

Reglugerð um samræmt verklag og viðmið við leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána.

1. gr.

Markmið.

Markmið með reglugerð þessari er að stuðla að samræmdu verklagi og viðmiðum við framkvæmd laga nr. 35/2014, um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána.

2. gr.

Miðlun upplýsinga.

Lífeyrissjóðir, Íbúðalánasjóður og fjármálafyrirtæki sem starfa samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, skulu miðla nauðsynlegum upplýsingum til ríkisskattstjóra í gegnum miðlægt upplýsingakerfi sem notað er við úrvinnslu allra umsókna um leiðréttingu samkvæmt ákvæðum laga nr. 35/2014. Öflun og miðlun upplýsinga skal vera í samræmi við 6. gr. laga nr. 35/2014.

3. gr.

Skilgreiningar.

Með eftirlifandi maka í skilningi 2. málsl. 4. mgr. 3. gr. laga nr. 35/2014 er átt við hjúskaparmaka og sambúðarmaka sem stofnað hafði til óvígðrar sambúðar við hinn látna og tekur arf eftir hann samkvæmt erfðaskrá þar sem stöðu hans sem sambúðarmaka hins látna er ótvírætt getið.

Með endurbótum á íbúðarhúsnæði í skilningi 2. mgr. 19. gr. laga nr. 35/2014 er m.a. átt við viðbyggingar, breytingar á innra skipulagi, breytingar á fylgifé fasteignar og verulegar lóðaframkvæmdir. Sama á m.a. við um viðgerðir á þaki, klæðningu og gluggum þar sem nýtt kemur í stað þess eldra eða sem viðbót við hið eldra. Til fylgifyrirlýsingar fasteigna telst það sem varanlega er skeytt við fasteignina eða sérstaklega sniðið að henni, sbr. 24. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Hér undir falla ekki kaup á húsgögnum og öðru lausafé, sem almennt telst ekki fylgifyrirlýsing fasteignar. Lán sem tekin voru vegna endurbóta geta að hluta eða öllu leyti legið til grundvallar útreikningi á leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána.

4. gr.

Útreikningur á leiðréttingu.

Viðmiðunarvísitölur skv. 4. mgr. 7. gr. laga nr. 35/2014 miðast við 5,8% hækkun á ársgrundvelli. Þannig verður hvert gildi viðmiðunarvísitölu láns jafnt og síðasta gildi á undan margfaldað með 1,058 í veldinu einn deilt með tólf.

Öll lán skv. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 35/2014 skal reikna sem eina heild miðað við þá lánaskilmála sem voru í gildi við upphaf leiðréttingartíma viðkomandi láns, óháð því hvort lán hafi færst á milli kröfuhafa eða innheimtuaðila á leiðréttingartímabilinu.

Fjárhæð leiðréttingar einstaklings og hámark hennar ræðst skv. 5. mgr. 7. gr. laga nr. 35/2014 af hjúskapar- eða heimilisstöðu eins og hún var á hverjum tíma innan leiðréttingartímabilsins 1. janúar 2008 til 31. desember 2009. Ef breytingar urðu á högum umsækjanda, einu sinni eða oft, sbr. 1. málsl., á leiðréttingartímabilinu skal útreikningur leiðréttingar miða við að breytingin taki gildi í sama mánuði.

Heildarsamtala fjárhæðar útreiknaðrar leiðréttingar hvers heimilis getur að hámarki orðið 4 millj. kr. Við útreikning á hámarki leiðréttingar hvers heimilis skal, eftir atvikum, skipta fjárhæð leiðréttingar í samræmi við breytingar á hjúskapar- eða heimilisstöðu hvers einstaklings á hverjum tíma innan leiðréttingartímabilsins.

5. gr.

Frádráttarliðir.

