

REGLUGERÐ

um úrræði til að bregðast við greiðsluvanda vegna lána Íbúðalánasjóðs.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til úrræða Íbúðalánasjóðs til þess að bregðast við tímabundnum greiðsluvanda lántakenda vegna lána sem sjóðurinn hefur veitt og vegna lána sem veitt hafa verið í tíð eldri laga um Húsnæðisstofnun ríkisins og Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, sbr. 53. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

Úrræðum samkvæmt reglugerð þessari verður einnig beitt til að bregðast við greiðsluvanda lántakanda lána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið af fjármálastofnunum á grundvelli 2. mgr. 15. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

2. gr.

Orðskýringar.

Fjármálastofnun í reglugerð þessari merkir viðskiptabanki eða sparisjóður, sem Íbúðalánasjóður hefur gert samning við, sbr. 2. mgr. 11. gr. og 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál. Um merkingu annarra orða samkvæmt reglugerð þessari fer eftir því sem segir í 2. gr. laga um húsnæðismál.

3. gr.

Úrræði.

Úrræði Íbúðalánasjóðs til þess að bregðast við greiðsluvanda geta verið fölgín í að veita skuldbreytingalán og/eða fresta greiðslum á lánum sjóðsins. Einnig er heimilt að lengja lánstíma á lánum Íbúðalánasjóðs.

Lántakendur almennra lána skv. VI. kafla laga um húsnæðismál, viðbótarlána skv. VII. kafla sömu laga og lána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, sbr. 1. gr., geta fengið skuldbreytingalán eða frestun á greiðslum og/eða lengingu lánstíma. Heimilt er að beita þessum úrræðum saman.

Félög og félagasamtök sem fengið hafa lán til bygginga eða kaupa á íbúðum til leigu eiga eingöngu kost á frestun á greiðslum.

II. KAFLI

Almenn lán, viðbótarlán og lán samkvæmt eldri lögum.

4. gr.

Skilyrði.

Skilyrði greiðsluferfiðleikaaðstoðar eru eftirfarandi:

1.

Að greiðsluferfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysi eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.

2.

Að aðrir lánardrotnar umsækjanda samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluferfiðleika ef þörf er talin á því.

3.

Að greiðslubyrði umsækjanda samkvæmt greiðslumati sé umfram greiðslugetu eða fyrirséð er að svo verði.

4.

Að greiðslubyrði umsækjanda eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum og/eða lengingu lánstíma rúmist innan greiðslugetu.

Ef ástæða greiðsluferfiðleika er tímabundin tekjulækkun skal í mati á greiðslugetu miða við tekjur umsækjanda áður en til tekjulækkunar kom eða meðaltekjur miðað við starfsstétt og menntun.

Í undantekningartilvikum er heimilt að víkja frá skilyrði 1. töluðar ef um tekjulækkun vegna náms er að ræða, enda sé skammt í námslok og námið líklegt til að auka greiðslugetu skuldara að námi loknu.

5. gr.

Meðferð umsókna.

Félagsmálaráðuneytið og Íbúðalánasjóður gera sérstakt samkomulag við fjármálastofnanir og Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna um form umsókna, um aðstoð vegna greiðsluvanda, meðferð þeirra og úrvinnslu.

Umsókn um aðstoð vegna greiðsluvanda skal senda fjármálastofnun, er fer yfir umsóknina og gerir tillögu til Íbúðalánasjóðs um á úrlausn rafrænu vandans formi.

Eigi umsækjandi í verulegum greiðsluvanda og sé kominn í þrot með fjármál sín eða mál telst að öðru leyti umfangsmikið að mati fjármálastofnunar Íbúðalánasjóðs vísar skal hún umsókninni umsókn vísað til Ráðgjafarstofu umboðsmanns um fjármál heimilanna skuldara. Að lokinni könnun Ráðgjafarstofu umboðsmanns um fjármál heimilanna skuldara á málinu gerir hún embættið tillögu til Íbúðalánasjóðs og hlutaðeigandi fjármálastofnunar um úrlausn vandans.

