

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Hagsmunasamtök  
Heimilanna



13. mars 2019

**Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 135. mál á 149. löggjafarþingi**

*Frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016  
(eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu)*

Frumvarp þetta felur í sér þá einföldu tillögu að ef fasteign verði seld nauðungarsölu, teljist áhvílandi fasteignalán þá falla niður að öllu leyti. Svokölluð "lyklafrumvörp" hafa allmörgum sinnum verið lögð fram sem stefnt hafa að sama markmiði. Frumvarp þetta felur í sér nýja útfærslu á slíkri reglu sem yrði færð inn í lög um fasteignalán til neytenda og kæmi aðeins til álita eftir að lánveitandi hefði fyrst þurft að bjóða upp á önnur úrræði til að leysa úr greiðsluvanda neytandans.

Eins og kemur fram í greinargerð með frumvarpinu höfðu Hagsmunasamtök heimilanna hönd í bagga með samningu frumvarpsins og er framlagningu þess fagnað. Svo sem gefur að skilja, hvetja samtökin til þess að frumvarpið verði samþykkt sem lög frá Alþingi.

- o -

Virðingarfyllst,  
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is

Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis

Austurstræti 8-10

101 Reykjavík Reykjavík,

10. desember 2018

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

Einn af þeim lærdómum sem hrúnið 2008 ætti að hafa kennt landi og þjóð um ókomna tíð er að fjármálastofnanir vandi ávallt til verka þegar kemur að lánveitingum húsnæðislána. Á árunum fyrir hrún var gríðarleg aukning í lánnum til heimila, meðal annars húsnæðislána, og voru slík lán í sumum tilvikum jafnvel tengd erlendum myntum. Óþarfí er að rifja upp smáatriði varðandi þann skaða sem hlaut í sumum tilvikum af slíkum lánveitingum, en flest okkar þekktu dæmi um vini og vandamenn sem misstu húsnæði sitt. Í mörgum tilvikum sátu sumir einstaklingar samt sem áður með skuldabagga vegna þess að söluvirði húsnæðis á nauðungarsölu dugði ekki til að dekkja eftirstöðvar húsnæðislánsins sem á því hvíldi. Þetta ástand hefði verið enn verra ef erlend lán hefðu ekki verið dæmd ólögmæt.

Ólíklegt er að slík mistök yrðu endurtekin í dag; of stutt er síðan að þau áttu sér stað. Saga fjármála sýnir aftur á móti að minni fólks af fyrri fjármálakreppum er stundum töluvert styttra en ætla mátti. Því þarf að nýta „lognið“ sem myndast eftir að versti skellurinn er afstaðinn af fyrri hrúni til að byrgja brunninn. Líklegt er að sé beðið eftir hættumerkjum um að útlánabóla sé að myndast er hugsanlegt að stemmningin í þjóðfélaginu verði komin á það stig að alls kyns réttlætningar um að „nú sé ástandið öðruvísi en áður“ kæfi slíka umræðu.

Þetta frumvarp leiðir ekki einungis til þess að réttur lántaka á húsnæðislánum gæti aukist heldur gæti það leitt til lægri vaxtakostnaðar.

*Vaxtakostnaður*

Eitt af því sem heldur vaxtastigi háu á útlánum er afskriftarþörf fjármálastofnanna. Sé mikil þörf á miklum afskriftum ár frá ári þá eru það fyrst og fremst þeir skuldarar sem standa í skilum sem þurfa að bera þann kostnað. Þó svo að fjármálastofnanir kyngi ákveðinn hluta kostnaðar í formi lægri hagnaðar þá færast stór hluti hans óhjákvæmilega til þeirra aðila sem standa í skilum með hærri vaxtakostnaði, þar sem að vaxtamunur fjármálastofnanna eykst til að dekkja útlánatöp.

