

Opið bréf til sveitarstjórna á landsvísu

Afrit: Samband íslenskra sveitarfélaga

Afrit: Innanríkisráðuneytið, ráðherra,
Hanna Birna Kristjánsdóttir

Afrit: Velferðarráðuneytið, ráðherra
félagsmála, Eygló Harðardóttir

Einnig birt á vefsíðu: heimilin.is

**Hagsmunasamtök
Heimilanna**

-Stöndum vörð um heimilin sem grunnstoð samfélagsins



www.heimilin.is - heimilin@heimilin.is

Frakkastíg 27, húsnæði Tækniskólans, 101 Rvk.

Erindi nr. HH13A01.01 dags. 24.05.2013

Efni: Stöðvun á nauðungarsölum án dómsúrskurðar

Hagsmunasamtök heimilanna beina þeirri áskorun til sveitarfélaga á landsvísu að hefja sem fyrst aðgerðir til að stemma stigu við heimilisleysi í sveitarfélaginu, sem rekja má til skorts á aðgæslu að réttindum neytenda við nauðungarsölu og aðrar fullnustugerðir. Á aðalfundi samtakanna þann 15. maí síðastliðinn var samþykkt svohljóðandi ályktun um áskorun til sveitarstjórna:

Aðalfundur Hagsmunasamtaka heimilanna 15. maí 2013, skorar á sveitarstjórnir á landsvísu að stemma stigu við nauðungarsölum sýslumanna og öðrum fullnustugerðum gagnvart íbúum sveitarfélaga sinna, í ljósi þess vafa sem uppi er um lögmæti slíkra gerða á grundvelli fjárfkrafa sem vafi leikur á um eða sammingsákvæða sem að öllum líkindum eru óréttmæt og þar af leiðandi líklega ólögleg. Einkum og sér í lagi er átt við ákvæði sem kveða á um beina nauðungarsölu án undangengis dómsúrskurðar, en slíkt gengur í berhögg við reglur evrópska efnahagssvæðisins um neytendavernd sem fela í sér ótvíræða skyldu dómstóla og úrskurðaraðila að gæta sérstaklega að neytendarétti varðandi lánsamninga.

Starfsmenn sveitarfélaga eru jafnframt hvattir til þess að gæta hófs í kröfulýsingum á hendur einstaklingum og fjölskyldum vegna vangoldinna opinberra gjalda, í tengslum við nauðungarsölu að frumkvæði fjármálafyrirtækja. Loks er athygli sveitarstjórna vakin á þeim möguleika að stemma stigu við heimilisleysi í sveitarfélaginu með ákvörðun talsvert hærri fasteignagjalda fyrir íbúðarhúsnæði sem lögaðilar hafa eignast í kjölfar nauðungarsölu án undangengis dómsúrskurðar, gjaldþrots eða útburðar. Slík gjöld gætu nýst til þess að standa straum af nauðsynlegri velferðarþjónustu sem sveitarfélaginu er skylt að veita fjölskyldum sem orðið hafa heimilislausar vegna óréttmætra fjármálagjörninga.

Auk þess að beina áskorun aðalfundarins til viðtakenda vill nýkjörin stjórn Hagsmunasamtaka heimilanna vekja sérstaka athygli á því að skv. 78. gr. stjórnarskrárinnar og 1. gr. sveitarstjórnarlaga skulu sveitarfélög ráða málum sínum sjálf eftir því sem lög kveða á um. Auk þess kveður 76. gr. stjórnarskrárinnar á um að öllum sem þess þurfa skuli tryggður í lögum réttur til aðstoðar vegna sjúkleika, örorku, elli, atvinnuleysis, örbirgðar og sambærilegra atvika, og að börnum skuli sérstaklega tryggð í lögum sú vernd og umönnun sem velferð þeirra krefst.

