

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.

(Lagt fyrir Alþingi á 138. löggjafarþingi 2009–2010.)

1. gr.

Á undan 1. gr. laganna kemur ný kaflafyrirsögn, svohljóðandi: I. kafli, **Tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.**

2. gr.

Í stað orðanna „lögum þessum“ í 1. mgr. 1. gr. laganna komi: þessum kafla.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „lögum þessum“ í 3. málsl. 1. mgr. kemur: þessum kafla.
- b. Við greinina bætast tvær nýjar málsgreinar, er verði 5. og 6. mgr., svohljóðandi:

Greiðsluaðlögun skal einnig taka til skulda sem skuldari stofnaði til vegna kaupa á fasteigninni, sbr. 2. mgr., og sem sannanlega runnu til greiðslu kaupverðs hennar eða nauðsynlegra endurbóta á henni í tengslum við kaupin, en sem tryggðar eru með veði í fasteign þriðja aðila. Slík veðréttindi og kröfur að baki þeim eru í lögum þessum nefnd lánsveð og þinglýstir eigendur þeirrar fasteignar sem lánsveð hvílir á sameiginlega nefndir lánsveðsali. Greiðsluaðlögun getur jafnframt náð til skulda sem stofnað er til í nafni lánsveðsala en til hagsbóta fyrir skuldara í þeim tilgangi sem getið er í 1. málsl. enda færi skuldari sönnur á slíkt. Þá er og skilyrði að lánsveði sé þinglýst á þá fasteign sem það hvílir á.

Hvarvetna í þessum kafla þar sem fjallað um stöðu skulda eftir veðröð í fasteigninni skal raða lánsveðum í veðröð fasteignarinnar eftir þeirri dagsetningu þegar lánsveðinu var þinglýst á fasteign lánsveðsala. Þannig gengur lánsveð framur yngri veðréttindum í fasteign skuldara nema um lögveðsréttindi sé að ræða. Sé greiðsluaðlögun ætlað að taka til lánsveðs skal hugtakið veðhafi í þessum kafla einnig ná til veðhafa þess lánsveðs.

4. gr.

Við 3. tölul. 1. mgr. 3. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Sömu upplýsingar skal veita um lánsveð ef leitað er greiðsluaðlögunar vegna þess.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 4. gr. laganna:

- a. 2. másl. 1. mgr. orðast svo: Um meðferð hennar fyrir dómi og heimild til málskots gilda sömu reglur og um meðferð beiðni um þvingaða greiðsluáðlögun samkvæmt lögum um greiðsluáðlögun einstaklinga.
- b. 1. og 2. másl. 3. mgr. orðast svo: Taki héraðsdómari til greina beiðni skal hann þegar í stað skipa umsjónarmann með greiðsluáðlöguninni. Um skipun og stöðu umsjónarmanns með greiðsluáðlögun fer skv. 2. mgr. 39. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991.
- c. Í stað orðanna „Dómsmálaráðherra“ í 1. og 2. másl. 4. mgr. kemur: Félags- og tryggingamálaráðherra.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

- a. 3. másl. 1. mgr. orðast svo: Fastar mánaðargreiðslur mega þó ekki nema lægri fjárhæð en þeirri sem ætla má samkvæmt mati umsjónarmannsins að svari til þeirrar húsaleigu sem skuldara er kleift að greiða og hæfileg getur talist með tilliti til aðstæðna hans.
- b. Á eftir 1. másl. 3. mgr. kemur nýr málsliður er orðast svo: Einnig skal boða lánsveðsala ef við á.

7. gr.

Á eftir orðunum „Umsjónarmaður lætur skuldaranum“ í 1. másl. 2. mgr. 9. gr. laganna komi: og lánsveðsala.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 12. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „veði í þeirri fasteign“ í 1. másl. 1. mgr. kemur: eða lánsveði.
- b. Í stað orðanna „eftirstöðvum veðskulda á fasteigninni sem hún varðar“ í 2. másl. 1. mgr. kemur: eftirstöðvum veðskulda á fasteigninni og lánsveði sem greiðsluáðlögun varðar.
- c. Á eftir orðunum „hvíla á fasteigninni“ í 2. másl. 1. mgr. kemur: og lánsveði.
- d. Á eftir 2. másl. 1. mgr. kemur nýr málsliður, svohljóðandi: Þær ráðstafanir ná einnig til lánsveða sem greiðsluáðlögunin tekur til og ræðst rétt hæð þeirra í veðröð af ákvæðum 6. mgr. 2. gr.
- e. Á eftir orðunum „alla veðhafa“ í 3. másl. 3. mgr. kemur: og lánsveðsala.
- f. Á eftir 2. másl. 6. mgr. kemur nýr málsliður er orðast svo: Kröfur á hendur skuldara, er standa að baki þeim veðréttindum sem afmáð eru af fasteigninni eða lánsveði, falla niður á sama hátt og gildir um greiðsluáðlögun einstaklinga.

9. gr.

Á eftir 12. gr. laganna koma þrjár nýir kaflar, II. kafli, **Tímabundin úrræði einstaklinga er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum til heimilisnota**, með sex nýjum greinum (13.–18. gr.), III. kafli, **Ráðstöfun afborgana lánasamninga einstaklinga við fjármálafyrirtæki**, með tveimur nýjum greinum (19. og 20. gr.), og IV. kafli, **Sameiginleg ákvæði**, með einni nýrri grein (21. gr.), sem orðast svo:

a. (13. gr.)

Ákvæði þessa kafla fjalla um tímabundið úrræði sem einstaklingar, er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum vegna kaupa á fasteign sem ætluð var til að halda heimili, geta óskað eftir til að ráðstafa annarri fasteigninni til veðhafa. Nema annað komi fram visar orðið greiðsluaðlögun í þessum kafla til þessa úrræðis og þeir sem hennar óska, sameiginlega nefndir skuldari.

Einstaklingur sem fyrir 7. október 2008 hafði fest kaup á fasteign, óháð byggingarstigi hennar, og átti á sama tíma fasteign sem hann hafði ekki selt getur lagt inn skriflega umsókn til embættis umboðsmanns skuldara um greiðsluaðlögun þeirra veðkrafna sem getið er í 3. mgr. 2. gr. og hvíla á báðum þessum fasteignum, enda hafi þær báðar verið óslitið í hans eigu frá tilgreindu tímamarki. Enn fremur verður sá sem óskar greiðsluaðlögunar að uppfylla skilyrði 1. mgr. 2. gr. að því er báðar fasteignir varðar. Þá verður önnur fasteignin að uppfylla skilyrði 2. mgr. 2. gr. en sú sem ekki uppfyllir þau skilyrði verður annaðhvort að hafa áður uppfyllt skilyrðin, næst á undan þeirri fasteign sem uppfyllir skilyrðin, eða skuldari hefur fest kaup á henni með það í huga að halda heimili sitt þar. Hvíli engar veðkröfur á annarri hvorri fasteigninni skal umsókn skuldara vísað frá.

Í skriflegri umsókn til embættis umboðsmanns skuldara skal einkum greint frá eftirtöldu:

1. Nafni skuldara, kennitölu og lögheimili.
2. Hvaða fasteignir beiðnin varðar, hverjir þinglýstir eigendur þeirra eru, hverjir eiga þar lögheimili, hver stærð þeirra er og eftir atvikum nánari lýsing þeirra.
3. Hvaða skuldir hvíla á fasteignunum, en í greinargerð um þær skal lýst nákvæmlega meðal annars tegund þeirra, tilurð, fjárhæð þeirra í upphafi og eftirstöðvum, greiðsluskilmálum, ákvæðum um vexti og verðtryggingu, að hvaða marki þær séu þegar í vanskilum, hvaða fjárhæð greiða þurfi af þeim með afborgun, við hverja skuldirnar eru og hvar þær eru til innheimtu.
4. Hvort önnur greiðsluferfiðleikaúrræði hafi verið nýtt eða eftir þeim leitað.

Með beiðni skulu fylgja gögn til staðfestingar upplýsingum sem í 2. og 3. mgr. greinir, en auk þess þrjú síðustu skattframtöl skuldarans. Með umsókn skal fylgja verðmat tveggja löggiltra fasteignasala á báðum fasteignum.

b. (14. gr.)

