



8. ágúst 2025

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um mál nr. S-121/2025 í samráðsgátt stjórnvalda

*Áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998
(fyrirkomulag hlutdeildarlána)*

Tilkomu hlutdeildarlána má rekja til ríkisstjórnarsáttmála árið 2017 þar sem voru boðaðar aðgerðir til að “lækka þröskuld ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkaðinn”. Ráðherra félagsmála skipaði í kjölfarið starfshóp sem var falið að útfæra tillögur að slíkum aðgerðum. Starfshópurinn óskaði eftir skriflegum ábendingum og upplýsingum frá hagsmunaaðilum, þar á meðal Hagsmunasamtökum heimilanna sem komu þeim á framfæri með formlegu erindi og á fundi með formanni starfshópsins í janúar 2019. Þar gerðu samtökin athugasemdir við skilgreiningu þeirra þjóðfélagshópa sem verkefnið átti að snúast um sem voru “ungt fólk” og “tekjulágir”. Samtökin bentu á að flest þau sem ættu erfitt með komast inn á húsnæðismarkað féllu ekki endilega undir þessar skilgreiningar heldur tilheyrðu þeim stóra hópi fólks sem missti húsnæði sitt í kjölfar bankahrunsins 2008. Vandí þessa fólks væri af allt öðrum toga en þeirra sem væru að reyna að komast inn á húsnæðismarkað í fyrsta skipti og til að leysa þann vanda þyrfti aðgerðir sem væru sérsniðnar að kringumstæðum þeirra.

Hagsmunasamtök heimilanna héldu áfram að koma hinum fyrrnefndu áherslum sínum á framfæri í tengslum við gerð lífsskjarasamninga á vinnumarkaði árið 2019. Það skilaði þeim árangri að þegar þáverandi ríkisstjórn kynnti aðgerðir til stuðnings lífsskjarasamningum aðila vinnumarkaðarins 3. apríl 2019 kom fram að úrræði vegna fyrstu kaupa ættu einnig að geta nýst þeim sem hefðu ekki átt íbúð í fimm ár. Tveimur dögum seinna eða 5. apríl 2019 var kynnt skýrsla fyrrnefnds starfshóps um lækkun þröskulds ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað. Þar komu fram ýmsar tillögur, meðal annars um “eiginfjárlán” (hlutdeildarlán) og að skilyrði um fyrstu kaup yrðu rýmkuð svo að þau næðu einnig til þess hóps sem hefði einhvern tímann átt íbúð en verið fastur á leigumarkaði undanfarin tvö ár sem lengdist svo reyndar í fimm ár við nánari útfærslu úrræðanna af hálfu stjórnvalda.

Frumvarp um hlutdeildarlán var lagt fram á Alþingi 10. júní 2020. Hagsmunasamtök heimilanna gerðu ýmsar athugasemdir við það í umsögn sinni en mestum vonbrigðum olli að við útfærslu frumvarpsins var ekkert samráð haft við samtökin um útfærslu á leiðum til að koma til móts við þann hóp sem sat undir verstu aðförum í kjölfar bankahrunsins. Því miður sáust þess engin merki í frumvarpinu að öll sú vinna sem samtökin höfðu lagt í að setja fram vandaðar og útfærðar tillögur í þessum efnum hefði verið nýtt að neinu marki. Þvert á móti var engin leið að sjá að nokkur greining á þörfum þessa hóps hefði búið að baki frumvarpinu. Í viðbótarumsögn um drög að breytingartillögu við frumvarpið ítrekuðu samtökin þessi sjónarmið og hörmuðu að þau loforð sem höfðu verið gefin í tengslum við lífsskjarasamningana um að gera þeim sem misstu húsnæði í kjölfar hrunsins kleift að komast aftur inn á húsnæðismarkað væru svikin. Síðan þá hefur ekkert verið gert til að bæta fyrir þau svik.

Hagsmunasamtök heimilanna ítreka samkvæmt framangreindu enn og aftur þær kröfur sínar að þeim sem sátu undir aðförum og misstu heimili sín í kjölfar bankahrunsins 2008 verði gert kleift að komast aftur inn á húsnæðismarkaðinn. Það verður ekki gert með hlutdeildarlánnum einum saman enda ekki víst að þau þurfi endilega á slíkum stuðningi að halda heldur þarf fyrst að ryðja úr vegi hindrunum fyrir því að þau geti yfir höfuð fengið aðgang að húsnæðislánum eftir venjulegum leiðum, burtséð frá því hvort hlutdeildarlán gætu svo þar að auki gagnast einhverjum þeirra eða ekki. Nokkur dæmi um slíkar hindranir voru tekin í fyrri erindum og umsögnum samtakanna á sínum tíma og gerðar tillögur um úrræði til að ryðja þeim úr vegi en eftirfarandi eru höfuðatriði þeirra í hnotskurn:

- Stytting fyrningartíma krafna vegna lána til neytenda í tvö ár eftir árangurslaust fjárnám eða nauðungarsölu, líkt og hefur verið meginreglan eftir gjaldþrotaskipti frá árinu 2010.
- Bann við skráningu upplýsinga um skuldir sem eru fallnar niður á vanskilaskrá.
- Bann við notkun upplýsinga um skuldir sem eru fallnar niður við gerð lánsþæfismats.
- Bann við synjun umsókna neytenda um fasteignalán vegna skulda sem eru fallnar niður.

Því miður kemur ekkert fram í þeim áformum sem hér eru til umsagnar sem gæti komið til móts við framangreind sjónarmið og Hagsmunasamtök heimilanna fara því fram á að þau verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim. Samtökin styðja þó þau markmið með áformunum að auka fyrirsjáanleika og stuðla að auknu framboði íbúða á viðráðanlegu verði, til dæmis með samningum við byggingaraðila og sveitarfélög um að tryggja framboð slíkra íbúða. Samtökin leggja til að jafnvel verði gengið lengra svo heimilt verði að fjármagna íbúðir með hlutdeildarlánnum strax á byggingarstigi gegn því skilyrði að þær verði seldar áfram með hlutdeildarlánunum til einstaklinga sem uppfylla skilyrði þeirra. Þetta gæti skapað fjárhagslegan hvata til aukinnar uppbyggingar á hagkvæmum íbúðum. Jafnframt er lagt til að undanþágur fyrir hlutdeildarlánnum til kaupa á notuðum íbúðum verði rýmkaðar enda eru þær jafnan ódýrari en nýjar íbúðir og geta því verið ákjósanlegar fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa áhuga á áframhaldandi aðkomu að samráði og bjóðast jafnframt til þess að taka þátt í samstarfi um nánari útfærslu á framangreindum tillögum.

