

Svar

félags- og húsnæðismálaráðherra við fyrirspurn frá
Birgittu Jónsdóttur um innheimtuaðgerðir Íbúðalánasjóðs.

1. Hvernig er ferill innheimtuaðgerða hjá Íbúðalánasjóði þegar vanskil verða?

Ferill innheimtumáls hefst með því að ítrekun er send. Löginheimta hefst svo með birtingu greiðsluáskorunar. Til upplýsinga er hér einnig fjallað um útgáfu greiðsluseðils. Greiðsluseðill er útgefinn í netbanka. Sé greiðsluseðill ekki greiddur á gjalddaga er ítrekun send skuldara um 30 dögum síðar og greiðsluáskorun í kjölfarið ef krafan er enn ógreidd tveimur og hálfum mánuði eftir gjalddaga. Þremur og hálfum mánuði eftir ógreiddan gjalddaga er nauðungarsölubeiðni send sýslumanni. Sýslumaður ákveður fyrstu fyrirtöku og verður henni ekki frestað. Sýslumaður ákveður í kjölfarið byrjun uppboðs. Hægt er að fresta byrjun uppboðs í allt að 12 mánuði. Fari byrjun uppboðs fram ákveður sýslumaður framhald uppboðs sem fram fer á fasteigninni. Við framhaldssölu er ákveðinn samþykkisfrestur en að honum loknum fer fram greiðsla kaupverðs í heild eða að hluta.

Áður en nauðungarsölubeiðni hefur verið send er hægt að semja uppgjör vanskila, sbr. reglur um gerð vanskilasamninga. Eftir að nauðungarsölubeiðni hefur verið send er eingöngu hægt að fá málið fellt niður með því að greiða lán í skil eða greiða helming vanskila og semja um greiðslu eftirstöðva. Skuldbreyting vanskila gæti jafnframt orðið til þess að nauðungarsölubeiðni yrði afturkölluð. Hægt er að afturkalla nauðungarsölubeiðni allt þar til samþykkisfrestur er liðinn.

Greiðsluseðill.

Greiðsluseðill skal að jafnaði stofnaður 10 dögum fyrir gjalddaga. Þrátt fyrir að greiðsluseðill berist ekki lántaka er honum eftir sem áður skylt að greiða afborganir af lánnum sínum samkvæmt ákvæðum veðskuldabréfs.

Ítrekun.

Ítrekun skal send um 30 dögum eftir ógreiddan gjalddaga. Ef lán er komið í greiðsluáskorun eru ekki sendar fleiri ítrekanir vegna nýrra gjaldfallinna gjalddaga. Í ítrekun skal koma fram dagsetning sem kostnaður fellur á vegna greiðsluáskorunar. Greiðsluáskorun er send samkvæmt elstu ítrekun ef fleiri gjalddagar eru ógreiddir.

Greiðsluáskorun.

Greiðsluáskorun skal senda 78 dögum eða 2½ mánuði eftir ógreiddan gjalddaga. Greiðsluáskorun er beint til allra þinglýstra eigenda ásamt greiðanda/greiðendum.

Íslandspóstur birtir þinglýstum eigendum greiðsluáskoranir fyrir hönd Íbúðalánasjóðs. Takist Íslandspósti ekki birting innan 3ja vikna skal fenginn stefnuvottur til að birta áskorunina. Ef birting tekst ekki með þessum hætti fer um birtinguna eftir 89. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Nauðungarsölubeiðni.

Nauðungarsölubeiðni er send viðkomandi sýslumannsembætti 108 dögum (3½ mánuði) eftir dagsetningu ógreidds gjalddaga ef birting greiðsluáskorunar hefur tekist, þó ekki fyrr en 15 dögum eftir birtingu.

Fyrsta fyrirtaka.

Öll mál fara áfram við fyrstu fyrirtöku nema þau séu afturkölluð. Samkvæmt lögum um nauðungarsölu verður fyrstu fyrirtöku máls ekki frestað. Sýslumaður ákveður dagsetningu fyrstu fyrirtöku og birtir auglýsingu í Lögbirtingablaði.

Byrjun uppboðs.

