

25.11.2009

Alþingi
Erindi nr. P 138/285
komudagur 26.11.2009

Alísherjarnefnd Alþingis

Undirritaður sérstakur saksóknari hefur farið yfir neðangreint frumvarp til laga um breytingu á lögum um samningsveð nr. 75/1997 er felur í sér takmörkun á aðför kröfuhafa á hendur skuldara þegar um fasteignveðlán er að ræða.

Embætti sérstaks saksóknara gerir ekki athugasemdir við frumvarpið.
Með kveðju,



Sérstakur saksóknari
Special prosecutor

Ólafur Þ. Hauksson

Sérstakur saksóknari

Special Prosecutor

Sími / Tel: +354 444 0150

Netfang / e-mail: olafur.hauksson@sersak.is



– fyrir íslenska verslun

Alþingi
Erindi nr. 138/286
komudagur 138/286 709

Nefndasvið Alþingis
Allsherjarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 26. nóvember 2009

Efni: Umsögn FÍS um frumvarp til laga um breytingu á lögum um samningsveð, nr. 75/1997, 7. mál. (Lagt fyrir á Alþingi á 138. löggjafarþingi.)

I. Aímennt

Vísað er til erindis háttvirtrar allsherjarnefndar Alþingis dagsett 25. nóvember 2009 þar sem óskað er umsagnar FÍS um frumvarp til laga um breytingu á lögum um samningsveð, nr. 75/1997.

FÍS tekur ekki afstöðu til frumvarpsins að svo stöddu. Félagið bendir hins vegar góðfúslega á mikilvægi þess að huga gaumgæfilega að eignarréttarákvæðum stjórnarskrár við setningu laga sem skerða slík réttindi með afturvirkum hætti.

II. Annað

Að lokum áskilur FÍS sér rétt til að koma frekari athugasemdum á framfæri á síðari stigum.

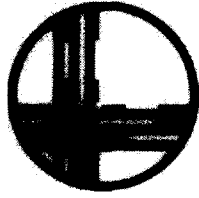
Félagið lýsir sig jafnframt reiðubúið til að funda um efnið sé þess óskað.

Virðingarfyllst,

Harpa Samúelsdóttir lögfræðingur
f.h. Páls Rúnars M. Kristjánssonar hdl.



– fyrir íslenska verslun



Félag löggiltra
endurskoðenda

Alþingi
Erindi nr. **D 138/501**
komudagur 8.12.2009

Reykjavík 07. desember 2009
Tilv. FLE 39-2009

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

b/t Kristjönu Benediktsdóttur

Málefni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um sanningsveð 7. mál.

Með tölvupósti dags. 25. nóvember s.l. óskaði Allsherjarnefnd Alþingis eftir umsögn Félags löggiltra endurskoðenda (FLE) um ofangreint málefni.

Samkvæmt samþykktum félagsins sendi stjórnin ofangreint erindi til álitsnefndar FLE sem tók málið til umfjöllunar.

Álitsnefndin telur málið vera þess eðlis að félagið tekur ekki afstöðu til þess.

Virðingarfyllst,
f.h. Félags löggiltra endurskoðenda

Sigurður B. Arnþórsson
Framkvæmdastjóri FLE

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ

Alþingi
Erindi nr. P 138/479
komudagur 7.12.2009

Alþingi
b.t. nefndarsviðs skrifstofu Alþingis
v/ Austurvöll
150 REYKJAVÍK

7. desember 2009
Tilvísun: 2009110096

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um samningsveð (fasteignaveðlán) 7. mál.

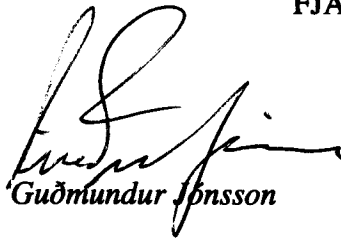
Fjármálaeftirlitið vísar til bréfs, dags. 25. nóvember sl., þar sem Allsherjarnefnd Alþingis óskaði eftir umsögn Fjármálaeftirlitsins um frumvarp til laga um samningsveð (fasteignaveðlán) 7. mál.

