

**Nd.**

**69. Frumvarp til laga**

**[64. mál]**

um breyting á lögum nr. 71 frá 6. maí 1966, um verðtryggingu fjárskuldbindinga.

Flm.: Ellert B. Schram.

**1. gr.**

Við 2. gr. laganna bætist ný málsgrein, svo hljóðandi:

Prátt fyrir ákvæði 1. gr. er heimilt að kveða svo á í kaup- og verksamningum um hús, húshluta eða önnur mannvirki, sem eigi eru fullgerð á samningsdegi, en seljandi eða verksali skuldbindur sig til að afhenda fullgerð eftir minnst 12 mánuði, að sá hluti söluverðs, sem svarar til þess byggingarhluta, sem ófullgerður er, skuli breytast í samræmi við breytingar á verðlagsvísitölu til afhendingardags.

**2. gr.**

Lög þessi öðlast nú þegar gildi.

**Greinargerð.**

Frv. þetta var flutt á síðasta þingi og fylgdi því þá eftirfarandi greinargerð:

Af efni og forsendum laga nr. 71 frá 6. maí 1966, um verðtryggingu fjárskuldbindinga, má ráða, að höfuðtilgangur þeirra var að skapa nauðsynlegan grundvöll

að verðtryggingu lánsfjársamninga. Stefnt var að því að taka upp verðtryggingu að einhverju leyti við innlánssstofnanir, fjárfestingarlánaþjóði og jafnvel lifeyrissjóði. Jafnframt mun hafa verið reynt að taka af öll tvímaði um lagagrundvöll verðtryggingar, en fram að setningu þeirra voru lög ekki afgerandi um heimildir til að beita verðtryggingu nema á tveimur sviðum. Annars vegar hafði veðdeild Landsbankans fengið almenna heimild til sölu visitölutryggðra vaxtabréfa á almennum markaði vegna þarfa Byggingarsjóðs. Hins vegar höfðu lög, sett við gengisbreytingar krónunnar, jafnan endurtekið gamalkunnugt ákvæði, að óheimilt væri að lána fé með skilmála um breytileika á grundvelli skráningar krónu miðað við erlendan gjaldeyrin, nema um endurlánað erlent lánsfé væri að ræða.

Þó að tilgangur verðtryggingarlaga hafi fyrst og fremst verið sá, sem að framán greinir, var þó, að því er virðist, gengið lengra í lagasetningunni, og er orðalag 1. gr. það viðtækt, að túlka má það svo, að það nái yfir allt fjármunasviðið, nema löggerninga á sviði kaupgjaldsmála, sjá athugasemdir með frumvarpinu eins og það var lagt fyrir Alþingi 1965.

Reyndin hefur orðið sú, að löggjöfin hefur haft verulega þýðingu á sviði lánsfjársamninga, og má telja hana fyrst og fremst eðlilega og gagnlega að því marki.

Á hinn bóginn hafa löggin skapað nokkra óvissu um gildi löggerninga, sem mjög algengir og mikilvægir eru í viðskiptum manna, einkum húsaleigusamninga, sölusamninga um húsnæði og verksamninga. Er áratuga hefð um visitöluvíðmiðun í samningum þessum, einkum húsaleigusamningum, og verður að draga í efa réttmæti þess að ógilda notkun þeirra í því formi nú. Hefur notkun visitoluákvæða í samningum þessum viðgengist þrátt fyrir setningu laganna. Hafa byggingaraðilar áskilið visitölukvöð i sölusamningum um íbúðir, sérstaklega eftir að framkvæmdalán Byggingarsjóðs ríkisins komu til skjalanna. Visast hér m. a. í 12. gr. laga nr. 30/1970, um Húsnæðismálastofnun ríkisins, svo og 16. gr. reglugerðar nr. 202/1970, þar sem stofnuninni er falið m. a. að taka mið af breytingu byggingarvisítolu á byggingartíma húsnæðis, þegar afstaða er tekin til endanlegs söluverðs íbúðar. Má líta svo á, að löggjöfin gefi hér byggingaraðilum undir fótinn um að beita visitölukvöð í sölusamningum íbúða, þannig að verðhækkaná á byggingartíma geti gætt í söluverði, en ein forsenda framkvæmdaláns er, að byggingaraðili tilkynni húsnæðismálastjórn grunnverð íumsókn um frankkvæmdalán. Hliðstæð ákvæði er að finna í verksamningum um stærri frankkvæmdir.

Pá má draga mjög í efa, að það samrýmist réttarvitund manna að skerða nú samningsfrelsi að þessu leyti á tínum mikillar verðbólgu, þegar ljóst er, að verðákvörðun í upphafi samnings getur ekki staðist fyrir seljanda nema með fyrirvara um breytileika verðs í samræmi við verðþróun á samningstíma. Banni við slíkum ákvæðum er vonlitið að framfylgja, og eru ávallt ráð til að komast fram hjá slíkum bönnum með ýmsum ákvæðum, ef aðeins vísitala eða hliðstæður verðmælir er ekki nefndur.

Til þess að taka af öll tvímaði um þessi efni er frumvarp þetta flutt. Óhreyfð standa öll nauðsynleg ákvæði verðtryggingarlaganna, sem sporna við notkun „valútukrónu“ og gefa Seðlabankanum nauðsynlegar heimildir til að hafa eftirlit með lánsfjársamningum og að veita heimildir til notkunar visitoluákvæða, þar sem peningamálaleg yfirvöld telja þau eiga við. Mundu Seðlabankinn eftir sem áður hafa eftirlit með öðrum samningum, sem áfram mundu falla undir löggin breytt.

Er óþarfi að skýra efni frumvarpsins nánar, en reynt er að setja hæfileg mörk um lágmarkstímalengd þeirra samninga, sem taka verður af öll tvímaði um, að falli ekki undir greind lög. Þar sem gert er ráð fyrir verðlagsvisítolu, er gengið út frá því, að menn styðjist ýmist við byggingarvisítolu eða kaupgjaldsvisítolu eftir efnisþáttum samninga.