Umboðsmaður skuldara skal taka afstöðu til umsóknar skv. 13. gr. á grundvelli ákvæða um rannsóknarskyldu hans í lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga og er honum m.a. heimilt að krefjast frekari gagna og upplýsinga með umsókn.

Umboðsmaður skuldara hafnar umsókninni ef svo stendur á sem hér greinir:

1. Ef beiðni er ekki gerð á fullnægjandi hátt eða nauðsynleg gögn fylgja henni ekki.
2. Ef veruleg ástæða er til að ætla að upplýsingar í beiðni séu ekki réttar.
3. Ef ætla má að skuldari hafi hagað gerðum sínum svo sem raun varð á með ráðnum hug um að leita greiðsluaðlögunar.
4. Hafi skuldari hagað fjármálum sínum á verulega ámælisverðan hátt eða tekið fjárhagslega áhættu sem ekki var í samræmi við fjárhagsstöðu hans á þeim tíma þegar til fjárhagsskuldbindingarinnar var stofnað.
5. Hafi verið stofnað til skulda á þeim tíma er skuldari var greinilega ófær um að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar.
6. Hafi skuldari bakað sér skuldbindingu sem einhverju nemur miðað við fjárhag hans með háttsemi sem varðar refsingu eða skaðabótaskyldu.

7. Skuldari hafi svo að máli skipti látið hjá líða að standa í skilum við veðkröfuhafa þótt honum hefði verið það kleift að einhverju leyti eða öllu.

Umboðsmaður skuldara skal taka ákvörðun um afgreiðslu á umsókn skuldara innan tveggja vikna frá því að fullbúin umsókn liggur fyrir. Ef umboðsmaður skuldara synjar skuldara um heimild til að leita greiðsluaðlögunar getur skuldari kært þá ákvörðun til félags- og tryggingamálaráðherra innan viku frá því að umsækjanda berst tilkynning um ákvörðun umboðsmanns skuldara. Ekki er unnt að kæra til ráðherra ákvörðun umboðsmanns skuldara um samþykki á umsókn.

Meðan á greiðsluaðlögun stendur verður ekki stofnað til samningsveðs í þeim fasteignum sem hún nær til. Á tímabili greiðsluaðlögunar verður ekki krafist nauðungarsölu á fasteigninni nema til fullnustu lögveðskrófu sem gjaldfallið hefur eftir upphaf hennar.

c. (15. gr.)

Hafi umboðsmaður skuldara samþykkt umsókn skuldara um að leita greiðsluaðlögunar skal umboðsmaður skuldara þegar í stað skipa umsjónarmann með greiðsluaðlögun er uppfyllir þær hæfiskröfur sem gerðar eru til umsjónarmanna samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga.

Þegar umsjónarmaður hefur verið skipaður skal hann tafarlaust kveðja skuldara á sinn fund og leita eftir þörfum frekari upplýsinga til undirbúnings á greiðsluaðlögun.

Umsjónarmaður skal í samráði við skuldara gera frumvarp til greiðsluaðlögunar þar sem greint er frá eftirtöldu:

1. Hverjar skuldirnar eru sem greiðsluaðlögun er ætlað að taka til, við hverja þær eru og við hvaða heimild þær styðjast, hver staða þeirra er í veðröð, hver núverandi fjárhæð þeirra er, sundurliðuð annars vegar í vanskil og hins vegar ógjaldfallinn þátt þeirra, svo og hvenær og hvað skuldari verður að greiða í afborganir og vexti af því sem ógjaldfallið er ef ekki kemur til greiðsluaðlögunar.
2. Tillögu um ráðstöfun annarrar fasteignarinnar til veðhafa en að skuldari haldi eftir hinni fasteigninni þannig að veðréttindi sem standa til tryggingar uppreiknuðum eftirstöðvum veðskulda á þeirri fasteign nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til 80–110% söluverðs fasteignarinnar á almennum markaði, sbr. og 16. gr.

d. (16. gr.)

Í frumvarpi til greiðsluaðlögunar skal umsjónarmaður gera tillögu um hvorri fasteign skuldara skal ráðstafað til veðhafa en hinni skal skuldari halda eignarrétti yfir. Við gerð tillögunnar skal umsjónarmaður eftir atvikum taka mið af sjónarmiðum sem gilda um sölu eigna skuldara samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga. Veðkröfur á hvorri fasteign fyrir sig skulu almennt halda gildi sínu og skulu ekki færðar á milli þeirra, nema ljóst sé að viðmiðum þeim sem fram koma í 2. tölul. 3. mgr. 15. gr. verður ekki náð.

Umsjónarmaður gerir tillögu um hvaða veðréttindi í báðum fasteignum skuli standa til tryggingar uppreiknuðum eftirstöðvum veðskulda á þeirri fasteign þannig að þessar veðskuldir nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til 80–110% söluverðs fasteignarinnar á almennum markaði. Umsjónarmaður skal ákveða hlutfallið innan þessara marka. Þau veðréttindi sem falla innan þessara marka standa óhögguð á þeirri fasteign sem þau hvíla á, sbr. þó 3. mgr.

Umsjónarmaður skal leitast við að nýta veðrými fasteignanna til hins ýtrasta til að tryggja að veðkröfur þær er standa að baki veðréttindum sem falla utan þeirra marka sem getið er í 2. mgr. á annarri fasteigninni geti staðið innan greindra marka á hinni. Ávallt skal gert ráð

fyrir því að veðrymi innan markanna verði nýtt til fulls á þeirri fasteign sem áfram verður eign skuldara. Geri umsjónarmaður tillögu um að veðréttindi flytjist milli fasteignanna til að nýta veðrymi skal fylgt rétt hæð þeirra veðréttinda sem þannig flytjast á milli fasteigna, þannig að þau veðréttindi sem þannig standa fremst í veðröð verði fyrst flutt á milli. Veðréttindi sem þannig eru flutt á milli fasteigna eru eftirstæð þeim veðréttindum sem fyrir eru á þeirri fasteign sem þau flytjast á. Standi veðkrafa að hluta innan markanna og að hluta utan þeirra skal eftirstöðvum hennar skipt að tiltölu því til samræmis og ákveður þá umsjónarmaður nýjan höfuðstól skuldarinnar sem veðréttindi eru þannig fyrir.

Ef skuldari óskar eftir því í umsókn sinni að greiðsluaðlögun taki einnig til lánsveðs skulu öll skilyrði þar að lútandi í I. kafla laga þessara vera uppfyllt. Jafnframt skulu málsmeðferðarreglur þess kafla um lánsveð, veðhafa og lánsveðsala gilda eftir því sem við getur átt ásamt málsmeðferðarreglum þessa kafla. Umsjónarmaður skal ákveða í frumvarpi til greiðsluaðlögunar, að teknu tilliti til hagsmuna skuldara, lánsveðsala og allra veðhafa, með hvaða hætti greiðsluaðlögun taki til lánsveðs og hefur ákvörðun hans, sbr. 5. mgr. 17. gr., varðandi lánsveð öll sömu réttaráhrif og ákvarðanir um önnur veðréttindi sem greiðsluaðlögunin tekur til.

e. (17. gr.)

Frumvarp til greiðsluaðlögunar skal liggja fyrir innan fjögurra vikna frá skipun umsjónarmanns enda skal hann innan þess tímamarks boða með sannanlegum hætti til fundar með veðhöfum í samræmi við ákvæði 3. og 4. másl. 3. mgr. 12. gr. eftir því sem við á. Sé þörf á því að boða til fundar með auglýsingu í Lögbirtingablaði þar sem veðhafi er ókunnur skal heimilt að framlengja frest til að kalla saman veðhafafund um tvær vikur.

Á veðhafafundi kynnir umsjónarmaður fyrirleggjandi gögn og gefur þeim veðhöfum sem fundinn sækja kost á að lýsa afstöðu til þess sem fram er komið af hendi skuldara. Verðmat á fasteignunum sem skuldari hefur aflað skv. 4. mgr. 13. gr. skal lagt til grundvallar nema veðhafi, sem hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðu þess, fái því hrundið með matsgerð dómkvaddra manna. Telji umsjónarmaður að veðhafi eigi hagsmuna að gæta skal hann fresta meðferð máls og heimila veðhafa að leita slíkrar matsgerðar en ella synjar hann frestun meðferðar málsins.