6. gr.

Fylgigögn með umsókn.

Í umsókn um aðstoð vegna greiðsluvanda skal koma fram greinargott yfirlit yfir tekjur, eignir og fjárskuldbindingar umsækjanda ásamt skýringum á ástæðum vandans. Á rafrænu og í stað umsóknareyðublaði, sbr. 1. mgr. 5. gr. skulu tilgreind þau gögn, er fylgja skulu umsókn. Auk þeirra skal umsækjandi leggja fram þau gögn, sem nauðsynleg eru til þess að afgreiða umsókn hans og sérstaklega kann að verða óskað eftir.

Umsækjandi gefur með undirritun yfirlýsingar, fjármálastofnun Íbúðalánasjóði og/ eða Ráðgjafarstofu umboðsmanni um fjármál heimilanna skuldara, heimild til að afla nauðsynlegra gagna og upplýsinga, skv. 1. mgr.

7. gr.

Upplýsingar um greiðslubyrði.

Þeir aðilar sem fjalla um umsóknir um aðstoð vegna greiðsluvanda, sbr. 2. og 3. mgr. 5. gr., skulu ávallt gera umsækjanda rækilega grein fyrir greiðslubyrði hans af skuldbreytingalánum og vegna frestunar á greiðslum til viðbótar við aðrar fjárskuldbindingar að teknu tilliti til framfærslukostnaðar heimilisins í heild sinni.

Að fengnum upplýsingum um fjárhagsstöðu sína, skv. 1. mgr. metur umsækjandi hvort hann telji skuldbreytingu og/ eða frestun á greiðslum æskilegasta kostinn.

8. gr.

Ákvörðun Íbúðalánasjóðs.

Að Áður fengnum en tillögum tekin fjármálastofnunar eða Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, sbr. 3. mgr. 5. gr., tekur Íbúðalánasjóður er ákvörðun um aðstoð vegna greiðsluvanda skal Íbúðalánasjóður framkvæma ítarlegt greiðsluerfiðleikamat sem notað skal sem grundvöllur ákvörðunar. Þó er Íbúðalánasjóði heimilt að styðjast við greiðsluerfiðleikamat unnið af umboðsmanni skuldara eða öðrum kröfuhöfum telji sjóðurinn það fullnægjandi. Skal í slíkum tilvikum útvega gögn til staðfestingar á niðurstöðu matsins ef talin er þörf á.

Íbúðalánasjóður getur bundið ákvörðun sína, skv. 1. mgr. skilyrðum um að umsækjandi nýti sér greiðsluþjónustu fjármálastofnunar á meðan aðstoð varir.

Íbúðalánasjóður leitar samþykkis Varasjóðs viðbótarlána áður en samþykkt er aðstoð skv. 3. gr. til lánþega vegna lána sjóðsins sem eru með veði í íbúð sem viðbótarlán hvílir á.

9. gr.

Skilmálar skuldbreytinga.

Skuldbreytingalán vanskila skal tryggt með sama veðrétti og það lán sem er í vanskilum eða á síðasta veðrétti í óslitinni veðröð lána Íbúðalánasjóðs.

Skilmálar skuldbreytingalána skulu vera þeir sömu og viðkomandi lána sem eru í vanskilum nema að því er varðar lánstímann, sem er allt að 15 ár eftir þörf hverju sinni, og ákvörðun vaxta. Skuldbreytingalán bera meðalvexti lána Íbúðalánasjóðs í vanskilum.

Greiðsla afborgana af skuldbreytingalánum, ásamt vöxtum og verðbótum, skal vera mánaðarleg og hefjast að jafnaði í byrjun þarnæsta mánaðar eftir útgáfudag skuldabréfs.

Skuldbreyting tekur gildi þegar þinglýst skuldabréf hefur borist Íbúðalánasjóði.

10. gr.

Skilmálar greiðslufrestunar.

