



18. júní 2020

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 926. mál á 150. löggjafarþingi

Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán)

Hagsmunasamtök heimilanna berjast einkum fyrir réttindum neytenda á fjármálamarkaði. Kröfur samtakanna hafa aðallega snúist um að réttindi einstaklinga séu virt og öryggi heimila tryggt með almennum hætti. Samtökin hafa aldrei farið sérstaklega fram á að þeim markmiðum verði náð með fjárveitingum úr ríkissjóði, heldur fremur með reglum sem stuðla að heilbrigðu fjármálaumhverfi. Að því sögðu er þó ljóst að slíkur stuðningur getur gagnast tilteknum hópum, svo sem þeim tekjulægstu sem hafa ekki tök á að safna fyrir útborgun í fasteign. Þess vegna er að mati samtakanna jákvætt að koma til móts við þann hóp með einhverjum hætti, eins og er ætlunin með frumvarpi þessu.

Þrátt fyrir góð og gild markmið er óhjákvæmilegt að gera athugasemdir við þá útfærslu á úrræðinu sem kemur fram í frumvarpinu. Ekki síst þau skilyrði sem eru sett fyrir því að umsækjandi geti fengið hlutdeildarlán, sem eru að mati samtakanna allt of flókin, þröng og matskennd. Þetta endurspeglast til að mynda í því að samkvæmt mati á áhrifum frumvarpsins er gert ráð fyrir því að úrræðið muni aðeins nýtast 400 umsækjendum á ári í áratug eða samtals 4.000 manns. Engin greining virðist hins vegar hafa verið gerð á því hversu margir þurfi raunverulega á úrræðinu að halda.

Meðal skilyrða er að umsækjandi geti ekki fjármagnað kaup á húsnæði nema með hlutdeildarláni, en vandséð er hvernig eigi að leggja mat á það. Þarf umsækjandi kannski að framvísa upplýsingum um fjárhagsstöðu nánustu aðstandenda til að sanna að þeir geti ekki aðstoðað við fjármögnun? Eða sæta eftirliti með því að hann eigi ekki verðmæta ættargripi eða neitt mætti selja til að fjármagna kaupin? Vonandi verður ekki svo en það vekur þó áhyggjur að þetta sé nánast óútfært í frumvarpinu.

Hagsmunasamtök heimilanna leggjast alfarið gegn því að umsækjendur verði skyldaðir til að ráðstafa séreignarsparnaði sínum til að greiða af grunnláni, slíkt ætti að bjóða sem valkost en ekki þvinga fólk til þess. Skringilegasta skilyrðið er þó sennilega að einungis skuli lána fyrir nýjum íbúðum sem hafa fyrir fram verið samþykktar af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina. Þetta vekur upp spurningar um tilgang úrræðisins og fyrir hverja það sé raunverulega hugsað. Er það ætlað fyrir fyrstu kaupendur eða byggingarverktaka? Er tilgangurinn að styðja þá sem geta ekki safnað sér fyrir útborgun til að eignast húsnæði, eða hvetja verktaka til að byggja hagkvæmar íbúðir? Það virðist hafa verið talsvert á reiki við gerð frumvarpsins hvoru þessara ólíku markmiða það ætti að þjóna. Enn fremur er ljóst að með því að fela opinberri stofnun að ákveða hvaða íbúðir falli undir úrræðið áður en kemur til álita hvaða kaupendur geri það, muni það ráða því hvar þeir kaupendur velji sér búsetu fremur en að þeir hafi frjálst val um það. Slík stjórnun á búsetu eftir efnahag getur haft ýmsar neikvæðar afleiðingar í för með sér.