Í skýrslu sem ég skrifaði árið 2010 varðandi verðtryggingu að beiðni VR fyrir milligöngu Stofnunar um fjármálalæsi<sup>1</sup> kemur eftirfarandi fram:

Þegar útlán eru óvönduð þurfa allir að taka þátt í nokkurs konar samábyrgð á lánnum með óbeinum hætti, þ.e. háu vaxtastigi. Hugsanlegt væri að lánakjör tækju meira mið af

---

<sup>1</sup> Verðtrygging fjárskuldbindinga: Verðtryggðir eða óverðtryggðir vextir (2010). Sjá hérna:

<https://www.vr.is/media/2057/verdrtrygging-fjarskuldbindinga.pdf>

greiðslugetu einstaklinga. Vaxtastig af húsnæði myndi hækka eftir því sem hærra hlutfall af fasteignamati eða íbúðarverði húsnæðis væri sett að veði.

Vaxtastig, með öðrum orðum, hækkar eftir því sem að áhætta í útlánum eykst. Þetta er útskýrt enn frekar síðar í ritinu:

Nú er töluverð umræða um hvort húseigendur eigi að mega skila húsnæði sínu sjái þeir fram á að geta ekki staðið í skilum á lánum sínum, samanber svokallað „Lyklafrumvarp“. Það gæti verið fýsilegur kostur ef áhvílandi lán eru orðin töluvert hærri en verðgildi veðsettrar eignar. Verði „Lyklafrumvarpið“ leitt í lög myndi áhætta banka við lánveitingu aukast, en á móti kæmi meira aðhald í útlánum. Áhætta og verðlagning hennar af útlánum umfram hóflegt veðhlutfall yrði metið á einstaklingsbundnum forsendum. Það er ólíklegt að fjármálastofnanir hefðu veitt 90% lán og/eða lán tengd erlendri mynt hefðu heimildir í anda „Lyklafrumvarpsins“ verið til staðar fyrir fáeinum árum.

Þessi orð eiga jafn vel við í dag og árið 2010.

Már Wolfgang Mixa



Atvinnuveganefnd Alþingis  
Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 11. desember 2018

**Efni: Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu), 135. mál.**

Neytendasamtökin vísa til tölvupósts atvinnuveganefndar Alþingis, dags. 16. nóvember sl., þar sem óskað er umsagnar samtakanna um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, 135. mál.

Neytendasamtökin fagna þeirri breytingu sem lagðar eru fram í frumvarpinu. Samtökin telja eðlilegt að lántakendum fasteignalána sé veittur sá möguleiki að láta af hendi veðandlag til greiðslu fasteignaláns, þannig að í ákveðnum tilfellum geti lántakar gegnið skuldlausir frá borði. Þannig er með frumvarpinu reynt að stemma stigum við áhættutök fasteignaláns, áhættunni er því dreift milli samningsaðila í stað þess að áhættan sé einhliða á hendi lántaka.

Neytendasamtökin eru því fylgjandi að eftirstöðvar láns falli niður í kjölfar nauðungarsölu á veðandlagi þess. Samtökin benda þó á að geti lánastofnanir gripið til aðgerða, eins og að halda skrá yfir lántaka sem hafi nýtt sér úrræðið og neitað þeim um eðlilega þjónustu í kjölfarið gæti það reynst lántökum afar íþyngjandi. Neytendasamtökin telja brýnt að horft verði til hugsanlegrar framkvæmda lánastofnana eftir að lántaki hefur nýtt sér úrræðið þannig að m.a. verði litið nánar til afmörkunar á hugtakinu efndaígildi með hagsmuni lántaka að leiðarljósi.

Neytendasamtökin mæla með því að frumvarp þetta verði að lögum.

Virðingarfyllt,  
f.h. Neytendasamtakanna

Breki Karlsson, formaður.

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 greiðsluáðlögun, 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 greiðsluáðlögun þar sem kom fram að á undanförmum tíu árum hefðu a.m.k. 9195 fasteignir einstaklinga verið seldar nauðungarsölu eða vegna greiðsluáðlögunar. 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 greiðsluáðlögunar séu sjálfkrafa uppfyllt hvað varðar niðurfellingu veðskulda umfram verðmæti fasteignar.

Embættið vill benda á að í úrræði greiðsluáðlögunar 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 greiðsluáðlögun einstaklinga nr. 101/2010. Eftirstæð krafa í kjölfar sölnnar hlýtur þá eftirgjöf sem samið er um í samningi um greiðsluáðlögun. 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 greiðsluáðlögunar, 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 greiðsluáðlögun.

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