

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 sértæktrar 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 hærri 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 samnings um sértæka skuldaaðlögun og þeim aflýst úr þinglýsingarhluta fasteignaskrár.

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

3. gr.

Tilkynning til skuldara.

Þegar krafa glatar veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu eignarinnar skal Íbúðalánasjóður tilkynna skuldara bréflega um niðurstöðu uppgjors á nauðungarsölunni 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 þremur 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 skuldaðlögun skv. 3. tölul. 1. mgr. 2. gr. verða afskrifaðar að loknum samningstíma, enda hafi skuldari staðið við greiðslur samkvæmt samningi.

Skilyrði fyrir afskrift á kröfu sem glatað hefur veðtryggingu eru:

1. Eignir umfram skuldir séu ekki meiri en 7.290.000 kr. hvort sem um er að ræða einstakling eða hjón/sambúðarfólk.
2. Tekjur á ársgrundvelli séu ekki hærri en 4.063.000 kr. fyrir einstakling eða 4.791.180 kr. fyrir hjón eða sambúðarfólk, að viðbættum 639.000 kr. fyrir hvert barn á framfæri skuldara yngra en 20 ára.

Með eignum skv. 1. tölul. 3. mgr. er átt við allar eignir skv. 72. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003, að frádræmnum skuldum skv. 1. mgr. 75. gr. sömu laga, sbr. þó 2. málsl. 2. mgr.

Með tekjum skv. 2. tölul. 3. mgr. er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt nr. 90/2003, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1., 3., 4. og 5. tölul. A-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga.

Fjárhæðir tekju- og eignamarka skv. 2. mgr. skulu koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála og skulu vera í heilum þúsundum króna. Þegar framangreind skilyrði leiða til þess að fjárhæðir skv. 3. mgr. hækka skal ráðherra breyta þeim með reglugerð..

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 2. mgr. ef sérstakar málefnalegar ástæður liggja fyrir. Meta skal fjárhagsstöðu skuldara með framkvæmd greiðsluferðleikamats og er heimilt að semja um niðurfellingu á grundvelli niðurstöðu mats á greiðslugetu.

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.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.