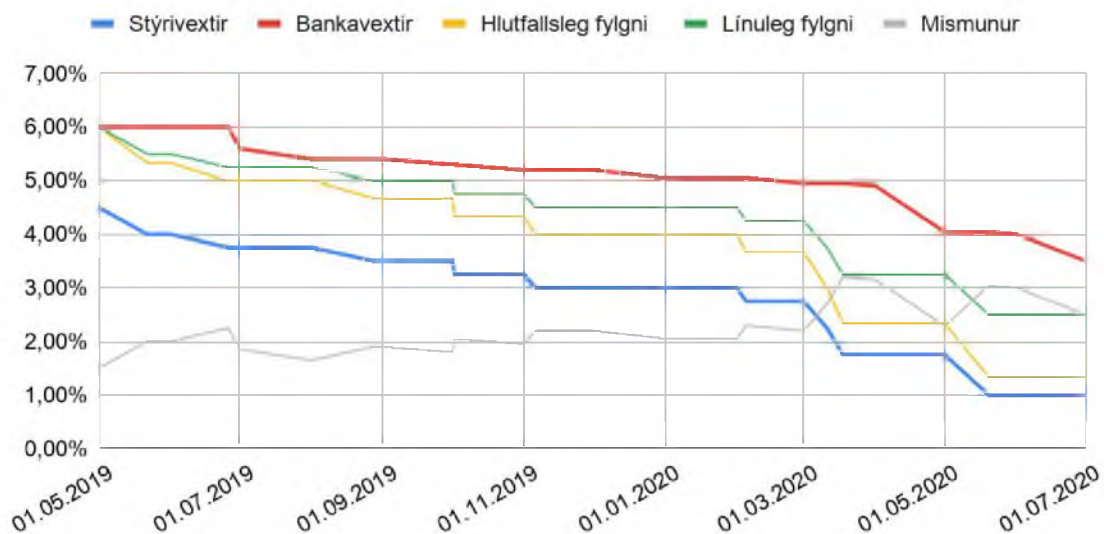
Með því að fela Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) að leggja mat á það hverjir uppfylli þessi flóknu skilyrði er í raun fetað á sömu braut og með annað embætti, Umboðsmann skuldara (UMS). Meðferð umsókna um úrræði sem sú stofnun hefur umsjón með, hefur einkennst af geðþótta og þröngsýni þar sem meiri áhersla hefur verið lögð á að finna ástæður til að hafna umsóknum en að samþykkja þær. Afleiðingin er sú að innan við helmingur þeirra sem hafa sótt um úrræðin hafa fengið umsóknir sínar samþykktar. Spörin hræða og þess vegna er ekki ásættanlegt að binda bara vonir við að sama sagan endurtaki sig ekki nú, enda er það alls ekki tryggt í frumvarpinu.

Sé gengið út frá því að úrræðið eigi að gagnast fyrstu kaupendum fremur en þeim sem gætu viljað byggja íbúðir fyrir þann hóp, má jafnframt velta því fyrir sér hvort það sé endilega rétta lausnin að ríkið gerist í raun meðeigandi íbúðarhúsnæðis. Samkvæmt reglum um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda nr. 666/2017 er heimilt að lána fyrstu kaupendum fyrir allt að 90% af verði fasteignar. Með því að fullnýta þau mörk eða jafnvel hækka þau í 95% gæti verið hægt að ná sama markmiði fyrir alla fyrstu kaupendur fremur en aðeins þann afmarkaða hóp sem frumvarpið nær til. Ekki síst í ljósi hríðlækkandi vaxta og þar með greiðslubyrði fasteignalána að undanförunu.

Samkvæmt þessu er við hæfi að víkja nánar að lánakjörum lánveitenda í ljósi undangenginna lækkana stýrivaxta. Þegar vaxtalækkunarferli seðlabankans hófst í maí 2019, voru stýrivextir 4,5% en lægstu óverðtryggðu vextir húsnæðislána bankanna 6,0% eða þriðjungur hærri en stýrivextirnir. Núna eru stýrivextir komnir niður í 1,0%, en hefðu húsnæðislánaveitir bankanna fylgt sömu þróun ættu þeir að vera 1,33%. Jafnvel þó aðeins væri miðað við línulega breytingu (fast álag ofan á stýrivexti) ættu þeir samt ekki að vera yfir 2,5%. Þrátt fyrir það eru lægstu viðmiðunarvextir enn nokkuð hærri eða 3,5% og hefur mismunur á milli stýrivaxta og bankavaxta því farið vaxandi á sama tímabili.

Stýrivextir, bankavextir og afleiddar vaxtavæntingar

Heimild: Seðlabanki Íslands



Að mati samtakanna eiga neytendur því inni hjá bönkunum frekari vaxtalækkunir upp á að minnsta kosti heilt prósentustig eða jafnvel enn meira. Samtökin ætla stjórnvöldum að sjá til þess að lækkun stýrivaxta skili sér að fullu í lánskjörum bankanna! Þar sem ríkið á meirihluta bankakerfisins er ekkert því til fyrirstöðu og það myndi hvorki þarfnast lagasetningar né útgjalda úr ríkissjóði.