Frá fjárhæð leiðréttingar skv. 7. gr. laga nr. 35/2014 skal draga samtölu hlutdeildar einstaklings í niðurfellingu vegna fasteignaveðlána, sem glatað hafa veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eignar, frá 1. janúar 2008 til birtingardags ákvörðunar um leiðréttingarfjárhæð skv. 10. gr. laga nr. 35/2014. Sömu tímamörk skulu gilda um frádrátt samkvæmt a-e lið 1. mgr. 8. gr. laganna.

Þeir frádráttarliðir einstaklings skv. 8. gr. laga nr. 35/2014 sem komið hafa til framkvæmda eða samkomulag verið gert um, á tímabilinu 1. janúar 2008 til samþykktardags ákvörðunar um útreikning leiðréttingar skv. 3. mgr. 10. gr. laganna dragast frá leiðréttingarfjárhæð skv. 7. gr. laga nr. 35/2014. Sömu tímafrestrir skulu gilda um kröfur sem glatað hafa veðtryggingu en hafa ekki verið felldar endanlega niður gagnvart umsækjanda, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014.

Með annarri ráðstöfun eignar í skilningi 1. málsl. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 35/2014 er m.a. átt við sölu eða aðra eignaráðstöfun sem framkvæmd hefur verið í tengslum við gjaldþrot umsækjanda og leitt hefur til þess að fasteignaveðlán hans hefur glatað veðtryggingu. Fasteignaveðkröfur sem glatað hafa veðtryggingu fyrir, í tengslum við eða eftir gjaldþrot umsækjanda, teljast endanlega niðurfelldar í skilningi 1. málsl. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 35/2014 og dragast frá þeirri fjárhæð sem ákvarðast skv. 7. gr. laganna, sé fyrningarfrestur skv. lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. liðinn á samþykktardegi ákvörðunar um útreikning leiðréttingar skv. 3. mgr. 10. gr. laga nr. 35/2014. Ef fyrningarfrestur fasteignaveðkröfu, sem glatað hefur veðtryggingu fyrir, í tengslum við eða eftir gjaldþrot umsækjanda, er ekki liðinn á framangreindu tímamarki, skal leiðréttingarfjárhæð umsækjanda skv. 9. gr. laga nr. 35/2014 fyrst ráðstafað til að lækka slíkar kröfur skv. 1. mgr. 11. gr. laganna enda hafi krafan ekki verið endanlega felld niður.

Ráðherra birtir leiðbeiningar og dæmi á vefsíðu fjármála- og efnahagsráðuneytisins um frádráttarliði leiðréttingar skv. 8. gr. laga nr. 35/2014.

6. gr.

Birting ákvörðunar um leiðréttingarfjárhæð.

Við birtingu ákvörðunar um leiðréttingarfjárhæð skv. 10. gr. laga nr. 35/2014 skal gætt að almennum reglum um trúnaðarskyldu, m.a. því að fjárhagsupplýsingar fyrrverandi maka verði ekki birtar núverandi maka. Sama á við ef umsækjandi var einhleypur á árunum 2008 og 2009 en í hjúskap eða sambúð í árslok 2013 eða þegar tveir eða fleiri einstaklingar áttu í sameign heimili á árunum 2008 og 2009.

Ríkisskattstjóra er heimilt að birta öllum umsækjendum niðurstöðu umsókna samtímis eða eftir því sem afgreiðslu lýkur. Þá er honum jafnframt heimilt að birta ákvörðun um útreikning leiðréttingarfjárhæðar og framkvæmd leiðréttingar sitt í hvoru lagi.

Eigi birting ákvörðunar um útreikning leiðréttingarfjárhæðar og framkvæmd hennar sér ekki stað samtímis verður samþykki, sbr. 4. mgr., ekki við komið og hefst þá frestur til að staðfesta ákvörðun frá þeim degi sem síðari birting á sér stað. Sama á við um frest til að kæra til úrskurðarnefndar, sem starfar skv. 14. gr. laga nr. 35/2014.

