

Dags. 9.9.2009  
ASÍ/Hagdeild/ÓDA

## Minnisblað um greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir heimilin

Í þessu minnisblaði er fjallað um helstu greiðsluerfiðleikaúrræði sem standa heimilunum til boða. Einnig er að finna lauslega samantekt á þeim hugmyndum um frekari úrræði sem mest hafa verið í umræðunni að undanfögnu.

### 1. Yfirlit yfir greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir heimili

#### Húsnæðislán

##### Greiðslujöfnun verðtryggðra lána

Greiðslujöfnun verðtryggðra lána felur í sér að reiknuð er ný vísitala, svonefnd greiðslujöfnunarvísitala. Ef afborganir samkvæmt vísitölunni reynast lægri en afborganir samkvæmt vísitölu neysluverðs er þeim hluta af afborgunum fasteignalánsins sem nemur mismuninum frestað þar til greiðslujöfnunarvísitalan hækkar á ný umfram neysluvísitöluna. Sá hluti afborgana sem frestast er færður á sérstakan jöfnunarreikning sem bætist við höfuðstól lánsins. Sé skuld á jöfnunarreikningi við lok upphaflegs lánstíma er lánstíminn lengdur.

##### Greiðslujöfnun gengistryggðra lána

Gerður er samningur um að lántaki greiði af láni miðað við framreiknað greiðslumark, sem miðast við afborgun af höfuðstól og vexti samkvæmt greiðslubyrði lántaka eins og hún var 2. maí 2008, hafi lánið verið tekið fyrir þann tíma, en hafi lánið verið tekið eftir 2. maí 2008 miðast greiðslumarkið við fyrsta reglulega gjalddaga eftir lántöku. Mismunur þess sem lántaki greiðir samkvæmt greiðslujöfnun og þess sem hann hefði átt að greiða samkvæmt láninu færist til hækkunar á höfuðstól skuldarinnar og við bætast gjalddagar á upprunalegt lán og lengja þannig lánstímann.

##### Greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði

Lög um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, nr. 50/2009, tóku gildi 15. maí. Ef eigandi íbúðarhúsnæðis sýnir fram á að hann sé og verði um einhvern tíma ófær um að standa í fullum skilum á greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í því húsnæði og að önnur greiðsluerfiðleikaúrræði séu jafnframt ófullnægjandi, getur hann leitað eftir greiðsluaðlögun vegna þeirra og getur hún staðið í allt að fimm ár. Þá verða aðeins gjaldkræfar greiðslur sem skuldaranum telst fært að standa straum af, en frestað er gjalddaga þess hluta skuldbindinganna sem eftir er, svo lengi sem greiðsluaðlögun stendur. Ekki er um eiginlegar afskriftir skulda að ræða þegar þessu úrræði er beitt. Leita þarf eftir greiðsluaðlögun með skriflegri beiðni til héraðsdóms.

Samræmd beiting greiðsluerfiðleikaúrræða gagnvart einstaklingum og heimilum sem eru í greiðsluerfiðleikum vegna fasteignaveðlána

Stjórnvöld og allir lánveitendur fasteignaveðlána gerðu með sér samkomulag um samræmingu úrræða fyrir einstaklinga í greiðsluerfiðleikum vegna fasteignaveðlána. Með samkomulaginu er leitast við að tryggja að allir lántakendur fasteignaveðlána fái notið sambærilegra greiðsluerfiðleikaúrræða og Íbúðalánasjóður veitir viðskiptavinum sínum.

Samkomulagið mælir fyrir um að lánveitendur tryggi lántakendum sínum greiðsluerfiðleikaúrræði að uppfylltum eftirtöldum skilyrðum:

- Að greiðsluerfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysi eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.
- Að aðrir lánveitendur lántaka samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluerfiðleika.
- Að greiðslubyrði lántaka samkvæmt greiðslumati sé umfram greiðslugetu.
- Að greiðslubyrði lántaka eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum og/eða lengingu lánstíma rúmist innan greiðslugetu.
- Að fyrir liggja samþykki síðari veðhafa þegar það á við.

Greiðsluerfiðleikaúrræðin eru eftirfarandi:

*Samningar um uppgjör vanskila:* Unnt er að semja um dreifingu á vanskilum í allt að 18 mánuði.

*Rýmingarfrestur í kjölfar nauðungarsölu:* Tekið er aukið tillit til aðstæðna við rýmingu í kjölfar nauðungarsölu og veittur rýmingarfrestur í allt að þrjá mánuði frá söludegi.

