



26. ágúst 2019

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um mál nr. S-178/2019 í samráðsgátt stjórnvalda

Áform um breytingar á lögum um lífeyrissjóði og lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð

Áform þessi lúta að breytingum á lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997 og lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111/2016. Markmið breytinganna er í fyrsta lagi að lögfesta 15,5% lágmarksiðgjald til lífeyrissjóða, að meðtöldu 11,5% mótframlagi frá launagreiðanda. Í öðru lagi að rýmka heimildir til skattfrjálsrar nýtingar lífeyrissparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð í allt að 9,5% af iðgjaldsstofni. Í þriðja lagi að veita þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði í fimm ár samskonar heimild til nýtingar séreignarsparnaðar.

Hagsmunasamtök heimilanna eru ekki mótfallin því að heimildir til nýtingar séreignarsparnaðar verði rýmkaðar. Þær heimildir eru í raun nauðsynlegar vegna þess fjandsamlega lánumhverfis sem neytendur búa við. **Samtökin vilja því koma því skýrt á framfæri að í þessu úrræði felst engin framtíðarlausn í lánamálum heimilanna heldur er það fyrst og fremst plástur á undirliggjandi mein, sem felst í gríðarlega íþyngjandi kostnaði við fjármögnun húsnæðiskaupa, í formi verðtryggingar og hárra vaxta.** Þetta vandamál ætti að vera höfuðmarkmið að leysa, þannig að húsnæðis kaupendur þurfi ekki að velja á milli þess að leggja fyrir í lífeyrissjóð og greiða af húsnæði, heldur geti þeir gert hvoru tveggja. **Svo hægt sé að ná því markmiði þarf bæði að tryggja launþegum viðunandi kjör sem og að koma böndum á fjármagnskostnað.**

Einnig má velta því upp hvort nauðsynlegt sé að ráðstöfun tiltekins hluta af launum til niðurgreiðslu húsnæðislána þurfi endilega að fara í gegnum lífeyrissjóði, eða hvort þeir séu í raun óþarfa milliliðir. Eigi að festa slík úrræði í sessi til frambúðar mætti taka til athugunar að útfæra þau þannig að húsnæðis kaupandi geti nýtt hluta launa sinna til niðurgreiðslu húsnæðislána með beinum hætti en njóti um leið sambærilegs skattaafsláttar. **Þar sem lífeyrissparnaður er ekki aðfarahæfur þarf einnig að sjá til þess að það sama gildi um eignarhlut sem myndast með slíkri niðurgreiðslu.**

Þá telja samtökin mikilvægt að veita þeim sem hafa misst húsnæði í kjölfar hrunsins sambærilegan stuðning, en sá fimm ára tími utan húsnæðismarkaðar sem áformin gera ráð fyrir er allt of langur, því fjölmörg dæmi eru um að fólk hafi nýlega misst húsnæði sitt vegna vanda sem rekja má til hrunsins, oft í kjölfar kostnaðarsamrar baráttu. Þess í stað taka samtökin undir þá tillögu í skýrslu starfshóps félagsmálaráðherra um lækkun þröskulds ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað, að þeim sem hafa verið 2 ár utan húsnæðismarkaðar gefist einnig kostur á að nýta sér úrræðin. Samhliða því er brýnt að koma til móts við þann stóra hóp sem er beinlínis meinaður aðgangur að fjármögnun íbúðarhúsnæðis vegna árangurlausra fjárnáma og vanskilskráningar (meintrá) eftirstöðva lána í kjölfar nauðungarsölu. Er því lagt til að fyrningartími krafna sem þetta á við um verði stytur í tvö ár, líkt og á við í kjölfar gjaldprotaskipta sbr. 165. gr. laga um gjaldprotaskipti nr. 21/1991.

Loks er vísað til þeirrar tillögu sem kom fram í skýrslu fyrrnefnds starfshóps félagsmálaráðherra um lækkun þröskulds ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað, um afslátt af stimpilgjaldi við fyrstu íbúðarkaup. Hagsmunasamtök heimilanna hvetja reyndar til þess að það skref verði stigið til fulls og stimpilgjald vegna kaupa á íbúðarhúsnæði verði afnumið með öllu, eins og er lagt til í frumvarpi þar að lútandi sem liggur frammi á Alþingi (þskj. 88 - 88. mál, 149. löggj.). Stimpilgjald er ekkert annað en skattur á húsnæðis kaup sem getur hlaupið á mörg hundruð þúsundum króna, en samtökin telja að lágmarka skuli alla skattlagningu lífснаuðsynja á borð við íbúðarhúsnæði.