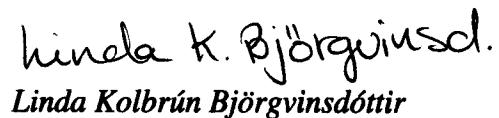
Fjármálaeftirlitið gerir ekki athugasemdir við efnisatriði frumvarpsins en bendir á að verði frumvarpið að lögum gæti það haft veruleg áhrif á endurheimtur lána hjá fjármálafyrirtækjum og lífeyrissjóðum, og þar með veruleg áhrif á afkomu einstakra aðila.

Fjármálaeftirlitið mun veita frekari upplýsingar sé þess óskað.

Virðingarfyllt,

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ


Guðmundur Þósson


Linda Kolbrún Björgvinsdóttir

Alþingi
Erindi nr. P 138/426
komudagur 4.12.2009



Alþingi
nefndarsvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 02.12.2009
200911283
5.00
EJ

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um samningsveð, 7. mál.

Íbúðalánasjóður tekur ekki afstöðu til frumvarpsins og gerir ekki athugasemdir.

Virðingarfyllt

Einar Jónsson hdl.

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 22. mars 2010.

Umsögn laganefndar LMFÍ um frumvarp til laga um breyting á lögum nr. 75/1997, um samningsveð, 138. löggjafarþing, þskj. 7 - 7. mál.

Laganefnd LMFÍ hefur haft ofangreint frumvarp til umsagnar. Með frumvarpinu er lagt til að bætt verði nýrri málsgrein við 19. gr. laganna sem kveður á um það að lánveitanda, sem veitir lántaka lán gegn veði í fasteign, sem ætluð er 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. Kveðið er jafnframt á um það að krafa lánveitanda skuli falla niður ef andvirði veðsins sem fæst við nauðungarsölu nægir ekki til greiðslu hennar. Þá er í 2. gr. frumvarpsins kveðið á um að lögin skuli taka til fasteignaveðlána sem stofnaði hafi verið til fyrir gildistöku laganna. Athugasemdir laganefndar LMFÍ við frumvarpið eru eftirfarandi:

Lok kröfuréttinda án fullnustu:

Laganefnd bendir á að með frumvarpinu er kveðið á um lok kröfuréttinda án fullnustu við tiltekna aðstæður. Er því verið að svipta lánveitanda eign sem er varin af stjórnarskrá. Stríðir það gegn eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar og getur leitt til þess að íslenska ríkið verði talið skaðabótaábyrgt gagnvart lánveitanda.

Meint brot lántaka á lánareglum:

Þá telur laganefnd að ekki sé ljóst hvað sé átt við með „meintu broti lántaka á lánareglum“. Í athugasemdum með frumvarpinu er ekki skýrt hvað sé átt við með þessu og er það því mjög óljóst hvaða þýðingu það hefur ef lánveitandinn fullyrðir að lántaki hafi brotið lánareglur.

Afturvirkni laga:

Samkvæmt ritum fræðimanna innan lögfræði og dómaframkvæmd er afturvirkni íþyngjandi laga bönnuð. Vísast til greinar Sigurðar Líndal, *Um lagaskil og afturvirkni laga*, sem birtist í Úlfjótí 1.tbl. árið 2006. Í greininni fjallar Sigurður um að bann við afturvirkni laga styðst umfram allt við réttlætissjónarmið um að ekki sé raskað þeirri réttarstöðu sem stofnaðist í tíð eldri laga. Vísar Sigurður í grein sinni til þekktra norrænna fræðimanna á sviði lögfræði fullyrðingum sínum til stuðnings. Sigurður bendir einnig á í grein sinni:

„Bann við afturvirkni styðst einnig við hagnýt sjónarmið. Afturvirk lög veikja traust á réttarskipaninni, enda sjá menn þá lítt fyrir afleiðingar gerða sinna og réttarstaða manna verður óljós. Hér má minna á að ein helzta forsenda þess að ríki geti talizt réttarríki er að lög séu nokkurn veginn stöðug þannig að í þeim birtist fyrirsjáanlegt ferli að gefnum tilgreindum forsendum. Festa í löggjöf tryggir öryggi í viðskiptum og eðlilegar og réttmætar væntingar bundnar ráðstöfunum sem menn gera. “

Það ákvæði sem lagt er til að gildi afturvirkt í frumvarpi þessu er íþyngjandi fyrir lánveitanda og hróflar við þeirri réttarstöðu sem var í gildi þegar gerningurinn um lánveitinguna var gerður. Samanber ofanrituð tilvísun telur laganefnd að það stríði gegn grundvallarreglum lögfræðinnar, sem löggjafanum ber að virða.