Loks verður að víkja að þeim þætti frumvarpsins sem snýr að þeim sem hafa áður átt húsnæði en lent utan húsnæðismarkaðar. Frá því að byrjað var að móta tillögur um að lækka þröskuld ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað samkvæmt nágildandi stjórnarsáttmála, hafa Hagsmunasamtök heimilanna lagt mikla áherslu á að það sama eigi jafnframt að gilda fyrir þá sem misstu húsnæði sitt í kjölfar bankahrunsins og lentu af þeim sökum á leigumarkaði gegn vilja sínum, sem hefur reynst þeim jafnvel enn verr í of mörgum tilfellum. Þegar stjórnvöld lofuðu í tengslum við lífsskjarasamninga árið 2019 að standa við þennan hluta síns eigin stjórnarsáttmála, var fallist á að lækka einnig þröskuld þeirra sem fóru verst út úr hruninu til að komast aftur inn á húsnæðismarkað.

Það hefur því valdið samtökunum miklum vonbrigðum að lítið sem ekkert hefur verið leitað til þeirra eftir samráði um útfærslu á því hvernig eigi að koma til móts við þennan hóp sem fór illa út úr hruninu, þrátt fyrir að það sé beinlínis ástæðan fyrir tilkomu samtakanna. Samtökin áttu þó fund með starfshópi sem var skipaður í þessu skyni í janúar 2019 og komu þar sjónarmiðum sínum á framfæri. Jafnframt komu samtökin á framfæri drögum að útfærslum frumvarpa til laga sem gætu leyst vanda margra í þessum hópi með umsögn sinni við áform um lagasetningu þessa í samráðsgátt stjórnvalda. Því miður sjást þess engin merki í frumvarpi þessu að öll sú vinna sem samtökin hafa lagt í að setja fram vandaðar og útfærðar tillögur í þessum efnum hafi verið nýtt að neinu marki. Þvert á móti er engin leið að sjá að nokkur greining á þörfum þessa hóps búi að baki frumvarpinu.

Raunveruleikinn er nefnilega allt annar hjá þessum hópi en þeim sem eru í fyrsta sinn að koma inn á húsnæðismarkaðinn. Samtökunum hafa að undanfögnu borist afar mörg erindi frá fórnarlömbum hrunsins sem eru að reyna að átta sig á því hvernig þau geti skapað sér stöðu til að geta aftur eignast húsnæði. Mörg þeirra hafa eða sjá fram á að geta safnað sér fyrir útborgun í fasteign og hafa jafnvel augastað á tilteknu húsnæði. Þau þurfa því hvorki á hlutdeildarláni að halda né myndu eiga rétt á því samkvæmt frumvarpi þessu. Vandí þeirra felst miklu fremur í því að þau fá enga fyrirgreiðslu í fjármálakerfinu vegna þess að þau eru á svörtum listum út um allt vegna skulda við föllnu banka sem þeim nýju hefur ekki tekist að innheimta þrátt fyrir að hafa fengið að hirða til sín aleigu þessa sama fólks á sínum tíma. Þau eru jafnvel enn hundelt með innheimtu á gömlu hrunkuldunum og með sjálfvirkri vöktun er þess gætt að eignist þau eitthvað verði strax gengið að því. Hrunið er því enn í dag að skerða húsnæðismöguleika tugþúsunda einstaklinga sem lentu í þessari stöðu.

Við slíka greiningu verður að hafa í huga þær reglur sem marka hversu lengi hægt er að halda kröfum á vanskilaskrá eða innheimta þær. Fyrst skal þá nefnt að fyrningartími krafna vegna peningalána er almennt tíu ár en fjögur ár vegna vaxta og flestra annarra krafna. Þá er að meginreglu heimilt að nota upplýsingar um vanskil í fjögur ár á vanskilaskrá eða við gerð lánsþæfismats, samkvæmt reglum sem byggjast á persónuverndarlögum. Misræmi í framkvæmdinni er hins vegar best að skýra nánar með dæmum af erindum og málum sem hafa ratað til samtakanna á einn eða annan hátt.

Hjón misstu húsnæði sitt á nauðungarsölu vegna eftirmála hrunsins sem lauk ekki endanlega fyrr en árið 2018. Þau eiga jafnvel á hættu að einhverjir eftirmálar þess gætu elt þau allt fram til ársins 2028, ef ekkert annað kæmi til sem gæti höggvið á þann hnút.

