



Alþýðusamband Íslands

Greiðsluerfiðleikar lántakenda Íbúðarlánasjóðs

Október 2008 (1.útgáfa /13.10 2008)

Efnisyfirlit:

1. Inngangur.....	3
2. Samningar um greiðsludreifingu gjaldfallinna skulda	3
3. Skuldbreyting vanskila breytt í nýtt lán til 5 – 15 ára.....	3
4. Frestun á lánagreiðslum (frysting) í allt að 3 ár	4
5. Frestun vegna sölutregðu eignar við kaup á annarri eign	4
6. Lenging lána um allt að 15 ár	5
7. Upplýsingar o.fl.	6

1. Inngangur

Íbúðalánasjóður hefur nokkur úrræði sem hægt er að grípa til þegar lántakendur hjá sjóðnum eru komnir í greiðsluferfiðleika. Í nýsettum neyðarlögum er sjóðnum veitt heimild til þess að kaupa eða endurfjármagna skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði og er sú breyting felld inn í þá grein laganna sem fjallar um „Lánveitingar Íbúðalánasjóðs“. Stjórnvöld vinna að nánari útfærslu vegna hugsanlegrar yfirtöku þessara skuldabréfa en hér á eftir er stuttlega gerð grein fyrir þeim fimm úrræðum sem Íbúðalánasjóður hefur til þess að mæta greiðsluferfiðleikum skuldara sinna.

2. Samningar um greiðsludreifingu gjaldfallinna skulda

Skuldari hefur samband við Íbúðarlánasjóð og gerir samning til að hámarki 18 mánaða. Innheimtuaðgerðir stöðvast sjálfkrafa við samninginn og miðað er við að skuldari greiði upp öll vanskil og áfallandi greiðslur á samningstímanum. Vanskilin greiðast mánaðarlega (greiðsludreifing). Ef ekki er staðið við samninginn fellur hann niður og innheimtuaðgerðir hefjast á ný. Tegundir þessara samninga eru þrjár og ráðast af því hvar vanskilainnheimta er stödd.

- Samningur um greiðsludreifingu fyrir greiðsluáskorun: Samið er um öll vanskil á samningsdegi og áfallandi greiðslur á samningstíma. Innheimtuaðgerðir stöðvast meðan staðið er við samninginn.
- Samningur um greiðsludreifingu eftir greiðsluáskorun: Greiða þarf gjalddaga sem eru að baki kröfu í greiðsluáskorun auk allra eldri gjalddaga og stöðvast þá innheimtuaðgerðir. M.ö.o. samningurinn tekur til allra vanskila á samningsdegi auk áfallandi gjalddaga á samningstíma. Innheimtukostnaður fyrir samningsgerð fellur ekki niður.
- Samningar um greiðsludreifingu eftir nauðungarsölubeiðni: Greiðslur koma eingöngu til greina og ekki eru gerðir samningar um annað. Til að Íbúðarlánasjóður afturkalli nauðungarsölubeiðni þarf að greiða þarf a.m.k. 50% þess sem í vanskilum er. Skiptir ekki máli á hvaða stigi uppboðsmálið er en þó er fyrstu fyrirtöku ekki frestað.

3. Skuldbreyting vanskila breytt í nýtt lán til 5 – 15 ára

Skuldari snýr sér til síns viðskiptabanka eða sparisjóðs sem fer yfir umsóknina og gerir tillögu til Íbúðarlánasjóðs um úrlausn. Skuldbreyting láns felst í því að breyta þeirri fjárhæð sem í vanskilum er í nýtt lán til allt að 5 – 15 ára. Skilyrði fyrir skuldbreytingu eru þessi:

1. Að greiðsluferfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.
2. Að aðrir lánadrottnar umsækjanda samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluferfiðleika 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.

Ef ástæða greiðsluferfiðleika er tímabundin tekjulækkun skal í mati á greiðslugetu miða við tekjur umsækjanda áður en til tekjulækkunar kom. Skila þarf inn viðurkenndum fylgigögnum með umsókn um skuldbreytingu: Afrit af tveimur síðustu skattaskýrslum, afrit af launaseðlum síðustu þriggja mánaða, afrit gagna er veita upplýsingar um lífeyri, bætur, meðlög, barnabætur, húsaleigu og aðrar tekjur. Einnig skal skila inn afriti af síðast greiðsluseðli allra lána umsækjanda, afriti af samningum við kröfuhafa og veðbókavottorði.

4. Frestun á lánagreiðslum (fyrsting) í allt að 3 ár

Skuldari snýr sér til síns banka, sparisjóðs eða Ráðgjafastofu heimilanna. Þessir aðilar koma umsókninni áfram til Íbúðarlánasjóðs. Ekki er hægt að sækja beint um hjá Íbúðarlánasjóði. Íbúðarlánasjóð er í framhaldinu heimilt að veita einstaklingum frestun á lánagreiðslum í allt að 3 ár. Eigi umsækjandi í verulegum greiðsluvanda og sé kominn í þrot með fjármál sín eða mál telst að öðru leyti umfangsmikið að mati fjármálastofnunar vísar hún umsókn til Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Að lokinni könnun Ráðgjafarstofu á málinu gerir hún tillögu til Íbúðarlánasjóðs og hlutaðeigandi fjármálastofnunar um úrlausn vandans. Skilyrði fyrir frestun greiðslna eru:

1. Að greiðsluferfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.
2. Að aðrir lánadrottnar umsækjanda samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluferfiðleika
3. Að greiðslubyrðni umsækjanda samkvæmt greiðslumati sé umfram greiðslugetu
4. Að greiðslubyrði umsækjanda eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum rúmist innan greiðslugetu
5. Að lán sé í skilum

Ef ástæða greiðsluferfiðleika er tímabundin tekjulækkun skal í mati á greiðslugetu miða við tekjur umsækjanda áður en til tekjulækkunar kom. Skila þarf inn viðurkenndum fylgigögnum með umsókn um skuldbreytingu en þau eru: Afrit af tveimur síðustu skattaskýrslum, afrit af launaseðlum síðustu þriggja mánaða, afrit gagna er veita upplýsingar um lífeyri, bætur, meðlög, barnabætur, húsaleigu og aðrar tekjur. Einnig skal skila inn afriti af síðast greiðsluseðli allra lána umsækjanda, afriti af samningum við kröfuhafa og veðbókavottorði.

