

Niðurfærslur sem koma til frádráttar samkvæmt 8. gr. laga nr. 35/2014 um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána.

Lífeyrissjóðir sem veita lán þurfa að standa skil á upplýsingum um niðurfærslur sem hafa verið veittar síðan 1. janúar 2008 og falla undir 8. gr. laganna. Þeir sjóðir sem eru með gagnaskilakerfið uppsett hjá sér setja það beint inn í það, geta fengið aðstoð frá Libra til að keyra inn lista inn í kerfið. Þeir sjóðir sem hafa samið við annan aðila (t.d. innheimtubanka) um flutning gagna sjóðs inn í gagnaskilakerfið senda listann þangað.

Flokka á niðurfærslurnar eftir því hvar er mælt fyrir um frádrátt þeirra í 8. gr. laganna. Samkvæmt nýjustu upplýsingum (15.9.2014) er flokkun gagnaskilakerfisins á tegundum niðurfærslna eftirfarandi:

Flokkun	Hvaðan	Vísun í athugasemdir
110%	c-liður	
Afmáning	a-liður	Sjá 4. athugasemd.
Glatað veð	1. ml. 1. mgr.	Sjá 3. og 4. athugasemd.
Greiðsluaðlögun	d-liður	Sjá 2. athugasemd.
Sértæk	b-liður	Sjá 1. athugasemd.
Tvær fasteignir	e-liður	

Síðustu tveir liðir 8. gr. (f og g) tilheyra RSK.

Athugasemdir og frekari leiðbeiningar um einstaka flokka niðurfærslna.

1. Sértæk skuldaaðlögun.

Niðurfærslur í sértækri skuldaaðlögun teljast til afskrifta samkvæmt 8. gr. laga nr. 35/2014, um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, þótt samningurinn sé enn í gangi, enda er búið að lofa afskriftinni. Þær á því að skrá í kerfið sem frádráttarlið, þetta kemur m.a. fram í greinargerð með lögunum en þar kemur fram í tengslum við þetta;

„Í b-lið 1. mgr. er lagt til að niðurfelldar fasteignaveðkröfur sem mælt er fyrir um í samningi um sértæka skuldaaðlögun dragist frá útreiknaðri fjárhæð leiðréttingar skv. 7. gr. frumvarpsins. Í samningum um sértæka skuldaaðlögun er gert ráð fyrir að skuldarar greiði að lágmarki sem svarar til afborgana af veðkröfum innan matsverðs eignarinnar. Veðkröfur sem eru umfram verðmæti eignarinnar samkvæmt áætluðu markaðsverði hennar sem lagt er til grundvallar við skuldaaðlögun eru færðar sem biðlán sem verður afskrifað í lok skuldaaðlögunartímabils. Rétt þykir að draga þessar afskriftir frá þrátt fyrir að þær hafi ekki komið til framkvæmdar hjá lánveitanda þar sem fyrir liggur að kröfurnar verða afskrifaðar ef skuldari stendur við samninginn. Þá mun framkvæmdin raunar hafa verið sú að flestir lánveitendur hafa afskrifað kröfurnar strax í upphafi samnings.“

Hver endanleg upphæð afskriftar sem sett er inn sem frádráttarliður er mismunandi eftir lánastofnunum, sumar lánastofnanir ætla að setja inn þá upphæð sem stendur í samningi að eigi að afskrifa. Þær lánastofnanir sem afskrifa strax lánið í sínum kerfum setja sumar inn afskriftatölu úr lánakerfi sínu sem er yfirleitt aðeins hærrí því nokkrir mánuðir geta liðið frá því að samningur er gerður uns allir hafa samþykkt svo að einhverjir áfallnir vextir geta bæst við.

2. Óloknið greiðsluáðlögunarsamningar.

Mögulegar niðurfærslur vegna ólokinnu greiðsluáðlögunarsamnings koma hins vegar ekki til frádráttar í kerfinu, enda á að taka tillit til höfuðstólsleiðréttingar við lokauppgjör samnings eins og talað er um í 4. mgr., 19. gr. laga nr. 35/2014;

„Leiðrétting samkvæmt lögum þessum skal koma til frádráttar uppreiknuðum eftirstöðvum veðskulda á fasteign við mat á því hvaða kröfur komi til greina til afmáningar samkvæmt greiðsluáðlögunarsamningi, sbr. 12. gr. laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluáðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, sbr. a-lið 1. mgr. 21. gr. laga nr. 101/2010, um greiðsluáðlögun einstaklinga.“

En ef greiðsluáðlögunarsamningi er hins vegar lokið og greiðsluáðlögunarsamningur gerir ráð fyrir afskrift er sú afskrift færð inn sem frádráttarliður skv. d-lið 8. gr. laganna.

3. Afskriftir tengdar ráðstöfun eignar.

Ef niðurfærslan tengist nauðungarsölu eða annarri ráðstöfun eignar (t.d. yfirveðsett eign seld á almennum markaði) þá á að setja þær niðurfærslur í kerfið. Ef eign er ekki ráðstafað (t.d. ef fólk fær afskrifað og býr áfram í eigninni) þá á ekki að setja inn í kerfið. Þetta stendur í 1. ml. 1. mgr. 8. gr. laganna (35/2014):

„Frá þeirri fjárhæð sem ákvarðast skv. 7. gr. skal draga samtölu hlutdeildar einstaklings í niðurfellingu vegna fasteignaveðlána sem hafa glatað veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eignar eftir 1. janúar 2008.“

4. Lán sem hafa tapað veðtryggingu.

Ef að ekki er búið að afskrifa lán sem glatað hafa veðtryggingu sinni í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eignar þá skráist það ekki sem afskrift inn í gagnaskilakerfið heldur á að skrá það inn sem veðlaus lán. Þetta er gert til að tryggja jafnræði á milli umsækjenda. Veðlaus lán verða svo fremst í röð lána sem að leiðrétting greiðist inná. Þetta er samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laganna (35/2014):

„Hafi fasteignaveðkröfur, sem glatað hafa veðtryggingu sinni í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eignar eftir 1. janúar 2008, ekki verið felldar endanlega niður gagnvart umsækjanda skal leiðréttingarfjárhæð ráðstafað til lækkunar á slíkum kröfum.“

Athugið að gagnaskilakerfið er eins og er (4. útgáfa frá 12. ágúst 2014) ekki tilbúið að taka við upplýsingum um lán sem hafa tapað veðtryggingu sinni.