Einstaklingur missti húsnæði sitt á nauðungarsölu í hruninu en það nægði fyrir öllum áhvílandi skuldum og gott betur. Veltureikningur í banka lenti síðar í vanskilum en skráning á því er löngu horfin af vanskilaskrá. Bankinn felldi skuldina niður árið 2019 þegar hún fyrndist. Þrátt fyrir að vera skuldlaus með hreina vanskilaskrá og nægilega greiðslugetu er honum samt synjað nú um fyrirgreiðslu hjá bankanum vegna afskrifaða veltureikningsins.

Einstaklingur missti húsnæði sitt á nauðungarsölu árið 2012 á aðeins 10% af líklegu raunvirði, sem hefði þó líklega getað nægt fyrir áhvílandi skuldum að langmestu leyti. Samt hefur hann verið hundeltur fram til þessa dags með innheimtu á öllum mismuninum, þó það sé algjörlega í andstöðu við ákvæði 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Einstaklingur missti húsnæði sitt á nauðungarsölu árið 2015 en á því hvíldi lán með ólöglegri gengistryggingu sem hafði stökkbreyst vegna bankahrunsins. Annar banki en veitti lánið fékk gert árangurslaust fjárnám hjá sama einstaklingi árið 2017. Skráning þess á vanskilaskrá gæti varað til ársins 2021 og krafan ekki fyrnst fyrr en árið 2027.

Par flúði til Noregs vegna atvinnuleysis eftir hrun en þau sneru síðar aftur. Án þeirra vitundar höfðu verið gerð fjárnám og ýmsar gjörðir sem gera það að verkum að þau eru enn þann dag í dag langt frá því að sjá fram á raunhæfa möguleika á að fá nöfn sín hreinsuð af vanskilaskrá og innheimtukröfurnar felldar niður. Á meðan geta þau enga fyrirgreiðslu fengið.

Þetta eru aðeins örfá dæmi og það er engum ofsögum sagt að meira þurfi að koma til svo hægt sé að leysa vanda þeirra sem hafa farið svona illa út hruninu eftir langa baráttu. Það hlýtur að geta talist sanngjarnt að afskrifa hrunkuldarnar og þurrka þær út hjá þeim sem enn kljást við þær. Öðruvísi geta þau sem tilheyra þessum hópi ekki stigið sín fyrstu skref aftur út á húsnæðismarkaðinn. Þau stæðust ekki einu sinni skilyrði til að fá fjármögnun lánastofnunar fyrir grunnláni sbr. 4. tl. 1. mgr. b-liðar 2. gr. frumvarpsins og gætu því ekki nýtt sér hlutdeildarlán samkvæmt frumvarpinu.

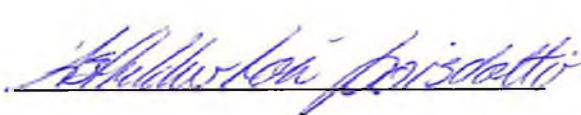
Hagsmunasamtök heimilanna hafa sem fyrr segir lagt fram drög að útfærslum á því hvernig væri hægt að styðja þá sem hafa lent í sambærilegum ógöngum við þær sem að framan hefur verið lýst. Að mati samtakanna er nauðsynlegt að skera á slíka hnúta sem má í svo mörgum tilfellum sem raun ber vitni rekja til hrunsins. Til að ná þessum markmiðum mætti til dæmis:

- Banna skráningu gamalla hrunkulda á vanskilaskrá.
- Banna notkun gamalla hrunkulda við gerð lánshæfismats.
- Banna notkun upplýsinga um niðurfallnar skuldir við útlánaákvæðanir.
- Ráðast í endurskoðun regluverks um starfrækslu fjárhagsupplýsingastofa.
- Kveða á um styttna fyrningartíma krafna samkvæmt neytendasamningum eftir fjárnám eða nauðungarsölu eins og er lagt til í meðfylgjandi frumvarpsdrögum.

Hagsmunasamtök heimilanna ítreka þá áherslu sína að meðfylgjandi drög að frumvarpi um fyrningu krafna á grundvelli neytendasamninga eftir nauðungarsölu eða fjárnám verði tekin til skoðunar. Með því mætti leysa brýnasta vanda margra í þessari stöðu. Þessi drög fela ekki í sér neina byltingu heldur hóflega útfærslu sem byggir á fyrri reynslu til að stuðla að því að sú leið sem er farin standist að öllu leyti, en um rökstuðning fyrir henni vísast að öðru leyti til fylgigagna með umsögn þessari.

