

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 136/203*

**Tillaga til stjórnar ÍLS komudagur 19.11.2008**  
**um verklagsreglur við afskrift krafna**  
**sem glatað hafa veðtryggingu**

Við setningu reglugerðar nr. 119 frá 20. febrúar 2003 um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu, var fallið frá fyrri stefnu sjóðsins að reyna innheimtu umræddra krafna, en þess í stað ákveðið að heimila niðurfellingu “krónu á móti krónu” við allar innágreiðslur. Þá segir enn fremur í 6. grein reglugerðarinnar :

*“Að liðnum 5 árum frá nauðungarsölu er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að afskrifa kröfur sem glatað hafa veðtryggingu enda sýnt að skuldari hafi ekki haft og hafi ekki fjárhagsgetu til að greiða kröfuna, sbr. 5. gr., vegna ófyrirséðra eða óviðráðanlegra atvika.”*

Ef krafa er enn útistandandi 5 árum eftir nauðungarsölu er skuldurum sent bréf þar sem bent er á ofangreint ákvæði í 6. grein. Lagt er til að eftirfarandi verklagsreglum verði fylgt við mat á beiðnum um niðurfellingu kröfu :

Gögn sem skila þarf með umsókn um niðurfellingu

- Skil á skattskýrslu síðasta árs
- Afrit launaseðla síðustu 3ja mánaða.

Skilyrði fyrir niðurfellingu

- Ef eignir umfram skuldir samkvæmt skattskýrslu nema helming eða meira af kröfu sjóðsins verði beiðni um niðurfellingu hafnað.
- Ef mánaðarlegar samanlagðar launatekjur skuldara kröfunnar nema 25% eða meira af kröfu sjóðsins verði beiðni um niðurfellingu hafnað.
- Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur heimild til jað vikja frá þeirri reglu að launatekjur skuldara megi ekki nema 25% eða meira af fjárhæð kröfu sjóðsins þegar um er að ræða kröfu undir 500.000,- kr. og hagir skuldara á þann veg að ekki er svigrúm til griðslu kröfunnar af þeim tekjum sem hann hefur sér til framfærslu.
- Beiðni um niðurfellingu er hafnað ef annað eða bæði atriðin valda höfnun
- Kröfur sem flytjast á dánarbú verða sjálfkrafa niðurfelldar.
- Við skilnað eða sambúðarslit verður sameiginleg ábyrgð skuldara felld niður og kröfunni skipt jafnt milli einstaklinganna.

Dæmi

- Hjón skulda 4 milljónir í glatað veð
- Samkvæmt skattskýrslu eru eignir umfram skuldir tveimur milljónum – niðurfellingu væri hafnað þar sem eignir umfram skuldir eru 50% af kröfu

- Samkvæmt launaseðlum eru sameiginlegar launatekjur hjónanna 500 þúsund á mánuði – niðurfelling væri samþykkt þar sem launatekjur ná ekki 25% af kröfunni.
- Niðurstaða í þessu dæmi er að beiðni um niðurfellingu er hafnað þar sem annað atriðið af tveimur veldur höfnun

#### Forsendur

Forsendur þessara verklagsreglna eru að almennt verði kröfur niðurfelldar að fimm ára tíma liðnum, nema um verulega breyting á fjárhagslegri stöðu skuldara hafi átt sér stað. Verði beiðni um niðurfellingu kröfu hafnað, hefst ekki nýtt innheimtuferli á kröfu, áfram verður fylgt sömu reglum um niðurfellingu “krónu á móti krónu” við innborgun, auk þess sem krafan mun áfram koma í veg fyrir að skuldarar fái fyrirgreiðslu að nýju hjá Íbúðalánasjóði, hvorki ný lán, né heimild til yfirtöku eldra lána. Að tíu ára tíma liðnum frá stofnu kröfu fymist hún sjálfkrafa samkvæmt 4. gr. laga 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

---

Ásta H. Bragadóttir  
Sviðsstjóri rekstrarsviðs

## Íbúðalánasjóður Innheimtuaðgerðir og – úrræði vegna greiðsluerfiðleika

### Vinnureglur sjóðsins:

- Samningar; hægt er að semja um að dreifa vanskilum á allt að 18 mánuði. Inni í samningsfjárhæð eru áfallandi gjalddagar á samningstíma. Á meðan samningu er í gildi fer ekki af stað lögfræðiiinnheimta á lánum sjóðsins.