Samkvæmt 7. gr. sveitarstjórnarlaga er sveitarfélögum skylt að sinna þeim verkefnum sem þeim eru falin með lögum og vinna að sameiginlegum velferðarmálum íbúanna. Þar á meðal eru lög um félagsþjónustu sveitarfélaga en í 8. tl. 2. gr. þeirra er félagsþjónusta skilgreind þannig að hún nái m.a. yfir húsnæðismál og hefur skv. 1. gr. það markmið að tryggja fjárhagslegt og félagslegt öryggi og stuðla að velferð íbúa, sem skal m.a. gert með því að veita aðstoð til þess að íbúar geti búið sem lengst í heimahúsum, stundað atvinnu og lifað sem eðlilegustu lífi, og að grípa til aðgerða til að koma í veg fyrir félagsleg vandamál ásamt því að tryggja að þeir geti séð fyrir sér og sínum. Samkvæmt 12 gr. skal slík aðstoð og þjónusta vera til þess fallin að bæta úr vanda og koma í veg fyrir að einstaklingar og fjölskyldur komist í þá aðstöðu að geta ekki ráðið fram úr málum sínum sjálf, og er jafnframt áréttað í 46. gr. laganna að félagsmálanefndir skuli sjá til þess að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn. Slíkar lausnir gætu sveitarfélögin til dæmis fjármagnað með því að fullnýta heimildir laga um tekjustofna sveitarfélaga til álagningar svo hárra fasteignagjalda sem nauðsynleg væru, á hendur fjármálafyrirtækjum sem orðið hafa eigendur íbúðarhúsnæðis í kjölfar nauðungarsölu án undangengins dómsúrskurðar eða sölu á veðhafafundi eftir gjaldþrot af völdum ólögmetra lána, eða á grundvelli óréttmetra skilmála.

Rannsóknir og úttektir á vegum Hagsmunasamtaka heimilanna hafa leitt í ljós fjölmörg dæmi um vafasama skilmála sem virðist mega finna í meirihluta lánessamninga neytenda hér á landi, einnig í fasteignaveðlánum. Enn bíða úrlausnar dómstóla mál er kynnu að varða ótalinn fjölda samninga þar sem ekki koma fram skýrar eða tæmandi upplýsingar um lánskostnað sem skylt er að veita samkvæmt lögum um neytendalán. Viðurlög við vanrækslu eru auk skaðabóta að lánveitanda er þá óheimilt með öllu að innheimta þann kostnað sem ekki kemur skýrt fram í slíkum samningi, eins og var niðurstaða dóms Hæstaréttar í máli nr. 672/2012, auk þess sem samningsskilmálar um ógegnsæa og einhliða ákvörðun vaxta af hálfu lánveitanda voru dæmdir óréttmætir og ógildir.

Einnig má nefna skilmála um tengingu lánsfjárhæðar og þar með lánskostnaðar við gengi erlendra gjaldmiðla, eða svokallaða gengistryggingu sem er beinlínis óheimil samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu. Af gefnu tilefni virðist vera sérstök þörf á því að áréttta burtséð frá yfirstandandi ágreiningi um í hvaða mynt endurreiknuð lán hafi raunverulega verið veitt, að Hæstiréttur hefur úrskurðað, til að mynda í máli nr. 464/2012, að endurútreikningur sem gerður var í kjölfar setningar laga nr. 151/2010 um breytingu á vaxtalögum, var ólögmetur þar sem skilyrði skorti fyrir beitingu 12. gr. vaxtalaga til að færa vexti á höfuðstól og reikna þannig út vaxtavexti. Af fréttatilkynningu umboðsmanns skuldara 27. maí 2011 um úttekt á endurútreikningum má ráða að í flestum tilvikum eigi það sama við og útreikningar hafi í sumum tilvikum jafnvel verið enn hærri.