Að öðru leyti er vísað í meðfylgjandi frumvarpsdrög með útfærslum á tillögum samtakanna.

- 0 -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Fylgiskjöl:

1. Frumvarp um stuðning við einstaklinga utan húsnæðismarkaðar til öflunar íbúðarhúsnæðis.
2. Frumvarp um fyrningu eftir árangurslaus fjárnám og nauðungarsölur hjá neytendum.
3. Frumvarp um afnám stimpilgjalds vegna kaupa einstaklinga á íbúðarhúsnæði.

150. löggjafarþing 2019–2020.

Þingskjal x — x. mál.

... frumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, [nr. 111/2016](#), o.fl.
(stuðningur til öflunar íbúðarhúsnæðis).

Frá/Flm. ...

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 2. gr. laganna:

a. Orðið “áður” í 1. másl. fellur brott.

b. Á eftir orðunum “átt íbúð” kemur: undanfarin tvö ár.

2. gr.

Við 6. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Fjárnám verður ekki gert í óveðsettum eignarhluta íbúðarhúsnæðis sem hefur myndast samkvæmt lögum þessum og þann eignarhluta er óheimilt að veðsetja með samningi. Verði sú fasteign seld og réttthafi kaupir sér nýja íbúð í stað þeirrar sem seld var skal þetta skilyrði færast yfir á samsvarandi eignarhlut í hinni nýju íbúð í samræmi við 4. mgr. 2. gr. en að öðrum kosti skal endurgreiða andvirði hans til þess lífeyrissjóðs sem sú ráðstöfun kom frá í öndverðu, og myndar það þá samsvarandi lífeyrisréttindi að nýju.

3. gr.

Heiti laganna verður: **Lög um stuðning til öflunar íbúðarhúsnæðis.**

4. gr.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. Lög um aðför, [nr. 90/1989](#): Við 42. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi: Fjárnám verður ekki gert í óveðsettum eignarhluta í fasteign sem myndast hefur með nýtingu úrræða á grundvelli laga um stuðning til öflunar íbúðarhúsnæðis, nr. 111/2016.

2. Lög um nauðungarsölu, [nr. 90/1991](#): Við 50. gr. lagana bætist ný málsgrein, svohljóðandi: Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. og að teknu tilliti til 1. mgr. 57. gr. skal rádstafa andvirði eignarhluta í fasteign sem myndast hefur með nýtingu úrræða samkvæmt lögum um stuðning til öflunar íbúðarhúsnæðis, nr. 111/2016, til þess lífeyrissjóðs sem sú ráðstöfun kom frá í öndverðu, og myndar það þá samsvarandi lífeyrisréttindi að nýju.

3. Lög um samningsveð, [nr. 75/1997](#): Við 3. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi: Eigi er heimilt að veðsetja eignarhluta í fasteign sem myndast hefur með nýtingu úrræða á grundvelli laga um stuðning til öflunar íbúðarhúsnæðis, nr. 111/2016.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með frumvarpi þessu er lagt til að lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111/2016 breytist þannig að úrræði þeirra nýtist ekki aðeins fyrstu kaupendum heldur einnig þeim sem hafa ekki átt fasteign undanfarin tvö ár og jafnframt að eignarhlutur í húsnæði sem myndast með ráðstöfun séreignarsparnaðar samkvæmt sömu lögum verði ekki aðfararhæfur.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Með þessari grein er lagt til að gildissvið laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð verði rýmkað þannig að þau gildi ekki aðeins um þá sem kaupa fasteign í fyrsta sinn heldur einnig um þá sem hafa ekki átt fasteign undanfarin tvö ár. Ætlunin með því er að gera þeim sem hafa misst húsnæði sitt í kjölfar efnahagshrunsins tækifæri til að komast aftur inn á húsnæðismarkað með sambærilegum stuðningi og fyrstu kaupendum.

Um 2. gr.