Markmið lagasetningar eins og þeirrar sem lagt er til með ofangreindu frumvarpi kann að vera virðingarvert. Laganefnd bendir hins vegar á mikilvægi þess að horfa til framtíðar með það í huga hvort markmiðinu verði í raun náð með samþykkt frumvarpsins. Til lengri tíma litið má gera ráð fyrir að einstaklingar fái ekki lán til kaupa á fasteignum nema að því marki sem fengist fyrir eignina á nauðungarsölu. Mun það leiða til þess að einungis einstaklingar sem hafa fjárhagslega sterkt bakland munu geta keypt fasteignir í framtíðinni. Hlýtur það að stríða gegn því markmiði sem upphaflega var lagt upp með frumvarpinu. Laganefnd telur brýnt að skoða afleiðingar frumvarpsins til lengri tíma litið og með vísan til alls ofanritaðs leggst gegn samþykkt frumvarpsins eins og það er lagt fyrir.

Virðingarfyllst,

f.h. laganefndar Lögmannafélags Íslands

Eva B. Helgadóttir, hrl., formaður.

Nefndasvið Alþingis
Allsherjarnefnd
Austurstræti 8 – 10.
150 Reykjavík

SÍMI 545 1200
FAX 545 1212
Netfang ns@ns.is
www.ns.is

Reykjavík, 7. desember 2009.

**Athugasemdir við frumvarp til laga um breytingar á lögum nr. 75/1997 um
sammingsveð, 7. mál.**

Neytendasamtökin fagna hugmyndum er snúa að því að bæta hag skuldara og takmarka rétt kröfuhafa við fullnustu skulda.

Ef litið er til þess lánaþyrirkomulags sem tíðkast hér á landi er ljóst að bæði gengislán og verðtryggð lán breytast í takt við gengissveiflur og verðbólgu, en ekki markaðsvirði eigna og má því gera ráð fyrir að í mörgum tilvikum dugi fasteignaveð ekki til greiðslu áhvílandi lána. Því standa margir frammi fyrir því að missa ekki einasta íbúðarhúsnæði sitt heldur sitja jafnframt uppi með skuldir sem leiðir svo aftur til þess að þeir eiga á hættu að missa aðrar eignir.

Neytendasamtökin eru því sammála þeirri grunnhugsun sem að baki frumvarpinu býr.

Hins vegar er það mat samtakanna að æskilegt væri að ganga enn lengra í átt að því markmiði að koma á sanngjarnri meðferð skuldara og ábyrgari lánveitingum.

Með vísan til þess að lán, bæði verðtryggð og myntlán, hafa hækkað gríðarlega má ímynda sér að þeir sem hafa tekið lán með veði í bifreið og standa ekki lengur undir greiðslum geti staðið frammi fyrir því að missa íbúðarhúsnæði vegna ógreiddra eftirstöðva bílaláns eftir að vörslusvipting bifreiðar hefur átt sér stað. Slík niðurstaða hlýtur að teljast ósanngjörn í garð lántaka, en gera má ráð fyrir að flestir þeirra hefðu staðið í skilum hefðu ekki komið til umfangsmiklar gengissveiflur, þ.e. væri hækkun greiðslubyrði innan eðlilegra marka. Með því verklagi sem nú er viðhaft má einnig ætla að allri áhættu af gengissveiflum og hækkunum lána af öðrum orsökum sé varpað yfir á lántaka.

