

Alþingi
Erindi nr. P 136/120
komudagur 17.11.2008

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 17. nóvember 2008

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998.

Creditinfo Ísland hf. (áður Lánstraust hf.) hefur borist til umsagnar ofnagrent lagafrumvarp og telur félagið rétt að benda á eftirfarandi atriði í tengslum við efni þess og þann vanda sem því er ætlað að bregðst við.

Samkvæmt 1. gr. frumvarpsins er Íbúðalánasjóði veitt heimild til að leigja út húsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði eða veita öðrum heimild til að annast slíka leigumiðlun fyrir sína hönd.

- Undirritaður telur að skilyrði fyrir heimild til útleigu húsnæðis, sem bundið er sölu á nauðungaruppboði, kunni að vera of þröngt. Liggja fyrir að lántaki geti ekki staðið í skilum með lán sitt og hið veðsetta muni verða selt á nauðungaruppboði, væri heppilegra að veita sjóðnum heimild til að nýta umrætt úrræði á fyrri stigum. Slíkt kann að vera háð því að aðilar nái samkomulagi um sölu eignarinnar til sjóðsins og eftir atvikum samningum við síðari veðhafa um afléttingu lána. Kostur þess er ótvíræður, enda ljóst að hvorki lántaki né sjóðurinn hafa hag af því að ljúka fullnustu lána með nauðungarsölu á eign þegar slík málalok eru nánast fyrirséð. Hafi sjóðurinn góða yfirsýn yfir skuldastöðu lántaka og tekjur hans, má ætla að úrræðið gæti byggt á hlutlægum mælikvarða (greiðslugetu metin á grundvelli tekna og lána). Í þessu samband má telja líklegt að Skuldastöðukerfi LT væri gagnlegt fyrir sjóðinn, en það er kerfi sem Creditinfo hefur tekið í notkun og miðlar upplýsingum um skuldastöðu einstaklinga/lögaðila við lánveitendur (núverandi þátttakendur NBI hf., Kaupþing banki hf., LÍN, Lífeyrissjóður verslunarmanna og Teris f.h. sparisjóðanna).
- Undirritaður telur rétt að kveðið sé á um þau lágmarksskilyrði sem lántaki þarf að fullnægja til að eiga kost á því að leigja húsnæði sem sjóðurinn hefur leyst til sín. Í ummælum í greinargerð er reyndar vikið að kröfum um fjárhagslegt bolmagn leigutaka, en að öðru leyti hjá líða að skýra ákvæðið frekar. Hér vaknar sú spurning hvernig „fjárhagslegt bolmagn“ er metið og hversu langt Íbúðalánasjóður eigi að ganga til að meta slíkt. Hyggst sjóðurinn kalla eftir upplýsingum um skuldastöðu lántaka hjá öðrum lánveitendum eða treysta á upplýsingar frá lántaka sjálfum?

- Í 1. gr. frumvarpsins er íbúðalánasjóði veitt heimild til að fela öðrum til að annast leigumiðlun fyrir sína hönd. Ekki er vikið að því hvaða skilyrði slíkur aðili þarf að fullnægja og er nauðsynlegt að kveðið verði á um lágmarks leiðbeiningar í því sambandi. Telur undirritaður að rétt sé að gera kröfu um að slíkur aðili sé ekki á vanskilaskrá, skuldi ekki opinber gjöld og hafi skilað ársreikningi á tilsettum tíma til Hlutfélagaskrár. Þá væri eðlilegt að gera þá kröfu að áhættumat slíks aðila, þar sem metin er áhætta á ógjaldfærni á næstu 12 mánuðum, væri ásættanlegt.

Í 2. gr. frumvarpsins er íbúðalánasjóði veitt heimild til lengingu lána og sá tími tvöfaldaður miðað við núgildandi löggjöf.

- Undirritaður telur rétt að vekja athygli á því að skv. 4. mgr. 48. gr. núgildandi laga má hámarkslánstími ekki vera lengri en 55 ár og spurning hvort rétt sé að breyta þeirri tímalengd til samræmis við 2. gr. frumvarpsins.
- Undirritaður telur að hnykkja þurfi á skýrari fyrirmælum varðandi heimildir sjóðsins í þessu sambandi, þannig að mat hans verði byggt á hlutlægum sjónarmiðum eins og unnt er hverju sinni. Í því sambandi hlýtur skuldastaða lántaka að skipta mestu máli, sem og tekjur hans, en út frá þessu tvennu má koma í veg fyrir misnotkun lántakenda á umræddum úrræðum og tryggja betur innbyrðis samræmi milli ákvarðana og að þær beri tilætlaðan árangur. Telur undirritaður að aðgengi sjóðsins að upplýsingum úr Skuldastöðukerfi LT, eða sambærilegum kerfi, væri til þess fallið að auðvelda mat á umsóknnum í tengslum við greiðsluvanda lántakendur. Notkun úrræða sem þessa er augljóslega tilgangslaus ef má sjá fyrir að þau duga ekki til að gera lántaka kleift að standa í skilum með skuldbindingar sínar.

Virðingarfyllt,


Hákon Stefánsson,
stjórnarformaður.