

Umsögn Íbúðalánasjóðs um tillögu til þingsályktunar um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi lögð fram á fundi efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis 21. júní 2013.

1 SETTUR VERÐI Á FÓT SÉRFRÆÐINGAHÓPUR SEM ÚTFÆRI MISMUNANDI LEIÐIR TIL AÐ NÁ FRAM HÖFUÐSTÓLSLÆKKUN VERÐTRYGGÐRA HÚSNÆÐISLÁNA OG GERI TILLÖGUR PAR AÐ LÚTANDI.

Íbúðalánasjóður vill byrja á því að bjóða fram sérfræðinga úr röðum starfsmanna sjóðsins í þennan hóp. Mikil reynsla og þekking á húsnæðislanamarkaði og lánamálum til lengri tíma er til staðar hjá sjóðnum. Þá hafa nokkrir starfsmenn sjóðsins að undanförunu verið í sambandi við erlenda aðila, bæði á Norðurlöndum og í Bretlandi, og aflað upplýsinga og gagna um aðferðir við úrvinnslu skuldamála þar.

Í greinargerð með þingsályktun kemur fram að gert er ráð fyrir almennum lækkunum en í máli forsætisráðherra hefur komið fram að leiðréttingar kunni að verða mismunandi eftir því hvenær lán voru tekin. Í þessu sambandi er einnig mikilvægt að taka afstöðu til þess hvort og þá hvernig eigi að leiðrétta lán þeirra sem hafa greitt upp lán sín, selt eignir sínar, skipt þeim fyrir aðrar eða misst eignir sínar á nauðungarsölu.

Í greinargerð eru svo taldar upp helstu forsendur sem ættu að liggja til grundvallar vinnu hópsins. Hér að neðan er leitast við að fjalla stuttlega um hverja forsendu fyrir sig og vekja athygli á ýmsum þáttum sem nauðsynlegt er að taka afstöðu til ásamt því að benda á stöðu Íbúðalánasjóðs og áhrif aðgerða á efnahag sjóðsins eftir því sem við á.

Almennar aðgerðir; þ.e. fyrir alla en ekki eingöngu þá sem eru í greiðsluvanda.

Forsendubrestur: Í þessu sambandi þarf að hafa í huga mismunandi stöðu heimila eftir því hvenær lán var tekið. Íbúðalánasjóður hefur tekið saman upplýsingar um þróun verðlags, greiðslubyrði fasteignaverðs og launa og leitast þannig við að nálgast upplýsingar um breytingar á stöðu fólks frá kaupum varðandi skuldsetningu íbúðar, m.v. að greitt hafi verið af lánnum og greiðslubyrði sem hlutfall af launum miðað við hækkun launavísitölu. Helstu niðurstöður eru þær að þeir sem tóku ný lán á árunum 2007 og 2008 eru nú í verri stöðu hvað þessa þætti varðar heldur en þegar lán var tekið. Aðrir eru í betri stöðu.

Í þessu sambandi er einnig rétt að benda á að taka þarf tillit til þess að einhverjir keyptu fasteignir gegn yfirtöku lána eingöngu og jafnvel á yfirverði vegna þess. Það hefur lengi tíðkast að eignir sem eru mikið veðsettar seljist á hærra verði en aðrar enda þarf kaupandi ekki að leggja fram neitt eigið fé og hættir þar af leiðandi engu í kaupunum.

Hvatar til að breyta fjármögnun í óverðtryggð lán: Í þessu sambandi myndi afnám stimpil- og jafnvel lántökugjalda sem greinir í 9. tl. hvetja til þess að einstaklingar breyttu lánnum sínum í ný óverðtryggð lán. Fjármálaþyrirtæki gætu hugsanlega boðið breytingar á skilmálum lána úr verðtryggðum yfir í óverðtryggð án þess að gefa út ný lán. Rétt er að vekja athygli á því að Íbúðalánasjóður hefur ekki heimild til þess að veita lán til endurfjármögnunar þegar veittra lána. Heimildir sjóðsins til lánveitinga eru bundnar við kaup og byggingar á íbúðarhúsnæði til