Með þessari grein er lagt til að sá eignarhlutur kaupanda húsnæðis sem myndast með ráðstöfun séreignarsparnaðar samkvæmt lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, verði ekki aðfararhæfur og njóti þannig samskonar verndar og lífeyrisréttindi, enda er skuldlaus húsnæðiseign ekki síðra form lífeyrissparnaðar en aðrar fjárfestingar. Þannig verði einnig skylt að standa skil á andvirði þess eignarhluta í fasteign sem myndast hefur með ráðstöfun séreignarsparnaðar, annað hvort með yfirfærslu hans á nýtt húsnæði sem er keypt í stað þess fyrra eða að öðrum kosti til viðkomandi lífeyrissjóðs, verði húsnæðið síðar selt.

Um 3. gr.

Með þessari grein er lagt til að heiti laganna breytist til samræmis við þá breytingu á gildissviði þeirra sem er lögð til með 1. gr. frumvarpsins.

Um 4. gr.

Með greininni eru lagðar til breytingar á öðrum lögum til samræmis við þá tillögu sem kemur fram í 2. gr. frumvarpsins. Þannig verði tekið fram í lögum um aðför nr. 90/1989 að sá eignarhlutur í húsnæði sem myndast hefur með ráðstöfun séreignarsparnaðar sé ekki aðfararhæfur, og lögum um samningsveð nr. 75/1997 að óheimilt sé að veðsetja hann. Enn fremur verði tekið fram í lögum nauðungarsölu nr. 91/1991 að verði fasteign sem þannig hefur verið aflað seld nauðungarsölu, skuli við úthlutun söluverðsins standa skil á andvirði þess eignarhluta sem myndast hefur með ráðstöfun séreignarsparnaðar, aftur til viðkomandi lífeyrissjóðs sem sá séreignarsparnaður kom frá í öndverðu, og stofni hann þannig að nýju samsvarandi lífeyrisréttindi til handa gerðarþola, allt í réttum hlutföllum.

Um 5. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.

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 fyrningarfrestur að líða á þeim degi, enda fyrnist hún ekki á skemmri tíma. Að þeim tíma liðnum fellur fjárnámið sjálfkrafa niður.

Fyrningu krafna sem um ræðir í 2. mgr. verður aðeins slitið á ný með því að kröfuhafi höfði innan fyrningarfrests mál á hendur gerðarþola og fái þar dóm um viðurkenningu á fyrningarslitum 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 þrotamannsins áður en frestur skv. 2. mgr. var á enda fyrnist 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 fyrnist 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.

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 liða á þeim degi sem úthlutunargerð telst vera endanleg. Þótt slíkri kröfu hafi ekki verið lýst við úthlutunina gildir þessi sami fyrningarfrestur um hana, enda fyrnist 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 þrotamanninum og fái þar dóm um viðurkenningu á fyrningar slitum 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 þrotamannsins áður en frestur skv. 2. mgr. var á enda fyrnist 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 fyrnist 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

Breyting á [lögum um fjárhagsaðstoð til greiðslu tryggingar fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta nr. 9/2014.](#)

5. gr.

Á eftir 1. mgr. 3. gr. laganna kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Eigi ákvæði a-e liða 2. mgr. ekki við skal fjárhagsaðstoð samkvæmt lögum þessum veitt þrátt fyrir skilyrði 1. mgr. að uppfylltu einhverju eftirfarandi skilyrða:

a. Kyrrsetning, löggeymsla eða fjárnám hefur verið gert hjá skuldaranum á grundvelli sammings atvinnurekanda við neytanda, án árangurs að hluta eða öllu leyti og slík gerð er ekki fallin niður.

b. Íbúðarhúsnæði skuldara hefur verið selt nauðungarsölu og áhvílandi veðkröfu á grundvelli sammings atvinnurekanda við neytanda hefur ekki fengist fullnægt með öllu af söluverðinu en fyrningartími hennar er ekki liðinn.

IV. KAFLI

Gildistaka.

6. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með frumvarpi þessu er lagt til að reglur um fyrningu krafna vegna neytendasamninga í kjölfar árangurslaus 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. Einnig er lagt til að í kjölfar slíkra gerða teljist skuldari uppfylla skilyrði til að fá styrk fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta samkvæmt lögum nr. 9/2014.