- 0 -

Virðingarfyllst,

f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Guðmundur Ásgeirsson, formadur@heimilin.is

Fylgiskjöl:

1. Ábendingar Hagsmunasamtaka heimilanna til starfshóps um aðgerðir til að lækka þroskuld ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkaðinn, 7. janúar 2019
2. Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 926. mál á 150. löggjafarþingi: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán), 18. júní 2020
3. Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 926. mál á 150. löggjafarþingi: Drög að breytingartillögu meirihluta velferðarnefndar við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán), 23. ágúst 2020
4. Drög að frumvarpi um fyrningarfrest eftir fullnustugerðir vegna neytendasamninga, 13. ágúst 2025

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

**Hagsmunasamtök
Heimilanna**



Til starfshóps um aðgerðir til að lækka þröskuld
ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkaðinn
(fyrstukaup@ils.is)

Reykjavík, 7. janúar 2019

Ábendingar Hagsmunasamtaka heimilanna

Hagsmunasamtökum heimilanna hefur borist erindi frá formanni starfshóps um aðgerðir til að lækka þröskuld ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkaðinn, þar sem m.a. er óskað eftir skriflegum ábendingum til hópsins. Eftirfarandi eru samantekt um helstu ábendingar samtakanna.

1. Skilgreining þjóðfélagshópsins sem um ræðir

Eins og verkefni starfshópsins er skilgreint nær það einkum til “ungs” fólks og “tekjulágra”, en í þessu sambandi hefur einnig verið talað um “fyrstu kaup”. Samkvæmt upplýsingum sem komu nýlega fram í svari dómsmálaráðherra við fyrirspurn um nauðungarsölur og gjaldþrotaskipti (þskj. 1370 - 233. mál, 148. löggj.) og öðrum opinberum upplýsingum má draga þá ályktun að fleiri en 10.000 fjölskyldur hafi misst heimili sín á þeim áratug sem nú er liðinn frá fjármálahruninu 2008. Samtökunum hafa borist ótal mörg erindi frá félagsmönnum og öðrum sem hafa lýst reynslu sinni af slíku. Af þeim má ráða að þegar fjölskyldur hafa misst heimili sín með með þessum hætti eða eftir öðrum leiðum, er ekki þar með öll sagan sögð, því þá eru hlutaðeigandi oftast en ekki skilin eftir í þeirri stöðu að búið sé að taka af þeim allar eignir þeirra en séu engu að síður krafín um að greiða eftirstöðvar ýmissa skulda sem ekki fengust greiddar af söluverði fasteignarinnar. Oft er um óviðráðanlegar skuldir að ræða, ekki síst fyrir þá sem hafa hrakist út á leigumarkað og þurfa að eyða bróðurparti ráðstöfunartekna sinna í að standa straum af uppsprengdu leiguverði sem á beinlínis rætur að rekja til framangreindra atburða, þar sem einkarekin leigufélög virðast hafa getað keypt umræddar fullnustueignir á hrakvirði en leigja þær svo út á okurkjörum, jafnvel til sama hóps fólks og eignirnar voru teknar af til að byrja með. Þeir sem í þessum hópi eru lenda oft á vanskilaskrá og allskyns “svörtum listum” hjá fjármálastofnunum og fá af þessum sökum (annara en þeirra sjálfra) engan aðgang að fjármögnun húsnæðiskaupa.

Hagsmunasamtök heimilanna benda á að fjármálahrunið var ekki heimilunum að kenna, heldur var það bein afleiðing af framferði fjármálastofnana. Þær stofnanir hafa að miklu leyti verið endurreistar á kostnað almennings og skýtur því afar skökku við að hversu harkalega afleiðingar þess hafa bitnað á almenningi, á sama tíma og nýju bankarnir hafa hagnast um hundruðir milljarða frá stofnun þeirra. Þannig hafa heimilin í raun verið gerð að þolendum hrunsins, án nokkurrar sakar.

Af þessum ástæðum leggja Hagsmunasamtök heimilanna til að sá hópur sem hér um ræðir verði innifallinn í þeirri skilgreiningu sem unnið er út frá í þessu sambandi, enda þarf sá hópur ekki síður á sambærilegum úrræðum að halda en þeir sem koma nýir inn á markaðinn. Einfalt er að bæta því við skilgreininguna “fyrstu kaupendur” með því að skeyta einfaldlega fyrir aftan orðunum “...eftir hrunið”. Stöðu þessa hóps þarf að minnsta kosti að “núllstilla” þó fleira þurfi einnig að koma til.

2. Sérstök sjónarmið um “fyrstu kaup” eftir hrunið

Eftir hrunið 2008 voru gerðar ýmsar breytingar á lögum og gripið til aðgerða sem ætlað var að koma til móts við þá sem verst stæðu í kjölfar þess, sum úrræðin heppnuðust vel og önnur misjafnlega. Sem dæmi um eitt slíkt úrræði sem hefur reynst ágætlega er að árið 2010 var fyrningarfrestur krafna frá lokum gjaldþrotaskipta einstaklinga styttrur í 2 ár og árið 2014 komið á úrræði fyrir einstaklinga til að sækja um styrk fyrir skiptakostnaði hjá Umboðsmanni skuldara. Þessi úrræði hafa reynst þeim vel sem hafa getað nýtt sér þau, en á hinn bóginn er álíka stór hópur sem hefur ekki getað nýtt sér þau þar sem meira en helmingi umsókna hefur verið hafnað (sjá tölfraði á vefsíðu UMS).

Annað sem samtökin hafa bent á eru árangurslaus fjárnám, en eins og kom fram í fyrrnefndu svari dómsmálaráðherra hafa þau verið um 117.000 talsins frá hruni. Vísast í þessu sambandi til umsagnar samtakanna við frumvarp til breytinga á lögum um gjaldþrotaskipti 2010 (108. mál, 139. löggi.) þar sem varað var við því að óbreyttu yrðu afleiðingarnar þessar. Auk þess sem þar kemur fram leggja samtökin til að sá tveggja ára fyrningarfrestur sem gildir eftir gjaldþrot verði einnig látinn gilda um árangurslaus fjárnám, þannig að kröfuhafar geti ekki haldið slíkum kröfum virkum um aldur og ævi og skuldarar geti fengið þá “núllstillingu” sem þeir þurfa til að geta byrjað upp á nýtt.

Samhliða þessu þarf jafnframt að herða á eftirliti með því að kröfur sem lent hafa í vanskilum séu ekki skráðar á vanskilaskrá og óheimilt verði að nýta upplýsingar um þær að loknum fyrningartíma. Sem dæmi má nefna að skráningar á fullnustugerðum og greiðsluaðlögun í slíkar skrár eru ekki afmáðar sjálfkrafa eftir að þær hafa verið afskrifaðar vegna fullnustugerða eða greiðsluaðlögunar. Samtökin leggja því til að rekstraraðila fjárhagsupplýsingaskrár verði gert skylt að tryggja að slíkar skráningar standi ekki lengur en raunveruleg lögvarin skuld í vanskilum er til staðar.