Heimilt er að fresta byrjun uppboðs samkvæmt beiðni án greiðslu í fyrsta sinn, enda sé að mati innheimtulögfræðinga forsvaranlegt að veita fresti. Ef fjárhæð vanskila er lægri en 200 þús. kr. skal fresta byrjun uppboðs óháð því hvort beiðni hafi borist þar um, enda verði það ekki til þess að nauðungarsalan falli niður eða standi að öðru leyti gegn hagsmunum sjóðsins.

Eingöngu er heimilt að fresta byrjun uppboðs samkvæmt beiðni að nýju gegn greiðslu a.m.k. 15% vanskila í hvert sinn, auk þess sem greitt hefur verið af lánnum sem svarar til mánaðarlegra greiðslna frá fyrstu frestun. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt skal beiðni um frestun lögð fyrir greiðsluerfiðleikanefnd til afgreiðslu.

Að jafnaði skal ekki fresta byrjun uppboðs ef:

- a. skuldari hefur áður fengið afturköllun á uppboðsmáli skv. 5. lið og ekki gert samning um uppgjör eftirstöðva vanskila eða ekki staðið við slíkan samning,
- b. skuldari býr ekki í eigninni,
- c. erfitt hefur reynst að birta greiðsluáskorun fyrir skuldara.

Framhald uppboðs.

Kanna skal allar auglýsingar um framhaldssölu og panta veðbókarvottorð þar sem Íbúðalánasjóður á hagsmuna að gæta. Ef krafa Íbúðalánasjóðs er ekki á fremsta veðrétti eða í óslitinni veðröð eða ef fyrirleggjandi upplýsingar gefa til kynna að krafa sjóðsins sé verulega umfram verðmæti fasteignar skal leitast við að leggja mat á verðmæti eignar áður en framhaldssala fer fram.

Lögfræðingur innheimtumála, eða eftir atvikum umboðsmaður sjóðsins, mætir á framhaldssölu og gætir hagsmuna Íbúðalánasjóðs. Boðið er í eignir með hliðsjón af hagsmunum sjóðsins.

Samþykkisfrestur.

Sé annað ekki ákveðið er samþykkisfrestur tvær vikur. Heimilt er að lengja samþykkisfrest að beiðni gerðarþola, ef ástæða þykir til, enda fallist allir gerðarbeiðendur á lengingu frestsins.

Afturköllun nauðungarsölubeiðni.

Heimilt er að afturkalla nauðungarsölubeiðni gegn greiðslu 50% vanskila. Skuldara skal þá bent á að leita samninga um uppgjör eftirstöðva vanskila sbr. reglur um gerð vanskila-samninga. Sé ekki samið um vanskil í kjölfar afturköllunar eða þau greidd upp, hefst þegar nýtt nauðungarsölu-mál. Þó er heimilt að fresta byrjun nýs máls um þrjár vikur.

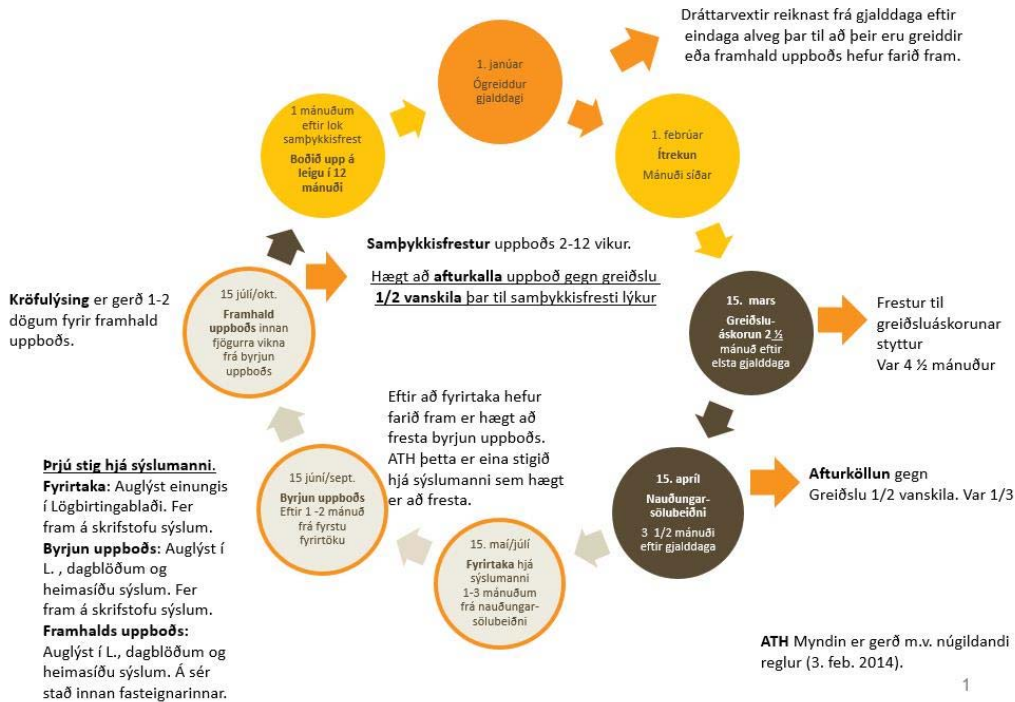
Að jafnaði skal synja um afturköllun nauðungarsölubeiðni ef:

