 2217  
103 15 Stockholm

Besöksadress  
Birger Jarls Torg 9

Telefon  
08-412 10 30  
E-post  
mail@marknadsdomstolen.se  
<http://www.marknadsdomstolen.se>

Telefax  
08-21 23 35

Expeditionstid  
måndag – fredag  
09:00 – 15:00

## YRKANDEN

KO har yrkat att Marknadsdomstolen ska förbjuda Bank2 Bankaktiebolag (Bank2) vid vite att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor.

Bank2 har medgett yrkandet.

Parterna har yrkat att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader.

## GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

### KO

Enligt Bank2:s webbplats erbjuder Bank2 produkterna *Bolån* och *Omstartslån*. På webbplatsen återfinns bl.a. rubrikerna "*Villkor för Bolån*" och "*Villkor för Omstartslån*" och under nämnda rubriker anges standardvillkor avseende dessa lån.

Under rubriken "*Villkor för Bolån*" anges följande.

Kreditavgift	Minst 3 % på beviljat belopp
--------------	------------------------------

Under rubriken "*Villkor för Omstartslån*" anges följande.

Kreditavgift	3 % på beviljat belopp**
(...)	

\*\* 3 % på beviljat belopp, dock minst 6 000 kr.

Enligt dessa standardvillkor har *Bolånet* följaktligen en kreditavgift om minst 3 % på beviljat belopp. *Omstartslånet* har också en kreditavgift på 3 % på beviljat lån, dock minst 6 000 kr. Räntan för *Bolånet* anges för övrigt vara rörlig från 5,40 procent och för

*Omstartslånet* rörlig från 7,55 procent. Det minsta lånebeloppet för *Omstartslånet* är 50 000 kr. Det finns inte någon information på webbplatsen om vad kreditavgiften avser och inte heller några andra avtalsvillkor angående avgifter.

Bank2 har sedermera tagit bort de aktuella villkoren från sin webbplats, men uppgett att de fortfarande används i kreditavtal med konsument. Bank2 har vidare uppgett att villkoren inte alltid tillämpas enligt deras ordalydelse och att kreditavgiften i praktiken varierar mellan 0,5 och 3 procent av kreditbeloppet.

Avtalsvillkoren innebär att konsumenten får betala en kreditavgift på minst tre procent av beviljat belopp samt att konsumenten får betala en i förväg bestämd andel av det lånebelopp som Bank2 slutligen beviljar. Den avgift som konsumenten får betala varierar således i takt med lånets storlek, ju större kredit desto större avgift. Det kan tänkas att det i vissa fall kostar mer att bevilja en stor kredit, t.ex. med hänsyn till värderingskostnader, men det innebär inte per automatik att banken får olika direkta hanteringskostnader och inte heller att avgiften för en kredit ökar proportionerligt, krona för krona, med det lånade beloppet.

Bank2 har inte på ett godtagbart sätt kunnat redogöra för varför olika stora krediter skulle motivera olika kreditavgifter på sätt som villkoren anger. Således är dessa avtalsvillkor, oavsett om banken i praktiken sedan tillämpar annan procentsats, inte förenliga med 12 § konsumentkreditlagen (1992:830). Ett villkor som medför en avgift utifrån en förutbestämd procentsats av beviljad kredit kan heller aldrig sägas uppfylla kraven i 12 § konsumentkreditlagen. Den schablonisering vid avgiftssättningen som näringsidkaren tillåts använda har då otvivelaktigt missbrukats.

Mot bakgrund av ovanstående är de ifrågavarande avtalsvillkoren oskäligen mot konsumenten eftersom avgiftskonstruktionen strider mot 12 § konsumentkreditlagen. KO menar vidare att Marknadsdomstolen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) därför bör förbjuda villkoren eftersom ett sådant förbud ligger i konsumenternas intresse.

Att konsumentkreditlagen inte definierar begreppen ränta och avgift utgör inget hinder mot att bifalla yrkandet. 12 § konsumentkreditlagen återfinns under lagens avsnitt "Ränta och avgifter", vilket i sig tyder på skillnad mellan begreppen. I förarbetena förs samma resonemang (prop. 1991/92:83 s. 54f.) och således är avgifter, jämlikt lagens ordalydelse, något

annat än ränta. Yrkandet anknyter dessutom otvetydigt till 12 § konsumentkreditlagens ordalydelse samt till förarbetena (a prop. s. 55) och att det är fråga om avgifter framgår uttryckligen av yrkandet, likaså avgränsningen beträffande avgifter "för krediten".

## Bank2

Bank2 bedriver bankrörelse, innefattande bl.a. utlåning. En grundläggande förutsättning för att kunna bedriva denna verksamhet är att Bank2 kan uppbära ränta på de krediter som beviljas.

Ett vitesförbud utformat i enlighet med yrkandet innebär att Bank2 inte skulle kunna ta ut ränta vid sin utlåning utan att bryta mot förbudet. Därmed torde ett yrkande med detta innehåll lagligen inte kunna bifallas. Någon annan alternativ tolkning av yrkandet är inte möjlig.

Det kan i och för sig finnas en principiell skillnad mellan ränta och avgift, men begreppen är inte definierade i lag eller annan relevant författning och de har inte heller klargjorts av KO. Inom skatterätten avses med ränta en kostnad för en kredit, dvs. det belopp låntagaren betalar till långivaren utöver kapitalbeloppet som ersättning för lånet. Med hänsyn till ovanstående är begreppen svåra att åtskilja. Vidare innehåller inte förbudsyrkandet, till skillnad från lagtexten, något uttryck som är avsett att exkludera ränta. Genom att gränsen mellan ränta och avgift är oklar skulle ett lånevillkor som är formulerat "låntagaren ska för lånet erlägga en summa om 1 % av det lånade beloppet årligen" träffas av förbudsyrkandet trots att det knappast finns grund för att hävda att ett sådant villkor skulle strida mot den angivna föreskriften.

