



Nefndasvið Alþingis  
Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

**Alþingi**  
**Erindi nr. P 143/1647**  
**komudagur 23.4.2014**

Reykjavík, 23. apríl 2014

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, 485. mál.**

Umboðsmaður skuldara (hér eftir UMS) hefur mótttekið beiðni efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis þar sem óskað var umsagnar um ofangreint þingmál.

UMS fagnar því að frumvarp til laga um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána hafi nú verið lagt fram. UMS lítur það jákvæðum augum á að komið sé til móts við skuldsett heimili og efni frumvarpsins ber það með sér að leiðréttingin muni ná til sem flestra af þeim 74 þúsund heimilum sem skráð voru fyrir verðtryggðum lánnum vegna eigin fasteignar í árslok 2009.

Skuldarar hafa nú þegar í einhverjum mæli leitað til UMS vegna umrædds frumvarps. Algengustu fyrirspurnir skuldara lúta að því hvaða áhrif umrætt frumvarp hefur á gildandi samning um greiðsluaðlögun og hvort æskilegt sé að bíða með að sækja um greiðsluaðlögun þar til niðurstaða um leiðréttingu liggur fyrir.

UMS telur ástæðu til að fjalla í nokkrum orðum um 4. mgr. 19. gr. frumvarpsins um skörun á leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðkrafna og hins lögbundna úrræðis greiðsluaðlögunar, sbr. lög nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. UMS telur ákvæði 4. mgr. 19. gr. frumvarpsins óskýrt og til þess fallið að valda mögulega vandkvæðum í framkvæmd. Ákvæðið kveður á um að leiðrétting á grundvelli höfuðstólslækkunar skuli koma til frádráttar uppreiknuðum eflirstöðvum veðskulda á fasteign við mat á því hvaða kröfur komi til greina til afmáningar samkvæmt greiðsluaðlögunarsamningi, sbr. 12. gr. laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, sbr. a-lið 1. mgr. 21. gr. laga nr. 101/2010.

Ákvæðið eins og það er orðað í frumvarpinu virðist stangast á við þá framkvæmd sem viðhöfð er við afmáningu þar sem kröfur umfram matsverð fasteignar á síðari veðréttum eru afmáðar af eign viðkomandi og í kjölfarið felldar niður í samræmi við aðrar samningskröfur. Höfuðstólsleiðrétting nær hins vegar til krafna á fyrstu veðréttum óháð því hvort eign sé yfirveðsett eða ekki. UMS telur mikilvægt að umrætt ákvæði verði skýrt nánar og verklag í tengslum við framkvæmd þess útfært með nákvæmari hætti þannig að það liggja fyrir með skýrum hætti hvernig útfærslan verði..

Í samningum um greiðsluaðlögun þar sem umsækjendur eru fasteignaeigendur geta þeir sótt um afmáningu fasteignaveðkrafna hjá sýslumanni við lok samnings. Í þessum samningum er staðlað ákvæði um að hlutaðeigandi kröfuhafar samþykki að afmáðar veðkröfur fá stöðu samningskrafna og þær verði felldar niður í sama hlutfalli og aðrar samningskröfur í kjölfar afmáningar.

UMS hefur lokið vinnslu 94 mála um afmáningu fasteignaveðkrafna og sent beiðni um afmáningu til embætti sýslumanna. Tekin hafa verið til afgreiðslu 77 mál og af þeim hefur afmáning verið samþykkt í 73 málum en synjað í fjórum. Að meðaltali hefur afmáning veðréttinda numið 8,6 milljónum og hefur meðal eftirgjöf í kjölfar afmáningar verið 94% eða 8 milljónir. Til frekari skýringa má sjá dæmi úr þremur samningum, þar sem eftirgjöf í kjölfar afmáningar hefur þegar farið fram.

### Dæmi 1

*Hjón í fasteign að markaðsvirði 18 milljónir. Þau hafa ekki fengið niðurfellingu veðkrafna á grundvelli 110% leiðar.*

Skuldir hjónanna voru samtals 39,4 milljónir, þar af 27,2 milljónir veðkröfur og 12,2 milljónir sammingskröfur. Samið var um 100% eftirgjöf við lok sammings. Afmáning veðkrafna umfram markaðsvirði var 9,2 milljónir.

Eftirgjöf við lok sammings er alls 21,4 milljónir

Áhvílandi veðskuldir við lok sammings eru 18 milljónir.