3. Möguleikar á því að hægt verði að nýta lífeyrissparnað til húsnæðiskaupa

Í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar segir að meðal annars skuli skoða möguleika á því að hægt verði að nýta lífeyrissparnað til húsnæðiskaupa. Hagsmunasamtök heimilanna eru fylgjandi þessu og leggja til að leitað verði leiða til að gera einstaklingum kleift að breyta lífeyrissparnaði sínum að hluta eða öllu leyti í fjárfestingu í húsnæði, ásamt því að launþegum verði í sjálfsvald sett hvort þeir leggi hluta launa sinna í lífeyrissjóð eða nýti samsvarandi hluta þeirra til afborgana af húsnæðislánum. Þar sem lífeyrissjóðir lána nú í auknum mæli til húsnæðiskaupa væri í raun ekki um mikla eðlisbreytingu að ræða heldur að lífeyrissjóðurinn verði einfaldlega fjarlægður sem óþarfa milliliður og launþeganum í staðinn gert kleift að eignast með tímanum skuldlausu fasteign sem sinn eigin lífeyrissjóð.

Að mati Hagsmunasamtaka heimilanna getur það verið samrýmanlegt þeirri hugmyndafræði sem býr að baki séreignarstefnu í húsnæðismálum og sjóðsöfnunarfyrirkomulagi lífeyrismála, að slík söfnun eigi sér stað í formi beinnar fjárfestingar í íbúðarhúsnæði sem launþegi getur þá valið um að búa í án leigu eða selja til að losa um ráðstöfunarfé þegar kemur til eftiráranna. Þrátt fyrir skammtímasveiflur í verðlagi hér á landi hefur fjárfesting í húsnæði reynst vera nokkuð góð fjárfesting til lengri tíma, ekki síður en fjárfestingar lífeyrissjóða ef horft er á þær sveiflur og skerðingar sem eiga sér stað innan þess kerfis. Þannig mæla ýmis rök með því að heimila beina nýtingu lífeyrissparnaðar til húsnæðiskaupa. Við útfærslu á slíku kerfi er mikilvægt að sjá til þess að skattalega verði útkoman sú sama og jafnvel að búa til skattalega hvata til þess að beina almenningi frekar á þessa braut, sem gæti stuðlað að betri áhættudreifingu en að leggja alla áherslu á fjárfestingar á fjármálamörkuðum.

4. Heildarlausnir í húsnæðismálum til framtíðar

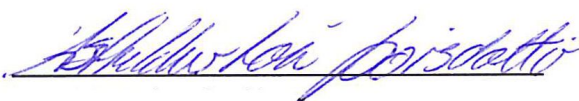
Mikilvægt er að tryggja að það eigið fé sem einstaklingar ná að safna sér með fjárfestingu í húsnæði verði tryggt með jafn öruggum hætti og fordæmi eru fyrir með því að tryggja annan sparnað, svo sem í formi lífeyrissparnaðar eða innstæðna á bankareikningum. Það er ekki hægt á meðan verðtryggð lán þar sem verðbótum eru sífellt bætt við höfuðstólinn eru algengasta lánsformið en með þeirri hækkun éta þau smám saman upp það eigið fé sem lántakandi hefur náð að eignast í fasteign. Auk þess hefur reynslan sýnt að ekki þarf mikið til að slík lán hækki umfram verðmæti fasteigna þannig að eigið fé hverfur og verður neikvætt, þannig að ef lántakandinn neyðist til að selja fasteignina situr hann engu að síður uppi með eftirstöðvar skulda. Þessi áhrif má takmarka með því að setja svokölluð lyklalög en frumvarp þess efnis hefur verið lagt fram á Alþingi (pskj. 135 - 135. mál. 149. löggi.).

Enn fleiri plástrar á gallað kerfi geta aldrei orðið meira en skammtímalausnir, sem í sumum tilfellum leiða jafnvel af sér önnur vandamál í stað þeirra sem þeim var ætla að leysa. Hagsmunasamtök heimilanna leggja áherslu á nauðsyn þess að draga úr fjármagnskostnaði og neikvæðri eignamyndun með því að afnema verðtryggingu og lækka vexti. Það er í raun ekki flókið verkefni, því auðvelt er að afnema verðtryggingu með "pennastriki" og færð hafa verið hagfræðileg rök fyrir því að það geti leitt til lækkunar vaxta fremur en hækkunar þeirra eins og stundum hefur verið haldið fram. Vaxtastig er auk þess aðeins ákvörðun en ekki náttúrulögmál. Þá hafa verið færð rök fyrir því að sú blekking sem felst í lágri greiðslubyrði verðtryggðra lána í byrjun lánstíma leiði til þess að neytendur freistist til þess að kaupa sér dýrara húsnæði en ella, sem þeir hafi svo raunverulega ekki efni á þegar verðbólga fer að hafa veruleg áhrif á greiðslubyrðina síðar á lánstímanum. Þetta valdi svo skekkjum í verðmyndun sem verði jafnframt ýktar af þeirri ástæðu að húsnæðisverð er reiknað inn í vísitölu neysluverðs. Þetta leiðir til þess að sveiflur í verðlagi hafa mun ýktari áhrif en ella á greiðslubyrði verðtryggðra lána til lengri tíma lítið, sem refsar þeim sem freistast til þess að taka slík lán á meðan þeir sem ráða við að taka óverðtryggð lán standa mun betur að vígi ef efnahagsleg áföll hafa í för með sér verðbólguþot því þá hækkar a.m.k. ekki höfuðstóll lána þeirra og nafnvextir reiknaðir af honum taka ekki heldur á sig verðbætur. Til lengri tíma er hætt á því að bilið á milli þessara tveggja hópa breikki enn frekar, þar sem annar hópurinn getur ráðið við að greiða breytilega nafnvexti þrátt fyrir tímabundnar hækkanir, t.d. með því að fækka um eina utanlandsferð á árinu, á meðan hinn hópurinn situr uppi með að skulda alla verðlagshækkunina það sem eftir er og mun aldrei hafa efni á utanlandsferð á öllum þeim tíma. Hægt er að afstýra þessari þróun og tíminn til þess er núna enda hafa aðstæður aldrei verið betri til að afnema verðtryggingu.

Lokaorð

Þessi reifun á helstu sjónarmiðum samtakanna er alls ekki tæmandi talning. Samtökin þakka fyrir að fá þetta tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, en óska jafnframt eftir því að funda með starfshópnum til þess að gera nánar grein fyrir helstu áherslum sínum.