Heimilt er að fresta greiðslum af lánum í allt að 3 ár. Einnig í er heild heimilt eða að fresta greiðslum afborgana af höfuðstól þannig að eingöngu séu greiddir vextir og verðbætur af vöxtum hluta. Þegar greiðslum af láni er frestað bætast áfallnir vextir við höfuðstól lánsins. Upprunalegur lánstími helst óbreyttur. Að frestun lokinni reiknast ný jafngreiðsla (annuitet).

Skilmálabreyting vegna frestunar greiðslna er gerð með viðauka við það skuldabréf sem greiðslum er frestað á.

Skilyrði fyrir frestun á greiðslum af láni er að það sé í skilum. Þó má heimila að frestun gildi afturvirkrt ef um stutt vanskil er að ræða. Skilmálabreyting tekur gildi þegar þinglýstur viðauki hefur borist Íbúðalánasjóði.

11. gr.

Skilmálar lengingar lánstíma.

Heimilt er að lengja upphaflegan lánstíma lána Íbúðalánasjóðs hjá hverjum lánþega um allt að 15 30 ár. Hámarkslánstími hvers láns má þó aldrei vera lengri en 55 70 ár.

Skilmálabreyting vegna lengingar lánstíma er gerð með viðauka við það/þau skuldabréf sem lánstími er lengdur á. Skilmálabreytingin tekur gildi þegar þinglýstur viðauki hefur borist Íbúðalánasjóði.

Skilyrði fyrir lengingu lánstíma er að lánið sé í skilum.

III. KAFLI

Lán til leiguíbúða og eldri lán.

12. gr.

Félög og félagasamtök.

Félög og félagasamtök, sem fengið hafa lán til byggingar leiguhúsnæðis, almenn lán skv. VI. kafla laga um húsnæðismál, lán til leiguíbúða skv. VIII. kafla sömu laga eða lán til leiguíbúða sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið skv. 53. gr. sömu laga, geta fengið frestun á greiðslum vegna tímabundins greiðsluvanda.

13. gr.

Umsóknir.

Með umsókn um frestun lána til Íbúðalánasjóðs skal fylgja greinargerð um eðli greiðsluvandans og orsök hans og á hvern hátt frestun á greiðslum lána sé þáttur í heildarlausn vandans. Jafnframt fylgi þau gögn sem Íbúðalánasjóður telur nauðsynleg.

14. gr.

Skilyrði.

Skilyrði frestunar er að greiðsluvandi sé tilkominn vegna ófyrirséðra atvika eða vegna endurskipulagningar á fjárhag félaga eða félagasamtaka enda þyki slík aðstoð líkleg til að leysa greiðsluvanda.

15. gr.

Skilmálabreyting.

Samþykki Íbúðalánasjóður frestun á greiðslum skal skilmálabreyting vegna frestunarinnar gerð með viðauka við það skuldabréf sem greiðslum er frestað á.

Viðaukanum skal þinglýst og tekur frestunin gildi þegar þinglýst skjal hefur borist Íbúðalánasjóði.

16. gr.

Tímabundin frestun.

Heimilt er að fresta greiðslum af lánum í allt að 3 ár. Þegar greiðslum af láni er frestað bætast áfallnir vextir og verðbætur við höfuðstól lánsins. Lánstími lengist sem nemur frestunartíma. Að frestun lokinni reiknast ný jafngreiðsla (annuitet).

Skilyrði fyrir frestun á greiðslum af láni er að það sé í skilum.

IV. KAFLI

Meðferð ágreiningsmála.

17. gr.

Telji einhver á rétt sinn hallað með ákvörðun Íbúðalánasjóðs, skv. 8. gr. eða 14. gr., getur hann skotið slíkri ákvörðun til kærufndar húsnæðismála.

V. KAFLI

Gildistaka.

18. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 16. gr., sbr. 48. og 50. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 225/1999, um úrræði til að bregðast við greiðsluvanda vegna lána Íbúðalánasjóðs.

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 siðarnefndi ráða.