

Alþingi
Erindi nr. Þ 138/9
Komudagur 20.10.2009

Ályktun Hagsmunasamtaka heimilanna vegna tillagna félagsmálaráðherra um aðgerðir til leiðréttingar greiðslubyrði og aðlögun skulda heimilanna

Hagsmunasamtök Heimilanna

-Stöðum við um heimila sem grunnstöð samfélagsins



www.heimilin.is - heimilin@heimilin.is

„Ef vér slítum í sundur lögin, slítum vér og í sundur friðinn“

Sættir og málamiðlun í deilum eru lykilhugtök í friðarboðskap þeirra bóka sem skrifaðar voru á mestu ófriðartímum þjóðarinnar, þegar kristni var tekin upp á landinu árið 1000. En hvernig skildu menn þess tíma hugtakið lög? Lög voru alls ekki lagabókstafurinn fyrst og fremst; lögin voru samfélagið sjálft, hin siðræna undirstaða, rétt hegðun gagnvart náunganum, heiðarleiki. Ef lögin voru slitin, ef samfélagið var brotið upp var ófriður skollinn á. Nú hafa þessi varnaðarorð Þorgeirs Ljósvefningagoða orðið að raunveruleika á okkar tímum, þegar ráðamenn þjóðarinnar hafa „slitið í sundur lögin.“

Sem frjálsir þegnar hefur almenningur í landinu kosið sér fulltrúa, sér jafna menn og konur, til að fara með hagsmunamál sín í stjórnarsýslu og lykilstofnunum samfélagsins. Það er gert í því sjónarmiði að jafna stöðu þegnanna á milli, skapa jöfn skilyrði til búsetu og atvinnustarfsemi, jafnframt því að hlúa að uppbyggingu samfélagslegra þátta.

Undanfarin ár hefur þessi skilningur snúist allur á hvolf og þegnarnir eru farnir að þjóna samfélagsyfirbyggingunni og eru orðnir að þrælum fjármálastofnana. Ef skapa á skilyrði fyrir frjálsa þegna til að búa í þessu landi og byggja hér upp atvinnulíf til framtíðar verður að snúa þessum formerkjum aftur við og hlúa að grunnstöðum samfélagsins, þegnum sjálfum, heimilunum í landinu.

Stjórn Hagsmunasamtaka heimilanna telur ljóst að alger forsendubrestur sé kominn upp í veðlánnum heimila, bæði hvað varðar verð- og gengistryggð lán, sem vegur verulega að fjárhagslegu sjálfstæði íslenskra heimila, grefur undan tilvist þeirra og fjárhagslegum framtíðarmöguleikum. Kynntar lausnartillögur félagsmálaráðherra ganga afar skammt til að bæta hag skuldsettra heimila og eru eingöngu til þess fallnar að skapa tímabundna aukna greiðslugetu, en tekur alls ekki á rót vandans, né heldur forðar frekara fjárhagstjóni heimilanna.

Forsendur endurreisnar eru að leiðréttingar á stöðu mála eigi sér stað tafarlaust og í framhaldi sameinist hagsmunaaðilar og stjórnvöld um endurmótun og þróun kerfis með það að leiðarljósi að ábyrgð í lánveitingum verði framvegis deilt af meira jafnræði milli lánveitenda og lántaka. Jafnframt og samtímis verði hafist handa við að snúa ógnvekjandi skuldastöðu heimilanna við í stað þess að skjóta vandanum á frest. Skuldsetning íslenskra heimila er ein sú mesta í heimi og verður að taka á tafarlaust, til að forða hér samfélagshruni og upplausn.

Samfélagssáttmáli Hagsmunasamtaka heimilanna

Tillögur félagsmálaráðherra

Félagsmálaráðherra hefur lagt fram þrjúþætta tillögu um aðgerðir vegna fjárhagsvanda heimilanna:

1. Almenn leiðrétting - aðgerðir til að lækka greiðslubyrði
2. Sértek skuldaaðlögun - samræmt verklag fjármálastofnana
3. Endurbætt opinber greiðsluáðlögun

Í glærुकynningu á aðgerðunum segir, að mikilvægi aðgerðanna felist í því að endurskipulagning skulda sé forsenda fyrir viðreisn efnahagslífsins, afstýra þurfi félaglegum vanda með því að tryggja að öryggisnetið nái til allra, aðgerðirnar séu tímabærar og réttar og þær bjóði tækifæri fyrir alla til að endurskipuleggja fjármál sín á skynsamlegan hátt.

Markmið með almennu aðgerðunum er að létta greiðslubyrði fólks, leiðrétt misgengi lána, launa, verðlags og gengis krónunnar, gera sem flestum kleift að standa í skilum, eyða óvissu, gæta jafnræðis, hófsemi og sanngirni og stuðla að sátt í samfélaginu. Þeim er beint að heimilum sem ennþá hafa veðrými á eignum sínum, en margir hverjir eiga í erfiðleikum með afborganir lána sinna vegna þyngri greiðslubyrði. Þessum hópi má skipta í tvennt og eru úrræðin eftir því. (Hver og einn lántakandi getur verið í öðrum eða báðum hópum.) Fyrri hópurinn er með verðtryggð lán, hvort heldur húsnæðislán eða bílalán. Fyrir hann er ætlunin að lögleiða greiðslujöfnunarvísitöluna án þess að lengja meira en í 3 ár í lánum. Hugmyndin er að stilla greiðslu lánanna við þá upphæð sem greidd var á janúar gjalddaga 2008 og síðan leiðrétt hana með tilliti til greiðslujöfnunarvísitölu. Þetta mun hafa í för með sér um 13% lækkun greiðslu miðað við síðasta gjalddaga. Greiðslur munu síðan fylgja þróun greiðslujöfnunarvísitölu, þar til annað tveggja gerist, að lánið er uppgreitt eða að lánstíminn er liðinn. Fólk verði ekki þvingað til að fara þessa leið, en verði að segja sig frá ferlinu, þ.e. greiðslujöfnun verðtryggðra lána verði sjálfgefna leiðin. Seinni hópurinn er með lán sem eru gengisbundin að hluta eða öllu leiti. Sé einhver hluti lánanna verðtryggður mun hann meðhöndlaður eins og hjá fyrri hópnum. Afborganir gengisbundna hlutans verði í upphafi (frá og með 1.11.09) miðaðar við gengi 2. maí 2008, en taka eftir það breytingum í samræmi við þróun greiðslujöfnunarvísitölu. Greitt verði af lánunum, þar til annað hvort þau eru uppgreidd eða í allt að 3 ár umfram upphaflegan lánstíma. Þetta er talið leiða af sér að fyrsta greiðsla samkvæmt þessari aðferð lækkar um 40% frá næstu greiðslu á undan. Hugmyndin er að þetta sé valfrjálst, þ.e. lántakandinn verður að óska eftir því að færa lánin sín yfir í þetta fyrirkomulag.

Sértekum aðgerðunum er ætlað að ná til hóps um 4-5 þúsund lántakenda sem eru komnir í verulegan vanda, en bankarnir telja sig geta unnið með án þess að fara leið fullnustuaðgerða. Markmið þeirra er að gera heimilum kleift að laga eignir og skuldir að greiðslugetu, forða sem flestum frá greiðsluerfiðleikum, setja lánveitendum skýrar leikreglur (samræmdar) um skuldaaðlögun, gæta jafnræðis og sanngirnis og koma í veg fyrir fjöldagjaldbrot. Þessi leið hefur ekki verið útfærð ennþá, en ætlunin er að bjóða upp á hraðvirka leið milli kröfuhafa og skuldara til að leysa vandann. Lánveitandi verður, þegar þessi leið er farin, að viðurkenna tapaðar kröfur og skuldarar að sætta sig við einhverjar breytingar á högum sínum. Þessi leið er hugsuð fyrir fólk með of þunga greiðslubyrði til þess að almenn úrræði dugi, fólk með yfirveðsettar eignir og/eða með fleiri en eina eign.

Breytingum á greiðsluáðlögunarlögunum er ætlað að skera ýmsa vankanta af lögunum og ferlinu. Markmiðið er að gera kerfið markvissara, manneskjulegra og að tryggt sé að allir sitji við sama borð sem velja þessa leið.

Forsendur álit Hagsmunasamtaka heimilanna

Hagsmunasamtök heimilanna hafa tekið tillögur félagsmálaráðherra til ítarlegrar skoðunar. Samtökin telja að margt sé vel gert í þessum tillögum en annað missi gjörsamlega marks, hafi ætlunin verið að leiðrétt þann órétt sem heimilin hafa verið beitt undanfarin ár. Samtökin vilja minna á, að fjármálafyrirtæki unnu í mörg ár leynt og ljóst gegn hagsmunum

viðskiptavina sinna. Var það gert með stöðutöku gegn hagsmunum viðskiptavinanna, með því að bjóða þeim lán sem samtökin meta ólögleg, þrýsta á fólk að taka þessi ólöglegu lán eða fjárfesta í verðbréfum sem fyrirtækin máttu vita að voru ótraust, beita hugsanlegri markaðsmisnotkun til að véla með verð hlutabréfa og svona mætti lengi telja. Auk þess tóku fjármálafyrirtækin þátt í áhættusömum útlánum til eigenda sinna og skúffufyrirtækja hér á landi og erlendis, þar sem oft var, að því virðist, lítið hirt um að trygg veð væru að baki lánunum. Jafnframt stunduðu fyrirtækin áhættusamar fjárfestingar, oft í óskráðum félögum sem virtust byggð á loftbólum. Líkja má aðgerðum fjármálafyrirtækjanna við að þau hafi spilað rússneska rúlette með fjöregg þjóðarinnar. Allt þetta leiddi af sér óstöðugleika í íslenska hagkerfinu.

Innkoma Kaupþings, Glitnis og Landsbankans á íbúðalánamarkað haustið 2004 var fyrsta skrefið í að skapa þennan óstöðugleika. Þá var í fyrsta skiptið boðið upp á húsnæðislán sem ekki voru fjármögnuð fyrirfram yfir allan lánstímann. Bankarnir buðu hverjum sem vildi lán á hagstæðum kjörum til langs tíma með ákvæði um endurskoðun vaxta eftir um 5 ár, án þess að vita hvaða vaxtakjör yrðu í boði þegar að þeim tímapunkti kæmi. Boðið var upp á allt að 100% fjármögnun við fasteignakaup. Varð þetta til þess að íbúðarverð hækkaði mjög hratt og húsnæðisbólumyndaðist. Samhliða þessu voru byggðar upp miklar, en falskar væntingar til efnahagslegra framfara sem varð til þess að gengi krónunnar styrktist mikið. Jafnframt hófu fyrirtækin að bjóða lán tengd við dagsgengi erlendra gjaldmiðla, en slík lán eru ólögleg samkvæmt gr. 13 og 14 í lögum nr. 38/2001 um vexti og verðbætur. Með þessu voru bankarnir að undirbúa jarðveginn fyrir það sem verður að teljast ein mesta eignaupptaka í 65 ára sögu íslenska lýðveldisins, þ.e. að færa meira og minna allt íbúðarhúsnæði landsmanna frá réttmætum eigendum, þ.e. húsnæðiseigendum, til lánastofnana. Þetta var gert með því að taka stöðu gegn íslenska hagkerfinu. Sú stöðutaka endaði á því að krónan féll með stæl í mars 2008. Á örfáum dögum hrundi gengi krónunnar með dyggri aðstoð íslenskra fjármálafyrirtækja, eftir því sem okkur hjá Hagsmunasamtökum heimilanna er tjáð. Þetta leiddi til mikillar hækkunar á höfuðstól hinna ólöglegu gengistryggðu lána. Önnur afleiðing var mikil hækkun á vísitölu neysluverð sem hafði bein áhrif á höfuðstól verðtryggðra húsnæðislána. Fall krónunnar og hækkun vísitölu neysluverðs hafði mjög jákvæð áhrif á efnahagsreikning fjármálafyrirtækjanna, en hvert fyrirtækið á fætur öðru birti vægast sagt hagstæðar afkomutölur fyrir 1. og 2. ársfjórðung síðasta árs. Ef fjármálamarkaðurinn hefði ekki fallið á eigin bragði í byrjun október 2008, þá hefði mátt búast við að sjá ennþá hagstæðari afkomutölur fyrir 3. og 4. ársfjórðung. Fyrirtækin féllu hins vegar hvert um annað þvert og tóku krónuna með sér í fallinu með tilheyrandi verðbólgu og hækkun höfuðstóls verðtryggðra og gengistryggðra lána.

Almennar aðgerðir

Leiðrétting á höfuðstól lána

Hagsmunasamtök heimilanna hafa gert þá kröfu að leiðrétt verði sú hækkun á höfuðstóli húsnæðislána sem fjárglæfrar fjármálafyrirtækjanna orsökuðu. Samtökin telja furðulegt, að lántakendur skuli eiga að bera tjón sitt að fullu, eins ráðherra gerir ráð fyrir í tillögum sínum. Húsnæðiseign er algengasta og víðfeðmasta sparnaðarform íslenskra heimila. Meðan innstæður heimilanna voru eitthvað á bilinu 600-650 milljarðar um síðustu áramót var eign landsmanna í húsnæði um 2.900 milljarðar með eigið fé upp á 880 milljarða, sem þá hafði rýrnað um þriðjung á einu ári vegna hækkunar á höfuðstól lánanna. Það er því ljóst að sá sparnaður fólks sem liggur í húsnæði þess, er ákaflega mikilvægur fyrir sparnað í þjóðfélaginu. Þessu virðast stjórnmöld ekki átta sig á. Á meðan innstæður í íslenskum bönkum voru varðar upp í topp með því að færa þær framfyrir í kröfuröð við setningu neyðarlaganna 6. október 2008, þá ákváðu stjórnmöld að fórna stórum hluta sparnaðar fólks í húseignum sínum með því að samþykkja stórfelldan flutning þess sparnaðar frá lögmatum eigendum til fjármálafyrirtækjanna sem mörg hver tóku þátt í að grafa undan hagkerfinu.

Með tillögum félagsmálaráðherra, sem birtar voru 30. september 2009, er ráðherra að staðfesta þessa eignarupptöku hjá öllum þeim heimilum sem geta eingöngu nýtt sér þær almennu aðgerðir sem boðaðar eru í tillögunum. Hagsmunasamtök heimilanna geta alls ekki fallist á slíka staðfestingu og munu berjast gegn fyrirhugaðri eignaupptöku með öllum tiltækum ráðum.

Með því að viðurkenna þessa eignaupptöku, er félagsmálaráðherra að binda fjölmarga áttaha- og íbúðafjötrum. Fólk mun ekki geta fært sig til, hvorki farið í stærra húsnæði né minnkað við sig um ókomna framtíð. Veðsetning húsnæðisins mun koma í veg fyrir það hjá stórum hluta landsmanna, fyrir utan þá gríðarlegu eignarýrnun sem ráðherra er að leggja blessun sína yfir. Hagsmunasamtök heimilanna mótmæla harðlega þessari ákvörðun félagsmálaráðherra og hvetja hann til að endurskoða hana. Samtökin hvetja ráðherra jafnframt til að vinna með fulltrúum lántakenda að lausn sem lántakendur geta sæst á.

Hagsmunasamtök heimilanna telja sig hafa lagt fram sanngjarnar og réttmætar kröfur hvað varðar leiðréttingu á höfuðstóli húsnæðislána. Ýmsir aðilar hafa kynnt fyrir samtökunum, og að því við best vitum einnig fyrir ráðherra, ýmsar hugmyndir varðandi hvernig útfæra megi leiðréttinguna, þannig að hún verði sem minnst íþyngjandi fyrir skattgreiðendur. Skora samtökin á ráðherra að taka þær hugmyndir til vandlegrar skoðunar.

Skammtímagreiðslubyrði verðtryggðra lána

Hagsmunasamtök heimilanna fagna því að fara eigi í leiðréttingu á greiðslubyrði húsnæðislána. Samtökin telja þó að sú útfærsla sem felst í tillögum félagsmálaráðherra bæði ganga of stutt og vera of flókin. Greiðslujöfnunarvísitalan, sem nota á sem sjálfgefið úrræði, er óskiljanleg fyrir flesta. Hún er fundin út frá launavísitölu og atvinnustigi og er grunnstillt við 100 miðað við stöðu þessara þátta 1. nóvember 2008. Hún var síðan bakreiknuð til 1. janúar 2008 og telst þá hafa verið 93,0 stig, en í maí sama ár var hún 96,1 stig. Greiðslujöfnunarvísitala fyrir október 2009 er 95,1 stig.

Greiðslujöfnunarvísitala er skilgreind í lögum nr. 63/1985 samkvæmt breytingum sem samþykkt voru með lögum nr. 133/2008. Samkvæmt 6. gr. laganna er greiðslujöfnunarvísitala skilgreind sem hér segir:

„Með greiðslujöfnunarvísitölu sem beitt er við framreikning greiðslumarks, sbr. 5. gr., er átt við sérstaka vísitölu sem Hagstofa Íslands reiknar og birtir mánaðarlega. Skal hún vera samsett af launavísitölu, sbr. lög um launavísitölu, sem vegin er með atvinnustigi. Við útreikning greiðslujöfnunarvísitölu skal launavísitala sú sem Hagstofan birtir í mánuði hverjum vegin með atvinnustigi sama mánaðar og skal hún gilda við útreikning greiðslumarks lána. Með atvinnustigi í mánuði er átt við hlutfall sem miðast við 100% að frádregnu atvinnuleysi í hlutfalli af vinnuafl í viðkomandi mánuði samkvæmt uppgjöri Vinnuálastofnunar.“

Og í síðustu grein laganna segir:

„Hagstofa Íslands skal reikna út greiðslujöfnunarvísitölu frá og með janúar 2008 í samræmi við ákvæði 6. gr. laga þessara. Hagstofa Íslands skal ákveða og birta opinberlega hvernig þessi vísitala er reiknuð út og tengja hana launavísitölu til greiðslujöfnunar.“

Ekki er beint hægt að segja, að greiðslujöfnunarvísitalan sé auðskiljanlegt eða gagnsætt fyrirbrigði. Þarna er t.d. óskiljanleg tvöföld tilvísun, þ.e. greiðslujöfnunarvísitalan skal vera samsett af launavísitölu og vegnu atvinnustigi og síðan skal Hagstofan reikna hana út og tengja við launavísitölu. Það er eins og löggjafinn hafi ekki skilið þetta fyrirbrigði eða hvernig það er fundið út. Fyrir utan að á vef Hagstofu Íslands er hvergi birt opinberlega

„hvernig þessi vísitölu er reiknuð út“. Hagstofan birtir bara almennan texta og síðan útreiknaða greiðslujöfnunarvísitölu. Hér er því á ferðinni enn ein flókna fjármálaafurðin, sem ekki er nokkur möguleiki að almenningur geti skilið. Gera samtökin alvarlega athugasemd við þessa aðferðafræði og telja hana vera til þess fallna að slá ryki í augu fólks.

Þau dæmi sem félagsmálaráðherra notaði í kynningu sinni voru ákaflega ruglingsleg, þar sem þau sýna ekki greiðslubyrðina eins og hún var 1. janúar 2008. Gefið er upp að mánaðarleg greiðsla af 10 m.kr. láni með 4,15% vöxtum, sem tekið var 1.7. 2007, hafi verið kr. 42.700 í upphafi (líklega 1.8. 2007). Þessi greiðsla hafi verið komin í kr. 54.800 1.10. 2009 og lækki í kr. 45.600 1.11. 2009 vegna áhrifa af greiðslujöfnuninni. Þetta er lækkun upp á 16,8%. Ef taka á svona útreikninga alvarlega og trúanlega, þá er grundvallarskilyrði að forsendur útreikninganna fylgi.

Það er þó ekki þessi upphafslækkun eða stilling við greiðslujöfnunarvísitölu í janúar 2008 sem Hagsmunasamtök heimilanna setja spurningu við. Fyrst skal nefna að atvinnuleysi í nóvember 2008 var 3,3% sem var mesta atvinnuleysi frá því í maí 2004. (Vissulega gæti verið að atvinnustig í október 2008 sé notað, en það breytir ekki öllu.) Annað er að breytingar á launavísitölu hafa sýnst vera ótrúlega furðulegar. Launavísitalan virðist ekki ná utan um hina miklu kjaraskerðingu, sem fólk er að verða fyrir. T.d. hefur hún nær undantekningarlaust sýnt hækkun milli mánaða, þrátt fyrir mikla fjölgun fólks á atvinnuleysiskrá eða breytingar á starfshlutfalli. Kannski er skýringin að launavísitala tekur ekki tillit til tekjubreytinga sem verða við það að fólk fari af vinnumarkaði og færist á atvinnuleysisbætur og mæli bara laun í samræmi við starfshlutfall. Þetta tvennt er engu að síður aukaatriði samanborið við næsta atriði. Síðustu 20 ár, frá ágúst 1989 til ágúst í ár, mælist hækkun launavísitölu 234,5% meðan hækkun vísitölu neysluverðs var 170%. Þarna er umtalsverður munur sem bendir til þess, að ekki standi til að afskrifa eitt eða neitt. Meðan höfuðstóll lánanna mun hækka í samræmi við vísitölu neysluverðs, þá hækkar mánaðarleg greiðsla að öllum líkindum mun hraðar þegar hún fylgir greiðslujöfnunarvísitölu. Það verður því ekki langt að bíða að greiðslur framreiknaðar samkvæmt greiðslujöfnunarvísitölu verða orðnar hærrí en greiðslur samkvæmt upprunalegum skilmálum lánanna. Samkvæmt þjóðhagsáætlun er reiknað með að mesta atvinnuleysið gangi yfir á tveimur árum og atvinnustig verði komið í eðlilegt horf 2012-13. Á þessum árum má einnig búast við að launafólk verði byrjað að vinna upp tapaðan kaupmátt krepputímabilsins. Það mun leiða til þess að greiðslujöfnunarvísitalan mun hækka á tvöföldum hraða, þar sem báðir reikniþættir hennar eru á hraðri uppleið.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa stillt upp tveimur dæmum sem lýsa hugsanlegri þróun greiðslujöfnunarvísitölu og vísitölu neysluverðs. Í öðru dæminu er gert ráð fyrir vísitöluþróun sem greint var frá við kynningu fjárlaga, þ.e. að atvinnuleysi næði hámarki á næsta ári og atvinnustig fari batnandi eftir það, auk þess sem launahækkningar verði hóflegar. Í hinu dæminu er viðsnúningurinn látinn verða hraðari. Niðurstöðurnar eru birtar í eftirfarandi töflum og koma í þeim fram breyting á vísitöluneysluverðs (VNV), breyting á greiðslujöfnunarvísitölu (GJV), þróun greiðslu miðað við að greitt sé í samræmi við þróun VNV (staða 31.12. ár hvert) og þróun á greiðslu miðað við GJV (staða 31.12. ár hvert). Ekki er gerð tilraun til að lýsa þróun höfuðstóls. Upphafsgildin á greiðslum eru í samræmi við þá fullyrðingu ráðherra að greiðsla 1.11.2009 samkvæmt greiðslujöfnunarvísitölu sé 13% lægri en greiðslan 1.10. samkvæmt eldra kerfi. (100 er 87% af 115.)

Dæmi 1:

	Breyting	Breyting	Greiðslur	Greiðslur
	á VNV	á GJV	skv. VNV	skv. GJV
Upphafsgildi			115	100
2009	2%	-0,5%	116,5	99,5

2010	5%	-2%	120,4	97,5
2011	2,50%	4%	122,4	101,4
2012	3%	4%	124,9	105,5
2013	3%	5%	127,4	110,7
2014	3%	5%	129,9	116,3
2015	3%	6%	132,5	123,3
2016	3%	6%	135,2	130,6
2017	3%	7%	137,9	139,8

Þrátt fyrir 13% mun á upphafsgildunum tveimur, þá með hóflegri breytingu á greiðslujöfnunarvísitölunni tekur það rétt um 8 ár fyrir mánaðarlegar greiðslur skv. greiðslujöfnunarvísitölunni að ná greiðslunum sem núverandi lánasamningur felur í sér. Eftir það er mismunurinn notaður til að greiða niður það sem safnaðist upp vegna lægri greiðslna áður.

Ef hagkerfið réttir hraðar úr kútnum, þá lítur myndin svona út.

Dæmi 2:

	Breyting	Breyting	Greiðslu	Greiðslur
	á VNV	á GJV	skv. VNV	skv. GJV
Upphafsgildi			115	100
2009	2%	-0,5%	116,5	99,5
2010	5%	-2%	120,4	97,5
2011	2,50%	8%	122,4	105,3
2012	4%	8%	125,7	113,7
2013	5%	7%	129,9	121,7
2014	5%	7%	134,2	130,2
2015	4%	6%	137,8	138,0
2016	4%	6%	141,5	146,3
2017	5%	6%	146,2	155,1

Nú tekur ekki nema tæp sex ár fyrir greiðslur skv. greiðslujöfnunarvísitölunni að ná greiðslunum eftir eldri aðferð.

Gagnrýni samtakanna á þessa aðferð er því tvíþætt. Samtökin telja aðferðina allt of flókna til að bjóða fólki upp á hana og að tilgangur hennar sé að tryggja að engin leiðrétting skulda heimilanna komi til. Samtökin sjá alveg þann kost við tillögu ráðherra, að greiðslubyrðin mun léttast strax 1. nóvember samkvæmt þessari leið, en sjá það fyrir að þetta sé svikalogn og stormurinn sem fylgir gæti orðið mörgum erfiðari en hamfarir undanfarinna mánaða.

Hagsmunasamtök heimilanna vilja ítreka kröfu samtakanna um að sett verði afturvirk 4% þak á hækkanir höfuðstóls verðtryggðra lána. Við teljum að það sé sanngjörn og réttlát leið til að leiðrétta þann misrétt sem heimilin voru beitt í aðdraganda kreppunnar og þau hafa þurft að súpa seyðið af síðast liðið ár eða svo. Samtökin telja að með því náist að kveikja aftur greiðsluviljann hjá fólki og gefa því von um bjartari tíma. Með slíkri aðgerð mun auk þess einhver von myndast um að eðlileg fasteignaviðskipti geti átt sér stað. Vissulega verði skorið eitthvað ofan af höfuðstóli lánanna, en samtökin efast ekki um að finna megi leið til að forða því að sá kostnaður lendi á ríkinu/skattgreiðendum. En eitt er alveg á hreinu, ef þeir sem eru með hugmyndirnar fá aldrei sæti við borðið, þá koma engar lausnir.

Skammtímagreiðslubyrði gengistryggðra lána

Ráðherra leggur til að greiðslubyrði gengistryggðra lána verði miðuð við greiðslubyrðina sem var 2. maí 2008. Eftir það fylgi mánaðarlegar greiðslur greiðslujöfnunarvísitölunni líkt og með verðtryggðu lánin. Hér vakna ýmsar spurningar, sem ekki er svarað í kynningarefni ráðherrans. Er verið að tala um greiðsla höfuðstólshluta lánanna verði sú sama og 2. maí 2008 eða er það heildargreiðslan? Þetta skiptir nefnilega sköpum. Það getur verið, að ekki allir átti sig á því, að LIBOR vextir voru mjög háir 2. maí 2008. Það munar verulega miðað við stöðuna í dag. Að greiða 2,5% grunnvexti í staðinn fyrir 0,5% munar 200.000 kr. á ári á 10 m.kr. láni. Þetta getur breytt því að tillagan sé hagstæð fyrir lántakandann yfir í að vera óhagstæð. En ef gert er ráð fyrir að það gengisviðmiðið ráði, en ekki nákvæm upphæð greiðslunnar í maí 2008, þá er þetta ásættanleg lausn til skamms tíma. Með henni gæti skapast rými til að ljúka þeim dómsmálum sem eru í gangi eða eru að fara í gang, þar sem ætlunin er að kljást um lögmæti gengistryggðra lána. Samtökin geta aftur ekki fellt sig við þessa tilhögun sem endanlega lausn á viðfangsefninu. Krafa samtakanna er að varanleg leiðrétting á höfuðstóli verði að eiga sér stað.