- a. skuldari hefur áður fengið afturköllun á uppboðsmáli og ekki gert samning um uppgjör eftirstöðva vanskila eða ekki staðið við slíkan samning,

- b. skuldari býr ekki í eigninni,
- c. erfitt hefur reynst að birta greiðsluáskorun fyrir skuldara.

Ef eitthvað af framangreindu á við en ástæða þýkir til að heimila afturköllun skal beiðni þar um lögð fyrir greiðsluferfiðleikanefnd til afgreiðslu. Að jafnaði skal afturkalla nauðungarsölubeiðni ef öll lán sjóðsins sem hvíla á eigninni hafa verið greidd í skil, enda fallist aðrir gerðarbeiðendur einnig á afturköllun. Upplýsingar um afturkallanir nauðungarsölubeiðna á grundvelli reglnanna skal leggja fyrir greiðsluferfiðleikanefnd tvisvar sinnum á ári, hið minnsta.

Mynd af innheimtuferli Íbúðalánasjóðs.



2. Hvernig fer fram samtal við skuldara um vanskil?

Íbúðalánasjóður veitir viðskiptavinum sjóðsins ráðgjöf vegna vanskila bæði gegnum síma í þjónustuveri, netspjalli og í Borgartúni 21 alla virka daga frá kl. 8–16. Íbúðalánasjóður leggur mikla áherslu að geta leiðbeint viðskiptavinum um allt sem viðkemur vanskilum eða greiðsluvanda. Heimildir Íbúðalánasjóðs til að bregðast við greiðsluvanda skuldara eru ýmist tilgreindar í lögum eða reglugerðum. Farið er yfir þær lausnir sem sjóðurinn hefur upp á að bjóða til úrlausna. Helstu úrræði eru skuldbreyting vanskila, frysting og lenging lánstíma, sbr. 48. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, aflétting krafna umfram söluverð við frjálsa sölu skv. 1. gr. reglugerðar nr. 359/2010, um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu, samningur um greiðsluáðlögun samkvæmt lögum nr. 101/2010, um greiðsluáðlögun einstaklinga og samningar um vanskil samkvæmt reglum stjórnar Íbúðalánasjóðs um meðferð greiðsluvandaúrræða. Ef greiðsluvandinn er verulegur og ekki útlit fyrir að úrræði

sjóðsins geti verið lausn á vandanum vísar Íbúðalánasjóður viðskiptavinum til embættis umboðsmanns skuldara.

Samningar um vanskil.

Ef vanskil eru óveruleg er hægt að gera samning um greiðslu vanskila. Tekur samningurinn til allra vanskila á samningsdegi auk áfallandi gjalddaga á samningstíma og er vanskilum ásamt áætluðum dráttarvöxtum því dreift á samningstímamann og bætt við mánaðarlega gjalddaga. Frekari innheimtuaðgerðir stöðvast á meðan staðið er við samninginn. Samningar geta verið til allt að 18 mánaða en í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt að gera samninga til 24 mánaða. Um gerð vanskilasamninga gilda reglur stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Skuldbreyting vanskila, frestun greiðslna og lenging lánstíma.