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is



18. júní 2020

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 926. mál á 150. löggjafarþingi

Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán)

Hagsmunasamtök heimilanna berjast einkum fyrir réttindum neytenda á fjármálamarkaði. Kröfur samtakanna hafa aðallega snúist um að réttindi einstaklinga séu virt og öryggi heimila tryggt með almennum hætti. Samtökin hafa aldrei farið sérstaklega fram á að þeim markmiðum verði náð með fjárveitingum úr ríkissjóði, heldur fremur með reglum sem stuðla að heilbrigðu fjármálaumhverfi. Að því sögðu er þó ljóst að slíkur stuðningur getur gagnast tilteknum hópum, svo sem þeim tekjulægstu sem hafa ekki tök á að safna fyrir útborgun í fasteign. Þess vegna er að mati samtakanna jákvætt að koma til móts við þann hóp með einhverjum hætti, eins og er ætlunin með frumvarpi þessu.

Þrátt fyrir góð og gild markmið er óhjákvæmilegt að gera athugasemdir við þá útfærslu á úrræðinu sem kemur fram í frumvarpinu. Ekki síst þau skilyrði sem eru sett fyrir því að umsækjandi geti fengið hlutdeildarlán, sem eru að mati samtakanna allt of flókin, þröng og matskennd. Þetta endurspeglast til að mynda í því að samkvæmt mati á áhrifum frumvarpsins er gert ráð fyrir því að úrræðið muni aðeins nýtast 400 umsækjendum á ári í áratug eða samtals 4.000 manns. Engin greining virðist hins vegar hafa verið gerð á því hversu margir þurfi raunverulega á úrræðinu að halda.

Meðal skilyrða er að umsækjandi geti ekki fjármagnað kaup á húsnæði nema með hlutdeildarláni, en vandséð er hvernig eigi að leggja mat á það. Þarf umsækjandi kannski að framvísa upplýsingum um fjárhagsstöðu nánustu aðstandenda til að sanna að þeir geti ekki aðstoðað við fjármögnun? Eða sæta eftirliti með því að hann eigi ekki verðmæta ættargripi eða neitt mætti selja til að fjármagna kaupin? Vonandi verður ekki svo en það vekur þó áhyggjur að þetta sé nánast óútfært í frumvarpinu.

Hagsmunasamtök heimilanna leggjast alfarið gegn því að umsækjendur verði skyldaðir til að ráðstafa séreignarsparnaði sínum til að greiða af grunnláni, slíkt ætti að bjóða sem valkost en ekki þvinga fólk til þess. Skringilegasta skilyrðið er þó sennilega að einungis skuli lána fyrir nýjum íbúðum sem hafa fyrir fram verið samþykktar af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina. Þetta vekur upp spurningar um tilgang úrræðisins og fyrir hverja það sé raunverulega hugsað. Er það ætlað fyrir fyrstu kaupendur eða byggingarverktaka? Er tilgangurinn að styðja þá sem geta ekki safnað sér fyrir útborgun til að eignast húsnæði, eða hvetja verktaka til að byggja hagkvæmar íbúðir? Það virðist hafa verið talsvert á reiki við gerð frumvarpsins hvoru þessara ólíku markmiða það ætti að þjóna. Enn fremur er ljóst að með því að fela opinberri stofnun að ákveða hvaða íbúðir falli undir úrræðið áður en kemur til álita hvaða kaupendur geri það, muni það ráða því hvar þeir kaupendur velji sér búsetu fremur en að þeir hafi frjálst val um það. Slík stjórnun á búsetu eftir efnahag getur haft ýmsar neikvæðar afleiðingar í för með sér.

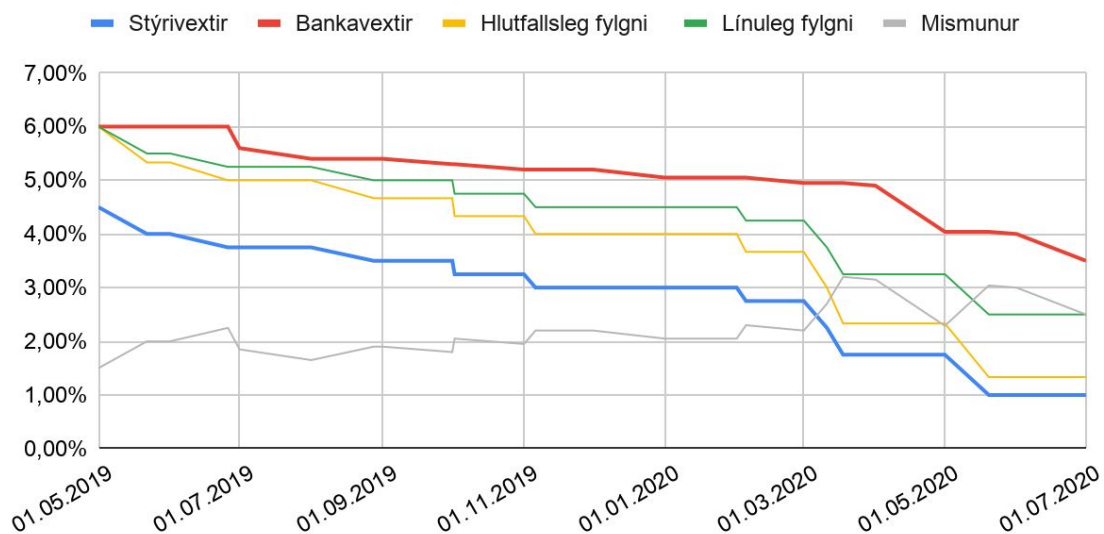
Með því að fela Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) að leggja mat á það hverjir uppfylli þessi flóknu skilyrði er í raun fetað á sömu braut og með annað embætti, Umboðsmann skuldara (UMS). Meðferð umsókna um úrræði sem sú stofnun hefur umsjón með, hefur einkennst af geðþótta og þröngsýni þar sem meiri áhersla hefur verið lögð á að finna ástæður til að hafna umsóknum en að samþykkja þær. Afleiðingin er sú að innan við helmingur þeirra sem hafa sótt um úrræðin hafa fengið umsóknir sínar samþykktar. Spörin hræða og þess vegna er ekki ásættanlegt að binda bara vonir við að sama sagan endurtaki sig ekki nú, enda er það alls ekki tryggt í frumvarpinu.

