



LANDSSAMTÖK
LÍFEYRISSJÓÐA

Alþingi
Erindi nr. P 138/2114
komudagur 10.5.2010

Alþingstrygginganefnd
Félags- og trygginganefnd
150 Reykjavík

Reykjavík, 7. maí 2010

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. 138. löggjafarþing, mál nr. 561.

Eftirfarandi er umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða (LL) um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.

Landssamtök lífeyrissjóða (LL) taka undir það sjónarmið og mikilvægi þess að búa svo um hnútana að fólki verði gert kleift að vinna sig út úr fjárhagsvandræðum án þess að til uppgjörs þurfi að koma á grundvelli gjaldþrotáúrskurðar. Í því sambandi skiptir máli að gætt sé sanngirni, jafnræðis og að eigendum kröfuréttinda sé ekki gert að gefa eftir réttindi sín að óþörfu og á forsendum sem eru í andstöðu við meginreglur reglna um samningsfrelsi, eignarétt og réttmætar væntingar.

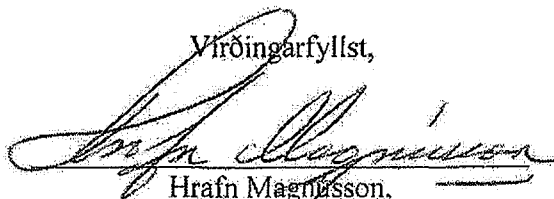
LL eru fylgjandi samþykkt frumvarpsins og telja að í frumvarpinu sé að finna réttarbætur sem séu til þess fallnar að auðvelda samskipti kröfuhafa og skuldara við uppgjör skulda. LL telja þó að í frumvarpinu séu nokkur ákvæði sem þurfi skoðunar við. Samtökin telja því ástæðu til að koma á framfæri við félags- og trygginganefnd nokkrum athugasemdum og ábendingum við efni frumvarpsins.

1. LL telja að sú breyting sem lögð er til í 1. málslíð, b-liðar, 1. mgr., 3. gr. frumvarpsins varðandi meðhöndlun svokallaðra lánsveða fái ekki staðist. Verði ákvæðið að lögum getur það leitt til þess að veðkröfur sem tryggðar eru með veði þriðja aðila, svokölluðu lánsveði, verði felldar niður. Slík niðurfelling er óeðlileg og felur í sér óréttmæta eftirgjöf kröfuréttinda sem njóta eignaverndar. Í því sambandi er rétt að benda á að í mörgum tilvikum er lánsveð veitt einmitt í þeim tilgangi að vera til vara ef greiðslugeta skuldara brestur. Það er þá oft meginforsenda þess að lánið er upphaflega veitt. Einhliða eftirgjöf kröfu á hendur eiganda lánsveðs er því ekki eðlilegt. Vera kann að aðstæður eiganda lánsveðs geti verið með þeim hætti að þær geti réttlætt eftirgjöf að hluta eða öllu leyti, m.a. með vísan til sjónarmiða sem það frumvarp sem hér er til umsagnar byggir á. Hins hins vegar er almenn og fyrirvaralaus eftirgjöf slíkra veðréttinda ekki eðlileg og verulegur vafi á að hún fái staðist eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar.
2. Í 3. málslíð, b-liðar, 1. mgr., 3. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að heimilt sé að færa veðkröfur sem stofnað er til í nafni lánsveðsala af lánsveði inn í veðröð á fasteign í eigu þess sem sækir um greiðsluaðlögun, að tilteknum skilyrðum uppfylltum. Telja verður sú ráðstöfun að veita heimilt til að knýja fram skuldaraskipti og grípa þannig inn í samninga aðila fái ekki staðist. Það fer jafnframt gegn þeim grunvallarreglum sem gilda um

réttarreglur varðandi þinglýsingar og áhrif þeirra gagnvart þriðja aðila. Þá býður sú leið upp á mismunum og hættu á margvíslegum réttarágreiningi.

3. Með vísan til þess sem fram kemur í lið 1 og 2 telja LL að umrædd ákvæði í 3. gr. frumvarpsins fari á bága við eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar. Þá orkar það mjög tvímælist að löggjafinn lögfesti slík ákvæði, sem hafa afturvirk áhrif, í ljósi þess að fyrir liggur dómur héraðsdóms í máli E-1051/2009, þar sem lagaákvæði sem varða svipaða meðferð krafan eru talin í andstöðu við eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar. Í ljósi framangreindrar sjónarmiða og þeirrar réttaróvissu sem er uppi varðandi þau álitamál sem hér um ræðir leggja LL áherslu á að umrædd ákvæði 3. gr. frumvarpsins verði breytt.
4. Í a-lið 6. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að skuldari geti fengið heimild til að greiða fastar mánaðarlegar greiðslu sem megi þó ekki nema lægri fjárhæð en þeirri sem ætla megi, samkvæmt mati umsjónarmanns, að svari til þeirra húsaleigu sem skuldara er kleift að greiða og hæfileg geti talist með tilliti til aðstæðna hans. Hér er verið að leggja til breytingu frá gildandi reglu sem felur í sér að fastar mánaðarlegar greiðslur skuli ekki nema lægri fjárhæð en sem svarar til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði fyrir eignina. Það orkar mjög tvímælis að veita skuldara rétt til að búa í fasteign gegn endurgjaldi sem svarar á engan hátt til þess sem almennt má gera ráð fyrir að hann þyrfti að greiða fyrir á almennum markaði. Slík niðurstaða er vart eðlileg og ekki í samræmi við jafnræðissjónarmið. Í þeim tilvikum sem skuldari getur ekki greitt gjald sem svarar til hóflegrar leigu má færa rök fyrir því að forsendur fyrir greiðsluáðlögun séu ekki til staða og eðlilegra að leita annarra úrræða.
5. Þá vilja LL vekja athygli nefndarinnar að í c- og d-lið 9. gr. frumvarpsins er lagt til að umsjónarmaður geri tillögu um að veðskuldir nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til 80-110% söliverðs fasteignar á almennum markaði. Í frumvarpinu er hins vegar ekki að finna neinar leiðbeiningar um það í hvaða tilvikum skuli miða við lægstu eða hæstu mörk veðsetningarhlutfalls. Í því sambandi má benda á að sama prósentuhlutfall er að finna í samningi lánastofnana um sértæka skuldaaðlögun. Þar er mælt fyrir um að miða skuli veðsetningarhlutfall við greiðslugetu skuldara. LL telja eðlilegt að mælt verði um sams konar viðmið í þeim ákvæðum sem hér um ræðir.

Virðingarfyllst,



Hrafn Magnússon,
framkvæmdastjóri