De aktuella avtalsvillkoren används inte längre. Bank2 fick nya ägare i juni 2008 och då gjordes en översyn av affärsmodellen och avgiftsstrukturen samt att förändringar genomfördes. När talan väcktes i detta mål var dessa villkor ändrade. De i det här målet aktuella avtalsvillkoren stred dock inte mot 12 § konsumentkreditlagen. Trots detta har Bank2 medgett att ett förbud meddelas i enlighet med yrkandet. Det finns visserligen behov av att klargöra skillnaden mellan ränta och avgift, men att försöka uppnå detta genom en process i Marknadsdomstolen innebär en kostnad som Bank2 inte kan åta sig. Dessutom används inte de påtalande avtalsvillkoren längre.



## BEVISNING

KO har åberopat skriftlig bevisning.

## DOMSKÄL

Målet rör avtalsvillkor avseende krediter och KO har gjort gällande att Bank2:s avtalsvillkor strider mot 12 § konsumentkreditlagen (1992:830) och således är oskäligen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) och därmed ska förbjudas. Bank2 har medgett yrkandet om förbud men uppgett att bolaget inte har brutit mot 12 § konsumentkreditlagen.

Med hänsyn till målets indispositiva karaktär är Marknadsdomstolen inte bunden av Bank2:s medgivande utan har att göra en självständig prövning av yrkandet.

Enligt 3 § AVLK kan Marknadsdomstolen pröva om ett avtalsvillkor som en näringsidkare använder vid erbjudande av varor, tjänster eller andra nyttigheter till konsument, med hänsyn till pris och övriga omständigheter, är oskäligt mot konsumenten. Om så är fallet får Marknadsdomstolen förbjuda näringsidkaren att i framtiden i liknande fall använda samma eller väsentligen samma villkor, om förbudet är påkallat från allmän synpunkt eller annars ligger i konsumenternas eller konkurrenternas intresse. Vidare stadgas att ett förbud ska förenas med vite, om detta inte av särskilda skäl är obehövligt. Bland avtalsvillkor som kan anses oskäligen och därmed förbjudas av Marknadsdomstolen kan urskiljas villkor som strider mot tvingande konsumentskyddande lagstiftning, vilket konsumentkreditlagen är ett exempel på.

Enligt 12 § första stycket konsumentkreditlagen är kredittagaren skyldig att, utöver eller i stället för ränta, betala särskild ersättning för krediten (avgift) endast om sådan ersättning avser kostnader som kreditgivaren har för krediten och om avgiften har angetts särskilt i avtalet. En förutsättning för att kreditgivaren ska ha rätt att ta ut särskilda avgifter för krediten är således att avgiften avser en kostnad som kreditgivaren har för just den ifrågasvarande krediten. Bestämmelsen infördes vid den nu gällande konsumentkreditlagens tillkomst och motiverades med att det fanns behov av att förstärka konsumentskyddet eftersom det blivit allt vanligare med olika typer av avgifter för krediter och dessa avgifter medfört vissa nackdelar från konsumentskyddssynpunkt. Bland annat ansågs avgifterna många

gångerna gör det svårt för konsumenterna att bedöma den verkliga kostnaden för en kredit och att jämföra olika krediter. Det fanns också skäl att tro att avgifterna kunde tendera att i någon mån fördyra krediterna för konsumenterna. Syftet med den aktuella regleringen i 12 § har därtill varit att begränsa kreditgivares möjligheter att ersätta ränta med avgifter (prop. 1991/92:83 s. 53 ff.).

Att ett påtalat avtalsvillkor upphört att tillämpas utgör inte något hinder mot en prövning av dess skälighet. Villkoren ska bedömas efter sin lydelse och innebörd. Att de kan ha tillämpats på ett sätt som avviker från denna saknar betydelse för prövningen av deras skälighet (jfr MD 1977:1).

#### *Marknadsdomstolens bedömning*

Det Marknadsdomstolen har att ta ställning till är således om Bank2:s avtalsvillkor, innebärande att avgift utgår med en förutbestämd andel av beviljad kredit, dvs. en procentuell sats som ökar proportionerligt mot ökningen av kreditbeloppet, är oskäliga och därmed ska förbjudas.

De i målet påtalade avtalsvillkoren har funnits på Bank2:s webbplats. Enligt denna har *Bolånet* en kreditavgift om minst 3 % av beviljat lånebelopp och *Omstartslånet* en kreditavgift på 3 % av beviljat lånebelopp, dock minst 6 000 kr. Därtill kommer en rörlig ränta på respektive kredit.

En näringsidkare får endast ta ut avgifter, vid sidan av – eller i stället för – ränta, för kostnader som är hänförliga till hanteringen av krediten, dvs. om resursen används för hanteringen av den ifrågavarande krediten. Det saknas direkta bestämmelser om vilka typer av kostnader som kan anses utgöra kostnader för krediten, men till denna typ av kostnader torde bl.a. uppläggningskostnader, kostnader för värdering av säkerheter och aviseringskostnader höra. Det kan antas uppkomma i stort sett samma kostnader för en mindre kredit som för en större med visst avsteg som kan hänföra sig till t.ex. värderingskostnaderna vid beviljande av riktigt stora krediter. Således kan olika stora krediter medföra viss skillnad, dock inte en proportionerlig ökning per lånad krona. Detta förhållande ska avspeglas i prissättningen mot kredittagarna (a prop. s. 54 och 118).

Vad gäller bevisbördan är det endast kreditgivaren själv som har full kännedom om vilka kostnader som är förknippade med verksamheten. Det måste därför ankomma på kreditgivaren att styrka att de avgifter som tas ut för krediten är hänförliga till just den aktuella krediten (MD 2008:3). Bank2 har inte styrkt att de avgifter som tas ut för respektive kredit motsvaras av sådana direkta kostnader och att dessa ökar proportionerligt per lånad krona. Vid sådant förhållande har Marknadsdomstolen att utgå från att Bank2 använder sig av avgifter för att täcka även sådana kostnader som inte utgör direkta kostnader för krediten. Med hänsyn härtill strider bolaget utformning av avtalsvillkoren mot bestämmelsen i 12 § konsumentkreditlagen. Då nämnda bestämmelse utgör tvingande konsumentskyddande lagstiftning är avtalsvillkoren avseende avgifterna att anse som oskäligen enligt 3 § AVLK. Det aktuella avtalsvillkoren är standardvillkor som används till alla kunder vid Bank2:s *Omstartslån* och *Bolån*. På grund av detta och då det är påkallat från allmän synpunkt ska Bank2 förbjudas att i framtiden använda nämnda eller väsentligen samma villkor. Förbudet bör få den utformning som framgår av domslutet. Det saknas skäl att inte förena förbudet med vite.

