

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. desember 2018

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu)

Í framangreindu þingmáli er lagt til að 39. gr. laga um fasteignalán til neytenda verði breytt á þann veg að eftirstöðvar láns í kjölfar nauðungarsölu falli niður. Þá er lagt til að slíkt eigi að gilda jafnframt um önnur lögbundin úrræði, líkt og greiðsluádlögun, sem leiða til þess að samningur um fasteignalán glatar veðtryggingu í fasteign. Í greinargerð með frumvarpinu er vísað til svars félags- og jafnréttismálaráðherra við fyrirspurn um nauðungarsölu og greiðsluádlögun þar sem kom fram að á undanförmum tíu árum hefðu a.m.k. 9195 fasteignir einstaklinga verið seldar nauðungarsölu eða vegna greiðsluádlögunar. Þá er í greinargerð vísað til þess að í þeim tilvikum þegar allt annað hefur verið fullreynt áður en krafist er nauðungarsölu sé jafnan óhætt að álykta að skilyrði greiðsluádlögunar séu sjálfkrafa uppfyllt hvað varðar niðurfellingu veðskulda umfram verðmæti fasteignar.

Embættið vill benda á að í úrræði greiðsluádlögunar hafa rúmlega 400 fasteignir verið seldar á almennum markaði þar sem leitast er við að fá sem hæst verð fyrir eignina. Fasteignir eru eingöngu seldar, að fengnu samþykki skuldara, í ljósi fjárhagsstöðu viðkomandi. Úrræðið gerir ráð fyrir að í kjölfar sölu fasteignar falli niður þau veðréttindi sem ekki fékkst greitt upp í af söluandvirðinu sé um veðsetta eign að ræða, sbr. 13. gr. laga um greiðsluádlögun einstaklinga nr. 101/2010. Eftirstæð krafa í kjölfar sölnnar hlýtur þá eftirgjöf sem samið er um í samningi um greiðsluádlögun. Tillaga um eftirgjöf tekur ávallt mið af greiðslugetu hlutadeigandi og svo ræðst það af samningaviðræðum við kröfuhafa, hvort fallist sé á eftirgjöf skuldarinnar að hluta eða öllu leyti.

Einstaklingar sem hafa leitað greiðsluádlögunar, hafa jafnframt verið í þeirri stöðu að fasteignir þeirra hafa verið seldar nauðungarsölu áður en þeir leita úrræðisins og hefur því verið samið um greiðslu og eftirgjöf á eftirstæðum kröfum í kjölfar nauðungarsölu, í samningum um greiðsluádlögun.

Embættið vill vekja athygli á ákveðnum vanköntum á framangreindu frumvarpi. Ákveðin hætta getur verið á því að einstaklingar nýti ekki úrræði sem þeim standa til boða í greiðsluferfiðleikum, ef ljóst er að eftirstöðvar láns falla niður í kjölfar nauðungarsölu. Þá er í frumvarpinu ekki lögð til breyting á lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991, þar sem segir eftirfarandi í 57. gr:

Nú hefur sá sem notið hefur réttinda yfir eigninni ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu og getur hann þá aðeins krafið gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

Jafnframt er þeim heimilt sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar að höfða mál á hendur þeim sem með hana fer til að fá þær felldar eða færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr.

Vert er að ræða umrædda hugmynd um efndaígildi með hagsmuni skuldara að leiðarljósi, en að mati embættisins er þörf á að skoða frumvarpið frá öllum mögulegum afleiðingum sem það getur haft. Mögulega þarf að setja ákveðin skilyrði fyrir því að eftirstöðvar kröfu falli niður þannig að frumvarpið nái því markmiði sínu að koma til móts við þá skuldara sem hafa ekki tók á að standa undir skuldbindingum sínum.

Virðingarfyllt,

Ásta S. Helgadóttir
Umboðsmaður skuldara