

Samkomulag

Lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur

í þágu yfirveðsettra heimila

Meðfylgjandi samkomulag er útfærsla á þeim þætti viljayfirlýsingar ríkisstjórnarinnar, Íbúðalánasjóðs, Samtaka fjármálafyrirtækja, Landssamtaka lífeyrissjóða og Dróma hf. frá 3. desember sl. sem kveður á um aðgerðir í þágu yfirskuldsettra heimila (1. töluliður viljayfirlýsingarinnar). Viljayfirlýsingin gerði ráð fyrir frekari útfærslu í samstarfi aðila sem yrði grundvöllur endanlegs samkomulags.

1. grein Almennt

1.1 Veðhlutfall

Heimilum, þar sem áhvílandi veðskuldir eru umfram 110% af verðmæti fasteignar, býðst að færa veðskuldir sínar niður að 110% af verðmæti eignar. Niðurfærsla skal eiga sér stað hjá þeim kröfuhafa/-höfum sem eru á veðréttum umfram 110% af verðmæti eignar. Miðað skal við uppreiknaða stöðu veðskulda þann 1. janúar 2011. Þegar um gengistryggð lán er að ræða skal miða við höfuðstól þeirra að loknum endurútreikningi samkvæmt niðurstöðu dómstóla eða ákvæðum laga og mat á skuldastöðu skal byggjast á þannig leiðréttum eftirstöðvum gengistryggðra lána.

1.2 Skuldir sem falla hér undir

Skuldir sem færa má niður samkvæmt þessum reglum eru þær skuldir sem stofnað hefur verið til vegna fasteignakaupa umsækjanda fyrir árið 2009 og hvíla með veði á eign sem ætluð er til heimilishalds lántaka. Um er að ræða skuldir sem uppfylla skilyrði til vaxtabóta, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og eru að fjárhæð umfram þau veðmörk sem tilgreind eru í gr. 1.1. Aðrar veðskuldir sem hvíla á sömu eign má og færa niður svo markmið þessara reglna náist. Lán sem veitt hafa verið til endurbóta af Íbúðalánasjóði og voru yfir fasteignamati hinnar veðsettu eignar við lánveitingu skulu ekki falla hér undir.

1.3 Verðmæti veðsettra eigna

Við mat á verðmæti fasteigna skal miðað við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra. Ef kröfuhafi telur að skráð fasteignamat fyrir 2011 gefi ekki rétta mynd af verðmæti eignarinnar kallar hann eftir verðmæti löggilts fasteignasala á sinn kostnað. Sé viðkomandi fasteign ekki fullbyggð skal ávallt aflað verðmats.

1.4 Fyrri lækkun skulda

Þeir lántakar, sem hafa þegar fengið niðurfellingu skulda sinna niður í 110% af þáverandi verðmæti fasteignar sinnar á grundvelli annarra úrræða, geta átt þess kost að fá frekari niðurfellingu að uppfylltum skilyrðum þessa samkomulags. Endurútreikningur eða höfuðstólslækkun erlendra lána telst ekki til niðurfellingar í þessum skilningi, sbr. ákvæði laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, með síðari breytingum, sbr. l. nr. 104/2010. Við afgreiðslu umsókna um skuldalækkun skal taka tillit til þeirra niðurfellinga sem viðkomandi lántaki hefur fengið.

1.5 Lækkun veðskulda

1.5.1 Lántakar sem eru með veðsetningu umfram 110% af verðmæti fasteignar geta sótt um niðurfellingu um allt að 4 m.kr. fyrir einstaklinga og 7 m.kr. fyrir einstæða foreldra, sambýlisfólk og hjón, að uppfylltum neðangreindum skilyrðum

a. Fjármálafyrirtæki og Íbúðalánasjóður:

Ofangreind lækkun er einungis háð skilyrðum skv. gr. 2.1 og 2.2.

b. Lífeyrissjóðir:

Ofangreind lækkun skulda miðast við að greiðslubyrði lántaka af lánum sem samkomulag þetta tekur til sé ekki lægri en sem svarar 20% af tekjum, sbr. gr. 3.3. Til að draga úr jaðaráhrifum skulu þó þeir, sem bera greiðslubyrði á bilinu 18% til 20% einnig njóta lækkunar en hámarkstölur niðurfellingar skulda hlutfallast miðað við greiðslubyrði á framantöldu bili.

Ef lífeyrissjóður er einn af kröfuhöfum með lán sem eru umfram 110% af verðmæti fasteignar skal beita viðmiðum b-liðar, nema lánveitandi fallist á að beita viðmiði a-liðar.

1.5.2. Lántaki sem er með veðsetningu umfram 110% af verðmæti fasteignar og greiðslubyrði hans af lánum sem samkomulagið tekur til er umfram 20% af tekjum, þrátt fyrir lækkun veðskulda skv. gr. 1.5.1, stendur til boða frekari aðlögun skulda. Niðurfellingin getur í heild numið allt að 15 m.kr. fyrir einstaklinga og 30 m.kr. fyrir einstæða foreldra, sambýlisfólk og hjón, en mörk niðurfellingar ráðast af 110% veðmarki og nánari skilmálum skv. 2. gr.

2. grein

Skilyrði fyrir niðurfellingu skulda

2.1. Hin veðsetta eign

Það er skilyrði niðurfellingar skulda skv. reglum þessum, að lántaki og/eða maki hans, eftir því sem við á, séu eigendur hinna veðsettu eigna og greiðendur áhvílandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds lántaka.

2.2 Aðrar aðfararhæfar eignir

Lántaki skal upplýsa kröfuhafa um aðrar aðfararhæfar eignir skv. lögum um aðför nr. 90/1989. Sé um engar slíkar eignir að ræða skal lántaki lýsa því yfir skriflega. Ef veðrými er á aðfararhæfum eignum lækkar niðurfærsla veðskulda sem því nemur.

2.3 Könnun á eigna- og skuldastöðu

Ef niðurfelling skulda er umfram 4 m.kr. fyrir einstaklinga og 7 m.kr. fyrir einstæða foreldra, sambýlisfólk og hjón eða ef sérstakar ástæður gefa til þess tilefni er kröfuhafa heimilt að kanna eigna- og skuldastöðu og tekjur lántaka og maka hans og þá eftir atvikum að meta greiðslugetu.

2.4 Greiðslubyrði eftir lækkun skulda

Að jafnaði er ekki gert ráð fyrir því að niðurfelling skulda samkvæmt framangreindu úrræði leiði til þess að greiðslubyrði af áhvílandi fasteignaveðlánnum fari niður fyrir 18% af tekjum ársins 2010.

3. grein Mat á greiðslubyrði og tekjum

3.1 Viðmið við mat á greiðslubyrði

Við mat á greiðslubyrði af veðlánnum er almennt miðað við að greitt sé kr. 6.000 pr. milljón, m.v. eftirstöðvar lána þann 1.1.2011, sem svarar til greiðslubyrði af nýju láni til 25 ára með 5% vöxtum. Ef lántaki hefur hærrí greiðslubyrði en sem nemur ofangreindu viðmiði, getur hann óskað eftir að greiðslubyrði lána hans verði reiknuð miðað við eðlilegt greiðsluferli lánsins, samkvæmt upphaflegum greiðsluskilmálum þess þ.e. án áhrifa greiðslujöfnunar, vanskilakostnaðar, frýstingar eða annarra greiðslufrestana sem kunna að hafa verið veittar frá október 2008.

3.2 Greiðslubyrði skulda með lánsveði

Sé skuld eingöngu tryggð með veði í eigu þriðja manns (lánsveð) og telst því ekki til áhvílandi veðskulda á fasteign umsækjanda skal þó taka greiðslur lántaka af veðskuldinni með við mat á greiðslubyrði hans.

3.3 Tekjur við útreikning á greiðslubyrði

Við útreikning á greiðslubyrði skal tekið mið af heimilistekjum, þ.e. atvinnutekjum lántaka og maka hans að viðbættum fjármagnstekjum þeirra á árinu 2010 skv. upplýsingum lántaka staðfestum með upplýsingum úr staðgreiðsluskrá RSK. Ef fjármagnstekjur skv. skattframtali vegna ársins 2009 voru engar eða lægri en 60.000 kr. verður að jafnaði ekki gert ráð fyrir fjármagnstekjum fyrir árið 2010. Ef fjármagnstekjur fyrir árið 2009 hafa verið hærrí, skal kallað eftir upplýsingum um fjármagnstekjur fyrir árið 2010, þar til staðfest skattframtal vegna þess árs liggur fyrir.

