

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991
(Íbúðalánasjóður, frestun nauðungarsölu).

Flm.: Jón Þór Ólafsson, Birgitta Jónsdóttir, Elsa Lára Arnardóttir,
Helgi Hrafn Gunnarsson, Páll Valur Björnsson, Valgerður Bjarnadóttir.

1. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Frá gildistöku laga þessara ber sýslumanni að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 30. september 2014 töku ákvörðunar um framhald uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði ef Íbúðalánasjóður leitar nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða húsnæði sem er ætlað til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Íbúðalánasjóði er óheimilt að leita nauðungarsölu á framangreindum grundvelli fram til 1. október 2014. Hafi ráðstöfun slíkrar fasteignar til fullnustu kröfu skv. 6. gr. þegar verið ákveðin við byrjun uppboðs eða framhald þess eða á almennum markaði en uppboði hefur ekki verið lokið eða boð á almennum markaði samþykkt í eign skal sýslumaður verða við ósk gerðarþola um að fresta þeim aðgerðum fram yfir 30. september 2014.

Verði nauðungarsölu frestað samkvæmt því sem segir í 1. mgr. skulu kröfur Íbúðalánasjóðs aðeins bera þá vexti fram til 1. október 2014 sem þær hefðu ella borið ef ekki hefði komið til vanskila á þeim.

Tímabil, sem nauðungarsölu er frestað skv. 1. mgr., skal undanskilið þeim fresti sem um ræðir í 2. mgr. 27. gr.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Í frumvarpi þessu er lagt til að Íbúðalánasjóði verði tímabundið óheimilt að krefjast nauðungarsölu á fasteign eða ráðstöfun hennar. Er hér um að ræða tímabundið ákvæði vegna þeirrar óvissu sem enn ríkir í fjármálum skuldugra heimila eftir efnahagshrunið. Ákvæðið á við um húsnæði sem er ætlað til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda, gerðarþoli eigi þar lögheimili og haldi þar heimili. Í þeim tilvikum þegar ákveðið hefur verið hvenær byrjun uppboðs, framhald þess eða sala á almennum markaði skuli fara fram en uppboð hefur ekki farið fram eða boð á almennum markaði samþykkt skal sýslumaður á sama hátt verða við ósk gerðarþola um frest. Á þessu tímabili skulu kröfur Íbúðalánasjóðs ekki bera dráttarvexti heldur þá vexti sem krafa hefði borið ef ekki hefði komið til vanskila á henni.

Ákvæði þetta er tímabundið og er því ætlað annars vegar að veita skuldugum fjölskyldum sérstaka tímabundna réttarvernd og hins vegar að veita stjórnvöldum ákveðið svigrúm til að

bregðast við þeim erfiðleikum sem enn steðja að fjárhag heimila landsins eftir efnahagshrunið 2008. Nauðsynlegt er að koma til móts við heimilin og veita slíkt svigrúm á meðan beðið er úrlausnar mikilvægra mála.

Á sumarpingi var samþykkt frumvarp um breytingu á lögum um meðferð einkamála, nr. 91/1991, þess efnis að ef ágreiningur í dómsmáli snýr að lögmæti þess að binda fjárskuldbindingar við gengi erlendra gjaldmiðla eða vísitölu eða að uppgjöri slíkra skuldbindinga skal hraða meðferð slíkra mála (2. mál á 142. löggjafarþingi). Mikilvægt er að málefni einstaklinga fái eins hraða meðferð og mögulegt er þar sem óvissu um stöðu lántakenda gagnvart lánastofnunum verður að eyða. Svigrúm sem frumvarp þetta veitir skuldugum einstaklingum er því nauðsynlegt meðan enn hefur ekki verið eytt allri óvissu hvað varðar stöðu lántakenda.

Einn af stærstu óvissuþáttunum um stöðu lántakenda felst í lögmæti verðtryggingar. Nýverið heimilaði Hæstiréttur Íslands að leitað yrði ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins um það hvort það standist Evrópurétt að verðtryggja lán til neytenda hér á landi með þeim hætti sem gert hefur verið. Samkvæmt úrskurði Hæstaréttar mun EFTA-dómstólinn veita álit á eftirfarandi álitaeftum:

1. Samrýmist það ákvæðum tilskipunar ráðsins 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum ef löggjöf í ríki sem aðild á að EES-samningnum heimilar að samningur neytanda og veitanda um lán til fjármögnunar fasteignakaupa hafi að geyma ákvæði þess efnis að greiðslur af láninu skuli verðtryggðar samkvæmt fyrir fram ákveðinni vísitölu?
2. Ef svarið við fyrstu spurningunni er á þann veg að verðtrygging greiðslna af láni sem tekið er til fjármögnunar fasteignakaupa sé samrýmanleg ákvæðum tilskipunar 93/13/EBE þá er í öðru lagi spurt hvort tilskipunin takmarki svigrúm viðkomandi samningsríkis til þess að ákveða með lögum eða stjórnvaldsfyrirmælum hvaða þættir skuli valda breytingum á hinni fyrir fram ákveðnu vísitölu og eftir hvaða aðferðum þær breytingar skuli mældar?
3. Ef svarið við annarri spurningunni er að tilskipun 93/13/EBE takmarki ekki það svigrúm samningsríkis sem nefnt er í þeirri spurningu þá er í þriðja lagi spurt hvort samningsskilmáli teljist hafa verið sérstaklega umsaminn í skilningi 1. mgr. 3. gr. tilskipunarinnar þegar a) tekið er fram í skuldabréfi sem neytandi undirritar í tilefni lántöku að skuldbinding hans sé verðtryggð og tilgreint er í skuldabréfinu við hvaða grunnvísitölu verðbreytingar skuli miðast, b) skuldabréfinu fylgir yfirlit sem sýnir áætlaðar og sundurliðaðar greiðslur á gjalddögum lánsins og tekið er fram í yfirlitinu að áætlunin geti tekið breytingum í samræmi við verðtryggingarákvæði lánssamningsins, og c) neytandi og veitandi undirrita báðir greiðsluyfirlitið samtímis og samhliða því að neytandi undirritar skuldabréfið?
4. Telst aðferðin við útreikning verðbreytinga í lánssamningi um fjármögnun fasteignakaupa hafa verið útskýrð rækilega fyrir neytanda í skilningi d-liðar 2. gr. viðauka við tilskipun 93/13/EBE þegar atvik eru með þeim hætti sem nánar greinir í þriðju spurningunni?
5. Á ríki sem er aðili að EES-samningnum val milli þess við innleiðingu 1. mgr. 6. gr. tilskipunar 93/13/EBE, annars vegar að mæla svo fyrir í landsrétti að heimilt sé að lýsa óskuldbindandi fyrir neytanda óréttmæta skilmála í skilningi 1. mgr. 6. gr. tilskipunarinnar, eða hins vegar að mæla svo fyrir í landsrétti að slíkir skilmálar skuli ávallt vera óskuldbindandi fyrir neytandann?

Ríkisstjórnin hefur ítrekað lýst yfir að hún ætli að taka á skuldavanda íslenskra heimila. Það er mat flutningsmanna þessa frumvarps að nauðsynlegt sé að skapa svigrúm fyrir skuldug heimili meðan beðið er niðurstöðu í fyrrgreindum málum og tekið á öðrum óvissuþáttum sem kunna að standa í vegi fyrir því að gengið verði í það verkefni að taka á skuldavandanum. Frumvarp þetta er hugsað sem leið til að skapa slíkt svigrúm og skjól fyrir heimilin í landinu.