Neytendasamtökin telja því eðlilegast, ekki síst til að stuðla að ábyrgari lánveitingum en hingað til hafa viðgengist, að breyta lögum um sammingsveð á þann hátt að sá sem veitir lán gegn veði eigi ekki frekari kröfur vegna lánsins en veðið, óháð því um hvers konar veð er að ræða, sem sett er til tryggingar. Er þá gert ráð fyrir að einungis hið veðsetta standi til tryggingar skulda, en hvorki aðrar eignir né persónuleg ábyrgð

lántaka. Þetta yrði þó bundið þeim skilyrðum að lántaki væri einstaklingur og lánið komið til vegna kaupa, endurfjármögnunar eða endurbóta á hinni veðsettu eign.

Telja samtökin að slík breyting mundi ekki einasta bæta aðstöðu þeirra sem nú eiga í greiðsluvanda heldur einnig stuðla að ábyrgari lánveitingum og sporna gegn offramboði lánsfjár þar eð gera má ráð fyrir að lánveitendur gengju í framtíðinni úr skugga um að hin veðsetta eign stæði undir láninu. Leiði hækkun láns til þess að veðsett eign stæði ekki lengur undir því bæri lántakandi þá ekki lengur einn hallann af þeirri þróun.

Virðingarfyllst,
f.h. Neytendasamtakanna,


Hildigunur Hafsteinsdóttir



Alþingi
Erindi nr. P 138/638
komudagur 10.12.2009

10. desember 2009
SI-57913

Nefndasvið Alþingis
nefndasvid@althingi.is
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Með tölvupósti dags. 25. nóvember 2009 óskaði allsherjarnefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um breytingu á lögum um sammingsveð (fasteignaveðlán), 7. mál.

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 aðili.

Í greinargerð með frumvarpinu er fjallað um stöðu íslenskra heimila og hlutdeild fasteignaveðlana í skuldum heimilanna. Þar er vikið að aðstæðum í þjóðarbúinu og leiddar líkur að því að hætta sé á að kröfuhafar sækist eftir auknum tryggingum eða geri fjárnám í óveðsettum eignum. Það geti ekki talist sanngjarnt þar sem mörg heimili hefðu staðið við skuldbindingar sínar við eðlilegri kringumstæður. Þar er ennfremur nefnt að frumvarpið sé lagt fram til að styrkja stöðu skuldara sem hafa í kjölfar bankahrunsins orðið fyrir verulega neikvæðum áhrifum gengis og verðtryggingar. Er vísað í að staða einstaklinga og heimila sé svo alvarleg um þessar mundir að til samfélagslegrar eyðileggingar horfi ef gamalgrónni reglu samningaréttarins um að samninga skuli halda (pacta sunt servanda) verður fylgt til hins ýtrasta. Ennfremur verði markmiðum frumvarpsins ekki náð nema það verði látið taka til samninga sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laganna og óháð því hvort lánastofnun lúti eignarhaldi hins opinbera eða einkaaðila. Til lengri tíma litið er frumvarpinu ætlað að stuðla að vandaðri lánastarfsemi og hvetja til að lánveitingar taki mið af greiðslugetu lántaka.

Það kann að vera réttmætt að setja lög með það að markmiði að takmarka hversu langt lánastofnanir geta gengið í því efni að ganga að ævitekjum skuldara sem þeir hafa lánað óvarlega til. Seðlabankinn telur hins vegar að fyrirbyggjandi frumvarp geti haft umtalsverð skaðleg efnahagsleg áhrif og feli því ekki í sér heppilega lausn á ofangreindu vandamáli. Reynsla Bandaríkjanna, þar sem það fyrirkomulag sem lagt er til í frumvarpinu þekkist í nokkrum fylkjum, sýnir að það hefur tilhneigingu til að styrkja vítahring nauðungarsölu íbúða, húsnæðisverðslækkunar og veikari stöðu bankakerfisins þegar