- o -

Virðingarfyllt,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

150. löggjafarþing 2019–2020.

Þingskjal x — x. mál.

...frumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um aðför nr. 90/1989, lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 og lögum um fjárhagsaðstoð til greiðslu tryggingar fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta nr. 9/2014 (árangurslaus fjárnám og eftirstöðvar nauðungarsölu hjá neytendum).

Frá/Flm. ...

I. KAFLI

Breyting á lögum um aðför nr. 90/1989.

1. gr.

Við 62. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Hafi fjárnámi fyrir kröfu á grundvelli samnings atvinnurekanda við neytanda lokið án árangurs byrjar nýr tveggja ára fyrmingarfrestur að líða á þeim degi, enda fyrmist hún ekki á skemmri tíma. Að þeim tíma liðnum fellur fjárnámið sjálfkrafa niður.

Fyrmingu krafna sem um ræðir í 2. mgr. verður aðeins slitið á ný með því að kröfuhafi höfði innan fyrmingarfrests mál á hendur gerðarþola og fái þar dóm um viðurkenningu á fyrmingarslitum gagnvart honum. Slíka viðurkenningu skal því aðeins veita með dómi að kröfuhafi sýni fram á að hann hafi sérstaka hagsmuni af því að slíta aftur fyrmingu, svo og að líkur megi telja á að fullnusta geti fengist á kröfu hans á nýjum fyrmingartíma, en að gengnum slíkum dómi gilda almennar reglur um fyrmingu hennar. Hafi kröfuhafi fengið tryggingarréttindi fyrir kröfu sinni í eign þrotamannsins áður en frestur skv. 2. mgr. var á enda fyrmist krafa hans þó ekki að því leyti sem fullnusta fæst á henni á síðari stigum vegna þeirra tryggingarréttinda.

2. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Ákvæði 2. og 3. mgr. 62. gr. taka til krafna við fjárnám sem er ólokið við gildistöku ákvæðis þessa. Hafi fjárnámi verið lokið fyrir gildistöku laga þessara fyrmist viðkomandi krafa sem ekki er þegar fyrnd, á tveimur árum frá gildistöku ákvæðis þessa nema skemmri tími standi eftir af fyrmingarfresti. Fyrmingu þessara krafna verður aðeins slitið eftir reglum þessara laga.

II. KAFLI

Breyting á lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991.

3. gr.

Við 57. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Hafi veðkrafa á grundvelli sammings atvinnurekanda við neytanda ekki fengist greidd að fullu af söluverði fasteignar að teknu tilliti til 1. mgr. byrjar nýr tveggja ára fyrningarfrestur að líða á þeim degi sem úthlutunargerð telst vera endanleg. Þótt slíkri kröfu hafi ekki verið lýst við úthlutunina gildir þessi sami fyrningarfrestur um hana, enda fymist hún ekki á skemmri tíma.

Fyrningu krafna sem um ræðir í 3. mgr. verður aðeins slitið á ný með því að kröfuhafi höfði innan fyrningarfrests mál á hendur gerðarþola og fái þar dóm um viðurkenningu á fyrningarlitum gagnvart honum. Slíka viðurkenningu skal því aðeins veita með dómi að kröfuhafi sýni fram á að hann hafi sérstaka hagsmuni af því að slíta aftur fyrningu, svo og að líkur megi telja á að fullnusta geti fengist á kröfu hans á nýjum fyrningartíma, en að gengnum slíkum dómi gilda almennar reglur um fyrningu hennar. Hafi kröfuhafi fengið tryggingarréttindi fyrir kröfu sinni í eign gerðarþola áður en frestur skv. 3. mgr. var á enda fymist krafa hans þó ekki að því leyti sem fullnusta fæst á henni á síðari stigum vegna þeirra tryggingarréttinda.

4. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Ákvæði 3. og 4. mgr. 57. gr. taka til krafna við nauðungarsölu sem er ólokið við gildistöku ákvæðis þessa. Hafi nauðungarsölu verið lokið fyrir gildistöku laga þessara fymist viðkomandi krafa sem ekki er þegar fyrnd, á tveimur árum frá gildistöku ákvæðis þessa nema skemmri tími standi eftir af fyrningarfresti. Fyrningu þessara krafna verður aðeins slitið eftir reglum þessara laga.