Þá eru staðfest dæmi um lögaðila sem staðnir hafa verið að því að stunda innheimtu án tilskilinna starfsleyfa samkvæmt 3. gr. innheimtulaga eða 3. gr. laga um fjármálafyrirtæki. Einnig hafi aðilar fullnustað kröfur með því að beiðast nauðungarsölu á heimilum neytenda án þess að neitt liggja fyrir um hverjir séu réttmætir eigendur þeirra veðréttinda sem hugsanlega mætti byggja slíka beiðni á, væri það á annað borð gert af lögmetum og þinglýstum veðkröfuhafa í slíku tilfelli.

Á félagsfundi Hagsmunasamtaka heimilanna þann 7. mars sl. var samþykkt ályktun sem var tekið undir á borgarafundi í Stapanum Reykjanesbæ þann 21. mars sl. um svohljóðandi áskorun:

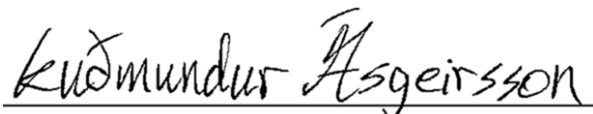
Skorað er á alla sýslumenn og aðra opinbera embættismenn sem hafa slík mál með höndum, að stöðva nú þegar allar fullnustugerðir á grundvelli ólöglegra lána. Á þeim hvílir sú skylda að rannsaka ávallt gaumgæfilega lögmæti þeirra lánasamninga og annarra gagna sem lögð eru fram vegna slíkra gjörninga. Allan vafa um lögmæti ber að túlka neytendum í hag og sökum þess aðstöðumunar sem er fyrir hendi hlýtur að teljast eðlilegt að sönnunarbyrði um lögmæti krafna hvíli á þeim sem halda þeim kröfum í frammi.

Þann 14. mars 2013 kvað Evrópudómstóllinn upp dóm í máli nr. C-415/11 um rétt neytanda þegar farið er fram á nauðungarsölu húsnæðis sem jafnframt er heimili hans. Dómurinn byggir á sömu reglum og þeim sem tóku gildi hér á landi með tilskipun árið 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum og innleiddar hafa verið í hérland samningalög, nánar tiltekið 36. gr. þeirra í staflaðum a.-d., ásamt lögum um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu sem miða að því að koma í veg fyrir beitingu óréttmætra skilmála gagnvart neytendum. Af niðurstöðu dómsins, sem er að finna í löggildri íslenskri þýðingu á vef samtakanna, má ráða að skilmálar sem heimila nauðungarsölu án undangengins úrskurðar með hliðsjón af neytendarétti séu líklega óréttmætir og þar með ólögmætir, einkum að því leyti sem þeir hindra neytendur í að fá úrlausn ágreinings um réttindi sín samkvæmt reglum um neytendavernd og óréttmæta samningsskilmála.

Svo virðist sem neytendum hér á landi virðist almennt ekki vera gefinn neinn kostur á að hreyfa andmælum við fyrirtökur sýslumannsgerða um samningsskilmála sem kunna að vera óréttmætir með hliðsjón af reglum um neytendavernd, og telja Hagsmunasamtök heimilanna því að stöðva verði framkvæmd fullnustumála með framangreindum hætti, þar til úrlausn sé fengin um réttindi hlutaðeigandi neytenda fyrir dómstólum sem séu til þess bærir að úrskurða um réttmæti þeirra skilmála sem ágreiningur stendur um. Sveitarstjórnir eru hvattar til þess að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir heimilisleysi í sveitarfélögum sínum, með því að tryggja að neytendur í sveitarfélaginu hljóti þá vernd sem þeir eiga skýlausan lögvarinn rétt á að njóta.