eigin nota. Há uppgreiðslubóknun er á lánum og einnig er almennt óheppilegt vegna uppgreiðsluvanda sjóðsins að hvatt sé almennt til uppgreiðslna á verðtryggðum lánum. Íbúðalánasjóður telur einnig vafasamt að hvetja um of til þess að breyta lánum úr verðtryggðum fastvaxtalánum í óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum. Engin óverðtryggð lán eru í boði með föstum vöxtum. Lán bankanna eru fjármögnuð að verulegu leyti með innlánnum og því gæti vaxtastig þeirra breyst verulega þegar fjárfestingarkostum fjölga á innlendum og erlendum mörkuðum. Einnig er rétt að benda á að alls ekki allir lánþegar eiga kost á óverðtryggðum lánum vegna mikillar skuldsetningar og einnig að greiðslubyrði slíkra lána er umtalsvert hærri en verðtryggðra lána.

Leiðrétting sú sama hvort sem lán hafi verið í skilum allan tímann eða ekki: Þrátt fyrir að það komi ekki skýrt fram telur Íbúðalánasjóður að með þessu sé átt við að leiðréttingar verði ekki meiri þótt lántakendur hafi safnað vanskilum eða ekki greitt af lánum sínum. Þetta telur sjóðurinn afar jákvætt og í raun nauðsynlegt til þess að halda sátt í þjóðfélaginu þar sem þær lækkanir á lánum sem í boði hafa verið til þessa, þ.e. í 110% leiðinni, greiðsluáðlögun og sértækri skuldaáðlögun, hafa valdið mikilli óánægju hjá þeim lántakendum sem hafa lagt mikið á sig til þess að standa í skilum.

Kostir og gallar við að setja þak á fjárhæð leiðréttingar:

Íbúðalánasjóður hefur ekki að svo stöddu skoðun á þessu en bendir á að þeir sem voru með hæstu lánin hafa margir fengið talsverðar leiðréttingar nú þegar og að líklega yrði óánægja meðal almennings ef þeir sem mest skulda fengju mesta lækkun. Einnig er rétt að benda á að taka þarf afstöðu til þess fyrirfram hvort og að hversu miklu leyti aðrar afskriftir komi til frádráttar leiðréttingu sem um er rætt.

Leiðrétting valkvæð að frumkvæði lántaka: Hér er væntanlega átt við hvort sækja þurfi um leiðréttingu. Í þessu sambandi telur sjóðurinn rétt að vekja athygli á því að nauðsynlegt er að hafa skýrar og einfaldar leikreglur sem öllum eru aðgengilegar strax í upphafi. Þannig liggi fyrir hverjir eigi kost á lækkun og hvaða skilyrði séu fyrir slíku. Skv. reynslu af 110% leiðinni er þó rétt að benda á að allnokkur fjöldi þeirra sem hugsanlega hefðu átt rétt á þeirri lækkun sótti ekki um.

Fýsileiki þess að lækka höfuðstól lána með skattafslætti: Íbúðalánasjóður telur almennt jákvætt að beita skattkerfinu til þess að hvetja fólk til að greiða niður skuldir sínar.

2 KOSTIR OG GALLAR ÞESS AÐ STOFNA SÉRSTAKAN LEIÐRÉTTINGASJÓÐ VEGNA HÚSNÆDISLÁNA.

Í samtölum við viðskiptavini sjóðsins að undanfögnu hefur verið áberandi að margir þeirra geta vart beðið lengur eftir leiðréttingum lána. Miklar væntingar eru bundnar við þetta verkefni af hálfu almennings og því brýnt að hafa trausta umgjörð um verkefnið til þess að hraða framkvæmd þess og tryggja samræmi og gagnsæi í vinnubrögðum fjármálastofnana og annarra lánveitenda. Eðlilegt er að slíkur kostur sé skoðaður og metinn.