niðursveifla á sér stað á íbúðamarkaði. Ef umrædd tillaga að lagabreytingu gengi eftir er líklegt að nauðungarsala íbúðahúsnæðis myndi aukast verulega hér á landi, en þegar er áætlað að u.þ.b. fimmtungur heimila hafi verið í neikvæðri eiginfjárstöðu í lok síðasta árs. Hætta er því á að vítahringur af því tagi sem myndaðist á bandarískum íbúðamarkaði yrði mjög kröftugur hér og erfitt að sjá hvernig mætti rjúfa hann án verulegra áhrifa á fjármálakerfið og þjóðarþúskapinn í heild sinni. Mikil fjölgun nauðungarsala er ekki til þess fallin að styrkja stöðu heimila sem virðist þó vera markmið umræddrar tillögu þar sem þeim myndi fjölga verulega sem lenti í neikvæðri eiginfjárstöðu um leið og íbúðaverðslækkunin yrði meiri og myndi vara lengur en ella. Því er mjög varasamt að gera breytingar af þessu tagi við núverandi skilyrði.

Jafnvel við eðlilegri skilyrði þyrfti að meta vandlega efnahagsleg áhrif breytinganna. Ljóst er að framboð lánsfjár til íbúðakaupa myndi dragast saman þar sem útlánaáhætta ykist, íbúðalánsvextir yrðu hærrí en ella, virði undirliggjandi veða lánasafna, þ.m.t. Íbúðalánasjóðs og annarra lánastofnana í ríkiseigu, yrði minna, umsvif á fasteignamarkaði yrðu minni og íbúðaverð héldist lengur lágt. Reynslan vestanhafs sýnir jafnframt að lagaumhverfi af þessu tagi er ekki til þess fallið að koma í veg fyrir að eignaverðs- og lánsfjárbólur geti myndast á nýjan leik.

Flest íbúðalán í Bandaríkjunum eru þannig að lánveitendur geta ekki gengið á eftir öðrum eignum eða tekjum lántaka nægi virði fasteignaveðs ekki til að endurgreiða fasteignaveðlán. Rannsóknir staðfesta að löggjöf sem styrkir stöðu skuldara með þessum hætti felur í sér almennan kostnað fyrir lánveitendur sem er líklegur til að leggjast í kjölfarið á alla lántaka í formi minna lánsfjárframboðs, herra áhættuálags og strangari láns-skilyrðum.¹ Við fyrstu sýn ætti slíkt að vera til þess fallið að koma í veg fyrir að eigna- og lánsfjárbóla geti myndast á fasteignamarkaði en reynsla Bandaríkjanna sýnir glöggt að svo er ekki. Áhrif þessa fyrirkomulag í niðursveiflu á íbúðamarkaði hafa hins vegar reynst mjög erfið viðfangs vestanhafs því það hefur ýtt undir nauðungarsölu á húsnæði.

Eftir að íbúðaverð vestanhafs náði hámarki á árinu 2006 hefur nauðungarsölum fjölgað gríðarlega og vítahringur myndast þar sem sífellt fleiri íbúðalántakar lenda í neikvæðri eiginfjárstöðu í húsnæði og velja að yfirgefa húsnæði sitt. Núverandi regluverk í ýmsum fylkjum Bandaríkjanna er til þess fallið að fjölga þeim lántakendum sem velja að fara þá leið. Í kjölfarið lækkar íbúðaverð enn frekar vegna áhrifa

¹ Sjá t.d. Pence, K.M., (2006). „Foreclosing on opportunity: State laws and mortgage credit“, *The Review of Economics and Statistics*, 88, 177-182 og Kiff, J. og V. Klyuev, (2009). „Foreclosure Mitigation Efforts in the United States: Approaches and Challenges“, *IMF Staff Position Note*, SPN/09/02.

Þess að yfirgefnu húsnæði fjölgar,² eftirspurn dregst saman þegar væntingar um íbúðaverðs breytast, íbúðalántakendum í neikvæðri eiginfjárstöðu fjölgar sem aftur verður til þess að fleiri velja að yfirgefa húsnæði sitt. Vítahringur af þessu tagi hefur reynst mjög kröftugur í niðursveiflunni í Bandaríkjunum. Umfangsmiklar aðgerðir stjórnvalda og einkaaðila hafa því beinst að því að reyna að koma í veg fyrir áframhaldandi fjölgun nauðungarsala. Sumir hafa lagt til að lögum verði breytt á þann veg að bankastofnunum verði leyft að ganga á aðrar eignir vegna fasteignaveðlánskulda.³ Umræðan í Bandaríkjunum gengur því í þveröfuga átt við þá breytingu sem lögð er til í þessu lagafrumvarpi.