Íbúðalánasjóði er heimilt skv. 48. gr. laga um húsnæðismál að veita einstaklingum sem eru í greiðsluvanda fyrirgreiðslu að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Fyrirgreiðslan getur verið í formi tímabundinnar frestunar greiðslna í heild eða að hluta, skuldbreytingar vanskila eða lengingu lánstíma. Þessum úrræðum er sjóðnum heimilt að beita í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluferfiðleikum hjá lánþegum. Auk þess er það skilyrði samkvæmt lögum að greiðsluferfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum. Í 4. gr. reglugerðar nr. 584/2001, um úrræði til að bregðast við greiðsluvanda vegna lána Íbúðalánasjóðs, eru nefnd þrjú önnur skilyrði en þau eru að sýnt sé fram á með greiðslumati að greiðslubyrði umsækjanda sé hærri en greiðslugeta, að greiðslubyrði umsækjanda eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum og/eða lengingu lánstíma rúmist innan greiðslugetu og að lokum að aðrir lánardrottinnar samþykki einnig að veita aðstoð ef þess er talin þörf.

Aflétting krafna umfram söluverð.

Íbúðalánasjóði er heimilt að samþykkja niðurfærslur á kröfu sem er umfram söluverð eignar sem seld er frjálstri sölu skv. 1. gr. reglugerðar nr. 359/2010. Er úrræðinu ætlað að gera viðskiptavinum kleift að nýta sér möguleikann á að selja fasteign sína ef heildarvirði lána er herra en markaðsverð eignarinnar. Um úrræðið gilda reglur stjórnar Íbúðalánasjóðs en um það gilda töluvert strangari skilyrði en um lögbundin úrræði sjóðsins.

Greiðsluaðlögun einstaklinga.

Íbúðalánasjóði er heimilt að semja um greiðsluaðlögun á grundvelli laga nr. 101/2010, um greiðsluaðlögun einstaklinga, sbr. lokamálslið 3. mgr. 17. gr. laganna. Heimildir sjóðsins til samninga á grundvelli laganna eru víðtækari en þau úrræði sem sjóðurinn getur beitt samkvæmt lögum og reglugerðum. Slíkt verður að telja eðlilegt í ljósi þess að samningurinn nær til allra skulda viðkomandi og er ætlaður til að aðlaga greiðslubyrði að greiðslugetu viðkomandi og leysa þannig greiðsluvanda til langs tíma.

Ef ekki finnast leiðir til að leysa úr greiðsluvanda skuldara getur komið til þess að eign sé seld nauðungarsölu. Einnig er unnt að sækja um afléttingu skulda umfram söluverð.

Sé gerðarþoli viðstaddur uppboð er hann upplýstur um réttarstöðu sína. Íbúðalánasjóður hefur einnig látið útbúa bækling sem er afhentur við nauðungarsölu og er til upplýsingar fyrir eigendur eigna og eftir atvikum leigjendur um þeirra stöðu og möguleika á leigu eigna.

Heimildir til leigu:

Bæði gerðarþolum og leigjendum gefst kostur á að leigja eign eftir uppboð en leigusamningar falla niður við uppboð. Gerður er tímabundinn leigusamningur til 12 mánaða.

Leiga er ýmist ákveðin af sýslumönnum við nauðungarsölu eða miðuð við markaðsverð leigu á viðkomandi stað samkvæmt leiguverðsjá Þjóðskrár.

Kröfur sem ekki fást greiddar af andvirði eigna:

Uppgjör við gerðarþola ræðst af staðgreiðsluverði eignar á uppboðsdegi. Þetta byggist á ákvæðum 57. gr. nauðungarsölulaga. Leitast er við að afla verðmats á eign eins fljótt og unnt er í kjölfar uppboðs.

Ef verð samkvæmt ofangreindu verðmati er lægra en sem nemur kröfu Íbúðalánasjóðs í eignina á uppboðsdegi að viðbættum útlögðum kostnaði sjóðsins vegna uppboðsins, stendur eftir krafa á gerðarþola. Gerðarþola er tilkynnt um þessa kröfu og birtist hún í heimabanka hans. Krafan er þó ekki innheimt sérstaklega og ber hvorki vexti né verðbætur. Greiði skuldari helming kröfunnar er hinn helmingurinn felldur niður. Skuldarar fá ekki fyrirgreiðslu að nýju hjá Íbúðalánasjóði, hvorki ný lán né heimild til yfirtöku eldri lána, fyrr en kröfur sjóðsins á hendur þeim hafa verið greiddar eða þær afskrifaðar. Unnt er að sækja um afskrift að liðnum þremur árum frá uppboðinu enda hafi skuldari ekki greiðslugetu til að greiða kröfuna. Sjá nánar reglugerð nr. 359/2010, um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu: <http://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/359-2010>.