#### *Rättegångskostnader*

Handläggningen av mål enligt AVLK regleras dels i nämnda lag, dels i lagen (1970:417) om marknadsdomstol m.m. Dessa lagar saknar särskilda bestämmelser om parts rätt att få ersättning för sina rättegångskostnader i anledning av rättegång i Marknadsdomstolen. Mot bakgrund av nu angivna förhållanden finner Marknadsdomstolen att yrkanden om rättegångskostnader inte lagligen kan bifallas (jfr MD 2002:23 och 2006, notis 5).

På Marknadsdomstolens vägnar

  
C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Ingrid Larén Marklund, Maria Jacobsson och Anders Stenlund. Enhälligt

Sekreterare: Anna Söderberg Ziesnitz

Brú fasteignasala  
Elísabet Agnarsdóttir  
Stórhöfða 23  
110 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 13.12.2012  
Tilv. 2012/0862 - 2.0.01  
MS

### **Efni: Kvörtun yfir sölubóknun samkvæmt söluumboði**

Vísað er til tölvubréfs, dags. 22. október 2012, þar sem kvartað er yfir framsetningu sölubóknunar Brú fasteignasölu. Kvörtunin snýr að því að samkvæmt söluumboði ætli fasteignasalan að taka 2% af söluverði sem greiðslu fyrir sölu. Við þá upphæð hafi hins vegar verið bætt virðisaukaskatti.

Erindið var sent Brú fasteignasölu til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 26. október 2012. Í bréfinu var til þess vísað að samkvæmt 17. gr. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, beri seljendum að merkja vöru og þjónustu sína með verði. Í 5. tölul. 1. mgr. 3. gr. sömu laga sé að finna skilgreiningu á „verði“ og feli það í sér andvirði vöru og þjónustu með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum.

Í bréfinu var einnig vísað til þess að skv. d. lið 1. mgr. 9. gr. laga nr. 57/2005 teljist það villandi viðskiptahættir að veita neytendum rangar upplýsingar um verð vöru eða þjónustu eða aðferð við útreikning á verði. Þá var vísað til ákvæða 5. og 8. gr. sömu laga.

Svar Brú fasteignasölu barst Neytendastofu með bréfi, dags. 12. nóvember 2012. Í bréfinu segir að flestar fasteignasölur séu með sölubóknun í ákveðinni prósentu og í þeim tilvikum sé virðisaukaskattur ekki innifalinn í prósentunni. Virðisaukaskattur bætist því alltaf við fasta prósentu sölulauna. Í bréfinu er rakið að kvartanda hafi mátt hafa fulla vitneskju um fyrirkomulagið.

Neytendastofa hefur fjallað um það að stofnunin telji ekki ástæðu til að gera athugasemdir við að sölubóknun fasteignasala sé tilgreind með fastri prósentu og að virðisaukaskattur bætist þar við. Sú ákvörðun hefur verið staðfest af áfrýjunarnefnd neytendamála, sbr. mál áfrýjunarnefndarinnar nr. 3/2008. Hins vegar er um að ræða undantekningu frá þeirri afdráttarlausu skyldu til að tilgreina endanlegt söluverð, þ.e. þóknun ásamt virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Neytendastofa telur því að gera verði strangar kröfur til þess að fram komi með afar skýrum hætti að prósentuhlutfall sölubóknunar innihaldi ekki virðisaukaskatt.

Í söluumboði Brú fasteignasölu segir: „Sölubóknun skal vera 2,0% af söluverði eignarinnar, en þó aldrei lægra en kr. 250.000,- auk vsk.“ Af þessu er ljóst að í skilmálunum kemur fram að virðisaukaskattur komi til viðbótar uppgefinni sölubóknun. Stofnunin telur þó að eins og

framsetningu skilmálans er háttað megi skilja hann þannig að virðisaukaskatturinn sé innifalinn í lágmarkspóknuninni. Neytendastofa telur skilmálann því ekki nægilega skýran til þess að fallast megi á að virðisaukaskattur sé ekki hluti af verðinu. Þá telur Neytendastofa undantekningu um að virðisaukaskatts sé ekki getið í söluverði ekki geta átt við um lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum. Neytendastofa telur Brú fasteignasölu því hafa brotið gegn ákvæðum 5. gr., 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr. og 17. gr. laga nr. 57/2005.

Með vísan til 2. mgr. 21. gr. b. sömu laga beinir Neytendastofa þeim fyrirmælum til Brú fasteignasölu að bæta skilmála söluumboða sinna annars vegar þannig að enginn vafi leiki á því að virðisaukaskattur bætist við 2% sölupóknun og hins vegar þannig að lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum, innihaldi virðisaukaskatt.

Vakin er athygli á málskotsheimild til áfrýjunarnefndar neytendamála skv. 4. gr. laga um Neytendastofu og talsmann neytenda nr. 62/2005. Skrifleg rökstudd kæra skal berast til áfrýjunarnefndar neytendamála, pósthólfi 8852, 128 Reykjavík, innan fjögurra vikna frá móttöku þessa bréfs. Auk þessa skal rafrænt afrit af undirritaðri kæru berist nefndinni á netfangið [eirikurj@hi.is](mailto:eirikurj@hi.is).

Virðingarfyllst  
f.h. Neytendastofu

*Matthildur Sveinsd.*  
Matthildur Sveinsdóttir

Afrit: Hjálmar Skarphéðinsson

Alþingi  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 07.02.2013  
Tilv. 2013/0170 - 0.0.01  
ÞAÁ

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 579 - 457. mál.**

Vísað er til tölvubréfs, dags. 28. janúar 2013, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 457. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 769 – 448. mál. Ítrekar stofnunin þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögn hennar og leggur þær fram lítið breyttar. Vill stofnunin því koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda og fagnar Neytendastofa því.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í 9. gr. frumvarpsins er að mestu tekið upp samhljóða ákvæði núgildandi 9. gr. laga nr. 99/2004. Í greinargerð með hinu nýja frumvarpi segir um ákvæðið að ástæða hafi þótt til að skerpa á orðalagi greinarinnar um skyldu þess að gerður sé skriflegur samningur við bæði seljendur og kaupendur og í því sambandi m.a. vísað til ákvörðunar Neytendastofu nr. 12/2006.