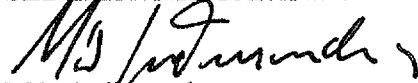
Samningum stjórnvalda við kröfuhafa föllnu bankanna er nú lokið í tilfelli tveggja þeirra. Í þeim felst uppgjör við gömlu bankana vegna yfirtekinna eigna og skulda, sem byggir á mati á líklegum endurheimtum lána sem takmarkar svigrúm bankanna til afskrifta. Verði lagafrumvarpið samþykkt er hætta á að samningar við kröfuhafa verði settir í uppnám. Að sama skapi setur frumvarpið Íbúðalánasjóð og önnur fjármálafyrirtæki í opinberri eigu í algera óvissu. Frumvarpið myndi einnig í grundvallaratriðum breyta þeim forsendum sem unnið hefur verið út frá undanfarin misseri varðandi endurskipulagningu skulda heimila og mögulega setja þá endurskipulagningu í uppnám.

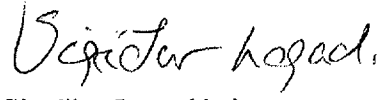
Varðandi einstaka greinar frumvarpsins má að lokum geta þess að frumvarpið útilokar ekki að skuldari geti misnotað regluna um að krafa lánveitanda á lántaka falli niður nægi andvirði veðsins sem fæst við nauðungarsölu ekki til greiðslu hennar. Þannig virðist skuldari geta losað sig við skuldina samkvæmt veðláninu með því að láta eignina fara á nauðungarsölu, án þess að spurt sé í raun um greiðslugetu hans.

Þá virðist 2. gr. frumvarpsins ekki vera nægilega skýrt orðuð þar sem með gagnályktun er unnt að komast að þeirri niðurstöðu að greinin taki aðeins til fasteignaveðlána sem stofnað hefur verið til fyrir gildistöku þess.

Af ofangreindum ástæðum getur Seðlabankinn ekki stutt frumvarpið.

Virðingarfyllst,
SEÐLABANKI ÍSLANDS


Már Guðmundsson
seðlabankastjóri


Sigríður Logadóttir
aðallögfræðingur

² Fjölmargar rannsóknir staðfesta neikvæð áhrif nauðungarsala á íbúðaverð á nærliggjandi eignum, sjá yfirlit í Lee, K. (2008). „Foreclosure’s Price-Depressing Spillover Effects on Local Properties: A Literature Review“, *Federal Reserve Bank of Boston Community Affairs Discussion Paper*, 2008-01.

³ Sjá t.d. Kiff, J. og V. Klyuev (2009). „Foreclosure Mitigation Efforts in the United States: Approaches and Challenges“, *IMF Staff Position Note*, SPN/09/02.



TOLLSTJÓRI

Alþingi
Erindi nr. P 138/515
komudagur 9.12.2009

Nefndasvið skrifstofu Alþingis,
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík

Málsnr: 200911-0144
Dags: 8. desember 2009

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um samningsveð (fasteignaveðlán), 7. mál.

Tollstjóri gerir ekki athugasemdir við efni frumvarpsins.

Virðingarfyllst,

Snorri Olsen tollstjóri



Nefndasvið Alþingis
Allsherjarnefnd
b/t. Elíнар Vaidísar Þorsteinsdóttur
nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 6. desember 2009.

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um samningsveð, nr. 75/1997 (7. mál).

Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp sem felur í sér takmörkun á heimildum lánveitenda til að leita fullnustu krafna vegna veittra fasteignalána.