*Heimildir til greiðslufrestunar vegna sölutregðu:* Með frýstingu greiðslna verði komið til móts við lántaka sem hafa keypt fasteign en ekki getað selt fyrri eign vegna aðstæðna á fasteignamarkaði.

*Skuldbreyting vanskila:* Boðið er upp á skuldbreytingu vanskila með því að bæta vanskilum við höfuðstól eða með því að gefa út nýtt skuldabréf eftir ákvörðun kröfuhafa.

*Frestun á greiðslum:* Lántaki getur óskað eftir frestun á greiðslu afborgana, að hluta eða fullu, og vaxta og verðbóta, eftir atvikum, í allt að eitt ár í senn og með möguleika á framlengingu í samtals allt að þrjú ár.

*Lenging lánstíma:* Mögulegt er að lengja lánstíma lána að því marki sem það getur gagnast lántaka enda rúmist lenging lánstíma innan lánareglna viðkomandi lánveitanda.

## Önnur lán

### Greiðslujöfnun gengistryggðra lána

Hér er sama úrræði og fjallað er um undir kaflanum um húsnæðislán.

### Greiðsluaðlögun samningskrafna

Með lögum nr. 24/2009, um breytingu á lögum um gjaldprotaskipti, nr. 21/1991, voru samþykkt ný úrræði sem gera skuldara kleift að leita nauðasamnings til

greiðsluaðlögunar við kröfuhafa sína með aðstoð umsjónarmanns. Greiðsluaðlögun er ætlað að aðstoða þá skuldara sem glíma við verulegan fjárhagsvanda og eru ófærir um að standa í skilum með skuldir sínar um fyrirséða framtíð. Greiðsluaðlögun tekur til skulda sem ekki eru tryggðar með veði í eignum skuldara. Um málsmeðferðina gilda hinar almennu reglur nauðasamninga með ákveðnum frávikum sem einfalda málsmeðferðina. Þetta úrræði getur falið í sér afskriftir hluta skulda.

#### **Almennt um bættu stöðu skuldara**

##### Staða skuldara bætt við gjaldþrotaskipti

Með lögum nr. 23/2009 voru gerðar breytingar á lögum um aðför, nauðungarsölu, gjaldþrotaskipti og lögum um vexti og verðtryggingu. Hin nýju lagaákvæði hafa það að markmiði að bæta stöðu skuldara, m.a. með því að veita þeim rýmri frest þegar um aðför og nauðungarsölu er að ræða svo þeim gefist ráðrúm til að endurskipuleggja fjármál sín.

##### *Breytingarnar eru þessar:*

Með þeirri breytingu sem gerð er á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, getur skuldari óskað eftir því við sýslumann að nauðungarsölu á húsnæði í hans eigu og þar sem hann heldur heimili verði frestað fram yfir 31. október 2009. Á tímabilinu sem fresturinn varir skulu kröfur sem trygging er fyrir í fasteigninni og tilheyra ríkinu eða stofnun eða fjármálafyrirtæki í eigu þess aðeins bera samningsvexti en ekki dráttarvexti. Undanskildar þessu eru skattkröfur en samkvæmt þeim breytingum sem gerðar eru á lögnum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, skulu skattkröfur bera 15% dráttarvexti á meðan fresturinn varir. Þá er sýslumanni gert að leiðbeina skuldara sérstaklega um þann kost að ráðstafa megi eign með nauðungarsölu á almennum markaði.

Samkvæmt breytingu á lögum um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991, getur skiptastjóri með samþykki veðhafa heimilað skuldara að búa áfram í húsnæði í eigu búans í allt að tólf mánuði. Fyrir þau afnot skal hann greiða leigu sem nemur a.m.k. þeim kostnaði sem er af eigninni, en það sem umfram er gengur til greiðslu krafna sem tryggðar eru með veði í eigninni. Heimild þessi fellur niður 1. mars 2010, en ákvörðun sem skiptastjóri hefur tekið fyrir þann dag stendur til loka þess tíma sem ákveðinn var. Þá skal héraðsdómari þegar beiðni um gjaldþrotaskipti á búi er tekin fyrir leiðbeina skuldara um möguleika á að leita nauðasamninga eða greiðsluaðlögunar til nauðasamnings. Þá má dómari verða við sameiginlegri beiðni skuldara og kröfuhafa um að fresta meðferð beiðni um gjaldþrotaskipti í samtals allt að þrjú mánuði ef skuldari hefur ekki stundað atvinnurekstur.

Með breytingu á lögum um aðför, nr. 90/1989, var aðfararfrestur til fullnustu tiltekinna krafna lengdur tímabundið úr 15 dögum í 40 daga frá gildistöku laganna til 1. janúar 2010.