Nú hefur umsækjandi ekki athugasemdir við ákvörðun um útreikning leiðréttingarfjárhæðar og framkvæmd leiðréttingar og kærir ekki niðurstöðu, sbr. 1. mgr. 14. gr. laga nr. 35/2014, og skal hann þá samþykkja hana innan þriggja mánaða. Að þeim tíma liðnum fellur réttur til leiðréttingar niður.

Umsækjandi getur gert athugasemdir til ríkisskattstjóra vegna rangra upplýsinga um staðreyndir, s.s. um lán, hjúskaparstöðu eða frádráttarliði. Á þetta t.d. við ef ekki hefur verið tekið tillit til áhvílandi fasteignaveðláns við útreikning eða við ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar, tímabil sambúðartíma verið of eða vanreiknað eða umsækjandi hefur ekki notið þeirra úrræða sem færð voru til frádráttar leiðréttingarfjárhæð skv. 8. gr. laga nr. 35/2014. Athugasemdir skal rökstyðja og setja fram á rafrænu formi og skulu þær studdar þeim gögnum sem við eiga. Frestur til að gera athugasemdir er þrír mánuðir frá birtingu.

Ákvörðun ríkisskattstjóra um að hafna athugasemd umsækjanda, sbr. 5. mgr., er endanleg ákvörðun á stjórnsýslustigi.

Geri umsækjandi athugasemdir, sbr. 5. mgr., rofnar sá frestur sem hann hefur til að samþykkja útreikning og framkvæmd leiðréttingar og tekur fresturinn að liða að nýju frá þeim tíma sem ríkisskattstjóri hefur birt niðurstöðu sína. Sama gildir ef umsækjandi kærir útreikning og/eða framkvæmd leiðréttingarinnar til úrskurðarnefndar skv. 14. gr. laga nr. 35/2014. Á þeim tíma sem athugasemd er til meðferðar hjá ríkisskattstjóra er ekki unnt að kæra til úrskurðarnefndar.

Heimilt er að kæra til úrskurðarnefndar ákvörðun um fjárhæð leiðréttingar, þ.e. útreikning hennar, forsendur frádráttarliða og framkvæmd leiðréttingar skv. 9. og 11. gr. laga nr. 35/2014. Sama gildir um endurupptöku skv. 13. gr. laga nr. 35/2014. Kærufrestur er þrír mánuðir frá birtingardegi ákvörðunar.

7. gr.

Samþykki umsækjanda.

Umsækjandi skal samþykkja leiðréttingu, þ.e. bæði útreikning á leiðréttingarfjárhæð og framkvæmd/ráðstöfun hennar, sbr. 3. mgr. 10. gr. laga nr. 35/2014, með rafrænni undirritun.

Rafræn undirritun fer fram með rafrænum skilríkjum og er þá átt við vottorð á rafrænu formi sem vistað er á símkorti, debetkorti, sérstökum einkaskilríkjum eða á minnislykli, er tengir sannprófunargögn við vottorðshafa og staðfestir hver hann er.

Hafi hjúskapur varað samfellt frá upphafi leiðréttingartíma og fram að samþykkt skv. 1. mgr. er nægjanlegt að annað hjóna, sem stóð að sameiginlegri umsókn, samþykki fyrir beggja hönd. Hið sama á við um samþykki samskattaðs sambýlisfólks á umræddu tímabili, sem sótti sameiginlega um leiðréttingu.

Heimilt er að víkja frá kröfu um samþykki með rafrænni undirritun í eftirfarandi tilvikum:

- a. Umsækjandi er heimilisfastur erlendis og getur ekki aflað sér rafrænna skilríkja sem viðurkennd eru hér á landi.
- b. Umsækjanda er ómögulegt að komast til útgáfuaðila rafrænna skilríkja til að sanna á sér deili s.s. vegna dvalar á heilbrigðisstofnun, hrumleika, sjúkdóms eða af öðrum hliðstæðum ástæðum.