Neytendastofa fagnar því að með frumvarpinu sé lítið til framangreindrar ákvörðunar stofnunarinnar og gerð breyting á ákvæðum laganna með hliðsjón af henni. Breyting ákvæðisins felur í sér að fasteignasali skuli gera skriflegan samning við þann sem til hans leitar þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar „*hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi*“ . Að mati Neytendastofu felur framangreint orðalag þó ekki í sér fullnægjandi breytingu til skýringar á skyldu fasteignasala. Í framangreindri ákvörðun stofnunarinnar er m.a. um það fjallað að kaupendur skuli geta ákveðið hvort þeir kjósi sjálfir að annast umsýslan með gögn, þ.e. þinglýsingar o.fl., eða hvort þeir nýti þjónustu fasteignasala til þess. Í ákvörðuninni segir: „*Hvergi kemur fram í lögum, reglugerðum eða annars staðar að fasteignasalar þurfi að þinglýsa skjölum við sölu eða kaup fasteignar. Kaupandi getur sjálfur farið með skjölin til þinglýsingar eða falið það fasteignasalanum gegn ákveðnu, fyrirfram umsömdu gjaldi. Þinglýsing er opinber skráning skjala sem gegnir því hlutverki að afla þeim réttindum, sem skjölin taka til, verndar gagnvart þriðja manni.*



*Engar slíkar sérreglur er heldur að finna varðandi húsbréf. Þvert á móti er gert ráð fyrir því í upplýsingum frá Íbúðalánasjóði að það sé lántaki sem þinglýsi bréfinu hjá viðkomandi sýslumanni og afhendi Íbúðalánasjóði það þinglýst ásamt þinglýstum kaupsamningi.*“

Staðlaðir samningsskilmálar verða gjarnan til þess að samningsstaða neytenda veikist enda hafa neytendur gjarnan lítil sem engin áhrif á efni þeirra. Að mati Neytendastofu þarf með ákvæðinu að gæta þess að kaupendur eigi þess kost að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna. Með vísan til framangreinds leggur stofnunin til að ákvæðum greinarinnar verði skipt þannig upp að annars vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við seljanda og hins vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við kaupanda sem óskar þjónustu hans.

Þá gerir Neytendastofa athugasemdir við að í síðari málsgrein í umfjöllun um 9. gr. frumvarpsins sé vísað til reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 725/2008. Tilvitnaðar reglur hafa verið felldar úr gildi með gildistöku reglna nr. 537/2011 um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Í 1 mgr. 3. gr. reglna nr. 537/2011 er fjallað um að endanlegt verð skuli vera verð með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Í 2. mgr. 3. gr. reglnanna er um það fjallað að fyrirtæki skuli selja þjónustu á því verði sem verðmerkt er einnig þó um mistök sé að ræða, það eigi þó ekki við ef kaupanda hafi mátt vera ljóst að um mistök væri að ræða. Af þessu telur Neytendastofa sýnt að fasteignasölum beri að gefa upp sölubóknun sína, eða það verð sem greiða skuli fyrir þjónustuna, með virðisaukaskatti eða a.m.k. geta þess með jafn skýrum hætti og sölubóknunarinnar sjálfar að við hana bætist virðisaukaskattur. Sé þess ekki getið getur fasteignasali, skv. 2. mgr. 3. gr. reglnanna, ekki krafist neytanda um greiðslu frekari kostnaðar en um var samið. Neytendastofa telur nauðsynlegt, með vísan til framangreinds, að þess sé getið í ákvæðinu að gefa skuli upp bóknun eða verð vegna þjónustunnar og skuli það vera endanlegt og innihalda virðisaukaskatt og önnur opinber gjöld. Má í þessu sambandi vísa til meðfylgjandi bréfs Neytendastofu frá 13. desember 2012 þar sem tiltekinni fasteignasölu var gert að bæta úr skilmálum söluumboða sinna þar sem að ákvæði um sölubóknun var ekki talið nægjanlega skýrt.

Neytendastofa telur einnig ljóst að við skoðun á vefsíðum fasteignasala hér á landi sé mikill misbrestur á því að þar séu allar verðupplýsingar um þjónustu og sölubóknanir aðgengilegar neytendum. Hér ætti því að mati Neytendastofu að áréttu slíka skyldu þessara aðila með því að setja inn í lögin sérstakt ákvæði um þetta atriði.

Stofnunin vill einnig koma á framfæri sjónarmiðum um að fasteignasölum verði gert að gefa sölubóknun sína upp sem fastan kostnað en ekki sem prósentuhlutfall af söluverði eignar. Í því sambandi vísar stofnunin til dóms Marknadsdomstolen í Svíþjóð þar sem talið var að skilmálar í lánasamningum, þar sem kveðið væri á um að greiða skyldi lántökugjald sem fast prósentuhlutfall af lánsfjárhæð, væru ósanngjarnir. Neytendastofa telur að það yrði til mikilla réttarbóta fyrir neytendur að fasteignasölum yrði gert skylt að gefa bóknun sína upp sem krónutölu. Slíkt auðveldar t.d. seljendum að gera verðsamanburð og eftir því taka ákvörðun um hvar þeir vilja eiga viðskipti. Með því móti er einnig komið í veg fyrir að söluverð eignarinnar hafi áhrif á bóknun fasteignasalans enda fær stofnunin ekki séð að verð eignarinnar hafi áhrif á umfang þeirrar vinnu sem fasteignasalinn reiðir af hendi.

### Ákvæði 23. gr. um málskot til ráðherra

Neytendastofa vill koma á framfæri athugasemd við texta 3. mgr. 23. gr. frumvarpsins. Í þriðja málslið þess ákvæðis er vísað til 6. mgr. 21. gr. með eftirfarandi texta: „*Drátt fyrir ákvæði 6. mgr. 21. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.*“

Telur Neytendastofa að ofangreind tilvísun sé röng og eigi þess í stað að vísa til 6. mgr. 22. gr. frumvarpsins.

### Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni fasteignasala

Þegar eldra frumvarp um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa var lagt fram á 138. löggjafarþingi, sbr. þskj. 769 – 448. mál, taldi Neytendastofa það sérstakt fagnaðarefni að festa ætti í lög ákvæði um kærunefnd til að tryggja rétt neytenda. Neytendastofu þykir miður að sá hluti frumvarpsins hafi verið felldur brott og óskar eftir því að IV. kafla eldra frumvarpsins, sem fjallaði um kærunefndina, verði bætt inn í núverandi frumvarp.

Það er mat Neytendastofu að eftirlitsnefnd fasteignasala, sem kveðið er á um í III. kafla frumvarpsins sé ekki jafn vel í stakk búin til að taka á ágreiningsefnum sem berast frá kaupendum eða seljendum. Þá sé réttur neytenda betur tryggður með málaleitan til kærunefndar í stað eftirlitsnefndarinnar. Varðandi kærunefndina var lagt til að einn meðlimur hennar yrði tilnefndur af Húseigendafélaginu og að tveir nefndarmanna væru lögfræðingar. Við skipan eftirlitsnefndar er nú hins vegar gert ráð fyrir að einn nefndarmanna skuli vera fasteignasali. Telur Neytendastofa að tilnefning nefndarmanns af hálfu Húseigendafélagsins sé mun betur til þess fallin að tryggja rétt neytenda heldur en skipun nefndarmanns sem kemur úr röðum fasteignasala. Telur stofnunin það fyrirkomulag óheppilegra að nefndarmaður komi úr röðum fasteignasala, þ.e. þeirri starfsstétt sem nefndinni er ætlað að úrskurða um þegar aðili úr þeirri stétt deilir við almennan borgara. Er það mat Neytendastofu að til að koma á fót fyrirkomulagi sem tryggi helst óvillhalla, réttláta og sanngjarna niðurstöðu handa neytendum verði einn nefndarmaður tilnefndur af hálfu Húseigendafélagsins, einn úr röðum fasteignasala og að lokum verði skipaður einn lögfræðingur. Þá skal þess getið að eftirlitsnefndinni er veittur rýmri frestur til að skila skriflegu álit, þ.e. þremur mánuðum, í stað eins mánaðar frests sem lagt var til að kærunefndin hefði í hinu eldra frumvarpi. Ber að telja hag neytenda betur borgið í því að fá sem skjótasta úrlausn mála sinna.

Í þessu skyni vísar Neytendastofa til ummæla stofnunarinnar sem komu fram í umsögn við eldra frumvarpið.

*“Neytendastofa telur ástæðu til að fagna sérstaklega þeirri réttarbót neytenda að komið verði á fót kærunefnd um málefni fasteignasala. Leggur stofnunin áherslu á að neytendur geti með því leitað réttar síns með auðveldum hætti án mikils tilkostnaðar.*

*Í 2. mgr. 26. gr. frumvarpsins segir að kærunefnd skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræði og hver fjárhæð hennar skuli vera. Neytendastofa leggur til að kærunefndin gefi út bindandi úrskurði sem þeim fasteignasala sem úrskurðurinn beinist gegn verði gert að fara að. Vill stofnun í því sambandi benda á ákvæði danskra laga um kvartanir neytenda, forbrugerklageloven, þar sem í §4a er kveðið á um það að neytandi skuli innan 30 daga frá birtingu úrskurðarins upplýsa nefndina um hvort hann óski eftir að verða bundinn af niðurstöðu hans. ( §4a Hvis*

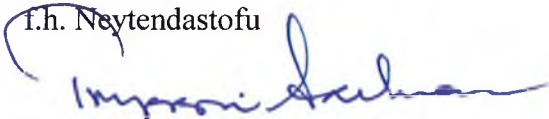
den erhvervsdrivende ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, som Forbrugerklagenævnet eller et godkendt, privat klage- eller ankenævn har truffet, skal den erhvervsdrivende skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen. Sjå: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=124019> ) Með því móti er réttur neytenda tryggður vinni hann mál en ekki er komið í veg fyrir að neytandinn geti leitað réttar síns fyrir dómstólum tapi hann máli.


Í frumvarpinu er ekki kveðið á um aðsetur kærunevndarinnar. Neytendastofa bendir á að mikið hagræði getur falist í því að kærunevndir séu hýstar á sama stað eða hjá sömu stofnun. Hjá Neytendastofu er hýst kærunevnd lausafjár- og þjónustukaupa og hefur stofnunin útbúið rafræna þjónustugátt þar sem kvartandi skilar erindi rafrænt og öll samskipti milli nevndarinnar og aðila málsins fara fram á rafrænum grunni. Sú framkvæmd hefur reynst vel og t.d. minnkað pappírslóð til muna sem felur í sér sparnað fyrir stofnunina. Neytendastofa telur að með nokkuð auðveldum hætti og án mikils tilkostnaðar væri hægt að nýta þann grunn fyrir hina nýju kærunevnd um málefni fasteignasala. ”

Stofnunin gerir ekki aðrar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllst

f.h. Neytendastofu

  
Tryggvi Axelsson  
Forstjóri

  
Þórunn Anna Árnadóttir  
Sviðsstjóri

Meðf.: 1. Dómur Marknadsdomstolen í Svíþjóð vegna lántökukostnaðar

2. Bréf Neytendastofu frá 13. desember 2012 vegna skilmála söluumboða um sölubóknun

Brú fasteignasala  
Elísabet Agnarsdóttir  
Stórhöfða 23  
110 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 13.12.2012  
Tilv. 2012/0862 - 2.0.01  
MS

### **Efni: Kvörtun yfir sölubóknun samkvæmt söluumboði**

Vísað er til tölvubréfs, dags. 22. október 2012, þar sem kvartað er yfir framsetningu sölubóknunar Brú fasteignasölu. Kvörtunin snýr að því að samkvæmt söluumboði ætli fasteignasalan að taka 2% af söluvirði sem greiðslu fyrir söluna. Við þá upphæð hafi hins vegar verið bætt virðisaukaskatti.

