

### Minnisblað

Viðtakandi: Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis  
Sendandi: Agnar Freyr Helgason og Þórður Bogason, hrl.  
Dags: 11.05.10

#### Efni: Breytingartillögur og möguleg áhrif úrræðis vegna tveggja íbúða

Í frumvarpi á þskj. 951 er gert ráð fyrir að við bætist nýr kafli við lög nr. 50/2009, er fjalli um tímabundin úrræði einstaklinga er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum til heimilisnota, sbr. a.-f. liður 9. gr. frv. (verði 13. – 18. gr. laganna). Markmið með þessu tímabundna úrræði var fyrst og fremst að tryggja að þeir sem greiddu veðlán af tveimur fasteignum, vegna þess að þeir fjárfestu í nýju heimili fyrir 7. okt. 2008 en hafa ekki getað selt það gamla, væri gefinn kostur á því að losna við aðra eignina með þeim hætti að henni yrði ráðstafað til veðhafa á markaðsvirði hennar.

Við nánari skoðun á þessum ákvæðum frumvarpsins þykir sýnt að úrræðið eins og það er kynnt í frumvarpinu geti leitt til óréttmætrar auðgunar skuldara og jafnframt verið of íþyngjandi í garð kröfuhafa, sé litið til annarra úrræða um greiðsluaðlögun skulda. Minnt er á að greiðsluaðlögun felst fyrst og fremst í því að skuldara er gert kleift að losna við eign sem hann getur ekki selt á áætluðu markaðsverði og veðskuldir upp að sama marki en alls er óvíst hvort hann þurfi á frekari greiðsluaðlögun að halda. Eins er ljóst að úrræðið er valkvætt þannig að búast má við að þeir sem skulda tiltölulega lítið í tveimur eignum velji þann kost að nýta ekki úrræðið heldur leita annarra leiða, s.s. sölu á frjálsum markaði síðar meir. Þannig þykir eðlilegt að setja það sem skilyrði að samlögð uppreiknuð veðstaða beggja fasteignanna verði að nema 75% af samanlögðu markaðsvirði þeirra til þess að umsókn sé tekin gild. Áður var miðað við að umsókn yrði hafnað ef önnur fasteignin væri veðbandalaus.

Vill ráðuneytið vekja athygli félags- og tryggingamálanefndar á þessum annmörkum og leggja til breytingar á ákvæðum þessa kafa, sem eru meðfylgjandi þessu minnisblaði. Í stuttu máli ganga þær út á að skuldari velur þá eign sem hann vill halda eftir en hin gengur til ráðstöfunar veðhafa. Uppreiknaðar skuldir sem fylgja þeirri fasteign sem veðhafar taka yfir miðast við áætlað söluverðmæti fasteignarinnar og geta því aldrei orðið hærri en það. Þannig gæti komið til að veðskuldir yrðu fluttar frá þeirri eign sem skuldari heldur eftir ef veðrymi er innan framangreindra marka á þeirri eign sem ráðstafað er til veðhafa. Ef sú eign er hins vegar yfirveðsett að þessu leyti þá eru þau veðréttindi sem standa utan hinna tilgreindu marka flutt yfir á fasteign skuldara. Skuldari stendur þá eftir að þessu leyti líkt og þeir sem hafa eina fasteign og kann hann að þessu ferli loknu eða samtímis því að leita greiðsluaðlögunar samkvæmt núgildandi lögum nr. 50/2009, sem frumvarpið gerir ráð fyrir að verði I. kafli laganna.

Þær breytingar sem lagt er til að gerðar verði á kaflanum lúta að þessari breytingu að mestu leyti en breytingar á 18. gr. eru að hluta fallnar til að skýra betur réttarstöðu þeirra veðhafa sem geta fengið eignarrétt að þeirri fasteign sem ráðstafað er til veðhafa.

Að ósk félags- og tryggingamálanefndar Alþingis hafa hjálögð dæmi um möguleg áhrif úrræðis vegna vanda einstaklinga sem greiða fasteignaveðkröfur af tveimur íbúða verið tekin saman og miðast þau við þá breytingu sem hér er lagt til að gerð verði á frumvarpinu.

Áréttað skal að hér er um mjög einföld dæmi að ræða, sem taka ekki tillit til þeirra skilyrða og reglna sem annars mundu gilda um beitingu úrræðisins.

#### **Dæmi 1**

*Eign A: Markaðsvirði 30 m.kr. , veðsetning 24 m.kr. (80%)*

*Eign B: Markaðsvirði 40 m.kr. , veðsetning 50 m.kr. (125%)*

*Heildarstaða: Eign 70 m.kr., skuld 74 m.kr. (106%)*

##### A. Ef skuldari gefur eftir A og heldur B:

Á eign A eru 6 m.kr. veðsvigrúm sem nýtt væri með skuldum af eign B. Eign A færi því til kröfuhafa með 100% veðsetningu, en skuldari sæti eftir með eign B með 110% veðsetningu.