<b>Dæmi 1: Hjón</b>	
<b>Veðkröfur</b>	27.200.000 kr.
<b>Sammingskröfur</b>	12.200.000 kr.
<b>Skuldir alls</b>	<b>39.400.000 kr.</b>
<b>Markaðsvirði eignar</b>	18.000.000 kr.
<b>Upphæð afmáningar</b>	<b>9.200.000 kr.</b>
<b>110% leiðin</b>	Nei
<b>Hlutfall eftirgjafar</b>	100%
<b>Samtals eftirgjöf við lok sammings</b>	<b>21.400.000 kr.</b>

### Dæmi 2

*Einstaklingur í fasteign að markaðsvirði 22,5 milljónir. Hann hefur ekki fengið niðurfellingu veðkrafna á grundvelli 110% leiðar.*

Skuldir einstaklingsins eru 35 milljónir, þar af 34,8 milljónir veðkröfur og 200 þúsund sammingskröfur. Samið var um 90% eftirgjöf við lok sammings. Afmáning veðkrafna umfram markaðsvirði var 12,3 milljónir.

Eftirgjöf við lok sammings er alls 11,25 milljónir.

Skuldir við lok sammings eru 23,75 milljónir, þar af 22,5 milljónir í áhvílandi veðskuldir og 1,25 milljónir í sammingskröfur.

<b>Dæmi 2: Einstaklingur</b>	
<b>Veðkröfur</b>	34.800.000 kr.
<b>Sammingskröfur</b>	200.000 kr.
<b>Skuldir alls</b>	<b>35.000.000 kr.</b>
<b>Markaðsvirði eignar</b>	22.500.000 kr.
<b>Upphæð afmáningar</b>	<b>12.300.000 kr.</b>
<b>110% leiðin</b>	Nei
<b>Hlutfall eftirgjafar</b>	90%
<b>Samtals eftirgjöf við lok sammings</b>	<b>11.250.000 kr.</b>

### Dæmi 3

*Einstaklingur í fasteign að markaðsvirði 10,6 milljónir. Hann hefur áður fengið niðurfellingu veðkrafna á grundvelli 110% leiðar, sem ekki er talin með í eftirgjöf við lok samnings.*

Skuldir einstaklingsins voru samtals 18,5 milljónir, þar af 17 milljónir veðkröfur og 1,5 milljón samningskröfur. Samið var um 100% eftirgjöf við lok samnings. Afmáning veðkrafna umfram markaðsvirði var 6,4 milljónir.

Eftirgjöf við lok samnings er alls 7,9 milljónir, auk fyrri niðurfellingar á grundvelli 100% leiðar.

Áhvílandi veðskuldir við lok samnings eru 10,6 milljónir.

<b>Dæmi 3: Einstaklingur</b>	
<b>Veðkröfur</b>	17.000.000 kr.
<b>Samningskröfur</b>	1.500.000 kr.
<b>Skuldir alls</b>	<b>18.500.000 kr.</b>
<b>Markaðsvirði eignar</b>	10.600.000 kr.
<b>Upphæð afmáningar</b>	<b>6.400.000 kr.</b>
<b>110% leiðin</b>	Já
<b>Hlutfall eftirgjafar</b>	100%
<b>Samtals eftirgjöf við lok samnings</b>	<b>7.900.000 kr.</b>

Samkvæmt áætlun UMS er gert ráð fyrir því að um 700 greiðsluaðlögunarsamningar verði í gildi í júní 2014, þar sem skuldari heldur eftir veðsettri fasteign. Gert er ráð fyrir að þessum samningum ljúki á tímabilinu frá júlí 2014 til byrjunar árs 2017.

Í 8. gr. frumvarpsins um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlana er fjallað um frádráttarliði vegna áður fenginna niðurfellinga. Þá kemur fram í almennum athugasemdum að algengasta niðurfelling heimila verði á bilinu 0,5 til 1,5 milljón kr. Það er mat UMS að meirihluti þeirra 700 heimila sem eru með gildandi samning um greiðsluaðlögun með fasteignaveðkröfum muni ekki hafa þörf fyrir niðurfellingu fasteignaveðkrafna á grundvelli frumvarpsins þar sem afmáning veðkrafna og eftirgjöf í kjölfar afmáningar komi til með að skila hagstæðari niðurstöðu fyrir skuldara.

Í einhverjum samningum um greiðsluaðlögun er staða áhvílandi veðskulda undir eða við matsverð og kemur almenna niðurfellingin því til með að gagnast þeim skuldurum. Þá telur UMS að skuldarar muni almennt kjósa að sækja um niðurfellinguna, einnig þeir sem eru með veðskuldir umfram matsverð sem ljóst þykir að verði afmáðar og niðurfelldar við lok samnings.

