

Efnahags og viðskiptanefnd Alþingis

Reykjavík, 22. apríl 2014

Efni: Umsögn Félags fasteignasala vegna frumvarps til laga um lánleiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána

Athugasemd vegna 3. gr frumvarpsins

Þegar annar aðili hefur við skilnað yfirtekið lán er brýnt skv. tilgangi frumvarpsins að leiðréttingar skili sér til beggja. Við þessar aðstæður er nokkuð óglögg skv. frumvarpinu hvernig farið verður með í framkvæmd og hvort leiðréttingin fari öll inn á hið yfirtekna lán annars hjóna. Slík framkvæmd er ekki eðlileg ef sá aðili þarf að greiða hinum aðilanum út þ.e. uppgjör þurfi að fara fram milli fyrrverandi hjóna í stað þess að upphæðin skiptist sem leiðrétt á og fari til hvors aðila um sig.

Athugasemd vegna 4. gr frumvarpsins

Greinin fjallar um umsóknir um leiðréttinguna. Telja verður brýnt að þeim sem eiga rétt á leiðréttingum (hafa verið með verðtryggð lán á þessum tíma) sé tilkynnt um möguleika að leiðréttingu. Þetta kann að vera gert bréflaga eða rafrænt. Framkvæmdin kann að fara fram hjá nokkrum hópi þjóðfélagsins vegna ýmissa aðstæðna, slík framkvæmd myndi hjálpa til að kynna þeim rétt sinn.

Athugasemd vegna 11. gr frumvarpsins:

Erfitt er að sjá hvernig með eigi að fara þegar eignir sem eru í lánleiðréttingaferli eru seldar og kaupendur yfirtaka lán. Óvissa er um hvort slíkt sé hægt og eins þá hvaða stöðu eigi að miða við á láninu við yfirtökuna.

Þetta þarfnast frekari skýringa

Þá er óljóst hvort lántaki sem er í lánleiðréttingaferli geti greitt upp lán og tekið nýtt lán. Með breytingum á lögum um stimpilgjald er tóku gildi um síðustu áramót var stimpilgjald á veðskuldabréfum fellt niður og hefur

aukning orðið á því að skuldarar leiti eftir bættum lánskjörum þ.e. nýtt lán sé tekið og eldra greitt upp.

Þetta þarfnast frekari skýringa.

Upp kunna að koma vandamál vegna yfirtöku lána komi til gjaldþrots eða nauðungarsölu innan þeirra 4 ára sem leiðréttingaferlið tekur til. Samkvæmt 6. mgr. 11. gr frumvarpsins þá fellur réttur til leiðréttingar niður við slíkar aðstæður og er frum-og leiðréttingahluti lánsins sameinaður á ný og myndast þá nýr höfuðstóll. Fram kemur í athugasemdum með 11. gr frumvarpsins að efndir á frum- og leiðréttingahluta láns hvíli á umsækjanda þ.e. seljanda eignarinnar. Upp kunna að koma vandamál vegna þessa.

Þetta þarfnast frekari skýringa.

Almennt.

Skýrar lögboðnar skyldur skv. lögum nr. 99/2004 lög um sölu fasteigna hvíla á fasteignasölum við milligöngu um fasteignaviðskipti. Ná þær skyldur m.a til að fasteignasali tryggji að hvorki kaupendum né seljendum fasteigna séu settir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir við sammingsgerð auk þess sem fasteignasali á að tryggja að hagsmunir beggja aðila skuli tryggðir og réttarstaða beggja aðila sé glögg.

Brýnt er að um framangreind atriði sé kveðið skýrar þannig að fasteignasalar geti tryggt hagsmuni þeirra sem eiga í fasteignaviðskiptum í hvívetna.

F.h. Félags fasteignasala

Grétar Jónasson hdl og lgf
framkvæmdastjóri FF