*Lokastaða: Eign 40 m.kr., skuld 44 m.kr. (110% veðsetning)*

##### B. Ef skuldari gefur eftir B og heldur A.

Á eign B eru 10 m.kr. umfram 100% veðrými. Kröfuhafar myndu því leysa eign B til sín með 40 m.kr. af skuldum, en þær 10 m.kr. sem standa útaf myndu flytjast yfir á eign A. Skuldari sæti því eftir með eign A með 113% veðsetningu.

*Lokastaða: Eign 30 m.kr., skuld 34 m.kr. (113% veðsetning)*

#### **Dæmi 2**

*Eign A: Markaðsvirði 40 m.kr. , veðsetning 10 m.kr. (25%)*

*Eign B: Markaðsvirði 40 m.kr. , veðsetning 60 m.kr. (150%)*

*Heildarstaða: Eign 80 m.kr., skuld 70 m.kr. (87,5%)*

##### A. Ef skuldari gefur eftir A og heldur B:

Á eign A er 30 m.kr. veðsvigrúm sem nýtt væri með skuldum af eign B. Eign A færi því til kröfuhafa með 100% veðsetningu, en skuldari sæti eftir með eign B með 75% veðsetningu.

*Lokastaða: Eign 40 m.kr., skuld 30 m.kr. (75% veðsetning)*

##### B. Ef skuldari gefur eftir B og heldur A.

Á eign B eru 20 m.kr. umfram 100% veðrými. Kröfuhafar myndu því leysa eign B til sín með 40 m.kr. af skuldum, en þær 20 m.kr. sem standa útaf myndu flytjast yfir á eign A. Skuldari sæti því eftir með eign A með 75% veðsetningu.

*Lokastaða: Eign 40 m.kr., skuld 30 m.kr. (75% veðsetning)*

#### **Dæmi 3**

*Eign A: Markaðsvirði 30 m.kr. , veðsetning 30 m.kr. (100%)*

*Eign B: Markaðsvirði 40 m.kr. , veðsetning 44 m.kr. (110%)*

*Heildarstaða: Eign 70 m.kr., skuld 74 m.kr. (106%)*

**A. Ef skuldari gefur eftir A og heldur B:**

Eign A færi til kröfuhafa með 100% veðsetningu, en skuldari sæti eftir með eign B með óbreyttri veðsetningu.

*Lokastada:* Eign 40 m.kr., skuld 44 m.kr. (110% veðsetning)

**B. Ef skuldari gefur eftir B og heldur A.**

Á eign B eru 4 m.kr. umfram 100% veðrými. Kröfuhafar myndu því leysa eign B til sín með 40 m.kr. af skuldum, en þær 4 m.kr. sem standa útaf myndu flytjast yfir á eign A. Skuldari sæti því eftir með eign A með 113% veðsetningu.

*Lokastada:* Eign 30 m.kr., skuld 34 m.kr. (113% veðsetning)

**Dæmi 4**

*Eign A: Markaðsvirði 30 m.kr., veðsetning 40 m.kr. (133%)*

*Eign B: Markaðsvirði 40 m.kr., veðsetning 60 m.kr. (150%)*

*Heildarstada: Eign 70 m.kr., skuld 100 m.kr. (143%)*

**A. Ef skuldari gefur eftir A og heldur B:**

Á eign A eru 10 m.kr. umfram 100% veðrými. Kröfuhafar myndu því leysa eign A til sín með 30 m.kr. af skuldum, en þær 10 m.kr. sem standa útaf myndu flytjast yfir á eign B. Skuldari sæti því eftir með eign B með 175% veðsetningu. Samhliða þessu myndi viðkomandi væntanlega sækja um að fara í tímabundna greiðsluáðlögun.

*Lokastada:* Eign 40 m.kr., skuld 70 m.kr. (175% veðsetning)

**B. Ef skuldari gefur eftir B og heldur A.**

Á eign B eru 20 m.kr. umfram 100% veðrými. Kröfuhafar myndu því leysa eign B til sín með 40 m.kr. af skuldum, en þær 20 m.kr. sem standa útaf myndu flytjast yfir á eign A. Skuldari sæti því eftir með eign A með 200% veðsetningu. Samhliða þessu myndi viðkomandi væntanlega sækja um að fara í tímabundna greiðsluáðlögun.

*Lokastada:* Eign 30 m.kr., skuld 60 m.kr. (200% veðsetning)

