

Reykjavík, 7. maí 2010

Alþingi
Félags- og tryggingamálanefnd
150 Reykjavík

Varðar: Frumvarp til laga um brt. á lögum um tímabunda greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, 561. mál.

SFF hafa fengið til umsagnar ofangreint frumvarp ásamt frumvarpi til laga um greiðsluaðlögun einstaklinga (560. mál). Umsögn þessi varðar fyrst og fremst fyrrnefnda frumvarpið, 561. mál, en þó verður ekki hjá því komiðst að nefna síðarnefnda frumvarpið á stöku stað.

Í frumvarpi til laga um greiðsluaðlögun einstaklinga er lögð til sú grundvallarbreyting að lögin taki bæði til veð- og samningskrafna. SFF eru fylgjandi þeirri tillögu í ljósi þess mikla skuldavanda sem nú steðjar að íslenskum heimilum. Við lögfestingu laga nr. 50/2009, um tímabunda greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna íbúðarhúsnæðis, og greiðsluaðlögunarkafna gjaldþrotaskiptalaga (X. kafli a laga um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991) var megin röksemdin fyrir löggestingu sérstakra laga um greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna að sérstök sjónarmið giltu um um veðkröfur og því væri rétt að fjalla um þær í sérstökum lögum. Staðreyndin er hins vegar því miður sú, að lausn fæst ekki á vanda langflestra skuldara nema til komi breytingar á báðum tegundum krafna og því telja samtökin jákvætt að um bæði samningskröfur og veðkröfur verði fjallað í einum lagabálki. Verði frumvarp um greiðsluaðlögun einstaklinga lögfest óbreytt munu lögin taka hvort tveggja til veðkrafna og samningskrafna og telja samtökin þá ekki ástæðu til að sérstök lög um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna haldi gildi sínu. Eðlilegra er að ein lög fjalli um greiðsluaðlögun einstaklinga.

Hér á eftir koma athugasemdir við einstök atriði frumvarpsins.

Í frumvarpi til laga um greiðsluaðlögun einstaklinga eru skilgreiningar á veð- og samningskröfum í samræmi við 28. gr. laga lög um gjaldþrotaskipti, nr. 21/1991. Samkvæmt því teljast kröfur sem tryggðar eru með veði í eign þriðja manns (lánsveð) samningskröfur. Í því frumvarpi sem hér er til umfjöllunar er gert ráð fyrir að um lánsveðskröfur fari sem veðkröfur. Samkvæmt þessu verður niðurstaðan að það verður skuldurum hagfelldara að fara í greiðsluaðlögun einstaklinga þar sem líkur á því að lánsveðskröfur verði felldar niður að hluta eða öllu leyti en það á ekki við í tímabundinni greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna samkvæmt frumvarpi þessu. Að mati SFF er nauðsynlegt að samræma meðferð krafna með veði i eign þriðja manns.

Hvað varðar tillögu í 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins um meðferð lánsveða þá verður að telja að löggjafinn sé þar kominn út á ystu nöf í að breyta eftir á lánaskilmálum með lögum. Lánveitandi sem veitt hefur veðlán í góðri trú, t.d. með veðsetningu í upphafi sem nemur á bilinu 70-85% af verðmati fasteignar, gæti þurft að sæta því að eldra lánsveð færðist fram fyrir hann í veðröð þrátt fyrir að lán hafi verið innan greiðslugetu greiðanda þegar lánið var veitt og greiðslumat borið undir veðsala. Með þessu missir lánveitandi alla möguleika á að meta við lánveitingu hversu tryggt veð er. Að sama skapi gæti lánveiting með lánsveði misst tryggingu að baki lánveitingu sökum þess að veðlán hjá greiðanda sjálfum ná markaðsvirði fasteignar (veðandlags).

Sú tillaga í 2. mgr. 3. gr. að veðkröfur sem stofnað er til í nafni lánsveðsala verði færðar af lánsveði inn í veðröð á fasteign þess sem sækir um greiðsluaðlögun er að mati SFF örökrétt. Með þessu ákvæði er löggjafinn að knýja fram þvinguð skuldaraskipti og breyta upphaflegum forsendum lánveitingar. Vart þarf að hafa um það mörg orð

hve mikið inngrip slíkt telst í gerða samninga. Einnig er þetta til þess fallið að skapa óvissu, hættu á misnotkun og málaþref. Hugsa mætti sér dæmi þar sem eitt foreldri styrkir börn til íbúðakaupa með beinu fjárframlagi en annað foreldri með því að taka lán í sama skyni. Hið síðar nefnda á þess kost að losna undan skuldbindingu sinni vegna atvika er varða ráðstöfun fjárens vegna þess eins að um lánsfé er að ræða en ekki úttekt af bankareikningi. Þá þarf vari að fjölyrða um þann vanda er snýr að sönnun um tilgang lántöku.