Sé gengið út frá því að úrræðið eigi að gagnast fyrstu kaupendum fremur en þeim sem gætu viljað byggja íbúðir fyrir þann hóp, má jafnframt velta því fyrir sér hvort það sé endilega rétta lausnin að ríkið gerist í raun meðeigandi íbúðarhúsnæðis. Samkvæmt reglum um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda nr. 666/2017 er heimilt að lána fyrstu kaupendum fyrir allt að 90% af verði fasteignar. Með því að fullnýta þau mörk eða jafnvel hækka þau í 95% gæti verið hægt að ná sama markmiði fyrir alla fyrstu kaupendur fremur en aðeins þann afmarkaða hóp sem frumvarpið nær til. Ekki síst í ljósi hriðlækkandi vaxta og þar með greiðslubyrði fasteignalána að undanfögnu.

Samkvæmt þessu er við hæfi að víkja nánar að lánakjörum lánveitenda í ljósi undangenginna lækkana stýrivaxta. Þegar vaxtalækkunarferli seðlabankans hófst í maí 2019, voru stýrivextir 4,5% en lægstu óverðtryggðu vextir húsnæðislána bankanna 6,0% eða þriðjungur hærri en stýrivextirnir. Núna eru stýrivextir komnir niður í 1,0%, en hefðu húsnæðislánaveitir bankanna fylgt sömu þróun ættu þeir að vera 1,33%. Jafnvel þó aðeins væri miðað við línulega breytingu (fast álag ofan á stýrivexti) ættu þeir samt ekki að vera yfir 2,5%. Þrátt fyrir það eru lægstu viðmiðunarvextir enn nokkuð hærri eða 3,5% og hefur mismunur á milli stýrivaxta og bankavaxta því farið vaxandi á sama tímabili.

Stýrivextir, bankavextir og afleiddar vaxtavæntingar

Heimild: Seðlabanki Íslands



Að mati samtakanna eiga neytendur því inni hjá bönkunum frekari vaxtalækkunir upp á að minnsta kosti heilt prósentustig eða jafnvel enn meira. Samtökin ætla stjórnvöldum að sjá til þess að lækkun stýrivaxta skili sér að fullu í lánskjörum bankanna! Þar sem ríkið á meirihluta bankakerfisins er ekkert því til fyrirstöðu og það myndi hvorki þarfnast lagasetningar né útgjalda úr ríkissjóði.

Loks verður að víkja að þeim þætti frumvarpsins sem snýr að þeim sem hafa áður átt húsnæði en lent utan húsnæðismarkaðar. Frá því að byrjað var að móta tillögur um að lækka þröskuld ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað samkvæmt nágildandi stjórnarsáttmála, hafa Hagsmunasamtök heimilanna lagt mikla áherslu á að það sama eigi jafnframt að gilda fyrir þá sem misstu húsnæði sitt í kjölfar bankahrunsins og lentu af þeim sökum á leigumarkaði gegn vilja sínum, sem hefur reynst þeim jafnvel enn verr í of mörgum tilfellum. Þegar stjórnvöld lofuðu í tengslum við lífsskjarasamninga árið 2019 að standa við þennan hluta síns eigin stjórnarsáttmála, var fallist á að lækka einnig þröskuld þeirra sem fóru verst út úr hruninu til að komast aftur inn á húsnæðismarkað.

Það hefur því valdið samtökunum miklum vonbrigðum að lítið sem ekkert hefur verið leitað til þeirra eftir samráði um útfærslu á því hvernig eigi að koma til móts við þennan hóp sem fór illa út úr hruninu, þrátt fyrir að það sé beinlínis ástæðan fyrir tilkomu samtakanna. Samtökin áttu þó fund með starfshópi sem var skipaður í þessu skyni í janúar 2019 og komu þar sjónarmiðum sínum á framfæri. Jafnframt komu samtökin á framfæri drögum að útfærslum frumvarpa til laga sem gætu leyst vanda margra í þessum hópi með umsögn sinni við áform um lagasetningu þessa í samráðsgátt stjórnvalda. Því miður sjást þess engin merki í frumvarpi þessu að öll sú vinna sem samtökin hafa lagt í að setja fram vandaðar og útfærðar tillögur í þessum efnum hafi verið nýtt að neinu marki. Þvert á móti er engin leið að sjá að nokkur greining á þörfum þessa hóps búi að baki frumvarpinu.

Raunveruleikinn er nefnilega allt annar hjá þessum hópi en þeim sem eru í fyrsta sinn að koma inn á húsnæðismarkaðinn. Samtökunum hafa að undanfögnu borist afar mörg erindi frá fórnarlömbum hrunsins sem eru að reyna að átta sig á því hvernig þau geti skapað sér stöðu til að geta aftur eignast húsnæði. Mörg þeirra hafa eða sjá fram á að geta safnað sér fyrir útborgun í fasteign og hafa jafnvel augastað á tilteknu húsnæði. Þau þurfa því hvorki á hlutdeildarláni að halda né myndu eiga rétt á því samkvæmt frumvarpi þessu. Vandí þeirra felst miklu fremur í því að þau fá enga fyrirgreiðslu í fjármálakerfinu vegna þess að þau eru á svörtum listum út um allt vegna skulda við föllnu banka sem þeim nýju hefur ekki tekist að innheimta þrátt fyrir að hafa fengið að hirða til sín aleigu þessa sama fólks á sínum tíma. Þau eru jafnvel enn hundelt með innheimtu á gömlu hrunkuldunum og með sjálfvirkri vöktun er þess gætt að eignist þau eitthvað verði strax gengið að því. Hrunið er því enn í dag að skerða húsnæðismöguleika tugþúsunda einstaklinga sem lentu í þessari stöðu.

Við slíka greiningu verður að hafa í huga þær reglur sem marka hversu lengi hægt er að halda kröfum á vanskilaskrá eða innheimta þær. Fyrst skal þá nefnt að fyrningartími krafna vegna peningalána er almennt tíu ár en fjögur ár vegna vaxta og flestra annarra krafna. Þá er að meginreglu heimilt að nota upplýsingar um vanskil í fjögur ár á vanskilaskrá eða við gerð lánsþæfismats, samkvæmt reglum sem byggjast á persónuverndarlögum. Misræmi í framkvæmdinni er hins vegar best að skýra nánar með dæmum af erindum og málum sem hafa ratað til samtakanna á einn eða annan hátt.

Hjón misstu húsnæði sitt á nauðungarsölu vegna eftirmála hrunsins sem lauk ekki endanlega fyrr en árið 2018. Þau eiga jafnvel á hættu að einhverjir eftirmálar þess gætu elt þau allt fram til ársins 2028, ef ekkert annað kæmi til sem gæti höggvið á þann hnút.

