

REGLUGERÐ

um breytingu á reglugerð nr. 698/2014, um samræmt verklag og viðmið við leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána.

1. gr.

Við reglugerðina bætist ný grein, ásamt fyrirsögn, sem verður 8. gr. og orðast svo:

Framkvæmd leiðréttingar.

Leiðréttingarfjárhæð umsækjanda skv. 9. gr. laga nr. 35/2014 skal fyrst ráðstafað til að lækka fasteignaveðkröfur umsækjanda sem glatað hafa veðtryggingu í skilningi 1. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014. Sé umsækjandi skuldari tveggja eða fleiri fasteignaveðkrafna, sem glatað hafa veðtryggingu, skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka kröfur þess eða þeirra kröfuhafa sem eignuðust fasteign eða fasteignir umsækjanda í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eignar. Ef kröfuhafar hafa leyst til sín tvær eða fleiri fasteignir umsækjanda skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka kröfur þess kröfuhafa, sem eignaðist fasteign umsækjanda, og er með hæstu samanlögðu eftirstöðvar krafna á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar. Ef leiðréttingarfjárhæð er enn óráðstafað skal næst ráðstafa leiðréttingarfjárhæð til að lækka kröfur þess kröfuhafa sem eignaðist fasteign umsækjanda og er með næst hæstu samanlögðu eftirstöðvar krafna og svo koll af kolli. Ef leiðréttingarfjárhæð er enn óráðstafað skal henni ráðstafað til að lækka kröfur þess kröfuhafa sem á hæstu samanlögðu eftirstöðvar á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar. Næst skal ráðstafa til þess kröfuhafa sem er með næst hæstu samanlögðu eftirstöðvarnar og svo koll af kolli.

Ef leiðréttingarfjárhæð er hærri en 200.000 kr., að teknu tilliti til 1. mgr., skal ráðstafa leiðréttingarfjárhæð til að lækka fasteignaveðlán umsækjanda. Ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar til að lækka höfuðstól fasteignaveðlána umsækjanda skv. 3. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014 skal fara eftir veðröð þeirra lána sem hvíla á fasteign eða fasteignum umsækjanda. Ef tvö eða fleiri lán hvíla á sama veðrétti fasteignar eða fasteigna umsækjanda skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka það lán sem er með hæstu eftirstöðvar á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar, því næst til að lækka lán sem er með næst hæstu eftirstöðvar á samþykktardegi og svo koll af kolli. Ef tvö eða fleiri fasteignaveðlán eru tryggð með sama tryggingarbréfi skal leiðréttingarfjárhæð fyrst ráðstafað til að lækka þá kröfu sem er með hæstu eftirstöðvar á samþykktardegi. Leiðréttingarfjárhæð verður þó ekki ráðstafað til að lækka víxil-, yfirdráttar- og/eða greiðslukortaskuldbindingu þrátt fyrir að slíkar kröfur séu tryggðar með fasteignaveði.

Leiðréttingarfjárhæð verður aðeins ráðstafað til að lækka fasteignaveðlán umsækjanda sem hann er skráður skuldari að og tryggð eru með veði í fasteign annars einstaklings eða annarra einstaklinga skv. 3. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014 ef ekki er unnt að ráðstafa leiðréttingarfjárhæð að fullu inn á fasteignaveðlán sem hvíla á fasteign umsækjanda. Um ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar til að lækka fasteignaveðlán umsækjanda sem tryggð eru með veði í fasteign annars einstaklings eða annarra einstaklinga skal farið eftir fyrirmælum 2. mgr. að breyttu breytanda.

Leiðréttingarfjárhæð hjóna og samskattaðra sambúðaraðila á samþykktardegi framkvæmdar/ráðstöfunar leiðréttingarfjárhæðar skal ráðstafað óháð því hvort hjóna eða sambúðaraðila er formlega ábyrgt fyrir lánnum og hvort hlutaðeigandi sóttu saman um leiðréttingu. Leiðréttingarfjárhæð skv. 1. málsl., sem ekki verður ráðstafað skv. 11. gr. laga nr. 35/2014, myndar sérstakan persónuafslátt skv. 12. gr. laganna sem skiptist hlutfallslega miðað við hlutdeild hvors um sig í heildarleiðréttingarfjárhæð.

