

## Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um sammingsveð, nr. 75/1997, með síðari breytingum.

Flm.: Lilja Mósesdóttir, Guðfríður Lilja Grétarsdóttir, Guðlaugur Þór Þórðarson,  
Ásmundur Einar Daðason, Eygló Harðardóttir, Þór Saari,  
Margrét Tryggvadóttir, Þráinn Bertelsson.

### 1. gr.

Við 19. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Lánveitanda, sem veitir lántaka lán gegn veði í fasteign sem er ætluð til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda, er ekki heimilt að leita fullnustu fyrir kröfu sinni í öðrum verðmætum lántaka en veðinu nema krafa hafi orðið til vegna saknæmra athafna eða meintra brota lántaka á lánareglum. Krafa lánveitanda á lántaka skal falla niður ef andvirði veðsins sem fæst við nauðungarsölu nægir ekki til greiðslu hennar. Með lántaka er átt við einstakling. Með lánveitanda er átt við einstakling, lögaðila eða aðra aðila sem veita fasteignaveðlán í atvinnuskyni.

### 2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi og gilda um fasteignaveðlán sem stofnað verður til eftir gildistöku þeirra. Lögin taka jafnframt til fasteignaveðlana sem stofnað hefur verið til fyrir gildistöku laga þessara þar sem forsendubrestur varð í aðdraganda og kjölfar bankahrunsins sem nauðsynlegt er að taka á til að afstýra öðru hruni af völdum skuldakreppu.

### Greinargerð.

Þetta frumvarp er nú lagt fram í fjórða sinn. Markmið þess er að innleiða úrræði fyrir fólk sem orðið hefur fyrir forsendubresti eftir að eignabólan sprakk, gengi krónunnar hrundi og verðbólga fór fram úr væntingum. Rétturinn til að skila inn veðsettri eign styrkir jafnframt stöðu skuldsettra einstaklinga í samningaviðræðum við lánveitendur um m.a. niðurfellingu skulda.

Við umfjöllun um frumvarpið á fyrri þingum var gagnrýnt að frumvarpið væri of róttækt og að í lánaframkvæmd hefðu verið samþykkt úrræði sem auðvelduðu viðskiptavinum lána- stofnana að koma fasteignaveðlánnum í skil. Samþykkt frumvarpsins mundi leiða til þess að skilyrði í lánaframkvæmd yrðu hert og aðgangur einstaklinga að lánsfé yrði þrengri en ella. Gildissvið frumvarpsins væri heldur ekki nægilega skýrt afmarkað og ákvæði um gildistöku fæli í sér íhlutun í sammingsfrelsið sem færi í bága við friðhelgi eignarréttar.

Rétt er að ýmis úrræði hafa verið lögfest frá hruni sem veita skuldurum færi á að leysa úr greiðsluvanda sínum án þess að til gjaldþrotaskipta þurfi að koma. Úrræðin duga hins vegar ekki til og fjölgað hefur jafnt og þétt í hópi þeirra sem glíma við alvarleg vanskil. Samkvæmt upplýsingum frá Creditinfo voru í ágúst sl. 26.666 einstaklingar í alvarlegum vanskilum. Um 11,2% karla, 18 ára og eldri, eru í alvarlegum vanskilum og 6,1% kvenna. Ef hópnum er skipt eftir aldri kemur í ljós að hlutfallslega flestir eru í alvarlegum vanskilum á aldrinum 40–49

ára eða 11,5%. 11,2% þeirra sem eru á aldrinum 30–39 ára eru í alvarlegum vanskilum og 9,9% þeirra sem eru 50–59 ára. 7,3% 18–29 ára Íslendinga eru í alvarlegum vanskilum. Sé litið til búsetu eru hlutfallslega flestir einstaklingar í vanskilum á Reykjanesi eða 16,2% 18 ára og eldri íbúa svæðisins. Á Suðurlandi eru 10,1% íbúa 18 ára og eldri í vanskilum og 9,5% þeirra sem búa á höfuðborgarsvæðinu. Einstæðir foreldrar eru frekar í vanskilum en aðrir hópar.

