

Fylgiskjal

Yfirlit yfir helstu greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir einstaklinga og heimili vegna yfirstandandi efnahagsþrenginga

Greiðsluaðlögun sammingskrafna

Með lögum nr. 24/2009, um breytingu á lögum um gjaldþrotaskipti, 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 felur í sér afskriftir hluta skulda. Mikilvægt er að fylgjast með hvernig þetta úrræði nýtist og endurskoða úrræðið ef reynslan sýnir slíka þörf.

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.

Af hálfu Dómsmálaráðuneytisins er vilji til breytinga á lögnum ef reynslan sýnir að þörf krefur.

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 tilheyrta ríkinu eða stofnun eða fjármálafyrirtæki í eigu þess aðeins bera sammingsvexti 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 beiðnar um gjaldþrotaskipti í samtals allt að þrjá 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.

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

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

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 liggi 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 frystingu 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.

Greiðslujöfnun verðtryggðra og gengistryggðra lána

Með greiðslujöfnun er greiðslubyrði af gengistryggðum lánum látin fylgja þróun tekna og atvinnustigs (þ.e. greiðsla tekur mið af breytingu á greiðslujöfnunarvísitölu Hagstofu Íslands í hverjum mánuði) í stað gengis gjaldmiðla.

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 færast til hækkunar á höfuðstól skuldarinnar og við bætast gjalddagar á upprunalegt lán og lengja þannig lánstímann.

Greiðslujöfnun verðtryggðra lána

Greiðslujöfnun verðtryggðra lána felur í sér að reiknuð er ný vísitala, svonefnd greiðslujöfnunarvísitala. Ef afborganir samkvæmt vísitölunni reynast lægri en afborganirsamkvæmt 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.

Hópurinn er sammála um að greiðslujöfnun er góður kostur fyrir fólk með verðtryggðu lánin en virðist ekki nægja fyrir fólk með erlendu lánin. Þó úrræðið virðist nýtast ágætlega fólki með verðtryggð lán þá er það samt áhyggjuefni að fólk er ekki að greiða niður lánin sín og skuldar nú mun meira en áður vegna verðbólgu og hárra vaxta. Hópurinn er sammála um að mikilvægt sé að stjórnvöld finni einhverja réttláta leið til að greiðslubyrði fólks verði sanngjarnari til framtíðar þannig að fólk sé ekki í skuldafjötrum fram á elliárin þó að það hafi greiðslugetu í dag. Þetta hlýtur að kalla á endurskoðun á húsnæðiskerfinu.

Greiðsluerfiðleikalán Íbúðalánasjóðs

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.