Teljast sýnt, samkvæmt verðmati sem fjallað er um í 2. mgr., að samanlögð fjárhæð veðskulda sé hærri en söluverð fasteignar sem skuldari mun halda eftir, í því hlutfalli sem getið er í 2. mgr. 16. gr., skal umsjónarmaður á fundinum í samræmi við frumvarp til greiðsluaðlögunar gefa veðhöfum, sem eiga veðréttindi í þeirri fasteign sem ráðstafa skal til veðhafa, og þeim veðhöfum, sem eiga veðkröfur í þeirri fasteign sem skuldari heldur og eigi njóta veðréttinda samkvæmt frumvarpi til greiðsluaðlögunar, kost á að gera þegar í stað tilboð um að leysa til sín þá fasteign með því að taka að sér rétt hærri veðkröfur annarra. Veðréttindi sem flutt eru milli fasteigna teljast í þessum skilningi réttlægri en veðréttindi sem voru áhvílandi á fasteigninni fyrir greiðsluaðlögun en innbyrðis röð þeirra breytist ekki.

Komi fram á veðhafafundi tilboð skv. 3. mgr. í þá fasteign sem ráðstafa skal til veðhafa skal þá þegar leitað afstöðu þeirra veðhafa er framar standa í veðröð en tilboðsgjafi. Hafni þeir boðinu skal leitað eftir afstöðu þess veðhafa sem næstur er fyrir framan tilboðsgjafa og þannig koll af kalli. Sé tilboð samþykkt skal veðhafi standa við það innan tveggja vikna ásamt því að leggja til nauðsynleg skjöl vegna eigendaskipta. Sá veðhafi sem á veðkröfu á fyrsta veðrétti skal leysa til sín fasteign sem ráðstafað er til veðhafa ef ekki næst önnur niðurstaða á veðhafafundinum eða ef aðeins einum veðhafa er til að dreifa.

Umsjónarmanni er heimilt að fresta veðhafafundi í skamman tíma og eigi lengur en tvær vikur, án auglýsingar, ef hann telur að slík frestun leiði til samkomulags um frumvarp til greiðsluaðlögunar. Ef ekki næst samkomulag milli veðhafa og skuldara um greiðsluaðlögun ákveður umsjónarmaður hvernig henni skuli háttáð og tilkynnir það á veðhafafundinum.

f. (18. gr.)

Í samræmi við niðurstöðu veðhafafundar, sbr. 17. gr., skal umsjónarmaður afmá af fasteignunum veðréttindi sem standa utan marka, sbr. 2. mgr. 16. gr., í veðröð. Um ráðstafanir samkvæmt þessari málsgrein gerir umsjónarmaður yfirlýsingu sem þinglýst skal á fasteignirnar en fyrir hana greiðist ekkert gjald. Kröfur á hendur skuldara, er standa að baki þeim veðréttindum sem afmáð eru af fasteigninni eða lánsveði, falla niður á sama hátt og gildir um greiðsluaðlögun einstaklinga.

Sá hluti skulda sem felldur er niður samkvæmt greiðsluaðlögun myndar ekki skattstofn og skerðir ekki rétt skuldara til hvers konar greiðslna eða aðstoðar frá ríki eða sveitarfélögum.

Rísi ágreiningur um niðurstöðu veðhafafundar geta þeir sem eiga hlut að máli leitað úrlausnar um hana fyrir dómstólum í samræmi við þær reglur, eftir því sem við á, sem gilda samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga um málsmeðferð fyrir dómi vegna þvingaðrar greiðsluaðlögunar.

g. (19. gr.)

Frá 1. júlí 2010 skulu fjármálafyrirtæki, sbr. lög nr. 161/2002, ráðstafa innborgunum einstaklinga vegna sammingsbundinna afborgana lánasamninga þeirra við fjármálafyrirtækið þannig að innborgun skal fyrst ráðstafað til lækkunar höfuðstóls, síðan til greiðslu áfallins kostnaðar og að lokum til greiðslu áfallinna vaxta.

h. (20. gr.)

Einstaklingur sem hyggst leita greiðsluaðlögunar samkvæmt ákvæðum laga þessara eða laga um greiðsluaðlögun einstaklinga sökum þess að hann er í vanskilum með afborganir lánasamnings við fjármálafyrirtæki, sbr. lög nr. 161/2002, getur áður en slík umsókn er lögð fram gert fjármálafyrirtækinu tilboð um tímabundinn samning aðila er miði að því að lánasamningur verði í skilum í lok samningstímans. Tilboðið skal stutt gögnum þannig að fjármálafyrirtæki sé unnt að taka afstöðu til þess. Tekið skal mið af ákvæðum 3. gr. varðandi upplýsingagjöf til fjármálafyrirtækisins. Í tilboðinu skal tilgreina hversu hátt hlutfall skuldari hyggst greiða af gjaldföllum greiðslum af höfuðstól, áföllum kostnaði og vöxtum.

Fjármálafyrirtæki er heimilt að gera skuldara gagnaþilboð og skal það rökstutt. Hafni fjármálafyrirtæki tilboði skuldara skal það gert með skriflegum og rökstuddum hætti.

i. (21. gr.)

Heimilt er að beita ákvæðum laga um greiðsluaðlögun einstaklinga um greiðsluaðlögun samkvæmt lögum þessum eftir því sem við á, m.a. um greiðslu málskostnaðar.

10. gr.

Við 13. gr. laganna, er verður 22. gr., bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

II. kafli laga þessara fellur úr gildi 31. desember 2011. Ljúka skal afgreiðslu umsókna um greiðsluaðlögun, sbr. 2. mgr. 13. gr., sem berast fyrir þann tíma, samkvæmt ákvæðum II. kafla.

11. gr.

Heiti laganna verður: **Lög um tímabundin úrræði einstaklinga vegna greiðsluerfiðleika.**

12. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið að frumkvæði félags- og tryggingamálaráðherra og flutt samhliða frumvörpum um greiðsluaðlögun einstaklinga og umboðsmann skuldara. Í frumvarpi um greiðsluaðlögun einstaklinga er lagt til að lögfestar verði sérstakar reglur um frjálsa og þvingaða greiðsluaðlögun fyrir einstaklinga. Markmiðið er að gera fólki í greiðsluvanda kleift að ná tökum á fjármálum sínum og byrja upp á nýtt. Skilyrði fyrir greiðsluaðlögun er að skuldari sé ófær um að standa í skilum og verði það um fyrirséða framtíð. Hins vegar eru ekki allir skuldarar í þeirri stöðu og er frumvarpi þessu ætlað að tryggja greiðsluaðlögunarúrræði fyrir einstaklinga sem eru afmarkaðri en hin almenna greiðsluaðlögun einstaklinga. Lúta þau úrræði í fyrsta lagi að greiðsluaðlögun einstaklinga sem setið hafa uppi með tvær fasteignir frá október 2008 vegna kaupa á fasteign til að halda heimili án þess að unnt hafi verið að selja hina eldri. Í öðru lagi eru í frumvarpinu ákvæði um ráðstöfun afborgana af lánasamningum sem einstaklingar hafa gert við fjármálafyrirtæki. Þegar eru lögfest ákvæði um greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði en lagt er til að við þau verði bætt úrræði er nýst geti þeim sem fengið hafa lánsveð frá þriðja aðila og nýtt það til kaupa á fasteign þar sem þeir halda heimili.

Eftir hrun banka- og fjármálakerfisins haustið 2008 eiga margir í miklum greiðsluvanda enda þótt vandinn verði ekki í öllum tilvikum rakinn til hruns fjármálakerfisins. Fjöldi einstaklinga stendur ekki lengur undir greiðslubyrði lána, sem hefur þungst mjög undanfarin missiri, enda hafa skuldbindingar fólks í mörgum tilvikum vaxið langt umfram virði eigna sem standa þeim til tryggingar. Með frumvarpinu er ætlunin að ná því markmiði að færa raunvirði fjárskuldbindinga (krafna) að veruleikanum og hraða endurreisn íslensks samfélags eins og kostur er með endurskipulagningu fjárhags einstaklinga.