III. KAFLI Gildistaka.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með frumvarpi þessu er lagt til að reglur um fyrningu krafna vegna neytendasamninga í kjölfar árangurslauss fjárnáms og eftirstöðva slíkra krafna sem hafa glatað veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu, verði samræmdar við þá fyrningarreglu sem nú gildir í kjölfar gjaldþrotaskipta samkvæmt 165. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991.

Tilfni frumvarpsins eru ábendingar frá Hagsmunasamtökum heimilanna, en í umsögn þeirra við frumvarp til laga nr. 142/2010 sem stytta fyrningarfrest eftir gjaldþrotaskipti í tvö ár, vörðuð samtökin við því að án sambærilegrar breytingar varðandi árangurslaus fjárnám yrði hætt á því að sú leið yrði frekar valin og einstaklingar í stórum stíl skildir eftir í þeirri stöðu að eiga sér ekki viðreisnar von með árangurslaust fjárnám á bakinu. Árangurslaust fjárnám er skráð sjálfkrafa á vanskilaskrá og hefur þau áhrif að viðkomandi einstaklingur er í raun útilokaður frá virkri þátttöku í efnahagslífinu. Það getur haft þær óæskilegu afleiðingar að einstaklingar leiti í auknum mæli í svartamarkaðsvinnu og undirgangist ýmisskonar málamyndagerninga, til þess að ekki sé hægt að ganga að tekjum þeirra og eignum sem þeir kunna að eignast síðar, svo sem atvinnutækjum. Fyrir utan þá jaðarsetningu og stimplun sem

felst í því að vera á “svörtum lista” úti um allt er það jafnframt einkenni um óheilbriggt efnahagsástand þegar þannig er ástatt um stóra hópa fólks.

Í svari dómsmálaráðherra við fyrirspurn um fullnustugerðir og skuldaskil einstaklinga á 149. lögjafarþingi (þskj. 1638 - 818. mál.) kom meðal annars fram að frá árinu 2008 hafi bú 3.283 einstaklinga verið tekin til gjaldþrotaskipta en jafnframt hefðu á sama tímabili verið gerð 168.965 fjárnám hjá einstaklingum og þar af 132.103 árangurslaus.

Samkvæmt þessu er ljóst að það ófremdarástand sem Hagsmunasamtök heimilanna voruðu við á sínum tíma, hefur því miður orðið að veruleika. Enn fremur hefur komið í ljós að margir einstaklingar sem hafa misst húsnæði sitt á nauðungarsölu í kjölfar bankahrunsins sitja enn undir innheimtu eftirstöðva krafna sem kröfuhafar segja ekki hafa fengist greiddar að fullu af söluverði fasteignar og skráningum á vanskilaskrá vegna þeirra.

Með lögum nr. 9/2014 var komið á fót því úrræði að einstaklingar gætu sótt um styrk hjá embætti umboðsmanns skuldara fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta til þess að gera einstaklingum í óviðráðanlegum skuldavanda auðveldara um vik að losna út úr þeim vanda og hefja nýtt líf með hreint borð í fjármálum sínum. Samkvæmt tölum frá umboðsmanni skuldara í maí 2020, hafa 1.664 umsóknir um úrræðið borist frá gildistöku þeirra laga, en aðeins 536 eða innan við þriðjungur þeirra verið samþykktar. Þessar tölur benda til þess að umrædd úrræði hafi ekki skilað þeim árangri sem til var ætlast í nægilega ríkum mæli, enda tilgreina lög fleiri ástæður til synjunar en tilefni til að samþykkja umsókn.

Samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti, fjárhagsaðstoð til greiðslu tryggingar fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta og greiðsluáðlögun einstaklinga, er það skilyrði fyrir slíkum úrræðum að skuldari hafi lögheimili á Íslandi. Fyrir vikið hafa þessi úrræði ekki nýst þeim fjölmörgu Íslendingum sem hafa neyðst til að flýja landið í kjölfar fjármálahrunsins árið 2008 í leit að betri lífsskilyrðum. Á meðan þau skilyrði hafa ekki verið endurskoðuð, eru þær tillögur sem felast í frumvarpi þessu til þess fallnar að draga úr því að Íslendingar búsettir erlendis verði eltir langt út fyrir landsteinana með innheimtu á kröfum vegna skuldbindinga sem stökkbreyttust í fjármálahruninu og knúðu þá til landflótta. Jafnframt eru þær til þess fallnar að skapa þeim betri skilyrði til þess að snúa aftur heim til Íslands.