Við þær aðstæður að vikið er frá kröfu um rafræna undirritun skal ríkisskattstjóri tryggja að samþykki skv. 1. mgr. verði rakið til umsækjanda svo óyggjandi sé.

Ríkisskattstjóri getur sett nánari reglur um fyrirkomulag rafrænnar undirritunar samkvæmt ákvæði þessu.

8. gr.

Framkvæmd leiðréttingar.

Leiðréttingarfjárhæð umsækjanda skv. 9. gr. laga nr. 35/2014 skal fyrst ráðstafað til að lækka fasteignaveðkröfur umsækjanda sem glatað hafa veðtryggingu í skilningi 1. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014. Sé umsækjandi skuldari tveggja eða fleiri fasteignaveðkrafna, sem glatað hafa veðtryggingu, skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka kröfur þess eða þeirra kröfuhafa sem eignuðust fasteign eða fasteignir umsækjanda í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eignar. Ef kröfuhafar hafa leyst til sín tvær eða fleiri fasteignir umsækjanda skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka kröfur þess kröfuhafa, sem eignaðist fasteign umsækjanda, og er með hæstu samanlögðu eftirstöðvar krafna á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar. Ef leiðréttingarfjárhæð er enn óráðstafað skal næst ráðstafa leiðréttingarfjárhæð til að lækka kröfur þess kröfuhafa sem eignaðist fasteign umsækjanda og er með næst hæstu samanlögðu eftirstöðvar krafna og svo koll af kolli. Ef leiðréttingarfjárhæð er enn óráðstafað skal henni ráðstafað til kröfuhafa sem ekki hafa leyst til sín fasteign eða fasteignir umsækjanda og skal þá fyrst ráðstafað til að lækka kröfur þess kröfuhafa sem á hæstu samanlögðu eftirstöðvar á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar. Næst skal ráðstafa til þess kröfuhafa sem er með næst hæstu samanlögðu eftirstöðvarnar og svo koll af kolli.

Ef leiðréttingarfjárhæð er hærri en 200.000 kr., að teknu tilliti til 1. mgr., skal ráðstafa leiðréttingarfjárhæð til að lækka fasteignaveðlán umsækjanda. Ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar til að lækka höfuðstól fasteignaveðlana umsækjanda skv. 3. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014 skal fara eftir veðröð þeirra lána sem hvíla á fasteign eða fasteignum umsækjanda. Ef tvö eða fleiri lán hvíla á sama veðrétti fasteignar eða fasteigna umsækjanda skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka það lán sem er með hæstu eftirstöðvar á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar, því næst til að lækka lán sem er með næst hæstu eftirstöðvar á samþykktardegi og svo koll af kolli. Ef tvö eða fleiri fasteignaveðlán eru tryggð með sama tryggingarbréfi skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka þá kröfu sem er með hæstu eftirstöðvar á samþykktardegi. Leiðréttingarfjárhæð verður þó ekki ráðstafað til að lækka víxil-, yfirdráttar- og/eða greiðslukortaskuldbindingu þrátt fyrir að slíkar kröfur séu tryggðar með fasteignaveði.

Leiðréttingarfjárhæð verður aðeins ráðstafað til að lækka fasteignaveðlán umsækjanda sem hann er skráður skuldari að og tryggð eru með veði í fasteign annars einstaklings eða annarra einstaklinga skv. 3. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014 ef ekki er unnt að ráðstafa leiðréttingarfjárhæð að fullu inn á fasteignaveðlán sem hvíla á fasteign umsækjanda. Um ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar til að lækka fasteignaveðlán umsækjanda sem tryggð eru með veði í fasteign annars einstaklings eða annarra einstaklinga skal farið eftir fyrirmælum 2. mgr. að breyttu breytanda.