3 HVERNIG GERA MEGI EIGENDUM YFIRSKULDSETTRA ÍBÚÐA KLEIFT AÐ LOSNA ÁN GJALÐPROTS UNÐAN EFTIRSTÖÐVUM SEM VEDIÐ SJÁLFT STENDUR EKKI UNDIR.

Íbúðalánasjóður hefur allt frá árinu 2001 haft í gildi reglur um innheimtu krafna sem glata veðtryggingu við nauðungarsölu fasteignar. Dugi andvirði eignarinnar ekki fyrir kröfunni er stofnað svokallað glatað veð sem haldið er til haga þar til krafan fyrnist. Krafan er hvorki vaxtareiknuð né verðbætt en tilvist hennar kemur í veg fyrir að fyrirgreiðsla fáist hjá Íbúðalánasjóði. Hægt er að sækja um afskrift að liðnum 5 árum ef skuldari getur ekki greitt kröfuna. Kjósi skuldari að greiða reiknast hver greiðsla tvöfalt þannig að hægt er að fá kröfuna afskrifaða gegn því að greiða helming hennar. (Reglugerð um meðferð krafna sem glatað hafa veðtryggingu fylgir hér með*). Eftir að krafa hefur verið afskrifuð getur viðskiptavinur sótt að nýju um fyrirgreiðslu hjá sjóðnum.

* <http://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?ID=c6ef03af-5e47-4194-a053-0ec9426ada35>

Í kjölfar hrunsins voru svo settar reglur hjá Íbúðalánasjóði um afléttingu krafna umfram söluverð við frjálsa sölu. Skuldurum sem eru í greiðsluvanda og eiga ekki eignir til að standa skil á skuldum sínum er þannig gefinn kostur á að selja eignir sínar á frjálsum markaði. Íbúðalánasjóður afléttir kröfum umfram söluverð eignarinnar. Skilyrði er að um sé að ræða sölu á almennum markaði (ekki milli tengdra aðila), að verð eignarinnar sé í samræmi við markaðsverð og að allt kaupverðið fari til greiðslu skuldarinnar. Krafan sem eftir stendur er s.k. glatað veð, sbr. ofangreint, en sú krafa fyrnist á 4 árum.

Fjöl margar aðrar leiðir eru færar að þessu marki. Íbúðalánasjóður veit til þess að viðskiptabankarnir hafa í mörgum tilvikum afskrifað lán hjá eignalausum aðilum sem hafa þurft að selja eignir sínar án þess að krafist sé gjaldprotaskipta á búi viðkomandi gjaldprotameðferðar.

Sjóðurinn telur mikilvægt að úrræði sem þetta sé tímabundið og að tekið sé tillit til þess hvort greitt hafi verið af lánum eða ekki. Svona úrræði ætti ekki að vera í boði fyrir fólk sem hefur keypt fasteign gegn 100% yfirtöku lána, haft tekjur af eigninni eða afnot en ekki greitt af lánum.

Sjóðurinn telur rétt að benda á í þessu sambandi að á Norðurlöndum og í Bretlandi þekkist varla að íbúðalán séu afskrifuð. Þetta hefur komið mjög skýrt fram í samtölum starfsmanna sjóðsins við norræna og breska kollega. Þar kemur gjarnan fram sú skýring á lágu vaxtaálagi á húsnæðislánum, að þessi lán séu nánast áhættulaus. Þau séu sjaldnast afskrifuð heldur greiðist að fullu.

Nauðsynlegt er tengt úrræðum sem þessum að halda í heiðri mikilvægi þess að báðir aðilar lánaþingreiðslu sýni af sér ábyrga hegðun til að tryggja að kostnaður við lánveitingar og kostnaður lántakenda haldist lágur sem og til að tryggja bæði fjármála- og efnahagsstöðuleika.