Að hluta til er markmið frumvarpsins að koma sem flestum í gegnum þær efnahagslegu þrengingar sem þjóðin á nú við að glíma með tímabundnum aðgerðum. Það mun ráða miklu um hvernig til tekst með endurreisn efnahagslífsins hve margir verða færir um að leggja þar gjörva hönd á plóg. Því fleiri sem verða efnahagshruninu að bráð, þeim mun færri verða í stakk búnir til að taka þátt í uppbyggingunni. Hætta er á, ef ekki verður brugðist við, að fjölmargir einstaklingar verði gjaldþrota og þúsundir íbúða endi á nauðungarsölum, með tilheyrandi sóun og eignatapi ásamt félagslegum hörmungum og óróa í samfélaginu. Stjórn- og lagakerfið er heldur ekki undir það búið að takast á við slíka holskeflu.

Með frumvarpi þessu er í raun lögð til viðbót við úrræði laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, auk þess sem lagt er til að nokkrum

greinum í gildandi lögum verði breytt til að bæta og skýra réttarstöðu lántakenda. Lagt er til að efnisákvæðum gildandi laga verði skipað í sérstakan kafla, er verði fyrsti kafli laganna. Er síðan lagt til að bætt verði við tveimur nýjum köflum við lögin, er hver um sig hefur að geyma ákveðin úrræði fyrir einstaklinga í greiðsluvanda en þriðji kafliinn sem lagt er til að bætist við fjallar um sameiginleg ákvæði.

Hafa ber í huga að frumvarpi þessu er ætlað að vera liður í niðurjöfnun þess gífurlega tjóns sem íslenskt samfélag varð fyrir við hrunið og nánar er lýst hér að framan. Enginn einn hópur þjóðfélagsins getur borið slíkt tjón og enginn getur heldur verið ósnortinn af því. Það er skylda ríkisvaldsins að kveða í raun á um niðurjöfnun tjónsins eins og kostur er, t.d. milli skuldara og kröfuhafa eins og gert er í þessu frumvarpi. Um leið er stuðlað að eðlilegu mati á verðmæti eigna og endurreisn efnahagslífsins hraðað. Mikilvægt er að skapa sátt og samstöðu í þjóðfélaginu í kjölfar þess áfalls sem hrunið er. Úrræði fyrir skuldara, á borð við þau sem hér eru kynnt til sögunnar, eru nauðsynlegur þáttur í slíkri sátt og sönnun þess að litíð er til hagsmuna bæði skuldara og kröfuhafa.

Lagt er til að tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði geti einnig náð til svokallaðra lánsveða, þ.e.a.s. þegar íbúðarkaupandi setur veð í fasteign þriðja manns til tryggingar sínu láni eða jafnvel þegar þriðji maður tekur lán og setur fasteign sína að veði til hagsbóta fyrir íbúðarkaupanda. Oft er um það að ræða að foreldrar eða jafnvel afar og ömmur aðstoði börn og barnabörn með þessum hætti við að koma sér upp heimili. Með þessum hætti nær þetta greiðsluaðlögunarúrræði á heildstæðan hátt yfir þær veðkröfur sem íbúðarkaupandi hefur stofnað til vegna kaupa á heimili.

Í nýjum II. kafla er lagt til að lögfest verði tímabundið úrræði til handa einstaklingum er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum til heimilisnota. Hér er komið til móts við þann hóp sem hafði fest kaup á fasteign til heimilisnota fyrir 7. október 2008 en hafði ekki náð á sama tíma að selja eldri fasteign sína. Meginskilyrði þess að greiðsluaðlögun, en svo er úrræði þetta nefnt í lögnum, verði veitt er að báðar fasteignirnar hafi verið nýttar eða ætlaðar til nýtingar sem heimili og að sömu aðilar hafi haft óslitið eignarhald þeirra síðan hrunið varð. Gert er ráð fyrir að á grundvelli umsóknar þinglýsts eiganda fasteignanna skipi umboðsmaður skuldara umsjónarmann með greiðsluaðlögun. Í samstarfi við eiganda gerir umsjónarmaður frumvarp að greiðsluaðlögun sem miðar að því að ákveða markaðsverð beggja fasteigna og á grundvelli þess ákveða hvaða veðkröfur rúmast innan 80–110% af verðmæti hvorrar fasteignar fyrir sig. Er gert ráð fyrir því að þinglýstur eigandi haldi annarri eigninni og að eftir greiðsluaðlögun hvíli veðkröfur allt að framangreindu marki á eigninni. Hinni eigninni er ráðstafað og afsalað til veðhafa í samræmi við réttthæð veðkrafna er hvíla á þeirri fasteign. Líkt og við nauðungarsölu fasteigna falla niður veðkröfur er ekki rúmast innan hinna skilgreindu marka eða eru réttlægri en veðréttindi þess veðhafa sem fasteign er ráðstafað til. Einnig falla niður kröfur á einstakling sem standa að baki þeim veðréttindum sem eru afmáð. Þannig miðar úrræðið að því að sem flestir geti losað sig úr þeirri stöðu að sitja uppi með tvær fasteignir vegna ákvarðana sem teknar voru fyrir hrun um breytingar á húsnæði til heimilishalds. Lagt er til að þetta úrræði falli úr gildi í árslok 2011.

Í nýjum III. kafla eru lagðar til breytingar á fyrirkomulagi ráðstöfunar afborgana inn á lánasamninga. Samkvæmt dómvenju er innborgunum á peningakröfu ráðstafað fyrst til að greiða áfallinn kostnað og vexti og þegar kostnaður og vextir hafa verið greiddir að fullu er innborgun ráðstafað til að greiða niður höfuðstól kröfunnar. Í frumvarpinu er lagt til að breyting verði gerð á þessu en til að byrja með nær breyting bara til ákveðinna krafna fjármála-fyrirtækja. Þannig er lagt til að frá 1. júlí 2010 skuli fjármálafyrirtæki, sbr. lög nr. 161/2002,

ráðstafa innborgunum einstaklinga vegna sammingsbundinna afborgana lánasamninga þeirra við fjármálafyrirtækið þannig að innborgun skuli fyrst ráðstafað til lækkunar höfuðstóls, síðan til greiðslu áfallins kostnaðar og að lokum til greiðslu áfallinna vaxta. Í kaflanum er einnig að finna ákvæði um heimild skuldara, sem er í vanskilum samkvæmt lánasamningi við fjármálafyrirtæki, til að gera kröfuhafa tilboð um tímabundinn samning aðila er miði að því að lánasamningur verði í skilum í lok samningstímans. Slíkur samningur kann að fela í sér eftirgjöf krafna. Hér er boðið upp á úrræði sem kann að nýtast þeim sem ekki eiga í miklum vandræðum og geta með þessum aðgerðum komist hjá viðameiri greiðsluaðlögun. Fjármálafyrirtæki er í sjálfvald sett hvort það tekur slíku tilboði skuldara en synjun skal vera rökstudd. Sé tilboði hafnað standa skuldara til boða önnur greiðsluaðlögunarúrræði.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1.–4. gr.

Gert er ráð fyrir því að efnisákvæðum gildandi laga, nr. 50/2009, verði skipað í einn kafla en þrjár nýir kaflar bætist við lögin. Breytingar á 1. gr. og 1. mgr. 2. gr. laganna eru tilkomnar vegna þessa.