5. Frestun vegna sölutregðu eignar við kaup á annarri eign

Skuldari snýr sér beint til Íbúðarlánasjóðs. Þeir sem hafa keypt fasteign en hefur ekki tekist að selja eign sem þeir eiga fyrir geta fengið frestun á greiðslu lána hjá Íbúðarlánasjóði. Frestunin nær til annarrar eða beggja eigna aðila. Sama rétt eiga þeir sem eru að byggja. Frestur er veittur í eitt ár í senn og eru skilyrði fyrir frestuninni þessi:

1. Fasteign hafi verið keypt eftir 1. júlí 2007
2. Reynt hafi verið að selja aðra eignina
3. Fjárhæð láns/lána að lokinni fyrstingu fari ekki yfir 90% af kaupverði/söluverði.

Þegar lán hefur verið fryst þarf ekki að greiða fastar afborganir. Þegar fyrstingu er aflétt bætast vextir og verðbætur við höfuðstólinn og greiðslubyrði er umreiknuð. Í bréfi til Íbúðarlánasjóðs skulu koma fram eftirfarandi upplýsingar:

- Ástæður þess að óskað er frystingar á lánum, s.s. hvenær eign var keypt
- Nafn, kennitala og heimilisfang umsækjanda/umsækjenda
- Eign sem verið er að selja (heimilisfang og fastanúmer)
- Keypt eign (heimilisfang og fastanúmer)
- Lán (lánsnúmer) sem óskað er eftir frystingu á.

Fylgigögn sem skulu fylgja með eru: Söluyfirlit frá fasteignasala, afrit af kaupsamningi nýrrar eignar/staðfesting á byggingarframkvæmdum, ef lán er frá annarri lánastofnun hvílir á undan láni Íbúðarlánasjóðs í veðröð þarf að fylgja nýjasti greiðsluseðill af því láni.

6. Lenging lána um allt að 15 ár

Skuldari snýr sér til síns banka, sparisjóðs eða Ráðgjafastofu heimilanna. Þessir aðilar koma umsókninni áfram til Íbúðarlánasjóðs. Ekki er hægt að sækja beint um hjá Íbúðarlánasjóði. Eigi umsækjandi í verulegum greiðsluvanda og sé kominn í þrot með fjármál sín eða mál telst að öðru leyti umfangsmikið að mati fjármálastofnunar vísar hún umsókn til Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Að lokinni könnun Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna á málinu gerir hún tillögu til Íbúðarlánasjóðs og hlutaðeigandi fjármálastofnunar um úrlausn vandans. Íbúðarlánasjóð er í framhaldinu heimilt að lengja upphaflegan lánstíma um allt að 15 ár þegar lántaki á í greiðsluerfiðleikum að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Þó má hámarkstími aldrei verða lengri en 55 ár. Skilyrði fyrir frestun greiðslna eru:

1. Að greiðsluerfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.
2. Að aðrir lánadrottmar umsækjanda samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluerfiðleika
3. Að greiðslubyrðni umsækjanda samkvæmt greiðslumati sé umfram greiðslugetu
4. Að greiðslubyrði umsækjanda eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum rúmist innan greiðslugetu
5. Að lán sé í skilum

Ef ástæða greiðsluerfiðleika er tímabundin tekjulækkun skal í mati á greiðslugetu miða við tekjur umsækjanda áður en til tekjulækkunar kom. Skila þarf inn viðurkenndum fylgigögnum með umsókn um skuldbreytingu: Afrit af tveimur síðustu skattaskýrslum staðfestum að viðkomandi skattayfirvöldum eða löggiltum endurskoðenda, afrit af launaseðlum síðustu þriggja mánaða, afrit gagna er veita upplýsingar um lífeyri, bætur, meðlög, barnabætur, húsaleigu og aðrar tekjur. Einnig skal skila inn afriti af síðast greiðsluseðli allra lána umsækjanda, afriti af samningum við kröfuhafa og veðbókavottorði.

7. Upplýsingar o.fl

Í grænu símanúmeri félagsmálaráðuneytisins, **800-1190** má nálgast ýmsar upplýsingar er varða stöðu einstaklinga gagnvart Íbúðalánasjóði, bönkum og lánastofnunum. Símtölin eru endurgjaldslaus og þaðan má fá beint samband við velferðastofnanir sem veita upplýsingar vegna: Húsnæðislána, greiðsluferfiðleika, tryggingasjóðs innstæðueigenda og fjárfesta auk atvinnuleitar og atvinnuleysis. Til stendur að skoða þessi mál enn frekar á næstu vikum að sögn félagsmálaráðuneytisins og munu nýjar upplýsingar verða settar hér um leið og þær eru staðfestar af stjórnvöldum.

Gagnlegar slóðir og heimildir:

[Íbúðarlánasjóður / greiðsluferfiðleikar](#)

[Þjónustunet](#) félagsmálaráðuneytisins

[Ráðgjafastofnun](#) um fjármál heimilanna

Lög nr. [44/1998](#) um húsnæðismál

Reglugerð nr. [584/2001](#) um úrræði til að bregðast við greiðsluvanda vegna lána Íbúðalánasjóðs.