Hefðbundnir kröfuhafar einstaklinga líkt og lánastofnanir og eignaleigufyrirtæki hafa sýnt erfiðari stöðu fjölda lántakenda, sem rekja má til yfirstandandi efnahagsþrenginga, ríkan skilning. Það liggur í hlutarins eðli að hagsmunum lánveitenda er best borgið ef lántakendur geta staðið skil á greiðslum sínum. Þessi fyrirtæki hafa þannig veitt einstaklingum sem glíma við breyttar aðstæður, t.a.m. vegna skyndilegs atvinnumissis, talsvert svigrúm. Skuldbreytingar, skuldskeytingar, lengri greiðslutími, endurfjármögnun, niðurfelling vaxta, greiðslujöfnun innlendra og erlendra fasteignalána, frysting skulda í ákveðinn tíma og önnur úrræði standa einstaklingum til boða, en úrræðum er þó eðli málsins samkvæmt beitt í samræmi við eðli og umfang hvers máls. Að auki hefur hið opinbera nýverið bætt svokallaðari greiðsluaðlögun í flóru úrræða við fjárhagslega endurskipulagningu einstaklinga og í samstarfi við fjölda fjármálafyrirtækja boðið uppá samræmda greiðsluaðlögun fasteigna- og bílalána. Þá hafa stærstu fjármálastofnanir landsins nýverið jafnframt hafið að bjóða niðurfærslu höfuðstóls lána.

Auk ofangreindra úrræða liggur fyrir, a.m.k. í vel flestum tilvikum, að lánveitendur geta ekki einhliða farið fram á auknar tryggingar fyrir veittum verðtryggðum fasteignaveðlánnum – sem er bróðurpartur fasteignalána hérlendis. Ástæðan fyrir því er einföld, lánasamningar sem gerðir eru vegna þessara lána veita lánveitendum einfaldlega ekki heimild til þess. Af þessu er ljóst að rök greinargerðarinnar fyrir lagasetningu af þessu tagi eru að einhverju leyti takmörkuð.

Jafnframt verður að huga að mögulegum áhrifum þessarar tillögu á lánakjör og lánamöguleika einstaklinga. Ef áhættan á töpuðum kröfum eykst, t.a.m. vegna takmarkana af þessu tagi, þá mun áhættugrunnur lánveitenda breikka, afskriftir aukast og þar með má leiða að því líkur að lánakjör versni. Einnig eru líkur á að lánveitendur munu hugsa sig tvisvar um áður en þær lána einstaklingum sem eru síður vel settir fjárhagslega, sem er að hluta tilgangur frumvarpsins. Hefðbundnir lánveitendur einstaklinga munu því hugsanlega gera mun strangari kröfur um greiðsluhæfi og tryggingar lántakenda, sem munu hafa mest áhrif á þá sem minnst mega sín. Þá eru óátalin hugsanleg áhrif frumvarpsins á fasteignaverð ef fjöldi fólks og lögaðila (sem jafnvel eru ekki í þröngri fjárhagsstöðu) skilar inn fasteignum sínum. Erfitt er að meta hvort slík þróun verði reyndin en ef svo yrdi þá myndu áhrifin fyrir þá sem eftir standa vera með öllu ósanngjörn og beinlínis kalla á skaðlega hjarðhegðan.

Þessu til viðbótar er það mat undirritaðs að frávik frumvarpsins frá meginreglum kröfuréttar svo og stjórnarskráðum eignarrétti séu ekki rökstudd nægjanlega. Kröfur lánveitenda eru eign í skilningi

eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar (72. gr.), en engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almannabörf krefjist og fullt verð komi fyrir. Þar sem frumvarpið rökstyður ekki umrædda almannabörf þá er ekki unnt að fallast á að henni sé til að dreifa. Jafnframt gerir frumvarpið ekki ráð fyrir að fullt verð komi fyrir þann hluta krafna sem andvirði eignarinnar dugar ekki til að greiða.

Hvað þessi skilyrði varðar þá gildir þar einu þó meginhluti lánastofnanna hafi verið kominn í opinbera eigu, en sú staða hefur breyst hratt á undanförunum tveimur mánuðum, þær stofnanir sem eftir standa í einkaeigu njóta enn stjórnarskrárvarinnar verndar.

Virðingarfyllt,

Haraldur I. Birgisson

Haraldur I. Birgisson
Lögfræðingur Viðskiptaráðs