

Alþingi
nefndarsvið
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Efni: Umsókn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðahúsnæði, mál nr. 561.

Athugasemdir:

3. gr.

Þar sem nefnt er...í nafni „lánsveðhafa“.... ætti að vera „lánsveðsala“ þetta er sá sem heimilar veðsetninguna

Um 1. mgr. 3. gr.

Hér er gert ráð fyrir að ekki bara skuldir umsækjanda með veði í eigin fasteign komist að í greiðsluaðlögun heldur einnig lán sem hann tekur með veði í eign foreldra og einnig lán sem foreldri eða annar tekur í sínu nafni og með veði i sinni eign. Hér þarf væntanlega að gera kröfu um að sýnt sé fram á að umsækjandi hafi greitt af láninu þannig að skuldin hafi í raun verið hans. Spurning hvort gera eigi kröfu um að þetta hafi komið fram á skattframtali þar sem gerð er grein fyrir lánnum til íbúðaröflunar. Þetta mun hafa veruleg áhrif á Íbúðalánasjóð sem og aðrar lánastofnanir ef veðinu hefur verið þinglýst á undan kröfum sjóðsins.

Um 9. gr.

Betur fer að nota orðin „lántaki“ eða „umsækjandi“ heldur en orðið „skuldari“.

3. (15. gr.)

Athugasemdir við 2. tl.

Ef eingöngu er miðað við 80 – 110% af söluverði á almennum markaði með engu lágmarki miðað við fasteignamat og ekki er tekið tillit til greiðslugetu skuldara þá getur þetta haft veruleg áhrif á Íbúðalánasjóð. Ath. hér er lagt til að allar skuldir umfram 110% af verðmæti séu strax felldar niður ekki er gerður þarna áskilnaður um að staðið sé við samning í tiltekinn tíma.

4. (16. gr.)

Um ákvæði í 3. mgr.

Ljóst er að þetta ákvæði gæti haft í för með sér gifurlegt tap fyrir Íbúðalánasjóð, tekin væru lán sjóðsins sem væntanlega hvíldu að jafnaði á 1. veðrétti þeirrar eignar sem kröfuhafi á að leysa til sín og þau flutt yfir á aftasta veðrétt eignar sem skuldarinn á að halda! . Þetta virðist mjög óeðlilegt þ.e. að krafa sé tekin af 1. veðrétti og flutt á aftasta veðrétt annarrar eignar? Það er einhver hugsanavilla í þessu.

6. (18. gr.)

Um 1. mgr.

Þýðir þetta að allar veðkröfur sem eftir standa sem og aðrar kröfu falli að fullu niður þegar við

ákvörðun? Er ekkert beðið þar til sýnt er hvort skuldari ætlar að standa við áætlun skv. greiðsluáðlögun?

b. III. kafli

1. (19. gr.)

Ef ákvæðinu verður breytt þannig að það taki einnig til Íbúðalánasjóðs þá munu áhrif á efnahag Íbúðalánasjóðs fara mjög eftir því hvernig þessu verður beitt.

Ef ætlunin er sú að skuldara sé á hverjum tíma heimilt að greiða inn á höfuðstól án þess að greiða vexti og kostnað hefur það væntanlega í för með sér aukið útlánatap fyrir sjóðinn sem og aðrar fjármálastofnanir.

Þá virðist þetta varla vera framkvæmanlegt í greiðslumiðlun nema því aðeins að samhliða sé gerður áskilnaður um að ljúka þurfi við greiðslu eldri gjalddaga áður en byrjað er að greiða af næsta.

Hugsanlegt væri að beita þessari reglu í þeim tilvikum þegar lán hafa verið gjaldfellð.

Íbúðalánasjóður hefur ekki gjaldfellt lán þegar vanskil verða, eins og margir kröfuhafar gera, heldur eru eingöngu vangoldnar afborganir og ásamt vöxtum og kostnaði sem liggja til grundvallar vanskilainnheimtu. Íbúðalánasjóður innheimtir sínar kröfur sjálfur og er eingöngu lagður á lágmarkskostnaður sem og útlagður kostnaður vegna nauðungarsölnunnar. Ef skuldari gæti ávallt greitt höfuðstól kröfu án þess að greiða útlagðan áfallinn kostnað við gjalddagann þyrfti kröfuhafi alfarið að bera þann kostnað sjálfur og þá að jafna kostnaði á einhvern hátt á viðskiptavini.

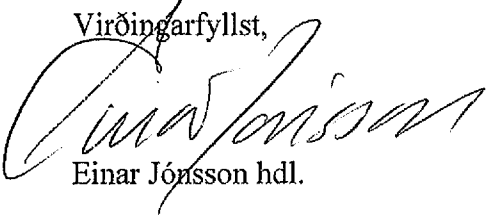
2. (20. gr.)

Um 1. mgr.

Þetta ákvæði gæti reynst örðugt í framkvæmd og hentar t.d. ekki Íbúðalánasjóði sem þarf að gæta jafnræðis og meðalhófs. Einkennilegt að setja svona ákvæði í þessi lög. Væntanlega er skuldurum almennt heimilt að leita slíkra samninga en þetta býður upp á mismunun.

Íbúðalánasjóðs hefur sérstöðu þar sem hann er ekki fjármálafyrirtæki heldur stofnun með lögbundnum tilgangi og starfar samkvæmt lögum um opinbera stjórnsýslu.

Virðingarfyllst,



Einar Jónsson hdl.