Leiðréttingarfjárhæð hjóna og samskattaðra sambúðaraðila á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar skal ráðstafað óháð því hvort hjóna eða sambúðaraðila er formlega ábyrgt fyrir lánum og hvort hlutaðeigandi sóttu saman um leiðréttingu. Leiðréttingarfjárhæð skv. 1. málsl., sem ekki verður ráðstafað skv. 11. gr. laga nr. 35/2014, myndar sérstakan persónuafslátt skv. 12. gr. laganna sem skiptist hlutfallslega miðað við hlutdeild hvors um sig í heildarleiðréttingarfjárhæð.

Samþykki umsækjanda á framkvæmd/ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar skv. 1.-4. mgr. er bindandi og tekur ekki breytingum þó hjúskaparstaða breytist.

Komi til þess að sameina þurfi að nýju frum- og leiðréttingarhluta fasteignaveðláns skv. 6. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014 skal það gert þannig að sú fjárhæð sem eftir stendur af leiðréttingarhluta lánsins skal lögð í einu lagi við höfuðstól frumhluta lánsins. Leiðréttingarhluti láns ber sömu samningsvexti og verðtryggingu og frumhluti láns í þann tíma sem lánið var skipt. Leiðréttingarhluti láns telst ekki í vanskilum á meðan á skiptingu láns stendur og því er óheimilt að leggja við hann dráttarvexti eða annan vanskilakostnað. Við sameiningu frum- og leiðréttingarhluta myndast nýr höfuðstóll frumhluta láns, en um endurgreiðslu hans gilda skilmálar fasteignaveðlánsins að öðru leyti. Ekki er nauðsynlegt að undirrita sérstaka skilmálabreytingu vegna sameiningar frum- og leiðréttingarhluta láns og er breyting þessi undanþegin lögum um neytendalán, nr. 33/2013. Ekki er nauðsynlegt að þinglýsa sameiningu á láni til að tryggja réttarvernd hennar gagnvart síðari veðhöfum.

9. gr.

Forsenda leiðréttingar.

Leiðrétting verðtryggðra fasteignaveðlana samkvæmt lögum nr. 35/2014 er reist á þeirri forsendu að verðtrygging þeirra skuldbindinga, sem geta verið andlag leiðréttingar skv. 3. gr. laganna, hafi verið skuldbindandi gagnvart umsækjanda og að krafa á hendur honum um greiðslu verðbóta hafi verið lögmæt.

Ef forsenda skv. 1. mgr. fær ekki staðist getur leiðréttingarfjárhæð lækkað. Í því tilviki er framkvæmd leiðréttingar óbreytt gagnvart umsækjanda en ríkissjóður eignast endurkröfu hans á lánveitanda sem nemur lækkuninni að því marki sem leiðréttingarfjárhæð hefur verið ráðstafað skv. 11. eða 12. gr. laga nr. 35/2014. Endurkröfuréttur umsækjanda sjálfs skerðist sem nemur fjárhæð þeirrar endurkröfu sem ríkissjóður eignast skv. 2. málsl. Að öðru leyti helst endurkröfuréttur umsækjanda gagnvart lánveitanda óraskaður. Um þann hluta leiðréttingar sem ráðstafað hefur verið skv. 12. gr. laga nr. 35/2014 fer með sama hætti.

10. gr.

Úrskurðarnefnd.

Heimilt er að kæra ákvörðun um fjárhæð leiðréttingar skv. 9. gr., framkvæmd leiðréttingar skv. 11. gr. og endurupptöku skv. 13. gr. laga nr. 35/2014 til sérstakrar úrskurðarnefndar sem ráðherra skipar.

Kærufrestur er þrír mánuðir frá dagsetningu ákvörðunar skv. 1. mgr.

Málsmeðferð fyrir úrskurðarnefnd og birting úrskurða nefndarinnar skal vera rafræn.

11. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi er sett með stoð í 17. gr. laga nr. 35/2014, um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, og öðlast þegar gildi.

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.