

Nd. 29. Frumvarp til laga [26. mál]

um breyting á lögum nr. 71 frá 6. maí 1966, um verðtryggingu fjárskuldbindinga.

Flm.: Ellert B. Schram.

1. gr.

Við 2. gr. laganna bætist ný málsgrein, svo hljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 1. gr. er heimilt að kveða svo á í kaup- og verksamningum um hús, húshluta eða önnur mannvirki, sem eigi eru fullgerð á samningsdegi, en seljandi eða verksali skuldbindur sig til að afhenda fullgerð eftir minnst 12 mánuði, að sá hluti söluverðs, sem svarar til þess byggingarhluta, sem ófullgerður er, skuli breytast í samræmi við breytingar á verðlagsvísitölu til afhendingardags.

2. gr.

Lög þessi öðlast nú þegar gildi.

Greinargerð.

Af efni og forsendum laga nr. 71 frá 6. maí 1966, um verðtryggingu fjárskuldbindinga, má ráða, að höfuðtilgangur þeirra var að skapa nauðsynlegan grundvöll að verðtryggingu lánsfjársamninga. Stefnt var að því að taka upp verðtryggingu að einhverju leyti við innlánsstofnanir, fjárfestingarlánasjóði og jafnvel lífeyrisjóði. Jafnframt mun hafa verið reynt að taka af öll tvímæli um lagagrundvöll verðtryggingar, en fram að setningu þeirra voru lög ekki afgerandi um heimildir til að heita verðtryggingu nema á tveimur sviðum. Annars vegar hafði veðdeild Landsbankans fengið almenna heimild til sölu vísitölutryggðra vaxtabréfa á almennum markaði vegna þarfa Byggingarsjóðs. Hins vegar höfðu lög, sett við gengisbreytingar krónunnar, jafnan endurtekið gamalkunnugt ákvæði, að óheimilt væri að lána fé með skilmála um breytileika á grundvelli skráningar krónu miðað við erlendan gjaldeyri, nema um endurlánað erlent lánsfé væri að ræða.

Þó að tilgangur verðtryggingarlaga hafi fyrst og fremst verið sá, sem að fram- an greinir, var þó, að því er virðist, gengið lengra í lagasetningunni, og er orðalag 1. gr. það viðtækt, að túlka má það svo, að það nái yfir allt fjármunasviðið, nema löggæringa á sviði kaupgjaldsmála, sjá athugasemdir með frumvarpinu eins og það var lagt fyrir Alþingi 1965.

Reyndin hefur orðið sú, að löggjöfin hefur haft verulega þýðingu á sviði lánsfjársamninga, og má telja hana fyrst og fremst eðlilega og gagnlega að því marki.

Á hinn bóginn hafa lögin skapað nokkra óvissu um gildi löggæringa, sem mjög algengir og mikilvægir eru í viðskiptum manna, einkum húsaleigusamninga, sölusamninga um húsnæði og verksamninga. Er áratuga hefð um vísitöluviðmiðun í samningum þessum, einkum húsaleigusamningum, og verður að draga í efa réttmæti þess að ógilda notkun þeirra í því formi nú. Hefur notkun vísitöluákvæða í samningum þessum viðgengist þrátt fyrir setningu laganna. Hafa byggingaraðilar áskilið vísitölukvöð í sölusamningum um íbúðir, sérstaklega eftir að framkvæmdalán Byggingarsjóðs ríkisins komu til skjalanna. Vísast hér m. a. í 12. gr. laga nr. 30/1970, um Húsnæðismálastofnun ríkisins, svo og 16. gr. reglugerðar nr. 202/1970. Þar sem stofnuninni er falið m. a. að taka mið af breytingu byggingarvísitölu á byggingartíma húsnæðis, þegar afstaða er tekin til endanlegs söluverðs íbúðar. Má líta svo á, að löggjöfin gefi hér byggingaraðilum undir fótinn um að heita vísitölukvöð í sölusamningum íbúða, þannig að verðhækkana á byggingartíma geti gætt í söliverði, en ein forsenda framkvæmdaláns er, að byggingaraðili tilkynni húsnæðismálastjórn grunngerð íbúðar í umsókn um framkvæmdalán. Hliðstæð ákvæði er að finna í verksamningum um stærri framkvæmdir.

Þá má draga mjög í efa, að það samrýmist réttarvitund manna að skerða nú samningsfrelsi að þessu leyti á tímum mikillar verðbólgu, þegar ljóst er, að verð- ákvörðun í upphafi samnings getur ekki staðist fyrir seljanda nema með fyrir- vara um breytileika verðs í samræmi við verðþróun á samningstíma. Banni við slíkum ákvæðum er vonlítið að framfylgja, og eru ávallt ráð til að komast fram hjá slíkum bönnum með ýmsum ákvæðum, ef aðeins vísitölu eða hliðstæður verðmælir er ekki nefndur.

Til þess að taka af öll tvímæli um þessari efni er frumvarp þetta flutt. Óhreyfð standa öll nauðsynleg ákvæði verðtryggingarláganna, sem sporna við notkun „valútu- krónu“ og gefa Seðlabankanum nauðsynlegar heimildir til að hafa eftirlit með láns- fjársamningum og að veita heimildir til notkunar vísitöluákvæða, þar sem peninga- málaleg yfirvöld telja þau eiga við. Mundi Seðlabankinn eftir sem áður hafa eftirlit með öðrum samningum, sem áfram mundu falla undir lögin breytt.

Er óþarfi að skýra efni frumvarpsins nánar, en reynt er að setja hæfileg mörk um lágmarkstímalengd þeirra samninga, sem taka verður af öll tvímæli um, að falli ekki undir greind lög. Þar sem gert er ráð fyrir verðlagsvísitölu, er gengið út frá því, að menn styðjist ýmist við byggingarvísitölu eða kaupgjaldsvísitölu eftir efnisþáttum samninga.