Í b-lið 3. gr. frumvarpsins er lagt til að skuldari geti óskað eftir því að greiðsluaðlögun taki einnig til skulda sem hann stofnaði til vegna kaupa á fasteign til að halda heimili og sem sannanlega runnu til greiðslu kaupverðs hennar eða nauðsynlegra endurbóta á henni í tengslum við kaupin, en sem tryggðar eru með veði í fasteign þriðja aðila. Slík veðréttindi og kröfur að baki þeim eru nefnd lánsveð og þinglýstir eigendur þeirrar fasteignar sem lánsveð hvílir á sameiginlega nefndir lánsveðsali. Greiðsluaðlögun getur jafnframt náð til skulda sem stofnað er til í nafni lánsveðsala en til hagsbóta fyrir skuldara í þeim tilgangi sem getið er að framan enda færir skuldari sönnur á slíkt. Þá er og skilyrði að lánsveði sé þinglýst á þá fasteign sem það hvílir á. Ljóst er að meginreglan er að skuldari hafi fengið lánsveð til að standa straum af kaupum á heimili en ekki þykir rétt að útiloka að greiðslujöfnun geti náð til skulda er varið var í nauðsynlegar endurbætur eða innréttingar samhliða heimiliskaupum. Eru viðmið 2. mgr. 2. gr. um hóflegt húsnæði þar til hliðsjónar.

Þá er í b-lið 3. gr. frumvarpsins skilgreint hvar beri að telja lánsveð í veðröð þar sem fjallað um stöðu skulda eftir veðröð í fasteigninni. Raða skal lánsveðum í veðröð fasteignarinnar eftir þeirri dagsetningu þegar lánsveðinu var þinglýst á fasteign lánsveðsala. Þannig gengur lánsveð framur yngri veðréttindum í fasteign skuldara nema um lögveðsréttindi sé að ræða. Þótt hér sé einvörðungu vísað til I. kafla er í lokamálsgrein d-liðar 9. gr. frumvarpsins (er verði 16. gr. laganna) gert ráð fyrir að þessi meginregla gildi einnig um greiðsluaðlögun II. kafla eftir nánari ákvörðun umsjónarmanns. Hugtakið veðhafi nær þannig einnig til veðhafa lánsveðs, hvort sem um er að ræða greiðsluaðlögun samkvæmt ákvæðum I. eða II. kafla.

Breyting á 3. gr. laganna varðar upplýsingagjöf skuldara vegna lánsveðs.

Um 5. gr.

Þær breytingar sem lagðar eru til á 4. gr. laganna, sbr. a- og b-lið, er nauðsynlegt að gera vegna ákvæða í frumvarpi til laga um greiðsluaðlögun einstaklinga sem, ef það verður að lögum, leiðir til brottfalls X. kafla a í lögum um gjaldþrotaskipti o.fl.

Þá er gerð tillaga um að yfirstjórn þeirra mála sem lögin fjalla um færist frá dómsmála- og mannréttindaráðherra til félags- og tryggingamálaráðherra.

Um 6.–7. gr.

Í a-lið 6. gr. frumvarpsins er lögð til sú breyting á 5. gr. laganna að fastar mánaðar-greiðslur sem umsjónarmaður með greiðsluaðlögun á að reikna út að skuldara sé kleift að greiða á ákveðnu tímabili miðist við hæfilega húsaleigu sem skuldari, í hverju tilviki fyrir sig, getur greitt í stað þess að greiðslan miðist við hæfilega húsaleigu á almennum markaði fyrir eign þá sem um ræðir eins og lögin kveða nú á um. Með þessari breytingu er þess vænst að þetta úrræði nýtist fleirum. Flest rök hníga til þess að rýmka þetta skilyrði, til að auðvelda fólki að halda húsnæði sínu á þeim óvissutímum sem framundan eru. Það er hagur jafnt skuldara og kröfuhafa að áfram sé greitt af áhvilandi veðlánnum í samræmi við getu lántaka frekar en að kröfuhafar þurfi að leysa til sín óþarflega margar eignir.

Í b-lið 6. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir þeirri almennu reglu við greiðsluaðlögun samkvæmt lögnum að lánsveðsali sé boðaður á veðhafafundi.

Breyting samkvæmt 7. gr. frumvarpsins (á 9. gr. laganna) varðar upplýsingagjöf til lánsveðsala.

Um 8. gr.

Breytingar þær sem lagðar eru til á 12. gr. laganna snúa fyrst og fremst að málmeðferð vegna lánsveða en í e-lið, sbr. 6. mgr. 12. gr. laganna, er fjallað um afmáningu verðréttinda af fasteign sem standa utan þeirra marka í veðröð sem svarar til söluverðs hennar á almennum markaði að viðbættum 10 hundraðshlutum, sbr. 1. mgr. 12. gr. laganna. Hér er gerð tillaga um að til viðbótar við afmáningu verðréttindanna falli niður þær kröfur á hendur skuldara sem standa að baki þeim. Er þetta til samræmis við sambærileg ákvæði er varða greiðsluaðlögun einstaklinga.

Um 9. gr.

Lagt er til að þrír nýir kaflar bætist við lögin og í almennum athugasemdum er gerð grein fyrir meginefni og tilgangi þeirra.

Nýr II. kafli fjallar um tímabundið úrræði sem stendur til boða einstaklingum er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum til heimilisnota. Lagt er til að efni kaflans verði skipað í sex greinar er verði 13.–18. gr. laganna, sbr. a–f-lið. Hér er gert ráð fyrir að um tímabundið úrræði sé að ræða og því er í 10. gr. frumvarpsins gert ráð fyrir að þessi kafli falli úr gildi við árslok 2011.

Nýr III. kafli fjallar um ráðstöfun afborgana lánasamninga einstaklinga við fjármálafyrirtæki. Lagt er til að efni kaflans verði skipað í tvær greinar er verði 19.–20. gr. laganna, sbr. g- og h-lið.

Nýr IV. kafli fjallar um sameiginleg ákvæði. Lagt er til að efni kaflans verði skipað í eina grein er verði 21. gr. laganna, sbr. i-lið.

Um a-lið (13. gr.).

Úrræði það sem lagt er til að tekið verði upp í II. kafla laganna er ætlað til aðstoðar einstaklingum er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum, enda sé eignarhaldið tilkomið vegna kaupa á fasteign sem ætluð var til að halda heimili án þess að eldri fasteign ætluð til sömu nota hafi verið seld. Úrræðið felst í því að annarri fasteigninni er ráðstafað til veðhafa en hinn heldur sá sem úrræðisins leitar. Nefnist úrræðið greiðsluaðlögun og nær til þeirra veðkrafna sem hvíla á fasteignunum. Sá einstaklingur eða einstaklingar sem leita greiðsluað-

lögunar samkvæmt þessum kafla eru nefndir saman skuldari, til samræmis við önnur ákvæði laganna.

Auk þess sem að framan greinir er það skilyrði fyrir því að greiðsluaðlögun verði samþykkt að einstaklingur hafi fest kaup á fasteign, óháð byggingarstigi hennar, fyrir 7. október 2008 án þess að hafa selt eldri fasteign sína og þær hafi báðar verið óslitið í hans eigu frá þessu tímamarki. Greiðsluaðlögun getur einungis sá einstaklingur nýtt sér sem er þinglýstur eigandi viðkomandi fasteigna og hefur forræði á fé sínu. Eigi tveir eða fleiri einstaklingar fasteignirnar í óskiptri sameign verða þeir í sameiningu að ganga til greiðsluaðlögunar, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Þá getur greiðsluaðlögun aðeins varðað fasteign þar sem einstaklingur heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða hóflegt húsnæði miðað við þarfir hans og fjölskyldu hans, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Sé fasteignin í sameign er nægilegt í þessu skyni að einn eigenda eigi þar heimili. Hin fasteignin sem einstaklingurinn á og greiðsluaðlögun er ætlað að ná til verður annaðhvort að hafa áður uppfyllt framangreind skilyrði, næst á undan þeirri fasteign sem uppfyllir skilyrðin, eða einstaklingurinn hefur fest kaup á henni með það í huga að halda heimili sitt þar. Alla jafna er þar átt við byggingarlóðir eða ófullgerðar húseignir sem einstaklingurinn hefur gagngert fest kaup á til að byggja framtíðarheimili og sem ætlaðar eru til slíkrar búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Þá er það enn fremur skilyrði fyrir því að greiðsluaðlögun verði beitt að veðkröfur á skuldara hvíli á báðum fasteignunum. Taka ber hins vegar skýrt fram að gert er ráð fyrir því að skilyrði þeirrar greiðsluaðlögunar sem gert er ráð fyrir að lögfest verði sem II. kafla laganna verði tæmandi talin í lögnum. Þannig þarf einstaklingurinn ekki að uppfylla þau skilyrði sem sett eru í lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga til að fá samþykki fyrir greiðsluaðlögun.

