

Til allsherjarnefndar Alþingis.

Punktur frá SFF og SA eftir fund um frumvörp um greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna.
6. mars 2009.

- Frumvarpið að mörgu leyti vandað. T.d. greinargóð ákvæði um myndun höfuðstóls og ábyrgð aðstoðarmanns.
- Ekki raunhæft að hafa sérstök lög um greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna. Lagt til að lögfest verði ein lög um greiðsluaðlögun.
 - Afar lítill hópur er í þeirri stöðu að vera eingöngu í vandræðum með fasteignaveðkröfur. Þeir sem eru í greiðsluerfiðleikum eru yfirleitt líka í erfiðleikum með samningskröfur líka s.s. greiðslukortaskuldir, yfirdrátt, bílalán.
 - Mikilvægt að meta fjárhag skuldara heildstætt þ.e. allar skuldir en ekki bara fasteignaveðkröfur. Þannig fæst heildarmynd fáist af fjármálum skuldara. Annað gefur ranga mynd að greiðslugetu.
 - Grunnhugsunin í nauðasamningum gengur út á að fyrst eru veðkröfur greiddar og síðan samningskröfur. Ef allir fjármunir skuldara ganga upp í veðkröfur og ekkert er eftir til að greiða samningskröfur leiðir það til gjaldþrots skuldara.
 - Best væri að bjóða upp á tveir leiðir í greiðsluaðlögun
 - a) Greiðsluaðlögun vegna samningskrafna eingöngu
 - b) Greiðsluaðlögun vegna samningskrafna og veðkrafna í því tilfalli yrði ferlið þannig að umsjónarmaður hefði heimildir til þess að endurskipuleggja fjárhag og eignir skuldara frá grunni, þ.e. heimildir umsjónarmanns væru líkari heimildum skiptastjóra við gjaldþrotaskipti en ferlið endaði með fjárhagslegri endurskipulagningu í formi greiðsluaðlögunar. Í ferlinu væri tryggt að eignir sem væru umfram það sem talið er vera hæfilegt og nauðsynlegt til að halda látlaust heimili séu komið í verð.
- Ekki er víst að núverandi hugsun í samspili milli greiðsluaðlögunar vegna fasteignaveðkrafna og samningskrafna gangi upp þar sem aðstæður séu þannig að ef skilyrðum greiðsluaðlögunar vegna fasteignaveðkrafna er uppfyllt þá sé greiðslumöguleikar skuldara þegar tæmdir og því uppfylli hann ekki skilyrði til þess að fara í greiðsluaðlögun vegna annarra skulda – þær þarf að afskrifa. Áður en það er gert þarf að fara fram trúverðugt ferli þar sem tryggt er að eignum sé ekki skotið undan eða haldið utan við, eignum sem ekki teljast nauðsynlegar til þess að halda hefðbundið heimili (jeppi, hjólhýsi, sumarbústaður, hlutabréf, verðbréf, hlutdeild í fyrirtæki o.s.frv.)
- 5. gr. Teljum að lágmarkið í 5. gr. eigi að taka mið af hlutfalli af verðmæti eignar frekar en „hæfilegri leigu á almennum markaði“ Hæfileg leiga á almennum markaði ræðst af framboði og eftirspurn. Almennt er leiga hlutafallslega hærra hlutfall af verðmæti húsnæðis eftir því sem það er ódýrara – minna. Markaðsleiga á stórum einbýlishúsum endurspeglar almennt ekki þann fjármagnskostnað sem þeim fylgir. Réttara væri að miða við að lágmarksgreiðsla væri ákveðið hlutfall af verðmæti hússins, hlutfall sem svaraði t.d. til 6% af verðmæti. Einnig þarf að vera tryggt að greiðsla dekki vaxtagreiðslur af lánum. Annars stækka lán út í það óendanlega 7. gr. Þar vantar heimild fyrir umsjónarmann til þess að knýja á um sölu eigna, en í greinargerð með ákvæðinu er gert ráð fyrir að umsjónarmaður leiti upplýsinga um eignir skuldara og geri eftir atvikum kröfu um að þær verði seldar eða innleystar.

- 2. mgr.7. gr. mætti vera skýrari þannig að gert sé ráð fyrir að allir veðhafar fái eitthvað en ekki aðeins þeir sem eru á fyrstu veðréttunum. 8. mgr. 9. gr. þar ætti að standa að ekki þurfi samþykki þinglýst eigenda fyrir þinglýsingu á yfirlýsingu umsjónarmanns.
- 12. gr. Ákvæðið gengur ekki upp.
 - Ákvæðið virðist ganga út á það að kröfu er aflétt en krafan standi samt sem áður eftir. Afleiðing af þessu yrði sú að keppni myndast miili kröfuhafa um að fá fjárnám að nýju í eigninni.
 - Ef tilgangurinn með ákvæðinu á að vera að krafa falli niður að loknum greiðsluaðlögunartíma er óeðlilegt að hún falli niður ef fjárhagsstaða skuldara hefur batnað mikið og hann er orðinn greiðslufær.
 - Óeðlilegt að skuldari geti hafnað boði í eign. Eðlilegt að hann verði bundinn af boði í eignina ef hann kys að fara þessa leið.
 - Með ákvæðinu er verið að skerða eignarréttindi sem varin eru af stjórnarskrá. Til þess að það gangi upp þarf að eiga sér stað vandað mat og þörfinni og að tryggt sé að ekki sé gengið lengra í slíkri skerðingu eignarréttinda en nauðsyn krefur. Ekkert slíkt mat á sér stað skv. greininni.
 - Almenn – ekki er takmök á því hvað aðili getur fengi oft slíka tímabundna greiðsluaðlögun er það þarf að vera – eins sinni á 10 árum ætti að vera hámark. Þetta má ekki verða lífstíll.
 - Mikilvægt að lögfesta ákvæði um að niðurfellingu á skuldum skv. frumvarpinu teljist ekki tekjur í skilningi skattalaga. Einnig afar mikilvægt að tryggt sé að fjármálafyrirtæki geti gert samninga um skuldbreytingar og lækkun skulda án þess að til þess kostnaðar sem fylgir formlegum nauðasamningsferli eða greiðsluaðlögun. Til að koma í veg fyrir neikvæð skatta­leg áhrif af nauðsynlegum ákvörðunum varðandi niðurfellingu skulda er mikilvægt að breyta orðalagi 2. tölul. 28. gr. tekjuskattslaga til samræmis við það sem fram kemur í 6. tölul. 6. gr. reglugerðar nr. 245/1963, þ.e. að til tekna teljist ekki eftirgjöf skulda sem sannast hefur við gjaldþrot, nauðasamninga eða á annan fullnægjandi hátt að eignir séu ekki til fyrir. Í því sambandi kæmi sérstaklega til álita að taka fram að eftirgjöf afskriftanefnda fjármálafyrirtækja á hreinum skuldum viðskiptavina skuli ekki teljast til tekna.