Með frumvarpi þessu er eins og fyrr segir lagt til að fyrningartími kröfu vegna samnings atvinnurekanda við neytanda sem gert er árangurslaust fjárnám fyrir eða standi eftir í kjölfar nauðungarsölu verði tvö ár, líkt og á við í kjölfar gjaldþrotaskipta. Neytendasamningar eru hér skilgreindir á sama hátt og í 36. gr. a laga nr. 7/1936 sem allir samningar atvinnurekanda við neytendur, sama hvaða nafni sem þeir nefnast.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Með þessari grein er lagt til að fyrningarfrestur kröfu í kjölfar árangurslauss fjárnáms styttest í tvö ár. Að auki er lagt til að ekki verði unnt að slíta fyrningunni innan þessa tveggja ára frests nema í undantekningartilfellum, en til þess þurfi lánardrottinn að höfða mál fyrir dómstólum á hendur þrotamanni og fá viðurkenningu á því að fyrningu kröfunnar sé slitið. Ákvæði greinarinnar eru hliðstæð 2. og 3. mgr. 165. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 sbr. lög nr. 142/2010, nema hvað gildissvið þeirra er hér afmarkað við kröfur á grundvelli neytendasamninga, svo sem um neytendalán. Um nánari skýringar við þessi ákvæði er að

öðru leyti vísað til frumvarps til laga nr. 142/2010 auk nefndarálits og breytingartillögu meirihluta allsherjarnefndar við það frumvarp.

Um 2. gr.

Með ákvæðinu er lagt til að ákvæði 1. gr. taki einnig til krafna við fjárnám sem er ólokið við gildistöku laganna eða var lokið fyrir gildistöku þeirra. Þessi áskilnaður er hliðstæður því sem kemur fram í 2. gr. laga nr. 142/2010, en í stað þess að koma fram í gildistökuákvæði er hér lagt til að þetta komi fram í bráðabirgðaákvæði við lög um aðför nr. 90/1989. Um nánari skýringar við ákvæðið er að öðru leyti vísað til nefndarálits og breytingartillögu meirihluta allsherjarnefndar við frumvarp til laga nr. 142/2010.

Um 3. gr.

Með þessari grein er lagt til að fyrningarfrestur kröfu sem hefur ekki fengist greidd að fullu af söluverði fasteignar við nauðungarsölu, jafnvel þó tekið sé tillit til markaðsverðs fasteignarinnar samkvæmt 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, styttest í tvö ár. Lagt er til grundvallar að sá fyrningartími byrji á þeim degi sem úthlutunargerð telst hafa orðið endanleg samkvæmt ákvæðum VIII. kafla þeirra laga. Að auki er lagt til að ekki verði unnt að slíta fyrningunni innan þessa tveggja ára frests nema í undantekningartilfellum, en til þess þurfi lánardrottinn að höfða mál fyrir dómstólum á hendur þrotamanni og fá viðurkenningu á því að fyrningu kröfunnar sé slitið. Ákvæði greinarinnar eru hliðstæð 2. og 3. mgr. 165. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 sbr. lög nr. 142/2010, nema hvað gildissvið þeirra er afmarkað við kröfur á grundvelli neytendasamninga, svo sem um neytendalán. Um nánari skýringar við þessi ákvæði er að öðru leyti vísað til frumvarps til laga nr. 142/2010 auk nefndarálits og breytingartillögu meirihluta allsherjarnefndar við það frumvarp.

Um 4. gr.

Með ákvæðinu er lagt til að ákvæði 3. gr. taki einnig til krafna við nauðungarsölu sem er ólokið við gildistöku laganna eða var lokið fyrir gildistöku þeirra. Þessi áskilnaður er hliðstæður því sem kemur fram í 2. gr. laga nr. 142/2010, en í stað gildistökuákvæðis er hér lagt til að þetta komi fram í bráðabirgðaákvæði við lög um nauðungarsölu nr. 90/1991. Um nánari skýringar við ákvæðið er að öðru leyti vísað til nefndarálits og breytingartillögu meirihluta allsherjarnefndar við frumvarp til laga nr. 142/2010.

Um 5. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.