4. SKIPUÐ VERÐI VERKEFNISSTJÓRN UM FRAMTÍÐARSKIPAN HÚSNÆÐISMÁLA.

Íbúðalánasjóður fagnar því að ríkisstjórnin hyggist huga að framtíðarskipan húsnæðismála. Nokkuð hefur skort á heildstæða stefnumótun í þessu tilliti. Íbúðalánasjóður er skv. lögum tæki stjórnvalda til þess að ná markmiðum sínum í húsnæðismálum og hefur jafnframt það hlutverk að vera ráðgefandi fyrir stjórnvöld.

Lagasetning um lánveitingar til húsnæðislána er í farvatninu. Þar er þess vænst að tekið verði á réttarvernd lántaka, ábyrgð í lánveitingum ss. varðandi hámarkslán og lánshlutföll og síðast en ekki síst kröfur um jafnvægi í fjármögunun og útlánum til að tryggja efnahagslegan stöðugleika.

Sjóðurinn telur rétt að benda á að nauðsynlegt er að binda félagslega aðstoð vegna húsnæðis við húsnæðiskostnað þannig að aðstoðin komi raunverulega til lækkunar á húsnæðiskostnaði. Í þessu sambandi má nefna að vaxtabætur sem greiddast út einu sinni á ári eru ekki í raun til þess fallnar að lækka húsnæðiskostnað þeirra sem slíkar bætur þiggja. Sömuleiðis er óhæfa að leigjendur fái húsaleigubætur án tillits til þess hvort þeir hafi yfirleitt greitt leiguna.

Íbúðalánasjóður er fús að leggja fram tillögur að útfærslu húsnæðisstyrkja í þessu efni og mun þá taka þá mið af þeim lausnum sem í boði eru á Norðurlöndum, einkum í Noregi, og einnig í Bretlandi. Nauðsynlegt er að huga að samspili hlutverka ríkis annarsvegar og sveitarfélaga hinsvegar í félagslegri aðstoð.

Nauðsynlegt er að hafa í huga að ef verðtryggð annuitetslán verða alfarið afnumin verður stór hópur fólks sem áður gat sjálft aflað sér húsnæðis með samsetningu lántöku og sparnaðar háður aðstoð hins opinbera til þess að koma sér þaki yfir höfuðið.

5. LÖGFEST VERÐI FLÝTIMEÐFERÐ DÓMSMÁLA SEM TENGJAST SKULDAVANDA HEIMILANNA OG VARÐA ÁGREINING UM LÖGMÆTI ÞESS AÐ BINDA FJÁRSKULDBINDINGU VIÐ GENGI ERLENDRA GJALDMIÐLA EÐA VÍSITÖLU.

Íbúðalánasjóður hefur engar athugasemdir við þetta. Almennt hlýtur að vera jákvætt að þeirri óvissu sem kann að vera uppi um lögmæti lána verði eytt sem allra fyrst. Þó þarf að gæta að því að flýtimeðferð verði aldrei á kostnað vandaðrar málsmeðferðar.

6 SETTUR VERÐI Á FÓT SÉRFRÆDINGAHÓPUR UM AFNÁM VERÐTRYGGINGAR AF NEYTENDALÁNUM.

Hér hlýtur að vera átt við afnám verðtryggingar af lánum sem veitt verða í framtíðinni en ekki af þegar veittum lánum þar sem slíkt er ekki fært vegna eignarréttaráækvæða stjórnarskrárinnar.

Neytendalán eru eðli máls samkvæmt lán til skemmri tíma. Hér á landi hafa húsnæðislán hinsvegar verið felld undir reglur um neytendalán.

Nú þegar eru takmarkanir við veitingu verðtryggðra lána til skemmri tíma skv. reglum sem Seðlabankinn setur. Óheimilt er að verðtryggja lán sem eru til skemmri tíma en 5 ára.

Hægt væri að lengja þennan tíma t.d. með því að gera kröfu um lengri tíma - t.d. væri ekki heimilt að verðtryggja lán til skemmri tíma en 10 ára.

Verðtrygging hefur verið forsenda fyrir framboði lána til lengri tíma. Áður en farið var að verðtryggja lánsfé snemma á áttunda áratugnum var nær ekkert framboð af lánsfé til lengri tíma.