Núverandi skuldaúrræði leysa ekki varanlega úr skuldavanda margra heimila sem stöðugt versnar vegna verðtryggingarinnar. Í nýlegri greiningu Seðlabankans á skuldavanda heimilanna kemur fram að almenn leiðrétting lána mundi fækka heimilum í greiðsluvanda um 7.600 og álíka mörgum sem eru í skuldavanda eða samtals um 15.000 heimilum. Til samanburðar má geta þess að helstu skuldaúrræði ríkisstjórnarinnar, þ.e. 110% leiðin og sérstök vaxtaníðurgreiðsla, fækkuðu heimilum í greiðsluvanda aðeins um 1.450. Þessi skuldaúrræði féllu að verulegu leyti í skaut heimila sem ekki eru í greiðsluvanda. Misjafnt er eftir fjármálastofnunum hverjir eiga kost á niðurfellingu skulda og hversu mikið er fellt niður. Skuldaúrræðin gagnast heimilum því misvel. Nauðsynlegt er að bregðast við því með almennu úrræði sem styrkir samningsstöðu fólks í vanda gagnvart lánveitendum.

Í frumvarpinu er lagt til að fasteignaveðlán geti ekki orðið grundvöllur aðfarar í öðrum eignum lántaka en þeim sem veðréttindin taka til en í því felst frávik frá þeirri meginreglu íslensks kröfuréttar að skuldari ábyrgist efndir fjárkröfu með öllum eignum sínum. Jafnframt á lántaki að vera laus undan persónulegri ábyrgð á greiðslu lánsins ef veðið hrekkur ekki til greiðslu þess. Ekki skiptir máli hvort veðsali er lántaki eða þriðji maður. Þar sem frumvarpið mælir fyrir um frávik frá umræddri meginreglu kröfuréttar er ekki um eiginlega afskrift að ræða sem leiðir til skattskyldu. Lánveitendur geta verið viðskiptabankar, sparisjóðir, Íbúðalánasjóður, lífeyrissjóðir og aðrir aðilar sem veita fasteignalán í atvinnuskyni, þ.m.t. byggingaraðilar. Með fasteignaveðláni er átt við veðlán sem veitt er með veði í fasteign sem ætluð er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Það skilyrði er sett að lántaki sé einstaklingur. Frumvarpið tekur til lána sem veitt eru með hvers konar veði í fasteign ætlaðri til búsetu og óháð því hvernig andvirði lánsins er ráðstafað. Skilgreining sem vísar til ákvörðunar skipulags- og byggingaryfirvalda er hlutlægur mælikvarði. Ef reglan væri einskorðuð við eiginleg íbúðalán þyrfti að færa sönnur á ráðstöfun láns auk þess sem beiting ákvæðisins hefði gildi gagnvart sumum veðlána höfðum en öðrum ekki. Skýrari tillögur um afmörkun á gildissviði frumvarpsins komu ekki fram á síðasta þingi.

Frumvarpið er eins og áður segir lagt fram til að styrkja stöðu skuldara sem hafa í kjölfar bankahrunsins orðið fyrir verulega neikvæðum áhrifum gengis- og verðtryggingar. Telja verður að staða einstaklinga og heimila sé svo alvarleg um þessar mundir að til samfélagslegrar eyðileggingar horfi ef fylgt verður til hins ýtrasta gamalgróinni reglu samninga- og kröfuréttarins um að samninga skuli halda (*pacta sunt servanda*), þrátt fyrir framangreindar aðstæður sem eru fordæmalausar hér á landi.

Markmiðum frumvarpsins verður ekki náð nema það verði látið taka til samninga sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laganna og óháð því hvort lánastofnun lýtur eignarhaldi hins opinbera eða einkaaðila.

Í lánaframkvæmd Íbúðalánasjóðs er ekki aðhafst frekar við innheimtu kröfu sem glatað hefur veðtryggingu nema sjóðurinn telji að krafa hafi orðið til vegna saknæmra athafna eða meintra brota á lánareglu, sbr. 3. mgr. 3. gr. reglugerðar nr. 119/2003, um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu. Skuldarar fá þó ekki fyrirgreiðslu að nýju láni frá sjóðnum fyrr en kröfur sjóðsins á hendur þeim hafa verið greiddar eða þær afskrifaðar,

sbr. 4. gr. reglugerðarinnar. Í frumvarpinu er eins og áður segir gert ráð fyrir að krafa lánveitanda sem glatað hefur veðtryggingu við nauðungarsölu falli niður.

Til lengri tíma litið eiga ákvæði frumvarpsins að stuðla að vandaðri lánastarfsemi og hvetja til þess að lánveitingar taki mið af greiðslugetu lántaka og verðmæti hinnar veðsettu eignar.