Gert er ráð fyrir að sá sem óskar greiðsluaðlögunar samkvæmt II. kafla leggi inn skriflega umsókn til embættis umboðsmanns skuldara og eru kröfur um upplýsingar sambærilegar og gerðar eru í I. kafla, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna, að undanskildum 4. og 5. tölul., og einnig 1. másl. 2. mgr. 3. gr. laganna. Með umsókn skal einnig fylgja verðmat tveggja löggiltra fasteignasala á báðum fasteignum en í því sambandi er litið til 2. mgr. 12. gr. laganna.

Um b-lið (14. gr.).

Lagt er til að embætti umboðsmanns skuldara taki afstöðu til umsóknar um greiðsluaðlögun á grundvelli almennra ákvæða um rannsóknarskyldu hans sem finna má í lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga og nýti heimildir í þeim lögum til að krefjast frekari gagna ef svo ber undir.

Lagt er til að ástæður þess að umboðsmaður skuldara geti hafnað umsókn um greiðsluaðlögun taki mið af 1., 2. og 4.–8. tölul. 2. mgr. 4. gr. laganna.

Gert er ráð fyrir að tímafrestur umboðsmanns skuldara til að taka ákvörðun um afgreiðslu á umsókn skuldara verði tvær vikur, enda liggja fyrir fullbúin umsókn. Kalli umboðsmaður skuldara eftir frekari gögnum eða upplýsingum eftir að umsókn berst telst hún ekki fullbúin fyrir en slíkum erindum hefur verið svarað með fullnægjandi hætti af hálfu skuldara. Gert er ráð fyrir að skuldari geti kært synjun umboðsmanns skuldara um heimild til að leita greiðsluaðlögunar til félags- og tryggingamálaráðherra innan viku frá því að umsækjanda berst tilkynning um ákvörðun umboðsmanns skuldara en ekki er unnt að kæra ákvörðun umboðsmanns skuldara um samþykki á umsókn.

Í lokamálgrein er fjallað um réttaráhrif greiðsluaðlögunar varðandi stofnun sammingsveða og nauðungarsölur á fasteignum.

Um c-lið (15. gr.).

Verði fallist á greiðsluaðlögun er gert er ráð fyrir að umboðsmaður skuldara skipi umsjónarmann með henni er uppfylli þær hæfiskröfur sem gerðar eru til umsjónarmanna samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga. Um þóknun hans fer einnig eftir þeim lögum, sbr. i-lið (er verði 21. gr. laganna). Hann skal í samráði við skuldara gera frumvarp til greiðsluaðlögunar og stýra greiðsluaðlögunarferlinu. Í greiðsluaðlögunarfrumvarpi gerir umsjónarmaður tillögu um ráðstöfun annarrar fasteignarinnar til veðhafa en að skuldari haldi eftir hinni fasteigninni þannig að veðréttindi sem standa til tryggingar uppreiknuðum eftirstöðvum veðskulda á þeirri fasteign nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til 80–110% söluverðs fasteignarinnar á almennum markaði.

Um d-lið (16. gr.).

Ekki er gert ráð fyrir því að lögakveðið verði hvorri fasteigninni skuldari haldi eftir heldur að umsjónarmaður skuli gera tillögu um hvorri fasteign skuldara skuli ráðstafað til veðhafa en hinni skuli skuldari halda eignarrétti yfir. Í því sambandi ber umsjónarmanni eftir atvikum að líta til almennra sjónarmiða sem gilda um sölu eigna skuldara samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga. Almennt er lagt til grundvallar við greiðsluaðlögun að veðkröfur á hvorri fasteign haldi gildi sínu og verði ekki færðar á milli þeirra nema ljóst sé að viðmiðum um að veðskuldir nemi ekki hærri fjárhæð en 80–110% söluverðs fasteignarinnar á almennum markaði verði ekki náð. Ræðst endanlegt hlutfall innan þessara marka af ákvörðun umsjónarmanns. Þau veðréttindi sem falla innan markanna standa óhögguð á þeirri fasteign sem þau hvíla á en umsjónarmaður skal leitast við að nýta veðrými fasteignanna til hins ýtrasta til að tryggja að veðkröfur þær er standa að baki veðréttindum sem falla utan markanna geti staðið innan greindra marka á hinni. Í þessu sambandi þykir eðlileg meginregla að veðrými innan markanna verði nýtt til fulls á þeirri fasteign sem áfram verður eign skuldara. Verði veðréttindi flutt milli fasteignanna til að nýta veðrými skal fylgt réttthæð þeirra veðréttinda sem þannig flytjast á milli fasteigna, þannig að þau veðréttindi sem standa fremst í veðröð þeirra sem flytja á verði fyrst flutt á milli og svo koll af kalli. Standi veðkrafa að hluta innan markanna og að hluta utan þeirra skal eftirstöðvum hennar skipt að tiltölu því til samræmis. Það leiðir af reglu þessarar greinar, um að veðréttindi innan markanna standi óhögguð á hvorri fasteign fyrir sig, að veðréttindi sem flutt eru milli fasteigna eru eftirstæð öllum veðréttindum sem fyrir voru á fasteigninni. Þannig má sem dæmi nefna að ef á annarri fasteigninni hvílir einvörðungu ein veðkrafa sem er umfram mörk þau sem tiltekin eru en á hinni hvíli þrjár veðkröfur innan markanna, hver á sínum veðrétti, og enn sé veðrými til staðar þá væri mögulegt að flytja hluta veðkröfunnar sem hvílir á fyrsta veðrétti á milli fasteigna en sá hluti sem þannig væri fluttur mundi teljast á fjórða veðrétti og þar með eftirstæður hinum.

Í lokamálsgreininni er gerð tillaga um, til samræmis við breytingar á I. kafla, að greiðsluaðlögun geti einnig náð til lánsveðs. Um umsókn og málsmeðferð gilda sömu ákvæði og gilda varðandi lánsveð í I. kafla eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að umsjónarmaður ákveði í frumvarpi til greiðsluaðlögunar, með tilliti til málsmeðferðarreglna I. og II. kafla, hvort lánsveð teljist með veðréttindum á þeirri fasteign sem áfram verður eign skuldara eða hvort það fylgi þeirri fasteign sem ráðstafað er til kröfuhafa. Til dæmis gæti komið til álita að lánsveð kæmi til greiðsluaðlögunar á þeirri fasteign sem áfram verður eign skuldara, eftir að hinni hefur verið ráðstafað til kröfuhafa, ef umsjónarmaður telur það eðlilega niðurstöðu í hverju tilviki fyrir sig. Mundi í slíku tilviki að mestu stuðst við málsmeðferðarreglur I. kafla

varðandi þennan þátt. Ljóst er þó að umsjónarmanni er falin sú ábyrgð að gera tillögu um og eftir atvikum ákveða um greiðsluaðlögun lánsveða ef um þau er að ræða.

Um e-lið (17. gr.).

Í þessu ákvæði er að finna málsmeðferðarreglur við greiðsluaðlögun sem umsjónarmanni ber að fylgja. Hliðsjón var höfð af málsmeðferðarreglum 12. gr. laganna. Umsjónarmaður kallar saman veðhafafund innan ákveðinna tímamarka og kynnir þar fyrirbyggjandi gögn og gefur veðhöfum kost á að lýsa afstöðu til þess sem fram er komið af hendi skuldara. Þótt veðhafar mæti ekki á fundinn þrátt fyrir boðun eða auglýsingu í Lögbirtingablaði skal umsjónarmaður eigi að síður halda fundinn og taka þær ákvarðanir sem honum ber. Verðmat á fasteignunum sem skuldari hefur aflað skal lagt til grundvallar nema veðhafi, sem hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðu þess, fái því hrundið með matsgerð dómkvaddra manna. Það er mat umsjónarmanns sem ræður því hvort veðhafi eigi hagsmuna að gæta og sé svo skal hann fresta meðferð máls og heimila veðhafa að leita slíkrar matsgerðar en ella synjar hann frestun meðferðar málsins. Á það fyrst og fremst við þegar umsjónarmaður telur einsýnt að kröfur veðhafa muni ekki falla innan 80–110% söluverðs fasteignarinnar á almennum markaði, þrátt fyrir endurskoðun verðmats og krafa veðhafa um endurskoðun því þýðingarlaus.