Að mati SFF verður ekki annað séð en 2. og 3. mgr. 3. gr. frumvarpsins stangist á við eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar, sbr. niðurstöðu héraðsdóms Suðurlands frá 13. apríl s.l. í máli nr. E-1051/2009. Í ljósi þess er **lagt til að greinarnar falli brott.**

Í 5. gr. er vikið að föstum mánaðargreiðslum skuldara á greiðsluaðlögunartímabili. Samkvæmt gildandi lögum skulu fastar mánaðargreiðslur ekki nema lægri fjárhæð en sem svarar til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði fyrir eignina. En í frumvarpinu er lagt til að skuldari greiði það sem honum er kleift að mati umsjónarmanns og sem hæfilegt getur talist með tilliti til aðstæðna skuldara. Ljóst er að þau tilvik munu koma upp þar sem skuldari getur lítið sem ekkert greitt og verða afnot hans af húsnæði þá á kostnað þess veðhafa sem á þann veðrétt aftastur er í veðröðinni. Telja verður forsendur greiðsluaðlögunar hæpnar ef skuldari getur ekki greitt leigu. Eðlilegt væri að greiðsluaðlögunin væri háð tilteknum skilyrðum um lágmarksgetu skuldara í þessum efnunum eða að honum stæðu til boða félagsleg úrræði varðandi leigu. Ekki standa rök til þess að velta þeim úrræðum yfir á lánastofnanir.

Í 9. gr. er lagt til að lögfest verði tímabundin úrræði einstaklinga er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum til heimilisnota. SFF telja tímabundna lögfestingu slíkra ákvæða eðlilega en gera eftirfarandi athugasemdir við greinina:

Í 9. gr. c. og d (15. og 16. gr.) er lagt til að umsjónarmaður geri tillögu um að veðskuldir nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til 80-110% söluverðs fasteignar á almennum markaði. Engin leiðbeining er sett fram í frumvarpinu í hvaða tilvikum skuli miða við lægstu eða hæstu mörk veðsetningarhlutfalls. Sambærilegt prósentuhlutfall er að finna í samningi lánastofnana um sértæka skuldaaðlögun en þar kemur skýrt fram að **miða skuli veðsetningarhlutfall við greiðslugetu skuldara**. Eðlilegt er að setja samskonar viðmið hér.

Í lokamálsgrein 16. gr. er lagt til að ákvæðið taki til lánsveðs. SFF ítreka áhyggjur af lögfestingu slíks ákvæðis.

Í 9. gr.e (17. gr.) er gert ráð fyrir að kalla megi til tvo dómkvadda matsmenn til að meta verð eigna. Þessi ferill er kostnaðsamur og þungur í vöfum. Eðlilegra er að umsjónarmaður annist það að fá verðmat óháðs aðila s.s. löggilts fasteignasala.

Í 3. mgr. er kröfuhafa sem er á 1. veðrétti gert að leysa til sín fasteign. Engin leiðbeining er í frumvarpinu um hvaða verð skuli miða við. Nauðsynlegt er að slík viðmiðun komið fram, t.d. söluverð samkvæmt mati löggilts fasteignasala.

Varðandi 9. gr. f (18. gr.) er bent á að samkvæmt frumvarpi til laga um greiðsluaðlögun einstaklinga verða kröfur sem falla utan matsverðs veðtryggðar eignar samningskröfur en skuldari skal greiða af þeim í samræmi við greiðsluaðlögunina á greiðsluaðlögunartímabili (2-5 ár). Kröfurnar falla niður þegar greiðsluaðlögun lýkur. Í 9. gr. f. er gert ráð fyrir að sambærilegar kröfur, sem standa utan veðrymis eignar, verði felldar niður á sama hátt og gildir um greiðsluaðlögun einstaklinga en þó þannig að þær virðast eiga að falla niður strax. Þetta er misræmi og skapar ójöfnuð eftir því hvort úrræðið er nýtt.