Einstaklingur missti húsnæði sitt á nauðungarsölu í hruninu en það nægði fyrir öllum áhvílandi skuldum og gott betur. Veltureikningur í banka lenti síðar í vanskilum en skráning á því er löngu horfin af vanskilaskrá. Bankinn felldi skuldina niður árið 2019 þegar hún fyrndist. Þrátt fyrir að vera skuldlaus með hreina vanskilaskrá og nægilega greiðslugetu er honum samt synjað nú um fyrirgreiðslu hjá bankanum vegna afskrifaða veltureikningsins.

Einstaklingur missti húsnæði sitt á nauðungarsölu árið 2012 á aðeins 10% af líklegu raunvirði, sem hefði þó líklega getað nægt fyrir áhvílandi skuldum að langmestu leyti. Samt hefur hann verið hundeltur fram til þessa dags með innheimtu á öllum mismuninum, þó það sé algjörlega í andstöðu við ákvæði 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Einstaklingur missti húsnæði sitt á nauðungarsölu árið 2015 en á því hvíldi lán með ólöglegri gengistryggingu sem hafði stökkbreyst vegna bankahrunsins. Annar banki en veitti lánið fékk gert árangurslaust fjárnám hjá sama einstaklingi árið 2017. Skráning þess á vanskilaskrá gæti varað til ársins 2021 og krafan ekki fyrnst fyrr en árið 2027.

Par flúði til Noregs vegna atvinnuleysis eftir hrun en þau sneru síðar aftur. Án þeirra vitundar höfðu verið gerð fjárnám og ýmsar gjörðir sem gera það að verkum að þau eru enn þann dag í dag langt frá því að sjá fram á raunhæfa möguleika á að fá nöfn sín hreinsuð af vanskilaskrá og innheimtukröfurnar felldar niður. Á meðan geta þau enga fyrirgreiðslu fengið.

Þetta eru aðeins örfá dæmi og það er engum ofsögum sagt að meira þurfi að koma til svo hægt sé að leysa vanda þeirra sem hafa farið svona illa út hruninu eftir langa baráttu. Það hlýtur að geta talist sanngjarnt að afskrifa hrunkuldirnar og þurrka þær út hjá þeim sem enn kljást við þær. Öðruvísi geta þau sem tilheyra þessum hópi ekki stigið sín fyrstu skref aftur út á húsnæðismarkaðinn. Þau stæðust ekki einu sinni skilyrði til að fá fjármögnun lánastofnunar fyrir grunnláni sbr. 4. tl. 1. mgr. b-liðar 2. gr. frumvarpsins og gætu því ekki nýtt sér hlutdeildarlán samkvæmt frumvarpinu.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa sem fyrr segir lagt fram drög að útfærslum á því hvernig væri hægt að styðja þá sem hafa lent í sambærilegum ógöngum við þær sem að framan hefur verið lýst. Að mati samtakanna er nauðsynlegt að skera á slíka hnúta sem má í svo mörgum tilfellum sem raun ber vitni rekja til hrunsins. Til að ná þessum markmiðum mætti til dæmis:

- Banna skráningu gamalla hrunkulda á vanskilaskrá.
- Banna notkun gamalla hrunkulda við gerð lánshæfismats.
- Banna notkun upplýsinga um niðurfallnar skuldir við útlánaákvæðanir.
- Ráðast í endurskoðun regluverks um starfrækslu fjárhagsupplýsingastofa.
- Kveða á um styttn fyrningartíma krafna samkvæmt neytendasamningum eftir fjárnám eða nauðungarsölu eins og er lagt til í meðfylgjandi frumvarpsdrögum.

Hagsmunasamtök heimilanna ítreka þá áherslu sína að meðfylgjandi drög að frumvarpi um fyrningu krafna á grundvelli neytendasamninga eftir nauðungarsölu eða fjárnám verði tekin til skoðunar. Með því mætti leysa brýnasta vanda margra í þessari stöðu. Þessi drög fela ekki í sér neina byltingu heldur hóflega útfærslu sem byggir á fyrri reynslu til að stuðla að því að sú leið sem er farin standist að öllu leyti, en um rökstuðning fyrir henni vísast að öðru leyti til fylgigagna með umsögn þessari.

- 0 -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is

Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

til velferðarnefndar

Hagsmunasamtök
Heimilanna



23. ágúst 2020

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 926. mál á 150. löggjafarþingi

Drög að breytingartillögu meirihluta velferðarnefndar við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán)

Hagsmunasamtök heimilanna gera ekki athugasemdir við umrædd drög að breytingartillögu og telja þær breytingar sem þar koma fram vera til hins betra, þó miklu meira þurfi að koma til svo afurðin verði nægilega góð. Sérstaklega er jákvætt að í samræmi við fyrri umsögn samtakanna sé lagt til að nýting séreignarsparnaðar til að greiða af grunnláni verði ekki kvöð heldur valkostur.

Samtökin harma það hins vegar og gagnrýna harðlega, að í tillögudrögunum sé engin tilraun gerð til að koma til móts þann stóra hóp fólks sem missti húsnæði sitt eftir bankahrunið 2008 og situr nú fast á leigumarkaði gegn vilja sínum. Þegar stjórnvöld lofuðu í tengslum við lífskjarasamninga árið 2019 að lækka þroskuld ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað, var því einnig lofað að gera þeim sem misstu húsnæði vegna hrunsins kleift að komast aftur inn á húsnæðismarkað.

Eins og samtökin röktu ítarlega í fyrri umsögn sinni er ein setning í frumvarpinu um að þeir sem hafi ekki átt húsnæði undanfarin fimm ár geti átt kost á hlutdeildarláni, algjörlega ófullnægjandi. Ástæða þess er sú að flestir í þessum hópi fá einfaldlega engan aðgang að fjármögnun með grunnláni og geta því ekki uppfyllt það skilyrði fyrir hlutdeildarláni, vegna þess að þau eru enn þann dag í dag hundelt af óskilgetnum afkvæmum hrunkanna með innheimtu á gömlu hrunkuldunum og er endalaust haldið á svörtum listum eða vanskilaskrá og þar með í ruslflokki lánshæfismats.

Reyndar eru fjölmörg í þessum hópi sem þurfa alls ekki á hlutdeildarláni að halda, heldur einfaldlega venjulegu húsnæðisláni, sem þau geta ekki fengið þar sem fortíð hrunsins eltir þau eins og skugginn. Fullnaðarafskrift þeirrar grimmu fortíðar og afmáning hennar af vanskilalistum er löngu tímabær því annars mun aldrei gróa um heilt af sárum hrunsins. Samtökin hafa ítrekað bent á lausnir í þessu skyni og jafnvel lagt fram tilbúna útfærslur sumra þeirra, eins og fjallað hefur verið um í fyrri umsögnum. **Það er ófrávíkjanleg krafa samtakanna að þær tillögur verði teknar til greina!**

- 0 -

Virðingarfyllt,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is

Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

157. löggjafarþing 2025.
Þingskjal x — x. mál.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um aðför og lögum um nauðungarsölu (fyrningarfrestur eftir fullnustugerðir vegna neytendasamninga).