Húsnæðislán voru afar takmörkuð og ekki nema lítill hluti af kaupverði eða byggingarkostnaði sem fékkst að láni.

Óverðtryggð fastvaxtalan til lengri tíma hafa ekki verið fáanleg hér á landi. Slík lán yrðu væntanlega nokkuð dýr þar sem taka þyrfti með í reikninginn áætlaða verðbólgu tímabilsins þar sem fjárfestar vilja eðli málsins samkvæmt fá fé sitt til baka.

Í greinargerð kemur fram að gallar verðtryggingar hafi helst reynst vera misvægi launa og lán á verðbólgutímum, þannig að lán halda verðgildi sínu án tillits til þess hvort laun og eignaverð haldi í við verðbólgu. Vissulega er það svo að til skamms tíma, eins og reyndin varð á árunum 2009 og 2010, getur orðið misvægi á launum og greiðslubyrði og stöðu lána og eignaverði. Hinsvegar ber að líta til þess að lán til íbúðakaupa eru til lengri tíma og þessar sveiflur jafnast út á lánstímanum. Í þessu sambandi er rétt að vísa til samanburðar á þróun fasteignaverðs og neysluverðsvístölu, skoða þarf samanburð á vísitölu fasteignaverðs og vísitölu neysluverðs frá hvaða tíma sem er á árunum fyrir haustið 2005. Fasteignaverð hefur þannig hækkað að jafnaði meira en verðtryggð lán til lengri tíma og mun gera það áfram að óbreyttu. Ekki má heldur gera lítið úr þeirri áhættu sem lántakendur taka með því að taka lán með breytilegum vöxtum. Greiðslubyrði slíkra lána hækkar hlutfallslega meira en greiðslubyrði fastvaxta verðtryggðra annuitetslána og forsendur geta þannig brostið fyrir lántöku. Þannig er talsverð áhætta fólgin í því fyrir lántakendur að taka óverðtryggð lán.

Sé lítið til neyslukönnunar Hagstofunnar og reglna um greiðslumat þá hefur ákveðinn hluti heimila landsins ekki efni á því að kaupa sér þak yfir höfuðið og líklega ekki heldur efni á því að leigja sér húsnæði. Verði eingöngu boðið upp á óverðtryggð lán til húsnæðiskaupa mun þessi hópur stækka umtalsvert vegna hærri greiðslubyrði óverðtryggðra lána.

Tilgangur þess að bjóða verðtryggð jafngreiðslulán til húsnæðiskaupa var einmitt sá að lækka húsnæðiskostnað eins og kostur var til þess að sem flestir gætu komið sér þaki yfir höfuðið, m.a. með aðstoð vaxtabóta. Vissulega hefur þetta fyrirkomulag galla, s.s. mikla skuldsetningu almennings, sem hefur leitast við að fá eins há lán og greiðslugeta leyfir.

Íbúðalánasjóður telur æskilegt að bæði verðtryggð og óverðtryggð lán séu í boði til húsnæðiskaupa. Mikilvægt er að upplýsa neytendur vel um kosti og galla þeirra lána sem bjóðast og aðstoða þá þannig við að taka upplýsta ákvörðun um lántöku sem hentar aðstæðum þeirra og óskum og tryggi húsnæðisöryggi þeirra til framtíðar.

Almennt telur sjóðurinn þó að vinna eigi að því að stytta lánstíma húsnæðislána, bæði verðtryggðra og óverðtryggðra. Þannig ætti ekki að bjóða lán til lengri tíma en 30 ára nema í undantekningartilvikum. Einnig mætti hugsa sér að settar yrðu skorður við því hversu hátt hlutfall greiðslubyrði lána mætti vera af ráðstöfunartekjum heimilis.