Teljast sýnt samkvæmt verðmatinu að samanlögð fjárhæð veðskulda sé hærri en söluverð fasteignar sem skuldari mun halda eftir, sbr. framangreind mörk, skal umsjónarmaður á fundinum og í samræmi við frumvarp til greiðsluaðlögunar gefa veðhöfum, sem eiga veðréttindi í þeirri fasteign sem ráðstafa skal til veðhafa, og þeim veðhöfum, sem eiga veðkröfur í þeirri fasteign sem skuldari heldur og eigi njóta veðréttinda samkvæmt frumvarpi til greiðsluaðlögunar, kost á að gera þegar í stað tilboð um að leysa til sín þá fasteign með því að taka að sér rétt hærra veðkröfur annarra. Veðréttindi sem flutt eru milli fasteigna teljast í þessum skilningi réttlægri en veðréttindi sem voru áhvílandi á fasteigninni fyrir greiðsluaðlögun en innbyrðis röð þeirra breytist ekki. Með þessu móti er leitast við að, líkt og í 12. gr. laganna, að gefa öllum veðhöfum kost á því að leysa til sín með framangreindum hætti þá eign sem ráðstafa skal til kröfuhafa, líka þeim sem eiga kröfur utan marka í báðum fasteignum ef því er að skipta. Í ákvæðinu er lýst málsmeðferð varðandi tilboð og ráðstöfun til veðhafa en ef ekki fæst önnur niðurstaða skal sá veðhafi sem á veðkröfu á fyrsta veðrétti leysa til sín fasteign sem ráðstafað er til veðhafa. Sama gildir ef aðeins einum veðhafa er til að dreifa.

Lagt er til að umsjónarmanni verði heimilt að fresta veðhafafundi í allt að tvær vikur ef hann telur að slík frestun leiði til samkomulags um frumvarp til greiðsluaðlögunar. Ekki er gert ráð fyrir að slík frestun sé auglýst öðruvísi en með tilkynningu þar um á veðhafafundi. Samkvæmt ákvæðinu er stefnt að því að samkomulag náist milli veðhafa og skuldara um greiðsluaðlögun en að öðrum kosti ákveður umsjónarmaður hvernig henni skuli háttáð og tilkynnir það á veðhafafundinum.

Um f-lið (18. gr.).

Að fenginni niðurstöðu um greiðsluaðlögun er lagt til að umsjónarmaður afmái af fasteignunum veðréttindi sem standa í veðröð utan þeirra marka sem ákveðin voru. Umsjónarmaður geri yfirlýsingu sem þinglýst skal á fasteignirnar en fyrir hana greiðist ekkert gjald. Er hér höfð hliðsjón af ákvæðum 12. gr. laganna. Til viðbótar er hér lagt til að kröfur að baki þeim veðréttindum á hendur skuldara falli niður við afmáningu þessara veðréttinda af fasteigninni á sama hátt og gildir um greiðsluaðlögun einstaklinga. Með þessu er tryggt

að greiðsluaðlögunin nái því markmiði að fasteignareigandinn greiði einvörðungu af einni fasteign sem ætluð er til að halda heimili og sú skuldabyrði sem hann beri sé í eðlilegu samræmi við verðmæti fasteignarinnar líkt og almennt er lagt til grundvallar við greiðsluaðlögun. Til samræmis við þær almennu reglur er lagt til að sá hluti skulda sem felldur er niður samkvæmt greiðsluaðlögun myndi ekki skattstofn og skerði ekki rétt skuldara til hvers konar greiðslna eða aðstoðar frá ríki eða sveitarfélögum.

Líkt og í niðurlagsmálsgrein 12. gr. laganna er gert ráð fyrir því að rísi ágreiningur um niðurstöðu veðhafafundar geti þeir sem eiga hlut að máli leitað úrlausnar um hana fyrir dómstólum en ekki er gert ráð fyrir að honum verði áður skotið til æðra stjórnvalds. Hér er lagt til að málsmeðferð fyrir dómi verði í samræmi við þær reglur, eftir því sem við á, sem gilda samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga um málsmeðferð fyrir dómi vegna þvingaðrar greiðsluaðlögunar en ljóst er að einnig kunna að skipta máli þau sjónarmið sem gilda um úrlausn ágreinings um gildi nauðungarsölu.

Um g-lið (19. gr.).

Hér eru lagðar til breytingar á fyrirkomulagi ráðstöfunar afborgana inn á lánasamninga. Samkvæmt dómvænu á Íslandi er innborgunum á peningakröfu ráðstafað fyrst til að greiða áfallinn kostnað og vexti og þegar kostnaður og vextir hafa verið greiddir að fullu er innborgun ráðstafað til að greiða niður höfuðstól kröfunnar. Lagt er til að breyting verði gerð á þessu en til að byrja með taki hún bara til ákveðinna krafna fjármálafyrirtækja. Þannig er lagt til að frá 1. júlí 2010 skuli fjármálafyrirtæki, eins og þau eru skilgreind í lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, ráðstafa innborgunum einstaklinga vegna samningsbundinna afborgana lánasamninga þeirra við fjármálafyrirtæki þannig að innborgun skuli fyrst ráðstafað til lækkunar höfuðstóls, síðan til greiðslu áfallins kostnaðar og að lokum til greiðslu áfallinna vaxta.

Margir hafa orðið til að gagnrýna framangreinda dómvænu um ráðstöfun á innborgun peningakröfu. Sem dæmi um áhrif þeirrar breytingar sem hér er lögð til má nefna vanefnd á mánaðarlegum afborgunum lánasamnings sem staðið hefur í þrjá mánuði. Er þá áfallinn kostnaður og dráttarvextir vegna þeirra vanefnda. Ef skuldari getur greitt inn á þessa skuld, þó ekki hærri fjárhæð en sem nemur áföllunum kostnaði og dráttarvöxtum, stendur höfuðstóll óbreyttur að lokinni innborgun og áfallandi dráttarvextir reiknast af honum, þrátt fyrir að skuldari sýni fram á vilja til greiðslu, auk þess sem höfuðstóll kann að hafa áhrif á verðtryggingarþátt láns eftir atvikum. Vilji er til að breyta þessu með þeim hætti að innborgun í því dæmi sem hér er tekið verði fyrst ráðstafað til greiðslu höfuðstóls. Engu af greiðslunni er þá ráðstafað til greiðslu kostnaðar eða dráttarvaxta þar sem hún nægir ekki til að greiða niður allan höfuðstólinn. Frá þessum innborgunardegi lækkar höfuðstóll og myndar nýjan stofn til útreiknings dráttarvaxta. Ógreiddir en áfallnir dráttarvextir halda gildi sínu en eru ekki vaxtareiknaðir sérstaklega. Úrræðið nýtist sérstaklega vel þeim sem eiga við tímabundna greiðsluferfðleika að ræða og geta komið láni í skil innan árs. Vegna ákvæða 12. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, sem kveður á um að sé vaxtatímabil lengra en tólf mánuðir án þess að vextirnir séu greiddir skuli þeir lagðir við höfuðstól og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð, er ljóst að höfuðstólsfærsla dráttarvaxta einu sinni á ári leiðir til hækkunar höfuðstóls láns sem er í vanskilum. Í daglegu tali er þetta oft nefndir vaxtavextir. Innan hvers árs reiknast hins vegar ekki neindir vextir af vöxtum, þótt afborgun af láni gangi bara inn á höfuðstól. Þannig eru það rök með þessari lagabreytingu sem hér er gerð tillaga um að hún feli í sér sanngjarnari máta á ráðstöfun innborgana á peningakröfu en verið hefur auk

Þess sem hún virki sem hvati á skuldara til að greiða upp vanskil til að lækka höfuðstól og þar með þá refsivexti sem greiðast vegna vanskilanna.