3. Telur ráðherra reglur sjóðsins um innheimtu og réttindi skuldara þar að lútandi vera gagnsæjar?

Reglur Íbúðalánasjóðs um innheimtu, frestanir og heimildir til að gera samninga eru aðgengilegar á vef sjóðsins. Þá byggjast heimildir sjóðsins til úrlausnar vegna greiðsluvanda skuldara á ákvæðum laga um húsnæðismál og reglugerð sem ráðuneytið setur um úrlausn vegna greiðsluvanda. Þannig telur ráðherra reglur sjóðsins varðandi þetta vera gagnsæjar og aðgengilegar skuldurum.

4. Hefur verið gerð sérstök úttekt á innheimtuáðgerðum sjóðsins? Ef svo er, hvenær var slík úttekt síðast framkvæmd?

Já, innri endurskoðun gerði úttekt á vanskila- og löginnheimtu í nóvember 2015.

5. Hversu margir útburðir hafa verið boðaðir frá og með árinu 2009 og til þess sem af er árinu 2015? Svar óskast sundurliðað eftir árum og afdrifum útburðarbeiðna.

Standi leigjandi ekki í skilum með leigu og sinni ekki greiðsluáskorun vegna þess er leigusamningi rift vegna vanefnda leigjanda samkvæmt heimild í leigusamningnum sjálfum. Haft er samband við leigjendur bæði bréflega og símleiðis og leitað leiða til að gefa þeim kost á að gera upp vanskil vegna leigu með greiðsludreifingu. Ef ekkert er brugðist við eða engir samningar nást er send útburðarbeiðni til Héraðsdóms í viðkomandi umdæmi. Héraðsdómari úrskurðar um útburð og gefst þá gerðarþola (leigjanda) kostur á að koma að athugasemdum. Þegar úrskurður um heimild til útburðar er fenginn er leitað til sýslumanns í viðkomandi umdæmi til að framkvæma útburðinn.

Þetta ferli tekur nokkurn tíma og því eru vanskil á húsaleigu orðin veruleg þegar að útburði kemur. Hægt er að fá útburði frestað með því að greiða hluta vanskila samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs um frestun útburðar. Þessar reglur eru sambærilegar við reglur sem gilda um frestanir uppboðsmála sem greint er frá hér að ofan.

Því miður eru upplýsingar um fjölda og afdrif útburðarbeiðna, skipt eftir umdæmum, ekki aðgengilegar hjá Íbúðalánasjóði. Ekki er haldin sérstök skrá um útburðarmál sérstaklega en upplýsingar skráðar í hverju máli fyrir sig. Hægt er að nálgast upplýsingar um útburðarmál hjá dómstólum og sýslumönnum.

Samkvæmt upplýsingum Íbúðalánasjóðs eru um 670 eignir í leigu og vegna þeirra eigna eru nú í gangi samtals 21 útburðarmál. Þannig eru sem svarar 3% af leigueignum í útburðarferli. Beiðnir í meðferð hjá héraðsdómstólum eru þrjár, ein á Suðurnesjum og tvær í Reykjavík. Tvær þeirra eru vegna vangoldinnar leigu og ein þar sem óreglufólk heldur til en ekki hefur náðst í gerðarþola frá því að sjóðurinn eignaðist eignina. Úrskurðir um útburð sem bíða meðferðar hjá sýslumanni eru 15 talsins, 13 vegna vangoldinnar leigu og tveir þar sem gerðarþolar hafa ekki þegið leigusamning en þær eignir leysti sjóðurinn til sín í byrjun ársins. Þess má geta að meðaltal leiguskuldar er tæplega 1.200.000 kr. í þessum málum. Þau fjögur mál sem eftir eru eru ýmist í samningaferli þar sem útburðarbeiðni hefur ekki verið send vegna samkomulags um greiðsludreifingu eða mál þar sem á eftir að senda úrskurð um útburð til sýslumanns.