Frá ...

I. KAFLI

Breyting á lögum um aðför, nr. 90/1989.

1. gr.

Við 52. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Ef fjárnámi til fullnustu kröfu sem byggist á samningi atvinnurekanda við neytanda er lokið án árangurs að einhverju leyti eða öllu byrjar nýr tveggja ára fyrningarfrestur þeirrar kröfu að liða á þeim degi.

Fyrningu kröfu sem um ræðir í 2. mgr. verður aðeins slitið á ný með því að kröfuhafi höfði innan fyrningarfrests mál á hendur gerðarþola og fái þar dóm um viðurkenningu á fyrningarslitum gagnvart honum. Slíka viðurkenningu skal því aðeins veita með dómi að kröfuhafi sýni fram á að hann hafi sérstaka hagsmuni af því að slíta aftur fyrningu, svo og að líkur megi telja á að fullnusta geti fengist á kröfu hans á nýjum fyrningartíma, en að gengnum slíkum dómi gilda almennar reglur um fyrningu hennar. Hafi kröfuhafi fengið tryggingarréttindi fyrir kröfu sinni í eign þrotamannsins áður en frestur skv. 2. mgr. var á enda fyrnist krafa hans þó ekki að því leyti sem fullnusta fæst á henni á síðari stigum vegna þeirra tryggingarréttinda.

2. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Ákvæði 2. og 3. mgr. 52. gr. taka til kröfu við fjárnám sem er ólokið við gildistöku ákvæðis þessa. Hafi fjárnámi verið lokið fyrir gildistöku ákvæðis þessa fyrnist slík krafa sem ekki er þegar fyrnd á tveimur árum frá gildistöku ákvæðis þessa nema skemmri tími standi eftir af fyrningarfresti. Fyrningu slíkrar kröfu verður aðeins slitið eftir reglum þessara laga.

II. KAFLI

Breyting á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991.

3. gr.

Við 57. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Ef réttindum yfir eigninni sem byggjast á samningi atvinnurekanda við neytanda hefur ekki fengist fullnægt með öllu af söluverðinu eða markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu slíkrar kröfu byrjar nýr tveggja ára fyrningarfrestur þeirrar kröfu að liða á þeim degi sem úthlutunargerð verður endanleg skv. 52. gr. Þótt slíkri kröfu hafi ekki verið lýst fyrir þann tíma gildir þessi sami fyrningarfrestur um hana, enda fyrnist hún ekki á skemmri tíma.

Fyrningu krafna sem um ræðir í 3. mgr. verður aðeins slitið á ný með því að kröfuhafi höfði innan fyrningarfrests mál á hendur gerðarþola og fái þar dóm um viðurkenningu á fyrningarslitum gagnvart honum. Slíka viðurkenningu skal því aðeins veita með dómi að kröfuhafi sýni fram á að hann hafi sérstaka hagsmuni af því að slíta aftur fyrningu, svo og að líkur megi telja á að fullnusta geti fengist á kröfu hans á nýjum fyrningartíma, en að gengnum slíkum dómi gilda almennar reglur um fyrningu hennar. Hafi kröfuhafi fengið tryggingarréttindi fyrir kröfu sinni í eign gerðarþola áður en frestur skv. 3. mgr. var á enda fynnist krafa hans þó ekki að því leyti sem fullnusta fæst á henni á síðari stigum vegna þeirra tryggingarréttinda.

4. gr.

Við löginn bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Ákvæði 3. og 4. mgr. 57. gr. taka til krafna við nauðungarsölu ef úthlutunargerð er ekki orðin endanleg skv. 52. gr. við gildistöku ákvæðis þessa. Hafi úthlutunargerð orðið endanleg skv. 52. gr. fyrir gildistöku ákvæðis þessa fynrast slíkar kröfur sem ekki eru þegar fyrndar á tveimur árum frá gildistöku ákvæðis þessa nema skemmri tími standi eftir af fyrningarfresti. Fyrningu slíkra krafna verður aðeins slitið eftir reglum þessara laga.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með frumvarpi þessu er lagt til að reglur um fyrningu kröfuréttinda sem byggjast á neytendasamningum neytendasamninga í kjölfar árangurslauss fjárnáms og eftirstöðva slíkra krafna sem hafa glatað veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu fasteignar, verði samræmdar þeim almennu reglum sem gilda um fyrningarfrest kröfuréttinda og skilyrði fyrningarslita í kjölfar gjaldþrotaskipta samkvæmt 165. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991.

Tilfni frumvarpsins eru ábendingar frá Hagsmunasamtökum heimilanna, en í umsögn þeirra við frumvarp til laga nr. 142/2010 sem stytta fyrningarfrest eftir gjaldþrotaskipti í tvö ár, vörðuðu samtökin við því að án sambærilegrar breytingar varðandi árangurslaus fjárnám yrði hætta á því að sú leið yrði frekar valin og einstaklingar í stórum stíl skildir eftir í þeirri stöðu að eiga sér ekki viðreisnar von með árangurslaust fjárnám á bakinu. Árangurslaust fjárnám er skráð sjálfkrafa á vanskilaskrá og hefur þau áhrif að viðkomandi einstaklingur er í raun útilokaður frá virkri þátttöku í efnahagslífinu. Það getur haft þær óæskilegu afleiðingar að einstaklingar leiti í auknum mæli í svartamarkaðsvinnu og undirgangist ýmisskonar málamyndagerninga, til þess að ekki sé hægt að ganga að tekjum þeirra og eignum sem þeir kunna að eignast síðar, svo sem atvinnutækjum. Fyrir utan þá jaðarsetningu og stimplun sem felst í því að vera á “svörtum lista” úti um allt er það jafnframt einkenni um óheilbriggt efnahagsástand þegar þannig er ástatt um stóra hópa fólks.

Í svari dómsmálaráðherra við fyrirspurn um fullnustugerðir og skuldaskil einstaklinga á 149. löggjafarþingi (þskj. 1638 - 818. mál.) árið 2019 kom fram að frá árinu 2008 hefðu bú 3.285 einstaklinga verið tekin til gjaldþrotaskipta en jafnframt hefðu á sama tímabili verið gerð 168.965 fjárnám hjá einstaklingum og þar af 132.103 árangurslaus.