Þess er vænst að fleiri aðilar taki upp þessa ráðstöfun á greiðslum frá skuldara án sérstakra lagafyrirmæla þar um en síðar kunni að verða leidd í lög almennari ákvæði um þetta efni er tækju til stærri hóps og endurskoðuðu dráttarvaxtagreiðslur og ákvarðanir um þær með víðtækari hætti, t.d. með endurskoðun á fyrrnefndri 12. gr. vaxtalaga.

Um h-lið (20. gr.).

Hér er gert ráð fyrir að lögfest verði ákvæði um heimild skuldara, sem er í vanskilum samkvæmt lánasamningi við fjármálafyrirtæki, til að gera kröfuhafa tilboð um tímabundinn samning aðila er miði að því að lánasamningur verði í skilum í lok samningstímans. Slíkur samningur kann að fela í sér eftirgjöf krafna. Hér er boðið upp á úrræði sem kann að nýtast þeim sem ekki eiga í miklum vandræðum og geta með þessum aðgerðum komist hjá viðameiri greiðsluaðlögun. Fjármálafyrirtæki er í sjálfsvald sett hvort það tekur slíku tilboði skuldara en synjun skal vera rökstudd. Sé tilboði hafnað standa skuldara til boða önnur greiðsluaðlögunarúrræði. Eigi að síður má telja að þessi lögbundna málsmeðferð styrki stöðu skuldara og er því gerð tillaga um að hún verði lögfest.

Um i-lið (21. gr.).

Í ljósi þess að samhliða þessu frumvarpi eru lögð fram frumvörp um greiðsluaðlögun einstaklinga og um stofnun embættis umboðsmanns skuldara þykir eðlilegt og stuðla að samræmi í réttarframkvæmd að gera tillögu um að við lausn þeirra úrlausnarefna sem umboðsmanni skuldara eða umsjónarmönnum með greiðsluaðlögun er ætlað að leysa sé unnt að beita sambærilegum eða viðeigandi ákvæðum laga um greiðslulögun einstaklinga ef ekki er fjallað um álitafnið með beinum hætti í þessum lögum. Þetta gildir meðal annars og eftir atvikum um málskostnað vegna starfa umboðsmanns skuldara, umsjónarmanns með greiðsluaðlögun og þann kostnað sem kröfuhafar bera.

Um 10. gr.

Lagt er til að II. kafli falli úr gildi í árslok 2011, enda er úrræðið eðli málsins samkvæmt tímabundið. Umsóknir um beitingu þessa úrræðis sem berast fyrir þetta tímamark verða þó afgreiddar á grundvelli ákvæða kafans.

Um 11. gr.

Í ljósi þeirra viðamiklu breytinga sem lagðar eru til á lögunum er hér gerð tillaga um að heiti laganna verði breytt.

Um 12. gr.

Lagt er til að lögin öðlist þegar gildi.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.

Frumvarpi þessu er ætlað að bæta stöðu þeirra einstaklinga sem lent hafa í greiðsluferfiðleikum í kjölfar efnahagshrunsins haustið 2008 og auðvelda sem flestum að komast í gegnum þá erfiðleika sem gjaldmiðla- og bankahrunið hafa valdið heimilum landsins. Samhliða þessu frumvarpi eru lögð fram tvö önnur frumvörp sem í grunni hafa sama markmið en hvert um sig tekur á sérstökum viðfangsefnum. Það eru frumvarp til laga um greiðsluaðlögun einstaklinga og frumvarp til laga um umboðsmann skuldara.

Þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu eru tvenns konar. Annars vegar er um breytingar á formgerð laganna og hins vegar eru lögð til ný úrræði fyrir einstaklinga í greiðsluferfiðleikum.

Lagt er til að efnisákvæðum gildandi laga verði skipað í sérstakan kafla, er verði fyrsti kafla laganna. Þá er lagt til að bætt verði tveimur nýjum köflum við lögin, er hvor um sig hefur að geyma ákveðin úrræði fyrir einstaklinga í greiðsluvanda en þriðji kaflinn sem lagt er til að bætist við lögin fjallar um sameiginleg ákvæði. Þar er meðal annars kveðið á um að heimilt sé að beita ákvæðum laga um greiðsluaðlögun einstaklinga um greiðsluaðlögun samkvæmt þessum lögum og einnig er kveðið á um að II. kafla laganna falli úr gildi í árslok 2011.

Með nýjum úrræðum til lausnar greiðsluvanda einstaklinga eru lagðar til eftirtaldar breytingar. Lagt er til að í kafla II verði lögfest tímabundið úrræði til handa einstaklingum er greiða fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum til heimilisnota. Hér er komið til móts við þann hóp sem hafði fest kaup á fasteign til heimilisnota fyrir 7. október 2008 en hafði á sama tíma ekki náð að selja eldri fasteign sína. Gert er ráð fyrir að einstaklingurinn leiti til umboðsmanns skuldara sem skipi honum umsýsnarmann með greiðsluaðlöguninni og skal hún miða að því að ákveða markaðsverð beggja fasteigna og á grundvelli þess að ákveða hvaða veðkröfur rúmast innan 80–110% af verðmæti hvorrar fasteignar fyrir sig. Gert er ráð fyrir því að þinglýstur eigandi haldi annarri eigninni og að eftir greiðsluaðlögun hvíli veðkröfur allt að framangreindu marki á henni en hinni eigninni verði ráðstafað og afsalað til veðhafa í samræmi við fjárhæð veðkrafna sem hvíla á fasteigninni. Þær veðkröfur sem ekki rúmast innan markanna eða eru réttlægri en veðréttindi þess veðhafa sem fasteign er ráðstafað til falla niður. Þá falla einnig niður kröfur á þá sem standa að baki þeim veðréttindum sem eru afmáð. Með þessu er reiknað með að sem flestir geti losað sig úr þeirri stöðu að sitja uppi með tvær fasteignir vegna ákvarðana sem teknar voru fyrir hrun en skilyrði fyrir því að einstaklingum verði veitt þetta úrræði er að báðar fasteignirnar hafi verið nýttar eða ætlaðar til nýtingar sem heimili og að sömu aðilar hafi haft óslitið eignarhald þeirra síðan efnahagshrunið varð.

Lagt er til að í kafla III verði kveðið á um fyrirkomulag ráðstöfunar afborgana inn á lánasamninga. Samkvæmt frumvarpinu munu fjármálafyrirtæki ráðstafa innborgunum einstaklinga vegna afborgana lánasamninga við fjármálafyrirtækið þannig að innborgun gangi fyrst til lækkunar höfuðstóls, síðan til greiðslu áfallins kostnaðar og að lokum til greiðslu

áfallinna vaxta en samkvæmt dómvenju er innborgunum á peningakröfu ráðstafað fyrst til að greiða að fullu áfallinn kostnað og vexti og að lokum er því sem eftir er ráðstafað til greiðslu höfuðstóls kröfunnar. Til að byrja með gildir þetta ákvæði eingöngu um ákveðnar kröfur fjármálafyrirtækja. Þá er gert ráð fyrir að lögfest verði ákvæði um heimild skuldara, sem er í vanskilum með lánasamning, að gera kröfuhafa tilboð um tímabundinn samning er miði að því að lánessamningur verði í skilum í lok samningstímans. Þetta úrræði er hugsað fyrir þá einstaklinga sem ekki eru í miklum vandræðum og geta með þessu komist hjá viðameiri aðgerðum sem færu þá í gegnum umboðsmann skuldara.

Fjárhagsleg áhrif frumvarpsins, verði það óbreytt að lögum, á ríkissjóð og fjármálastofnanir í hans eigu eru óljós. Annars vegar má gera ráð fyrir neikvæðum áhrifum á útgjöld, eignastöðu og fjárstreymi vegna aukins álags á umboðsmann skuldara og mögulegra afskrifta vegna greiðsluaðlögunar, hins vegar létta önnur ákvæði frumvarpsins álagið á umboðsmann skuldara og styrkja stöðu Íbúðalánasjóðs þegar innborgun inn á höfuðstól fær forgang fram fyrir greiðslu áfallins kostnaðar. Unnið er að frekari greiningu fjárhagslegra áhrifa ákvæða frumvarpsins á ríkissjóð og fjármálastofnanir í hans eigu en niðurstöður liggja enn ekki fyrir.