Erindið var sent Brú fasteignasölu til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 26. október 2012. Í bréfinu var til þess vísað að samkvæmt 17. gr. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, beri seljendum að merkja vöru og þjónustu sína með verði. Í 5. tölul. 1. mgr. 3. gr. sömu laga sé að finna skilgreiningu á „verði“ og feli það í sér andvirði vöru og þjónustu með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum.

Í bréfinu var einnig vísað til þess að skv. d. lið 1. mgr. 9. gr. laga nr. 57/2005 teljist það villandi viðskiptahættir að veita neytendum rangar upplýsingar um verð vöru eða þjónustu eða aðferð við útreikning á verði. Þá var vísað til ákvæða 5. og 8. gr. sömu laga.

Svar Brú fasteignasölu barst Neytendastofu með bréfi, dags. 12. nóvember 2012. Í bréfinu segir að flestar fasteignasölur séu með sölubóknun í ákveðinni prósentu og í þeim tilvikum sé virðisaukaskattur ekki innifalinn í prósentunni. Virðisaukaskattur bætist því alltaf við fasta prósentu sölulauna. Í bréfinu er rakið að kvartanda hafi mátt hafa fulla vitneskju um fyrirkomulagið.

Neytendastofa hefur fjallað um það að stofnunin telji ekki ástæðu til að gera athugasemdir við að sölubóknun fasteignasala sé tilgreind með fastri prósentu og að virðisaukaskattur bætist þar við. Sú ákvörðun hefur verið staðfest af áfrýjunarnefnd neytendamála, sbr. mál áfrýjunarnefndarinnar nr. 3/2008. Hins vegar er um að ræða undantekningu frá þeirri afdráttarlausu skyldu til að tilgreina endanlegt söluverð, þ.e. bóknun ásamt virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Neytendastofa telur því að gera verði strangar kröfur til þess að fram komi með afar skýrum hætti að prósentuhlutfall sölubóknunar innihaldi ekki virðisaukaskatt.

Í söluumboði Brú fasteignasölu segir: „Sölubóknun skal vera 2,0% af söluverði eignarinnar, en þó aldrei lægra en kr. 250.000,- auk vsk.“ Af þessu er ljóst að í skilmálanum kemur fram að virðisaukaskattur komi til viðbótar uppgefinni sölubóknun. Stofnunin telur þó að eins og

framsetningu skilmálans er háttað megi skilja hann þannig að virðisaukaskatturinn sé innifalinn í lágmarkspóknuninni. Neytendastofa telur skilmálann því ekki nægilega skýran til þess að fallast megi á að virðisaukaskattur sé ekki hluti af verðinu. Þá telur Neytendastofa undantekningu um að virðisaukaskatts sé ekki getið í söluverði ekki geta átt við um lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum. Neytendastofa telur Brú fasteignasölu því hafa brotið gegn ákvæðum 5. gr., 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr. og 17. gr. laga nr. 57/2005.

Með vísan til 2. mgr. 21. gr. b. sömu laga beinir Neytendastofa þeim fyrirmælum til Brú fasteignasölu að bæta skilmála söluumboða sinna annars vegar þannig að enginn vafi leiki á því að virðisaukaskattur bætist við 2% söluþóknun og hins vegar þannig að lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum, innihaldi virðisaukaskatt.

Vakin er athygli á málskotsheimild til áfrýjunarnefndar neytendamála skv. 4. gr. laga um Neytendastofu og talsmann neytenda nr. 62/2005. Skrifleg rökstudd kæra skal berast til áfrýjunarnefndar neytendamála, pósthólfi 8852, 128 Reykjavík, innan fjögurra vikna frá móttöku þessa bréfs. Auk þessa skal rafrænt afrit af undirritaðri kæru berist nefndinni á netfangið [eirikurj@hi.is](mailto:eirikurj@hi.is).

Virðingarfyllst  
f.h. Neytendastofu

*Matthildur Sveinsd.*  
Matthildur Sveinsdóttir

Afrit: Hjálmar Skarphéðinsson



MARKNADSDOMSTOLENS

DOM

2009:13

2009-06-04

Dnr B 8/08

SÖKANDE

KONSUMENTVERKET  
KONSUMENTOMBUDSMANNEN

Konsumentombudsmannen (KO), Box 48,  
651 02 KARLSTAD

INK. 2009-06-04  
Dnr 2008/379

MOTPART

Ordn.nr 210

Bank2 Bankaktiebolag, 516401-0018,  
Box 7824, 103 97 STOCKHOLM  
Ombud: advokaten Per Eric Alvsing,  
Advokatfirman Vinge KB, Box 1703,  
111 87 STOCKHOLM

SAKEN

avtalsvillkor avseende krediter

---

## DOMSLUT

Marknadsdomstolen förbjuder Bank2 Bankaktiebolag vid vite av sjuhundrafemtiotusen (750 000) kr att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor, om inte avgiften avser en kostnad som Bank2 Bankaktiebolag har för just den ifrågavarande krediten.

---

Postadress  
Box 2217  
103 15 Stockholm

Besöksadress  
Birger Jarls Torg 9

Telefon  
08-412 10 30  
E-post  
mail@marknadsdomstolen.se  
<http://www.marknadsdomstolen.se>

Telefax  
08-21 23 35

Expeditionstid  
måndag - fredag  
09:00 - 15:00



## YRKANDEN

KO har yrkat att Marknadsdomstolen ska förbjuda Bank2 Bankaktiebolag (Bank2) vid vite att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor.

Bank2 har medgett yrkandet.

Parterna har yrkat att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader.

## GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

### KO

Enligt Bank2:s webbplats erbjuder Bank2 produkterna *Bolån* och *Omstartslån*. På webbplatsen återfinns bl.a. rubrikerna "*Villkor för Bolån*" och "*Villkor för Omstartslån*" och under nämnda rubriker anges standardvillkor avseende dessa lån.

*Under rubriken "Villkor för Bolån" anges följande.*

Kreditavgift	Minst 3 % på beviljat belopp
--------------	------------------------------

*Under rubriken "Villkor för Omstartslån" anges följande.*

Kreditavgift	3 % på beviljat belopp**
--------------	--------------------------

(...)