- o -

Virðingarfyllst, f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Fyrirspurnir berist til: heimilin@heimilin.is

Heimildir

- 1944 nr. 33 17. júní/ Stjórnarskrá lýðveldisins Íslands. <http://www.althingi.is/lagas/141b/1944033.html>
- 1991 nr. 40 27. mars/ Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga. <http://www.althingi.is/lagas/141b/1991040.html>
- 1995 nr. 4 30. janúar/ Lög um tekjustofna sveitarfélaga. <http://www.althingi.is/lagas/141a/1995004.html>
- 2011 nr. 138 28. september/ Sveitarstjórnarlög. <http://www.althingi.is/lagas/141b/2011138.html>
- 2001 nr. 38 26. maí/ Lög um vexti og verðtryggingu. <http://www.althingi.is/lagas/141b/2001038.html>
- 2010 nr. 151 22. desember/ Lög um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, lögum um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins og lögum um umboðsmann skuldara. <http://www.althingi.is/altext/stjt/2010.151.html>
- Umboðsmaður skuldara 27.5.2011. Endurútreikningar gengislána neytenda. <http://www.ums.is/fraedsla-og-frettir/nr/313>
- Hæstiréttur Íslands. Dómur í máli nr. 464/2012. Borgarbyggð gegn Arion banka hf. <http://www.haestirettur.is/domar?nr=8367>
- 1994 nr. 121 21. september/ Lög um neytendalán. <http://www.althingi.is/lagas/141b/1994121.html>
- Hæstiréttur Íslands. Dómur í máli nr. 672/2012. Lýsing og Bjarnþór Erlendsson. <http://www.haestirettur.is/domar?nr=8773>
- 2005 nr. 57 20. maí/ Lög um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu <http://www.althingi.is/lagas/141b/2005057.html>
- 1936 nr. 7 1. febrúar/ Lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. <http://www.althingi.is/lagas/141b/1936007.html>
- 1995 nr. 14 6. mars/ Lög um breytingu á lögum nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, með síðari breytingum. <http://www.althingi.is/altext/stjt/1995.014.html>
- Tilskipun ráðsins 93/13/EBE um óréttmæta skilmála í neytendasamningum. <http://brunnur.stjr.is/ees.nsf/385499142c7e4810002567590058573a/b63b1e04c268c20900256700004e132f>
- 1991 nr. 90 23. desember/ Lög um nauðungarsölu. <http://www.althingi.is/lagas/141b/1991090.html>
- 2008 nr. 95 12. júní/ Innheimtulög. <http://www.althingi.is/lagas/141b/2008095.html>
- 2002 nr. 161 20. desember/ Lög um fjármálafyrirtæki. <http://www.althingi.is/lagas/141b/2002161.html>
- RSK. Fyrirtækjaskráning **eignarhaldsfélagsins** Dróma hf. <http://www.rsk.is/fyrirtaekjaskra/leit/kennitala/7103091670>
- Fjármálaeftirlitið. Eftirlitsskyldir aðilar (**með starfsleyfi**). <http://www.fme.is/eftirlitsstarfsemi/adilar/eftirlitsskyldir-adilar/>
- Hagsmunasamtök heimilanna. Ályktun félagsfundar 7. mars. 2013 um stöðvun fullnustugerða. <http://www.heimilin.is/varnarthing/frettirhagsmunasamtokin/item/1622-alyktun-felagsfundar-hh-fimmtudaginn-7-mars-2013.html>
- Hagsmunasamtök heimilanna. Áskorun borgarafundar 21. mars. 2013 í Reykjanesbæ. <http://www.heimilin.is/varnarthing/frettirhagsmunasamtokin/item/1626-husfyllir-a-borgarafundi-hh-i-stapanum,-reykjanesbae.html>
- Hagsmunasamtök heimilanna. Ályktun aðalfundar 2013 um sveitarstjórnir og nauðungarsölur. <http://www.heimilin.is/varnarthing/frettirhagsmunasamtokin/item/1647-alyktun-adalfundar-2013-um-sveitarstjornir-og-nauðungarsolur.html>
- Hagsmunasamtök heimilanna. Dómur Evrópudómstólsins í máli nr. C-415/11. (Lögg. ísl. þýð.) <http://www.heimilin.is/varnarthing/frettirhagsmunasamtokin/item/1648-neytendavernd-og-nauðungarsolur-islensk-þýðing-evrópudoms.html>