7. KANNAÐ VERÐI HVERNIG EIGNALAUSUM EINSTAKLINGUM VERÐI GERT KLEIFT AÐ GREIÐA KOSTNAÐ VEGNA GJALDPROTASKIPTA Á BÚI SÍNU.

Hér virðist nærtækast að horfa til reglna um gjafsókn. Í þessu sambandi þarf að horfa til þess hvort þörf er á gjaldprotaskiptum fyrir slíka aðila. Eignalausir einstaklingar sem hafa þá eingöngu ótryggðar skuldir ættu í flestum tilvikum að geta samið við lánardrottna sína um niðurfellingu skulda.

8. SÉRFRÆÐINGAHÓPUR METI MÖGULEIKA Á ÞVÍ AÐ LEGGJA GJALD Á FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI VEGNA TAFÁ Á ENDURÚTREIKNINGI LÁNA.

Íbúðalánasjóður hefur engar athugasemdir við þetta. Sjóðurinn er ekki með lán í endurútreikningi. Skjót úrvinnsla gagnast öllum. Það skiptir miklu máli að leikreglurnar séu skýrar og álitaefnin sem leitt gætu til endurútreiknings séu eins fá og hægt er með skýrum lagaramma og tryggri umgjörð um lánamarkaðinn til framtíðar.

9. STIMPILGJÖLD AF LÁNSSKJÖLUM VERÐI ENDURSKOÐUÐ OG STEFNNT AÐ AFNÁMI STIMPILGJALDA VEGNA KAUPA EINSTAKLINGA TIL EIGIN NOTA.

Stimpilgjöld eru í eðli sínu skattheimta. Engin rök eru fyrir því að greiða skuli gjald til ríkisins í hlutfalli við fjárhæð láns eða fasteignamatsverð eignar. Sjóðurinn telur að afnám stimpilgjalda myndi stuðla að því að lántakendur ættu auðveldara með að endurfjármagna lán sín ef betri kjör byðust. Þetta myndi jafnframt leiða til þess að kostnaður við fasteignakaup og lántöku minnkaði verulega. Sá kostnaður er þó, þrátt fyrir stimpilgjöldin, með því lágsta sem gerist í Evrópu í dag. Í þessu sambandi er þó rétt að vekja athygli á því að ef tekin eru yfir áhvílandi lán á eign við kaup eru hvorki greidd lántöku- né stimpilgjöld. Meira en 50% af afgreiðslum Íbúðalánasjóðs að undanfögnu eru yfirtökur áhvílandi lána.

10. SKÝRARI HEIMILDIR HAGSTOFU TIL AÐ AFLA UPPLÝSINGA FRÁ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKJUM UM FJÁRHAGSSTÖÐU HEIMILA OG FYRIRTÆKJA.

Íbúðalánasjóður er hlynntur því að Hagstofu Íslands verði tryggðar lagaheimildir til öflunar upplýsinga til nauðsynlegra upplýsinga frá fjármálafyrirtækjum um fjárhagsstöðu heimila. Sjóðurinn leggur þó áherslu á að varúðar sé gætt við vinnsluna og þess gætt að reglum um meðferð og vinnslu persónuupplýsinga sé fylgt í hvívetna. Eins væri mikilvægt að upplýsingum um lánveitingar tengdum fasteignakaupum einstaklinga væri miðlað til Seðlabanka til að hægt sé að tryggja að síður verði markaðsbrestur og til að minnka líkur á bólumyndun í hagkerfinu.

REGLUGERÐ

um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til skilgreininga og meðferðar á kröfum Íbúðalánasjóðs sem hafa glatað veðtryggingu, við nauðungarsölu eða við lækkun kröfu á grundvelli sértækrar skuldaaðlögunar. Reglugerðin tekur einnig til meðferðar kröfu Íbúðalánasjóðs á grundvelli samþykkis fyrir niðurfærslu kröfu sem er umfram söluverð eignar sem seld er frjálsri sölu, auk reglna um niðurfellingu og skilyrði fyrir afskriftum slíkra krafna.

Reglugerð þessi tekur eingöngu til skulda einstaklinga gagnvart Íbúðalánasjóði.