\*\* 3 % på beviljat belopp, dock minst 6 000 kr.

Enligt dessa standardvillkor har *Bolånet* följaktligen en kreditavgift om minst 3 % på beviljat belopp. *Omstartslånet* har också en kreditavgift på 3 % på beviljat lån, dock minst 6 000 kr. Räntan för *Bolånet* anges för övrigt vara rörlig från 5,40 procent och för

*Omstartslånet* rörlig från 7,55 procent. Det minsta lånebeloppet för *Omstartslånet* är 50 000 kr. Det finns inte någon information på webbplatsen om vad kreditavgiften avser och inte heller några andra avtalsvillkor angående avgifter.

Bank2 har sedermera tagit bort de aktuella villkoren från sin webbplats, men uppgett att de fortfarande används i kreditavtal med konsument. Bank2 har vidare uppgett att villkoren inte alltid tillämpas enligt deras ordalydelse och att kreditavgiften i praktiken varierar mellan 0,5 och 3 procent av kreditbeloppet.

Avtalsvillkoren innebär att konsumenten får betala en kreditavgift på minst tre procent av beviljat belopp samt att konsumenten får betala en i förväg bestämd andel av det lånebelopp som Bank2 slutligen beviljar. Den avgift som konsumenten får betala varierar således i takt med lånets storlek, ju större kredit desto större avgift. Det kan tänkas att det i vissa fall kostar mer att bevilja en stor kredit, t.ex. med hänsyn till värderingskostnader, men det innebär inte per automatik att banken får olika direkta hanteringskostnader och inte heller att avgiften för en kredit ökar proportionerligt, krona för krona, med det lånade beloppet.

Bank2 har inte på ett godtagbart sätt kunnat redogöra för varför olika stora krediter skulle motivera olika kreditavgifter på sätt som villkoren anger. Således är dessa avtalsvillkor, oavsett om banken i praktiken sedan tillämpar annan procentsats, inte förenliga med 12 § konsumentkreditlagen (1992:830). Ett villkor som medför en avgift utifrån en förutbestämd procentsats av beviljad kredit kan heller aldrig sägas uppfylla kraven i 12 § konsumentkreditlagen. Den schablonisering vid avgiftssättningen som näringsidkaren tilläts använda har då otvivelaktigt missbrukats.

Mot bakgrund av ovanstående är de ifrågasvarande avtalsvillkoren oskäligen mot konsumenten eftersom avgiftskonstruktionen strider mot 12 § konsumentkreditlagen. KO menar vidare att Marknadsdomstolen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) därför bör förbjuda villkoren eftersom ett sådant förbud ligger i konsumenternas intresse.

Att konsumentkreditlagen inte definierar begreppen ränta och avgift utgör inget hinder mot att bifalla yrkandet. 12 § konsumentkreditlagen återfinns under lagens avsnitt "Ränta och avgifter", vilket i sig tyder på skillnad mellan begreppen. I förarbetena förs samma resonemang (prop. 1991/92:83 s. 54f.) och således är avgifter, jämlikt lagens ordalydelse, något

annat än ränta. Yrkandet anknyter dessutom otvetydigt till 12 § konsumentkreditlagens ordalydelse samt till förarbetena (a prop. s. 55) och att det är fråga om avgifter framgår uttryckligen av yrkandet, likaså avgränsningen beträffande avgifter "för krediten".

## **Bank2**

Bank2 bedriver bankrörelse, innefattande bl.a. utlåning. En grundläggande förutsättning för att kunna bedriva denna verksamhet är att Bank2 kan uppbära ränta på de krediter som beviljas.

Ett vitesförbud utformat i enlighet med yrkandet innebär att Bank2 inte skulle kunna ta ut ränta vid sin utlåning utan att bryta mot förbudet. Därmed torde ett yrkande med detta innehåll lagligen inte kunna bifallas. Någon annan alternativ tolkning av yrkandet är inte möjlig.

Det kan i och för sig finnas en principiell skillnad mellan ränta och avgift, men begreppen är inte definierade i lag eller annan relevant författning och de har inte heller klargjorts av KO. Inom skatterätten avses med ränta en kostnad för en kredit, dvs. det belopp låntagaren betalar till långivaren utöver kapitalbeloppet som ersättning för lånet. Med hänsyn till ovanstående är begreppen svåra att åtskilja. Vidare innehåller inte förbudsyrkandet, till skillnad från lagtexten, något uttryck som är avsett att exkludera ränta. Genom att gränsen mellan ränta och avgift är oklar skulle ett lånevillkor som är formulerat "låntagaren ska för lånet erlägga en summa om 1 % av det lånade beloppet årligen" träffas av förbudsyrkandet trots att det knappast finns grund för att hävda att ett sådant villkor skulle strida mot den angivna föreskriften.

De aktuella avtalsvillkoren används inte längre. Bank2 fick nya ägare i juni 2008 och då gjordes en översyn av affärsmodellen och avgiftsstrukturen samt att förändringar genomfördes. När talan väcktes i detta mål var dessa villkor ändrade. De i det här målet aktuella avtalsvillkoren stred dock inte mot 12 § konsumentkreditlagen. Trots detta har Bank2 medgett att ett förbud meddelas i enlighet med yrkandet. Det finns visserligen behov av att klargöra skillnaden mellan ränta och avgift, men att försöka uppnå detta genom en process i Marknadsdomstolen innebär en kostnad som Bank2 inte kan åta sig. Dessutom används inte de påtalande avtalsvillkoren längre.

## BEVISNING

KO har åberopat skriftlig bevisning.

## DOMSKÄL

Målet rör avtalsvillkor avseende krediter och KO har gjort gällande att Bank2:s avtalsvillkor strider mot 12 § konsumentkreditlagen (1992:830) och således är oskäligen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) och därmed ska förbjudas. Bank2 har medgett yrkandet om förbud men uppgett att bolaget inte har brutit mot 12 § konsumentkreditlagen.

Med hänsyn till målets indispositiva karaktär är Marknadsdomstolen inte bunden av Bank2:s medgivande utan har att göra en självständig prövning av yrkandet.