Í 9. gr. g. (19. gr.) er lagt til að lögfest verði sérregla um kröfur fjármálafyrirtækja þess efnis að frá 1. júlí n.k. skuli fjármálafyrirtæki ráðstafa innborgunum einstaklinga vegna samningsbundinna afborgana lánsamninga þeirra við fjármálafyrirtækið þannig að innborgun skuli fyrst ráðstafað til lækunar höfuðstóls, síðan til greiðslu áfallins kostnaðar og að lokum til greiðslu áfallinna vaxta. Þar sem að lagt er til að ákvæðið verði lögfest í sérlögum um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna má skilja það svo að það eigi aðeins við um kröfur samkvæmt þeim lögum. Þó bendir orðalag ákvæðisins til annars. Ef ákvæðinu er ætlað að ná til annarra krafna væri eðlilegra að því yrði fundinn annar staður, t.d. í vaxtalögum.

Litlir hagsmunir fyrir lántakendur eru í lögfestingu 9. gr. g. nema í þeim tilvikum þar sem lán hafa verið gjaldfelld og eru í löginneimtu. Þá skýtur skökku við að lögfesta eina reglu vegna krafna afmarkaðs hóps lánveitenda meðan að sambærilegar kröfur annarra lánveitenda sem starfa á sama lánmarkaði, svo sem lífeyrissjóða og Íbúðalánasjóðs, eiga ekki undir ákvæðið. Einnig virðist sýnt að ávöxtun viðkomandi lána mun lækka. Ákvæðið leiðir því til þess að aðilum á sama markaði er mismunað og er það óviðunandi. Þá nær

ákvæðið aðeins til afmarkaðs hóps skuldara sem veldur kerfislegu óhagræði þar sem ákvæðið kallar á umfangsmikla forritun og gerbyltingu tölvukerfa fjármálafyrirtækja og er fyrirséð að ekki verður mögulegt að ljúka svo umfangsmikilli kerfisbreytingu á tveimur mánuðum. Að mati SFF er reglan vart framkvæmanleg nema því aðeins að samhliða sé gerður áskilnður um að ljúka þurfi við greiðslu eldri gjalddaga áður en byrjað er að greiða af næsta gjalddaga. Eðlilegra væri að beita reglu sem þessari í þeim tilvikum þegar lán hafa verið gjaldfelld. SFF leggja því til að **reglan nái aðeins til lána sem hafa verið gjaldfelld eða eru í löginnheimtu**. Verði ákvæðið lögfest óbreytt er nauðsynlegt að útvíkka það þannig að það nái til allra lánveitenda á sama markaði og fresta gildistöku þess a.m.k. til 1. október til að tryggja að allir hlutaðeigandi aðilar geti undirbúið kerfisbreytinguna.

Í 9. gr. h. (20. gr.) er sett fram ákvæði þar sem mælt er fyrir um að einstaklingur í vanskilum sem hyggst leita greiðsluaðlögunar geti áður en slík umsókn er lögð fram gert fjármálafyrirtæki tilboð um tímabundinn samning sem miði að því að koma samningi í skil. Ef fjármálafyrirtæki hafnar slíku boði skal það gert með skriflega með rökstuddum hætti. Ákvæðið mismunar lánveitendum með óeðlilegum hætti eftir því hvort þeir eru fjármálafyrirtæki sem starfa á grundvelli laga nr. 161/2002 eða t.d. lífeyrissjóður eða ríkisstofnun á borð við Íbúðalánasjóð. Meginregla íslensks samningaréttar er að samningar skulu halda en með lögfestingu ákvæðisins er að mati SFF dregið úr gildi þeirrar meginreglu. Löggjöf um greiðsluaðlögun og ýmis greiðsluferfiðleikaúrræði sem fjármálafyrirtæki og aðrir lánveitendur bjóða upp á eru þess eðlis að komið er til móts við skuldara í greiðsluferfiðleikum. Mikilvægt er að það sé gert innan ákveðins ramma þannig að gætt sé jafnræðis milli skuldara. **Á grundvelli framgangreinds er lagt til að ákvæðið verði fellt brott.**

Virðingarfyllst,



Jóna Björk Guðnadóttir, hdl.