### Lögfræðiiinnheimta; (ef ekki er gerður samningur eða ef ekki er staðið við samning)

- Frestur frá gjalddaga til greiðsluáskorunar er nú fjórir og hálfur mánuður frá elsta ógreidda gjalddaga, en var áður tveir til tveir og hálfur mánuður. Greiðsluáskorun er undanfari nauðungarsölubeiðni. Við sendingu greiðsluáskorana leggst nokkur kostnaður á lán.
- Heimilt verður að afturkalla nauðungarsölubeiðni gegn greiðslu þriðjungs vanskila í stað helmings áður.
- Tekið verður aukið tillit til aðstæðna gerðarpóla/ leigjenda við rýmingu. Rýmingarfrestur lengdur úr 1 mánuði í 3

Einnig voru samþykktar breytingar á vinnureglum um heimild til greiðslufrestunar vegna sölutregðu á fyrri íbúð. Með þessu úrræði er komið til móts við fólk sem hefur keypt húseign en ekki getað selt fyrri eign. Breytingarnar eru þessar:

- Seinni íbúðin þarf að hafa verið keypt eftir 1. júlí 2006 (var áður 2007).
- Veðsetning að lokinni greiðslufrestun má vera allt að 100% af markaðsverði íbúðarinnar, en áður var miðað við 90%. Við þennan útreikning er miðað við verðbólgu samkvæmt síðustu þjóðhagsspá, sem nú er 5,4%.

### 48. gr. laga um húsnæðismál - úrræði vegna greiðsluerfiðleika

- Skuldbreyting vanskila; Þ.e. gefið út nýtt skuldabréf fyrir vanskilum. Skuldabréfið er á næsta veðrétti á eftir íbúðalánasjóðsláninu þannig að síðari kröfuhafar þurfa að veita samþykki fyrir því. Greiða þarf stimpilgjald af þessu skuldabréfi 1,5% af fjárhæð bréfsins.
- Frestun á greiðslum
  - Annarsvegar frestun á greiðslu afborgana, vaxta og verðbóta, – þá eru engar afborganir reiknaðar af láninu en árlega er vöxtum og verðbótum bætt við höfuðstól bréfsins. Þetta er gert með skilmálabreytingu sem þarf að þinglýsa, ekkert stimpilgjald er tekið eingöngu þinglýsingargjald 1350 kr. en samþykki síðari veðhafa þarf. Frestun getur varað frá einu upp í 3 ár.
  - Hinsvegar frestun á afborgunum eingöngu -þannig að lántakendur eiga val um að greiða eingöngu vexti og verðbætur í tiltekinn tíma, þetta er nýmæli í reglugerð.
- Lenging lánstíma Heimilt að lengja lánstíma lána um allt að 15 ár heildarlánstími má ekki vera meiri en 55 ár.

Skilyrði greiðsluerfiðleikaaðstoðar samkvæmt reglugerð eru – og hafa verið – eftirfarandi:

1. Að greiðsluerfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysi eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.
2. Að aðrir lánardrottnar umsækjanda samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluerfiðleika ef þörf er talin á því.
3. Að greiðslubyrði umsækjanda samkvæmt greiðslumati sé umfram greiðslugetu.
4. Að greiðslubyrði umsækjanda eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum og/eða lengingu lánstíma rúmist innan greiðslugetu.

**Frumvarp til laga um breytingu í lögum um húsnæðismál** Þingskjal 150 137. mál

- Heimild fyrir íbúðalánasjóðs til að leigja íbúðir sem sjóðurinn hefur eignast eignast á nauðungarsölu
- Heimild til lengingar lána í allt að 30 ár
- Heimild til að skuldbreyta vanskilum í nýtt lán til allt að 30 ára

Í skoðun: Frumvarpsdrög liggja fyrir

Breytingar á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána; Tilgangur að gefa lántakendum almennt kost á að draga úr greiðslubyrði vegna fasteignaveðlána, þegar greiðslubyrði hækkar vegna misgengis á launum og vísitölu lána.