##### **Reglugerð um afskriftir skulda**

Stjórnvöld hafa nú núverið samþykkt reglugerð sem gerir ríkisbönkunum kleift að afskrifa skuldir, einstaklinga eða fyrirtækja, án þess að niðurfærslan feli í sér tekjuskattsskyldan ávinning fyrir skuldarann. Til þessa hefur skuldari þurft að greiða skatt vegna afskriftar og því hefur afskrift skulda verið vandkvæðum bundin. Með

reglugerðinni er horft til þess að auka möguleika bankanna til að koma til móts við skuldara í vanda.

Rétt er að taka fram að Íbúðalánasjóður hefur ekki heimildir til að afskrifa lán nema að undangenginni nauðungarsölu eignar. Heimilt er að fella niður skuldir fimm árum eftir nauðungarsölu enda sé skuldari ófær um að greiða skuldina.

## 2. Hugmyndir sem verið hafa í umræðunni

Framsóknarflokkurinn leggur til að höfuðstóll húsnæðislána og lána fyrirtækja verði lækkaður um 20%, með hugsanlegu hámarki.

Tryggvi Þór Herbertsson þingmaður Sjálfstæðisflokksins vill fella niður 20% af skuldum heimilanna og 20% af skuldum fyrirtækja sem eiga í viðskiptum við nýju bankana. Samhliða þessu vill hann afnema vaxtabótakerfið og gera vexti og verðbætur vegna fjárfestinga í íbúðarhúsnæði frádráttarbær frá skatti næstu 5 árin án tillits til ráðstöfunartekna en með þaki á virði íbúðarhúsnæðis.

Lilja Mósedóttir þingmaður Vinstri grænna til að ríkið fjármagni fjögurra milljóna króna niðurfærslu á höfuðstól allra húsnæðislána landsmanna.

Hagsmunasamtök heimilanna vilja:

- Leiðréttingu gengistryggðra veðlána. Boðið verði upp á að breyta gengistryggðum veðlánnum heimilanna í verðtryggð, sem miðist við gengi lántökudags. Lánið verði síðan uppreiknað miðað við verðbætur frá og með sama tíma.
- Leiðréttingu verðtryggðra veðlána. Verðbótapáttur verðtryggðra veðlána heimilanna verði leiðréttur aftur til 1.janúar 2008 og miðist þá við 4% verðbótapak skv. hámarks þolmörkum verðbólgu markmiða Seðlabanka Íslands.
- Leiðrétting veðlána taki einnig til uppgjöra á veðlánnum frá og með 1.janúar 2008, þar með talið upp- og inngreiðslum á höfuðstóla og nauðasamningum.

Talsmaður neytenda leggur til að:

- Öll íbúðarveðlán í landinu í eigu annarra en Íbúðarlánasjóðs verði tekin eignarnámi með lögum;
- Kröfuhöfum verði bætt eignarnámið eftir verðmati í samræmi við almennar reglur;
- Kröfur á hendur neytendum verði færðar niður eftir mati lögbundins, sérstaks gerðardóms samkvæmt almennum mælikvarða eða mælikvörðum sem byggja á málefnalegum sjónarmiðum sem lögð eru til í tillögu þessari;

Að mati talsmannsins felst í þessu bindandi leiðrétting í eitt skipti vegna óvænts og skyndilegs atburðar sem engin skynsamleg rök voru fyrir neytendum að gera ráð fyrir.

Þórólfur Matthíasson prófessor veltir upp þeirri hugmynd að gera ákveðinn hluta höfuðstóls húsnæðisskulda að afkomutengdu láni.

Einar Árnason hagfræðingur BSRB leggur til að höfuðstóll húsnæðislána verði færður niður um 25% þó að hámarki 7 milljónir.

Borgarahreyfingin vill að skuldastaða heimilanna verði lagfærð með því að færa vísitölu verðtryggingar fram fyrir hrun hagkerfisins (til janúar 2008). Höfuðstóll og afborganir húsnæðislána lækki til samræmis við það. Raunvextir á verðtryggðum

lánnum verði að hámarki 2–3% og afborgunum af húsnæðislánnum megi fresta um tvö ár með lengingu lána. Skuldabyrði heimila vegna gengistryggðra íbúðalána verði lagfærð í samræmi við verðtryggð íbúðalán. Í framhaldinu verði gert samkomulag við eigendur verðtryggðra húsnæðislána um að breyta þeim í skuldabréf með föstum vöxtum og verðtryggingarákvæði í lánasamningum verði afnumin.