Samþykki umsækjanda á framkvæmd/ráðstöfun leiðréttingarfjárhæðar skv. 1.-4. mgr. er bindandi og tekur ekki breytingum þó hjúskaparstaða breytist.

Komi til þess að sameina þurfi að nýju frum- og leiðréttingarhluta fasteignaveðláns skv. 6. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2014 skal það gert þannig að sú fjárhæð sem eftir stendur af leiðréttingarhluta lánsins skal lögð í einu lagi við höfuðstól frumhluta lánsins. Leiðréttingarhluti láns ber sömu samningsvexti og verðtryggingu og frumhluti láns í þann tíma sem lánið var skipt. Leiðréttingarhluti

láns telst ekki í vanskilum á meðan á skiptingu láns stendur og því er óheimilt að leggja við hann dráttarvexti eða annan vanskilakostnað. Við sameiningu frum- og leiðréttingarluta myndast nýr höfuðstóll frumhluta láns, en um endurgreiðslu hans gilda skilmálar fasteignaveðlánsins að öðru leyti. Ekki er nauðsynlegt að undirrita sérstaka skilmálabreytingu vegna sameiningar frum- og leiðréttingarluta láns og er breyting þessi undanþegin lögum um neytendalán, nr. 33/2013. Ekki er nauðsynlegt að þinglýsa sameiningu á láni til að tryggja réttarvernd hennar gagnvart síðari veðhöfum.

2. gr.

Við reglugerðina bætist ný grein, ásamt fyrirsögn, sem verður 9. gr. og orðast svo:

Forsenda leiðréttingar.

Leiðrétting verðtryggðra fasteignaveðlána samkvæmt lögum nr. 35/2014 er reist á þeirri forsendu að verðtrygging þeirra skuldbindinga, sem geta verið andlag leiðréttingar skv. 3. gr. laganna, hafi verið skuldbindandi gagnvart umsækjanda og að krafa á hendur honum um greiðslu verðbóta hafi verið lögmat.

Ef forsenda skv. 1. mgr. fær ekki staðist getur leiðréttingarfjárhæð lækkað. Í því tilviki er framkvæmd leiðréttingar óbreytt gagnvart umsækjanda en ríkissjóður eignast endurkröfu hans á lánveitanda sem nemur lækkuninni að því marki sem leiðréttingarfjárhæð hefur verið ráðstafað skv. 11. eða 12. gr. laga nr. 35/2014. Endurkröfuréttur umsækjanda sjálfs skerðist sem nemur fjárhæð þeirrar endurkröfu sem ríkissjóður eignast skv. 2. másl. Að öðru leyti helst endurkröfuréttur umsækjanda gagnvart lánveitanda óraskaður. Um þann hluta leiðréttingar sem ráðstafað hefur verið skv. 12. gr. laga nr. 35/2014 fer með sama hætti.

3. gr.

Við reglugerðina bætist ný grein, ásamt fyrirsögn, sem verður 10. gr. og orðast svo:

Úrskurðarnefnd.

Heimilt er að kæra ákvörðun um fjárhæð leiðréttingar skv. 9. gr., framkvæmd leiðréttingar skv. 11. gr. og endurupptöku skv. 13. gr. laga nr. 35/2014 til sérstakrar úrskurðarnefndar sem ráðherra skipar.

Kærufrestur er þrír mánuðir frá dagsetningu ákvörðunar skv. 1. mgr.

Málsmeðferð fyrir úrskurðarnefnd og birting úrskurða nefndarinnar skal vera rafræn.

4. gr.

Reglugerð þessi er sett með stoð í 17. gr. laga nr. 35/2014, um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, og öðlast þegar gildi.

Fjármála- og efnahagsráðuneytinu, 19. desember 2014.

F. h. r.

Marianna Jónasdóttir.

Guðrún Þorleifsdóttir.