Samkvæmt þessu er ljóst að það ófremdarástand sem Hagsmunasamtök heimilanna vörðuðu við á sínum tíma að gæti skapast, varð því miður að veruleika. Enn fremur hefur komið í ljós að fjöldi fólks sem missti húsnæði sitt á nauðungarsölu í kjölfar bankahrunsins situr enn undir innheimtu eftirstöðva krafna sem kröfuhafar segja ekki hafa fengist greiddar

að fullu af söluverði fasteignar og skráningum á vanskilaskrá vegna þeirra. Þar sem slíkar skráningar á vanskilaskrá hafa mjög neikvæð áhrif á lánshæfismat getur fólk í þessum hópi ekki fengið húsnæðislán til að fjármagna kaup á eigin húsnæði og er því fast á leigumarkaði, oftast en ekki gegn vilja sínum. Meginmarkmið frumvarps þessa er því að koma til móts við þennan hóp fólks með því að lækka þröskuld þeirra inn á húsnæðismarkað.

Með lögum nr. 9/2014 var komið á fót því úrræði að einstaklingar gætu sótt um styrk hjá embætti umboðsmanns skuldara fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta til þess að gera einstaklingum í óviðráðanlegum skuldavanda auðveldara um vik að losna út úr þeim vanda og hefja nýtt líf með hreint borð í fjármálum sínum. Samkvæmt tölum frá umboðsmanni skuldara í maí 2020, höfðu þá 1.664 umsóknir um úrræðið borist frá gildistöku þeirra laga, en aðeins 536 eða innan við þriðjungur þeirra verið samþykktar. Þessar tölur benda til þess að umrædd úrræði hafi ekki skilað þeim árangri sem til var ætlast í nægilega ríkum mæli, enda tilgreina lögin fleiri ástæður til synjunar en tilefni til að samþykkja umsókn.

Samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti og greiðsluáðlögun einstaklinga, er það almennt skilyrði fyrir slíkum úrræðum að skuldari hafi lögheimili á Íslandi. Fyrir vikið hafa þessi úrræði ekki nýst þeim fjölmörgu Íslendingum sem flúðu landið í kjölfar fjármálahrunsins árið 2008 í leit að betri lífsskilyrðum. Það er því einnig meðal markmiða frumvarps þessa að koma til móts við þennan hóp fólks með því að gera það vænlegri kost fyrir efnahagslegt flóttafólk frá Íslandi að snúa sem fyrst aftur til heimalandsins.

Með frumvarpi þessu er eins og fyrr segir lagt til að fyrningarfrestur kröfuréttinda vegna neytendasamninga sem standa eftir í kjölfar árangurslauss fjárnáms eða nauðungarsölu verði tvö ár, líkt og almennt gildir í kjölfar gjaldþrotaskipta. Að sama skapi verði ekki hægt að slíta fyrningunni innan þessa tveggja ára frests nema í undantekningartilfellum, en til þess þurfi lánardrottinn að höfða mál fyrir dómstólum á hendur gerðarþola og fá viðurkenningu á því að fyrningu kröfunnar sé slitið. Neytendasamningar eru hér skilgreindir á sama hátt og í 36. gr. a laga nr. 7/1936 sem allir samningar atvinnurekenda við neytendur, sama hvaða nafni sem þeir nefnast, þar á meðal um neytendalán og fasteignalán til neytenda.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Með þessari grein er lagt til að fyrningarfrestur kröfu sem byggist á neytendasamningi verði tvö ár eftir að fjárnámi til fullnustu kröfunnar er lokið án árangurs að einhverju leyti eða öllu. Jafnframt er lagt til að ekki verði unnt að slíta fyrningunni innan þessa tveggja ára frests nema í undantekningartilfellum, en til þess þurfi kröfuhafi að höfða mál fyrir dómstólum á hendur gerðarþola og fá viðurkenningu á því að fyrningu kröfunnar sé slitið. Ákvæði greinarinnar eru hliðstæð 2. og 3. mgr. 165. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 sbr. lög nr. 142/2010, nema að því leyti að gildissvið þeirra er hér afmarkað við kröfur sem byggjast á neytendasamningum. Um nánari skýringar er vísað til greinargerðar frumvarps til laga nr. 142/2010 og nefndarálits meirihluta allsherjarnefndar um það frumvarp.

Um 2. gr.

Með ákvæðinu er lagt til að ákvæði 1. gr. taki einnig til kröfu við fjárnám sem er ólokið við gildistöku laganna en hafi fjárnámi verið lokið án árangurs fyrir gildistöku laganna verði fyrningartíminn að hámarki tvö ár frá þeim tíma. Þessi lagaskil eru hliðstæð þeim sem var mælt fyrir um í gildistökuákvæði 2. gr. laga nr. 142/2010 en hér er þó lagt til að það sé gert með sérstöku bráðabirgðaákvæði við lög um aðför nr. 90/1989. Um nánari skýringar er vísað til nefndarálits meirihluta allsherjarnefndar um frumvarp til laga nr. 142/2010.

Um 3. gr.

Með þessari grein er lagt til að fyrningarfrestur kröfu sem byggist á neytendasamningi og hefur ekki fengist greidd að fullu af söluverði eða hefði ekki getað fengist greidd að fullu af markaðsverði fasteignar, verði tvö ár eftir að úthlutunargerð söluverðsins verður endanleg. Jafnframt er lagt til að ekki verði unnt að slíta fyrningunni innan þessa tveggja ára frests nema í undantekningartilfellum, en til þess þurfi kröfuhafi að höfða mál fyrir dómstólum á hendur gerðarpóla og fá viðurkenningu á því að fyrningu kröfunnar sé slitið. Ákvæði greinarinnar eru hliðstæð 2. og 3. mgr. 165. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 sbr. lög nr. 142/2010, nema að því leyti að gildissvið þeirra er hér afmarkað við kröfur sem byggjast á neytendasamningum. Um nánari skýringar er vísað til greinargerðar frumvarps til laga nr. 142/2010 og nefndarálits meirihluta allsherjarnefndar um það frumvarp.

Um 4. gr.

Með ákvæðinu er lagt til að ákvæði 3. gr. taki einnig til krafna við nauðungarsölu ef úthlutunargerð er ekki orðin endanleg við gildistöku laganna en hafi úthlutunargerð orðið endanleg fyrir gildistöku laganna verði fyrningartíminn að hámarki tvö ár frá þeim tíma. Þessi lagaskil eru hliðstæð þeim sem var mælt fyrir um í gildistökuákvæði 2. gr. laga nr. 142/2010 en hér er þó lagt til að það sé gert með sérstöku bráðabirgðaákvæði við lög um nauðungarsölu nr. 90/1991. Um nánari skýringar er vísað til nefndarálits meirihluta allsherjarnefndar um frumvarp til laga nr. 142/2010.

Um 5. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.