

**Nefndasvið Alþingis**  
**Allsherjarnefnd**  
**b/t. Elínar Valdísar Þorsteinsdóttur**  
**nefndarritara**  
**Austurstræti 8-10**  
**150 Reykjavík**

Reykjavík, 6. desember 2009.

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um samningsveð, nr. 75/1997 (7. mál).

*Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp sem felur í sér takmörkun á heimildum lánveitenda til að leita fullnustu krafna vegna veittra fasteignalána.*

Hefðbundnir kröfuhafar einstaklinga líkt og lánastofnanir og eignaleigufyrirtæki hafa sýnt erfiðari stöðu fjölda lántakenda, sem rekja má til yfirstandandi efnahagsþrenginga, ríkan skilning. Það liggur í hlutarins eðli að hagsmunum lánveitenda er best borgið ef lántakendur geta staðið skil á greiðslum sínum. Þessi fyrirtæki hafa þannig veitt einstaklingum sem glíma við breyttar aðstæður, t.a.m. vegna skyndilegs atvinnumissis, talsvert svigrúm. Skuldbreytingar, skuldskeytingar, lengri greiðslutími, endurfjármögnun, niðurfelling vaxta, greiðslujöfnun innlendra og erlendra fasteignalána, frysting skulda í ákveðinn tíma og önnur úrræði standa einstaklingum til boða, en úrræðum er þó eðli málsins samkvæmt beitt í samræmi við eðli og umfang hvers máls. Að auki hefur hið opinbera nýverið bætt svokallaðari greiðsluáðlögun í flóru úrræða við fjárhagslega endurskipulagningu einstaklinga og í samstarfi við fjölda fjármálastofnanir boðið uppá samræmda greiðsluáðlögun fasteigna- og bílalána. Þá hafa stærstu fjármálastofnanir landsins nýverið jafnframt hafið að bjóða niðurfærslu höfuðstóls lána.

Auk ofangreindra úrræða liggur fyrir, a.m.k. í vel flestum tilvikum, að lánveitendur geta ekki einhliða farið fram á auknar tryggingar fyrir veittum verðtrygðum fasteignaveðlánunum – sem er bróðurpartur fasteignalána hérlendis. Ástæðan fyrir því er einföld, lánasamningar sem gerðir eru vegna þessara lána veita lánveitendum einfaldlega ekki heimild til þess. Af þessu er ljóst að rök greinargerðarinnar fyrir lagasetningu af þessu tagi eru að einhverju leyti takmörkuð.

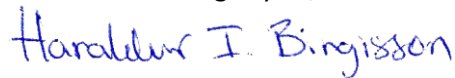
Jafnframt verður að huga að mögulegum áhrifum þessarar tillögu á lánakjör og lánamöguleika einstaklinga. Ef áhættan á töpuðum kröfum eykst, t.a.m. vegna takmarkana af þessu tagi, þá mun áhættugrunnur lánveitenda breikka, afskriftir aukast og þar með má leiða að því líkur að lánakjör versni. Einnig eru líkur á að lánveitendur munu hugsa sig tvisvar um áður en þær lána einstaklingum sem eru síður vel settir fjárhagslega, sem er að hluta tilgangur frumvarpsins. Hefðbundnir lánveitendur einstaklinga munu því hugsanlega gera mun strangari kröfur um greiðsluhæfi og tryggingar lántakenda, sem munu hafa mest áhrif á þá sem minnst mega sín. Þá eru óátalin hugsanleg áhrif frumvarpsins á fasteignaverð ef fjöldi fólks og lögaðila (sem jafnvel eru ekki í þröngri fjárhagsstöðu) skilar inn fasteignum sínum. Erfitt er að meta hvort slík þróun verði reyndin en ef svo yrði þá myndu áhrifin fyrir þá sem eftir standa vera með öllu ósanngjörn og beinlínis kalla á skaðlega hjarðhegðan.

Þessu til viðbótar er það mat undirritaðs að frávik frumvarpsins frá meginreglum kröfuréttar svo og stjórnarskráðum eignarrétti séu ekki rökstudd nægjanlega. Kröfur lánveitenda eru eign í skilningi

eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar (72. gr.), en engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almannaþörf krefjist og fullt verð komi fyrir. Þar sem frumvarpið rökstyður ekki umrædda almannaþörf þá er ekki unnt að fallast á að henni sé til að dreifa. Jafnframt gerir frumvarpið ekki ráð fyrir að fullt verð komi fyrir þann hluta krafna sem andvirði eignarinnar dugar ekki til að greiða.

Hvað þessi skilyrði varðar þá gildir þar einu þó meginhluti lánastofnanna hafi verið kominn í opinbera eigu, en sú staða hefur breyst hratt á undanförunum tveimur mánuðum, þær stofnanir sem eftir standa í einkaeigu njóta enn stjórnarskrárvarinnar verndar.

Virðingarfyllst,



---

Haraldur I. Birgisson  
Lögfræðingur Viðskiptaráðs