



ที่ สว(สนช) ๐๐๐๗/๓๕๓

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
ถนนอุทองใน กทม. ๑๐๓๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ จำนวน ๒ ฉบับ

ด้วยในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๒ ที่ประชุมได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งคณะกรรมการวิสามัญได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับนี้ไว้บางประการ และมีมติเห็นด้วยกับข้อสังเกตนั้น

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ จึงขอส่งข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว มาเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีตามนัยแห่งข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๘๗ วรรคสอง รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุภางค์จิตต์ ไตรเทพพิสัย)

รองเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักการประชุม

โทร. ๐ ๒๘๓๑ ๘๔๔๗ - ๘

โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๘๔๔๘

**ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.**

คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แล้ว เห็นควรตั้งข้อสังเกต ดังนี้

การแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้รวมถึงการให้ผู้สูงอายุใช้ประโยชน์จากที่ดินหรืออาคารเพื่อการดำรงชีพ (Reverse Mortgage : RM) เพื่อให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอำนาจให้บริการสินเชื่อแก่ผู้สูงอายุโดยการนำที่ดินหรืออาคารมาใช้เป็นหลักประกันได้นั้น คณะกรรมการวิสามัญมีข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการให้บริการสินเชื่อในกรณีดังกล่าว ดังนี้

๑. การกำหนดอายุชั้นสูงของผู้สูงอายุที่ขอรับบริการสินเชื่อควรกำหนดให้เหมาะสม สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและความจำเป็นที่เกิดขึ้นในสภาพสังคมปัจจุบัน โดยไม่ควรกำหนดอายุชั้นสูงไว้ เพราะการให้สินเชื่อในกรณีนี้มีที่ดินหรืออาคารเป็นหลักประกันอยู่แล้ว

๒. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรกำหนดอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM) ในระดับที่เหมาะสมกับมูลค่าของหลักประกัน เพื่อให้ผู้ขอสินเชื่อซึ่งเป็นผู้สูงอายุได้รับเงินกู้รายเดือนที่เพียงพอต่อการดำรงชีพ นอกจากนี้การกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สูงเกินไปอาจเป็นภาระต่อผู้ขอสินเชื่อหรือทายาทในอนาคต ทั้งนี้ การกำหนดอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันและอัตราดอกเบี้ยควรกำหนดให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นที่ให้บริการสินเชื่อในลักษณะเดียวกัน

๓. ไม่ควรนำประวัติการชำระหนี้ของผู้สูงอายุจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (National Credit Bureau) มากำหนดเป็นเงื่อนไขในการพิจารณาให้สินเชื่อในกรณีนี้ เนื่องจากการพิจารณาให้สินเชื่อในรูปแบบของผลิตภัณฑ์ RM จะพิจารณาจากมูลค่าของที่อยู่อาศัยของผู้ขอสินเชื่อที่นำมาใช้เป็นหลักประกันเป็นหลัก ต่างจากการให้สินเชื่อโดยทั่วไปที่พิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อ รวมทั้งผู้ขอสินเชื่อ RM ไม่ต้องผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในระหว่างอายุสัญญาตลอดจนผู้ขอสินเชื่อได้นำที่อยู่อาศัยมาใช้เป็นหลักประกันที่แน่นอน

๔. ธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่กำกับดูแลกิจการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจและกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องปฏิบัติตามความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง สมควรปรึกษารื้อกับกระทรวงการคลัง และสถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อ RM ในลักษณะเดียวกัน เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อในกรณีดังกล่าวให้เกิดความเป็นธรรมและคุ้มครองประโยชน์ของผู้ขอสินเชื่ออย่างแท้จริง โดยเฉพาะในประเด็นต่อไปนี้

๑) ไม่ควรกำหนดเงื่อนไขประกอบการพิจารณาสินเชื่อที่ต้องให้ทายาทลงนามในสัญญายินยอมเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์ RM ก่อน เนื่องจากอาจเป็นอุปสรรคในการขอรับบริการสินเชื่อของผู้สูงอายุและยังเป็นการลิดรอนสิทธิของผู้สูงอายุซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในการนำมาใช้เป็นหลักประกันการขอสินเชื่ออีกด้วย

๒) สถาบันการเงิน ...

๒) สถาบันการเงินควรเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้สินเชื่อ RM เช่น ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงการชำระหนี้ (Mortgage Insurance) เป็นต้น โดยไม่ควรผลักภาระให้แก่ผู้ขอสินเชื่อ เนื่องจากสถาบันการเงินเป็นผู้รับประโยชน์ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรือผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต

ถูกต้องตามมติของสมานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หลิง

(วิริยญา ประสพสุข)

ผู้อำนวยการสำนักการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสมานิติบัญญัติแห่งชาติ