

امکان فک رهن ملک در تسهیلات مسکن

تهران (پانا) - مدیر امور طرح و برنامه بانک مسکن با اعلام امکان تعویض وثیقه تسهیلات مسکن برای تسهیلات گیرنده ها شرایط تعویض وثیقه را اعلام کرد.

به گزارش بانک عامل بخش مسکن، محمد حسن مرادی اعلام کرد: آن دسته از افرادی که به دلیل دریافت تسهیلات بانکی، سند واحد مسکونی آنها در رهن بانک به عنوان وثیقه تسهیلات قرار گرفته است می توانند با شرایطی اقدام به تعویض وثیقه و خارج کردن ملک مورد نظر از رهن بانک کنند.

وی ادامه داد: در چنین شرایطی بدون نیاز به تسویه حساب با بانک از بابت بازپرداخت مبلغ تسهیلات دریافت شده افراد می توانند ملک خود را از رهن بانک خارج کرده و سند خود را آزاد کنند.

مرادی گفت: در صورتی که افراد قصد تعویض وثیقه داشته باشند بانک متناسب با ضوابط و دستورالعمل های مشخصی که در این زمینه وجود دارد اقدام به تعویض وثیقه و پذیرش وثیقه جدید می کند و به این ترتیب وثیقه قبلی به افراد عودت داده شده و سند آن واحد مسکونی آزاد می شود.

وی گفت: با این اقدام فرد می تواند علاوه بر آنکه همچنان به بازپرداخت مبلغ تسهیلات خود در قالب اقساط ماهانه تسهیلات اقدام می کند از طریق جابه جایی وثیقه، ملک مورد نظر را به فروش برساند. این در حالی است که در حالت کلی بدون تعیین تکلیف کردن تسهیلات از بابت تسویه و بازپرداخت کامل (فک رهن) و یا انتقال تسهیلات به فرد خریدار یا واحد مسکونی دیگر، امکان فروش واحدی که به واسطه دریافت تسهیلات در رهن بانک قرار گرفته است وجود ندارد.

مرادی در خصوص شرایط تعویض وثیقه تسهیلات مسکن گفت: فرد می تواند از دو روش اقدام به تعویض وثیقه کند؛ یک روش آن است که سند ملک دیگری که به نام خود وی است را برای تعویض وثیقه به بانک ارایه کند و در قبال آزاد شدن سند ملکی که در رهن قرار دارد ملک دیگری را که تحت مالکیت وی قرار دارد را در رهن قرار دهد؛ همچنین می تواند اقدام به ارایه سند ملکی کند که به نام شخص دیگری غیر از خود وی است.

وی ادامه داد: در حالتی که ملک معرفی شده تحت مالکیت و به نام خود فرد است چنانچه ملک بعد از تاریخ دریافت تسهیلات به نام وی شده است مانعی از بابت تعویض وثیقه وجود ندارد و فرد می تواند با معرفی آن ملک و ارایه سند آن به بانک اقدامات لازم به منظور تعویض وثیقه را انجام دهد.

مرادی افزود: لازم است در این شرایط ملکی که برای تعویض وثیقه به بانک معرفی می شود بعد از زمان دریافت تسهیلات به نام فرد شده باشد و این موضوع یکی از شروط اصلی تعویض وثیقه در چنین حالتی است.

وی تصریح کرد: در شرایطی که ملک به نام فرد دیگری است نیز مانعی از بابت تعویض وثیقه وجود ندارد؛ اما در این حالت تعویض وثیقه به صورت موقت خواهد بود؛ یعنی فرد تنها مجاز است بین ۶ ماه تا یکسال وثیقه ملک تحت مالکیت فرد دیگری را به عنوان وثیقه تعویضی به بانک ارایه کند؛ در طول این مدت فرد باید اقدام به خرید ملکی به نام خود کند و با معرفی ملک جدید به بانک، ملک تحت مالکیت خود را در رهن قرار دهد.

مرادی تاکید کرد: در واقع در صورتی که ملک به نام شخص دیگری باشد امکان تعویض وثیقه به صورت دائمی وجود ندارد و این امکان در واقع یک فرصت موقت است تا فرد بتواند در این فاصله زمانی اقدام به خرید ملک جدید کند.

وی افزود: با استفاده از این امکان بسیاری از نگرانی های افراد به خصوص متقاضیان تبدیل به احسن واحدهای مسکونی از بابت فروش نرفتن واحدها بعد از ایجاد تعهد برای آنها از بابت خرید واحد جدید از بین خواهد رفت؛ چرا که با آزاد شدن سند و تعویض وثیقه، فرد می تواند قبل از اقدام به خرید واحد جدید نسبت به فروش واحد خود اقدام کند.