2. gr.

Glötun veðtryggingar.

Kröfur Íbúðalánasjóðs teljast hafa glatað veðtryggingu í eftirfarandi tilvikum:

1. Þegar sjóðurinn kaupir fasteign við nauðungarsölu og kröfur sjóðsins eru hærrí en matsverð eignarinnar við uppboð, sbr. 57. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, eða þegar aðrir kaupendur kaupa fasteign við nauðungarsölu og kröfur sjóðsins sem hvíla á fasteign fást ekki að fullu greiddar af söluverði fasteignarinnar.
2. Þegar kröfum sem standa utan söluverðs eignar við frjálsa sölu er létt af eigninni með samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs og að uppfylltum skilyrðum um mat á greiðslugetu skuldara. Enda sé söluverð í samræmi við verðmat Íbúðalánasjóðs.
3. Þegar kröfur sem eru umfram 110% af markaðsvirði fasteignar eru færðar á biðreikning vegna sannings um sértæka skuldaaðlögun og þeim aflýst úr þinglýsingarhluta fasteignaskrár.

Kröfur Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu bera hvorki vexti né verðtryggingu.

3. gr.

Tilkynning til skuldara.

Þegar krafa glatar veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu eignarinnar skal Íbúðalánasjóður tilkynna skuldara bréflaga um niðurstöðu uppgjors á nauðungarsölnunni um leið og frumvarp um úthlutun á söluverði eða verðmat íbúðar liggur fyrir.

Í tilkynningum til skuldara skal meðal annars gera grein fyrir útilokun frá fyrirgreiðslu sjóðsins skv. 4. gr. og möguleika á greiðslu kröfunnar skv. 5. gr.

Íbúðalánasjóður aðhefst ekki frekar við innheimtu kröfu sem hefur glatað veðtryggingu nema sjóðurinn telji að krafa hafi orðið til vegna saknæmra athafna eða meintra brota á lánareglum. Við slík brot fellur niður heimild sjóðsins til niðurfellinga skv. 5. gr. og afskrifta skv. 6. gr.

4. gr.

Ný fyrirgreiðsla.

Skuldarar fá ekki fyrirgreiðslu að nýju hjá Íbúðalánasjóði, hvorki ný lán né heimild til yfirtöku eldri lána, fyrr en kröfur sjóðsins á hendur þeim hafa verið greiddar skv. 5. gr. eða þær afskrifaðar skv. 6. gr.

5. gr.

Greiðsla á helmingi kröfu.

Þegar um er að ræða kröfu sem hefur glatað veðtryggingu við nauðungarsölu fasteignar skv. 1. tölul. 1. mgr. 2. gr. og kröfur sem hafa glatað veðtryggingu við frjálsa sölu eignar skv. 2. tölul. 1. mgr. 2. gr. getur skuldari hvenær sem er greitt inn á kröfuna og er Íbúðalánasjóði heimilt að koma til móts við skuldara við hverja greiðslu með því að fella niður af kröfunni til viðbótar sömu fjárhæð og greidd var. Með því er krafa að fullu greidd þegar skuldari hefur greitt helming hennar.

6. gr.

Afskriftir.

Að liðnum fimm árum frá sölu fasteignar skuldara er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að afskrifa kröfur sem glatað hafa veðtryggingu skv. 1. og 2. tölul. 1. mgr. 2. gr.

Kröfur sem glatað hafa veðtryggingu á grundvelli samnings um sértæka skuldaaðlögun skv. 3. tölul. 1. mgr. 2. gr. verða afskrifaðar að loknum samningstíma, enda hafi skuldari staðið við greiðslur samkvæmt samningi.

7. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi sem sett er með heimild í 47. og 50. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu, nr. 119/2003.

Félags- og tryggingamálaráðuneytinu, 21. apríl 2010.

Árni Páll Árnason.

Óskar Páll Óskarsson.

Vísitala íbúðaverðs vs. vísitölu neysluverðs og launa