Síðan má deila um hvort dagsetningin 2. maí 2008 sé rétt viðmiðun. Af hverju er þessi tímasetning valin? Hagsmunasamtök heimilanna sjá enga skýringu á þessari dagsetningu vera aðra en þá, að hún hefur verið í boði í nokkurn tíma. Bankarnir hafa allir boðið upp á greiðslujöfnun gengistryggðra lána sem miða við þessa dagsetningu. Það er því bara tilviljun en ekki efnahagsleg rök sem liggja þarna að baki. Hrun krónunnar hófst um miðjan mars. Af hverju er þá ekki miðað við 10. mars? Staða allra lána 31.12.2007 er þekkt í skattframtölum og ársreikningum. Af hverju er sú dagsetning þá ekki valin? Gegnsæi er ákaflega mikilvægt við svona ákvarðanir og því þarf að liggja fyrir af hverju miðað er við 2. maí 2008.

Hagsmunasamtök heimilanna lögðu til í febrúar að þeir sem vildu gætu snúið gengistryggðum lánum sínum yfir í verðtryggt íslenskt lán frá lántökudegi. Lánin yrðu síðan uppreiknuð samkvæmt vísitölu neysluverðs og tekið tillit til afborgana til 1. janúar 2008, en eftir það féllu lánin undir hatt annarra verðtryggðra lána. Þrátt fyrir miklar efasemdir um lögmæti gengistryggðra lána, þá hafa samtökin ekki skipt um skoðun í þessu efni. Þau leggja samt áherslu á, að velji lántaki slíka lausn eða einhverja aðra lausn sem mun standa til boða, þá afsali viðkomandi ekki betri rétti sem honum kynni að bjóðast sem niðurstaða af dómsmáli eða frjálsum samningi við lánastofnanir.

Að öðru leiti eiga sömu rök hér um greiðslujöfnunarvísitöluna og þau sem áður komu fram í umfjöllun um skammtímagreiðslubyrði verðtryggðra lána.

Langtímagreiðslubyrði lána með greiðslujöfnun

Hagsmunasamtök heimilanna geta ekki fallist á að greiðslujöfnunarvísitala verði notuð til að ákvarða greiðslubyrði verðtryggðra eða gengistryggðra lána til langframa. Samkvæmt útreikningum samtakanna felst í þessu gildra, þar sem telja á fólki trú um að verið sé að slaka eitthvað á innheimtuklónni, þegar ekkert slíkt er í gangi. Síðast þegar svona aðferð var notuð, þ.e. eftir kollsteypuna 1983, þá varð niðurstaðan sú að lántakendur borguðu allt í botn. Þessu hafa Landssamtök lífeyrissjóðanna áttað sig á og þess vegna lýsti framkvæmdastjóri samtakanna sig hlynntan tillögum ráðherra. Hann vissi sem var, að það fé sem heimtist ekki strax af fjalli kæmi í betri holdum síðar.

Hagsmunasamtök heimilanna vilja ítreka þá skoðun, að ekki verði nein sátt í samfélaginu, nema fólk fái fjárhagstjón sitt bætt. Samtökin skilja ekki þau rök, að sjálfsagt mál sé að verja sparnað fólks í peningainnistæðum, en gjörsamlega ómögulegt að verja sparnaðinn ef hann er í fasteignum fólks. Ekki má gleyma því að fólk mun þurfa að bera umtalsvert tjón

burt séð frá því hvað verður um stökkbreyttan höfuðstól lánanna. Margir fjárfestu í húsnæði, þegar verðið var á uppleið eða jafnvel hæstu stöðu. Það fólk mun þurfa annað hvort að sætta sig tapað eigið fé eða bíða þar til markaðurinn hefur rétt úr kútnum aftur eftir einhver ár. Fyrir þetta fólk er lækkun fasteignaverðs alveg nógu þungbær, þó svo að það þurfi ekki líka að bera óskipt það tjón sem glannaskapur fjármálafyrirtækja olli fólki. Krafa um leiðréttingu á stökkbreyttum höfuðstóli lána er því ófrávíkjanleg krafa að hálfu samtakanna.