Enligt 3 § AVLK kan Marknadsdomstolen pröva om ett avtalsvillkor som en näringsidkare använder vid erbjudande av varor, tjänster eller andra nyttigheter till konsumenter, med hänsyn till pris och övriga omständigheter, är oskäligt mot konsumenten. Om så är fallet får Marknadsdomstolen förbjuda näringsidkaren att i framtiden i liknande fall använda samma eller väsentligen samma villkor, om förbudet är påkallat från allmän synpunkt eller annars ligger i konsumenternas eller konkurrenternas intresse. Vidare stadgas att ett förbud ska förenas med vite, om detta inte av särskilda skäl är obehövt. Bland avtalsvillkor som kan anses oskäligen och därmed förbjudas av Marknadsdomstolen kan urskiljas villkor som strider mot tvingande konsumentskyddande lagstiftning, vilket konsumentkreditlagen är ett exempel på.

Enligt 12 § första stycket konsumentkreditlagen är kredittagaren skyldig att, utöver eller i stället för ränta, betala särskild ersättning för krediten (avgift) endast om sådan ersättning avser kostnader som kreditgivaren har för krediten och om avgiften har angetts särskilt i avtalet. En förutsättning för att kreditgivaren ska ha rätt att ta ut särskilda avgifter för krediten är således att avgiften avser en kostnad som kreditgivaren har för just den ifrågasvarande krediten. Bestämmelsen infördes vid den nu gällande konsumentkreditlagens tillkomst och motiverades med att det fanns behov av att förstärka konsumentskyddet eftersom det blivit allt vanligare med olika typer av avgifter för krediter och dessa avgifter medfört vissa nackdelar från konsumentskyddssynpunkt. Bland annat ansågs avgifterna många

gångerna gör det svårt för konsumenterna att bedöma den verkliga kostnaden för en kredit och att jämföra olika krediter. Det fanns också skäl att tro att avgifterna kunde tendera att i någon mån fördyra krediterna för konsumenterna. Syftet med den aktuella regleringen i 12 § har därtill varit att begränsa kreditgivares möjligheter att ersätta ränta med avgifter (prop. 1991/92:83 s. 53 ff.).

Att ett påtalat avtalsvillkor upphört att tillämpas utgör inte något hinder mot en prövning av dess skälighet. Villkoren ska bedömas efter sin lydelse och innebörd. Att de kan ha tillämpats på ett sätt som avviker från denna saknar betydelse för prövningen av deras skälighet (jfr MD 1977:1).

#### *Marknadsdomstolens bedömning*

Det Marknadsdomstolen har att ta ställning till är således om Bank2:s avtalsvillkor, innebärande att avgift utgår med en förutbestämd andel av beviljad kredit, dvs. en procentuell sats som ökar proportionerligt mot ökningen av kreditbeloppet, är oskäliga och därmed ska förbjudas.

De i målet påtalade avtalsvillkoren har funnits på Bank2:s webbplats. Enligt denna har *Bolånet* en kreditavgift om minst 3 % av beviljat lånebelopp och *Omstartslånet* en kreditavgift på 3 % av beviljat lånebelopp, dock minst 6 000 kr. Därtill kommer en rörlig ränta på respektive kredit.

En näringsidkare får endast ta ut avgifter, vid sidan av – eller i stället för – ränta, för kostnader som är hänförliga till hanteringen av krediten, dvs. om resursen används för hanteringen av den ifrågavarande krediten. Det saknas direkta bestämmelser om vilka typer av kostnader som kan anses utgöra kostnader för krediten, men till denna typ av kostnader torde bl.a. uppläggningskostnader, kostnader för värdering av säkerheter och aviseringskostnader höra. Det kan antas uppkomma i stort sett samma kostnader för en mindre kredit som för en större med visst avsteg som kan hänföra sig till t.ex. värderingskostnaderna vid beviljande av riktigt stora krediter. Således kan olika stora krediter medföra viss skillnad, dock inte en proportionerlig ökning per lånad krona. Detta förhållande ska avspeglas i prissättningen mot kredittagarna (a prop. s. 54 och 118).

Vad gäller bevisbördan är det endast kreditgivaren själv som har full kännedom om vilka kostnader som är förknippade med verksamheten. Det måste därför ankomma på kreditgivaren att styrka att de avgifter som tas ut för krediten är hänförliga till just den aktuella krediten (MD 2008:3). Bank2 har inte styrkt att de avgifter som tas ut för respektive kredit motsvaras av sådana direkta kostnader och att dessa ökar proportionerligt per lånad krona. Vid sådant förhållande har Marknadsdomstolen att utgå från att Bank2 använder sig av avgifter för att täcka även sådana kostnader som inte utgör direkta kostnader för krediten. Med hänsyn härtill strider bolaget utformning av avtalsvillkoren mot bestämmelsen i 12 § konsumentkreditlagen. Då nämnda bestämmelse utgör tvingande konsumentskyddande lagstiftning är avtalsvillkoren avseende avgifterna att anse som oskäliga enligt 3 § AVLK. Det aktuella avtalsvillkoren är standardvillkor som används till alla kunder vid Bank2:s *Omstartslån* och *Bolån*. På grund av detta och då det är påkallat från allmän synpunkt ska Bank2 förbjudas att i framtiden använda nämnda eller väsentligen samma villkor. Förbudet bör få den utformning som framgår av domslutet. Det saknas skäl att inte förena förbudet med vite.

#### *Rättegångskostnader*

Handläggningen av mål enligt AVLK regleras dels i nämnda lag, dels i lagen (1970:417) om marknadsdomstol m.m. Dessa lagar saknar särskilda bestämmelser om parts rätt att få ersättning för sina rättegångskostnader i anledning av rättegång i Marknadsdomstolen. Mot bakgrund av nu angivna förhållanden finner Marknadsdomstolen att yrkanden om rättegångskostnader inte lagligen kan bifallas (jfr MD 2002:23 och 2006, notis 5).

På Marknadsdomstolens vägnar

  
C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Ingrid Larén Marklund, Maria Jacobsson och Anders Stenlund. Enhälligt

Sekreterare: Anna Söderberg Ziesnitz