Tilfni frumvarpsins eru ábendingar frá Hagsmunasamtökum heimilanna, en í umsögn þeirra við frumvarp til laga nr. 142/2010 sem stytta fyrningarfræst eftir gjaldþrotaskipti í tvö ár, vörðuðu samtökin við því að án sambærilegrar breytingar varðandi árangurslaus fjárnám yrði hætta 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 nauðungarsölur og gjaldþrotaskipti á 148. löggjafarþingi (þskj. 1370 - 233. mál.) kom meðal annars fram að á tímabilinu 2008-2017 hafi bú 2.973 einstaklinga verið tekin til gjaldþrotaskipta en á sama tímabili hefðu verið gerð 116.939 árangurslaus fjárnám hjá einstaklingum.

Samkvæmt þessu er ljóst að það ófremdarástand sem Hagsmunasamtök heimilanna vörðuðu 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 ágúst 2019, hafa 1.621 umsókn um úrræðið borist frá gildistöku þeirra laga, en aðeins 509 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 ríku mæli, enda tilgreina lögin fleiri ástæður til synjunar en tilfni 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 atvinnurekenda við neytendur. Einnig er lagt til að hafi fullnustugerð á hendur einstaklingi verið lokið án árangurs að hluta eða öllu leyti, teljist sá einstaklingur sjálfkrafa eiga rétt á fjárhagsaðstoð til greiðslu tryggingar fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta og hafi þá þann valkost að binda enda á skuldavanda sinn með gjaldþrotaskiptum. Að baki þeirri tillögu býr meðal annars það sjónarmið að árangurslaust fjárnám megi telja næga sönnun fyrir ógjaldfærni.

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 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.

Með þessari grein er lagt til að í þeim tilvikum sem ákvæði 1. gr. eða 3. gr. eiga við um, geti skuldari sótt um og fengið fjárhagsaðstoð til greiðslu tryggingar fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta samkvæmt lögum nr. 9/2014, án tillits til annarra skilyrða sem sett eru fyrir slíkri aðstoð í 1. mgr. 3. gr. þeirra laga. Markmið þess er að gefa skuldara kost á að binda enda á skuldavanda sinn með skilvirkum hætti. Sá möguleiki er þó ekki fortakslaus því eftir sem áður verður óheimilt að veita slíka aðstoð í þeim tilvikum sem ákvæði a-e liða 2. mgr. 3. gr. sömu laga eiga við um, en það er einkum í tilfellum sem skuldari hefur hegðað sér með ámælisverðum hætti í tengslum við þær aðstæður sem tengjast umsókn um úrræðið. Með þessu er stefnt að því markmiði að innan þess fyrningartíma sem aðrar greinar frumvarpsins kveða á um geti skuldari sem þær eiga við um auðveldlega leitað gjaldþrotaskipta á búi sínu, kjósi hann að fara þá leið til að komast út úr erfiðleikum sínum.

Um 6. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.

150. löggjafarþing 2019–2020.

Þingskjal x — x. mál.

... frumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um stimpilgjald, [nr. 138/2013](#) (kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði).

Frá/Flm. ...

1. gr.

3.–7. mgr. 5. gr. laganna falla brott.

2. gr.

Við 6. gr. laganna bætist nýr stafliður, svohljóðandi:

Skjöl er varða kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarp þetta var áður flutt á 146., 147., 148. og 149. löggjafarþingi (391., 109., 21. og 88. mál).

Með frumvarpinu er lagt til að stimpilgjald vegna kaupa einstaklinga á íbúðarhúsnæði verði afnumið. Einstaklingum ber nú almennt að greiða 0,8% stimpilgjald vegna kaupa á íbúðarhúsnæði en þó er veittur helmingsafsláttur þegar um fyrstu kaup er að ræða. Verði frumvarpið að lögum mun gjaldið falla alfarið niður vegna kaupa einstaklinga á íbúðarhúsnæði og undanþágan verður ekki bundin við fyrstu kaup.

Markmið frumvarpsins eru að auðvelda fólki að afla sér íbúðarhúsnæðis og auka skilvirkni og flæði á markaði með íbúðarhúsnæði. Mikil þörf er á að auðvelda fólki eins og frekast er unnt að eignast íbúðarhúsnæði, einkum við aðstæður á borð við þær sem nú ríkja á húsnæðismarkaði.

Sýnt þykir að stimpilgjald hafi áhrif til hækkunar fasteignaverðs, dragi úr framboði og rýri hlut kaupenda og seljenda. Af framangreindu má ætla að afnám stimpilgjalds af fasteignaviðskiptum muni auðvelda verðmyndun á húsnæðismarkaði með tilheyrandi aukningu á framboði sem hefur verið með minnsta móti undanfarin ár.