Að mati UMS liggur fyrir að ýmis konar vandamál og álitaefni munu koma upp vegna skörunar á hinni almennu leiðréttingu sem frumvarpið ber með sér og greiðsluaðlögun einstaklinga. Í minnisblaði UMS til verkefnastjórnar um framkvæmd höfuðstólslækkunar húsnæðislána kom m.a. fram það mat embættisins að það væri ekki vænlegur kostur að höfuðstólsleiðréttingar færu fram á meðan samningur um greiðsluaðlögun væri enn í gildi. Einfaldara yrði fyrir þá einstaklinga sem eru með mál í vinnslu, en þar sem samningur er ekki komin á, að sækja um niðurfellingu um leið og umsóknartímabilið hefst þann 15. maí nk.

Að mati UMS liggur fyrir að gildandi greiðsluaðlögunarsamningar með fasteignaveðkröfum koma til með að þurfa að fara í lögbundið breytingarferli þegar áhrifa leiðréttingar hinna almennu aðgerðar fer að gæta. Greiðsluáætlanir samkvæmt greiðsluaðlögunarsamningi koma þannig til með að breytast eftir niðurfellingu og slíkar breytingar verða ekki gerðar nema með breytingarmáli á grundvelli laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Taka má tvö dæmi til að skýra þetta nánar.

### *Dæmi 1 – Kröfuhafi utan matsverðs öðlast rétt til greiðslu eftir leiðréttingu fasteignaveðlana*

Á grundvelli samnings um greiðsluaðlögun er áhvílandi skuld að fjárhæð 1.693.310 kr. utan matsverðs. Þar af nemur krafa kröfuhafa A 1.224.902 kr. og krafa kröfuhafa B 468.408 kr. Við niðurfellingu fasteignaveðlana á 1. veðrétti umfram 1.693.310 kr. kæmist krafa kröfuhafa B innan matsverðs fasteignar og ætti kröfuhafi B því hlutdeild í greiðslugetu skuldara. Breyta þyrfti samningi um greiðsluaðlögun til samræmis við lækkunina og uppfæra greiðsluáætlun.

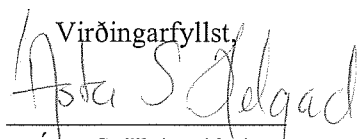
### *Dæmi 2 – Eign myndast í fasteign í kjölfar leiðréttingar fasteignaveðlana*

Á grundvelli samnings um greiðsluaðlögun er eingöngu áhvílandi veðskuld hjá kröfuhafa A. Skuldir utan matsverðs fasteignar nema 1.072.227 kr. Ef niðurfelling á veðskuld nemur hærrí fjárhæð en tilgreind er að framan myndast eign í fasteigninni og breyta þarf samningi um greiðsluaðlögun og greiðsluáætlun til samræmis, enda eiga þá samningskröfuhafar rétt á hluta af þeirri viðbótar greiðslugetu sem myndast við almenna niðurfellingu.

Ekki er þannig tryggt að réttar greiðslur berist kröfuhöfum nema breytingar verði gerðar á samningi en kröfuhafar og skuldarar sjálfir hafa frumkvæði að breytingu á greiðsluaðlögunarsamningi. UMS getur ekki farið einhliða í slíkar breytingar á greiðsluaðlögunarsamningum. Slíkt breytingarferli er þar að auki tímafrekt og flókið í framkvæmd.

UMS gætir hagsmuna allra skuldara og styður framlagningu frumvarpsins þar sem komið er til móts við skuldsett heimili. Að framangreindu virtu telur UMS þó enn að heppilegast væri ef hægt væri að koma því í kring að einstaklingar með gildan greiðsluaðlögunarsamning ættu þess kost að sækja um niðurfellingu að greiðsluaðlögunartímabili loknu. Hægt væri að lögfasta undanþáguákvæði í 2. mgr. 4. gr. frumvarpsins sem tæki til einstaklinga með gildan greiðsluaðlögunarsamning sem nær til fasteignaveðkrafna, þegar opnað verður fyrir umsóknir.

Sé það mat efnahags- og viðskiptanefndar að ekki sé tækt að koma því í kring að einstaklingar með gildan greiðsluaðlögunarsamning geti sótt um leiðréttingu fasteignaveðlana að greiðsluaðlögunarsamningi liðnum, mun UMS þó sem fyrr leitast eftir því að farsæl lausn fái fyrir skuldara. Eins og frumvarpið horfir við UMS eru þó sterkar líkur á því að endurskoða muni þurfa meginþorra þeirra samninga sem taka til fasteignaveðlana og verður ekki lokið þegar áhrifa skuldaniðurfellingar fer að gæta, að því gefnu að skuldarar fái niðurfellingu á fasteignaveðkröfum sínum.

Virðingarfyllst,  
  
Ásta S. Helgadóttir  
umboðsmaður skuldara