Hafi lántaki ekki haft neinar launatekjur á árinu 2010, t.d. vegna náms, skal miða við að lágmarkstekjur heimilis séu ekki lægri en sem svarar grunnatvinnuleysisbótum sem eru nú kr. 149.523 kr. á mánuði að viðbættum kr. 8.395 kr. á mánuði fyrir hvert barn á heimilinu yngra en 18 ára.

Undanskilin skal úttekt séreignasparnaðar, skv. l. 129/1997, sbr. L. 13/2009. Jafnframt skal undanskilja sérstakar greiðslur og einstaka styrki til lántaka sem ekki geta talist reglulegar tekjur.

4. grein Umsókn, umsóknarfrestur, riftun, vettvangur kröfuhafa o.fl.

4.1 Umsókn

Lántaki skal almennt snúa sér til þess kröfuhafa íbúðaláns sem er á aftasta veðrétti. Sá kröfuhafi, sem lántaki leitar til, heldur utan um málið gagnvart öðrum kröfuhöfum og fylgir málinu eftir á fundum þeirra.

Aðilar samkomulagsins skuldbinda sig til þess að hafa umsókn um 110% aðlögun íbúðalána aðgengilega á gildistíma samkomulagsins.

Í umsókn skal meðal annars tiltaka:

- Upplýsingar um lántaka og maka hans
- Upplýsingar um aðfararhæfar eignir eftir því sem við á eða gefa yfirlýsingu um að engar slíkar eignir séu tiltækar
- Heimild til kröfuhafa til að afla upplýsingar um skuldbindingar og eignir lántaka hjá öðrum fjármálastofnunum

Meðfylgjandi umsókninni skal meðal annars fylgja:

- Staðfest skattframtal síðustu þriggja ára
- Útprintun úr staðgreiðsluskrá á vef ríkisskattstjóra, www.skattur.is
- Staðfesting á eftirstöðvum lána þann 1.1.2011 ásamt upplýsingum um hvort lán er í íslenskum krónum eða erlendri mynt
- Veðbókarvottorð/veðbandayfirlit
 - Hægt að fá hjá kröfuhafa gegn gjaldi

Kröfuhafar geta óskað frekari gagna en hér eru tiltekin sem og sett ítarlegri reglur um fylgigögn.

4.2 Frestur

Unnt er að sækja um niðurfellingu skulda skv. framangreindu fram til 1. júlí 2011.

4.3 Riftun

Reynist upplýsingar sem leiddu til niðurfellingar skulda rangar er eftirgjöfin riftanleg.

4.4. Vettvangur kröfuhafa

Til að flýta úrvinnslu mála skulu fulltrúar kröfuhafa sem eru aðilar að samkomulagi þessu hittast til að samræma vinnubrögð og leysa úr ágreiningi sem kann að skapast milli kröfuhafa. Umboðsmaður skuldara skal og eiga aðild að vettvangi þessum eftir atvikum fyrir hönd skuldara.

5. grein

Samkeppnisjónarmið

5.1. Fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlits

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins þar sem samningsaðilum er ljóst að í því felst samræming á viðskiptaskilmálum keppnauta sem farið getur gegn banni við samkeppnishamlandi samstarfi skv. 10. gr. samkeppnislaga, nr. 44/2005. Samningsaðilar munu óska eftir undanþágu Samkeppniseftirlitsins samkvæmt 15. gr. sömu laga.

5.2 Réttur aðila til að bjóða önnur úrræði

Samstarf samningsaðila einskorðast við ákvæði samkomulagsins. Samkomulagið hindrar ekki að lánveitendur geti veitt viðskiptavinum sínum frekari greiðsluferfiðleikaúrræði en samkomulag þetta mælir fyrir um eða keppi að öðru leyti á grundvelli viðskiptaskilmála.

Reykjavík 15. janúar 2011