Almennar aðgerðir - niðurstöður

Það er mat Hagsmunasamtaka heimilanna, að í tillögum ráðherra felist mikilsverð viðurkenning á þeirri kröfu að samtakanna, að þörf sé fyrir almennar aðgerðir til að leiðrétta stöðu heimilanna. Tillögurnar veita vissulega ákveðið skjól til skamms tíma, en allt bendir til að þau verði gerð brottræk úr skjólinu innan fárra ára. Líta má svo á að tillögurnar gefi fjármálafyrirtækjum ráðrúm til að skoða stöðuna betur og koma með alvöru úrræði fyrir heimilin. Í þessu samhengi vilja samtökin vekja athygli á ummælum talsmanns neytenda á fundi Félags viðskiptafræðinga og hagfræðinga (FVH) þriðjudaginn 29. september sl., sem sagði að hér væri um frestun á vandanum að ræða og innantómar tillögur.

Ráðherra hefur sagt að tillögurnar leggi vissan þrýsting á lánastofnanir að halda verðlagi stöðugu og verðlagsbreytingum í lágmarki. Með því hámarka þær væntanlega endurgreiðslu af lánunum. En eins og oft, þá eru fleiri en ein leið að hverju marki. Lánastofnanir geta einnig hámarkað væntanlega endurgreiðslu með því að stuðla að því, að verðlagsbreytingar verði alltaf minni en launabreytingar, þó svo að verðlagsbreytingarnar séu miklar. Lykillinn að hámarks endurheimtum lánveitenda felst því í kaupmáttaraukningu, ekki tiltekinni þróun verðlags.

Ráðherra hefur sagt fleira sem vekur upp ýmsar spurningar. Svo sem að hans fólk hafi verið að vinna í þessum tillögum frá því í sumar. Sé það rétt, þá telja samtökin að tími sé til kominn að skipta um mannskap í verkinu. Að það hafi tekið tvo eða þrjú mánuði að breyta fyrri greiðslujöfnunarúrræðum úr því að vera ekki með neitt þak á framlengingu lánstíma í að vera með 3 ára hámark á framlenginguna, er ekki góður vitnisburður um afköst starfsmanna vinnuhópsins. Nei, ráðherra verður að koma með trúverðugri skýringu. Samtökin vita svo sem hver skýringin er. Ráðherra tjáði fulltrúum þeirra það á fundi sunnudaginn 27. september. Lánastofnanir með bankana í fararbroddi höfðu afdráttarlaust fyrri tillögu vinnuhóps ráðherrans. Og hvorn hópinn er nú frekar hlustað á: Fjármálafyrirtæki sem nýbúin eru að leggja hagkerfið í rúst eða almenning sem bera þarf þungar klyfjar af hruninu? Jú, það er rétt, enn á ný kjósa stjórnvöld að setja hagsmuni fjármálafyrirtækja ofar hagsmunum almennings.

Heimilin hafa þurft og eiga á næstu árum að bera fullan kostnað af hruninu. Ef það er ekki stökkbreyttur höfuðstóll lána og gríðarleg hækkuð greiðslubyrði til langframa, þá eiga þau á meðan dregið er aðeins úr greiðslubyrðinni að bera 30-40% hærri skatta, ef eitthvað er að marka ný fram lagt fjárlagafrumvarp. Og sé það ekki nóg, þá á að egna þjóðfélagshópum saman á næstu árum, þar sem hækkuð launa, t.d. kennara, verkafólks eða bankamanna, mun leiða til hækkaðrar greiðslubyrði lána.

Samtökin langar að leita í smiðju Þórólfs Matthíassonar, prófessor í hagfræði, sem sagði á áðurnefndum fundi, að vandamál fyrirtækjanna í landinu væri, að þrátt fyrir að rekstrarreikningur þeirra væri góður, þá væri efnahagsreikningur þeirra í ólagi. Sé þessi samlíking notuð, þá má segja að tillögur ráðherra séu tilraun til að rétta af rekstrarreikning heimilanna til skamms tíma, þ.e. þar til skattar hækka um áramót, en efnahagsreikningur þeirra er skilinn eftir sem rjúkandi rústir.

Meðan ekkert er gert til að rétta af efnahagsreikning heimilanna, þá eru þessar tillögur ófullnægjandi, þó vissulega sé eitthvað jákvætt í þeim. Það sem meira er, með tillögunum er heimilunum enn einu sinni sýnd langatöng og staðfestur sá grunur samtakanna, að það sé ætlun og eindreginn vilji stjórnvalda að heimilin í landinu eigi að fjármagna kennitölufلاكkarabankana með fasteignum sínum. Þjóðnýta á heimili landsmanna og kóróna þannig getuleysi þriggja ríkisstjórna á einu ári til að gera eitthvað sem mark er á takandi fyrir heimilin í landinu. Ef þetta er réttlæti ríkisstjórnarinnar, biðja samtökin allar góðar vættir að forða okkur frá ranglæti hennar. Tillögur ráðherra eru ekkert annað en stríðsyfirlýsing.

Aðrar aðgerðir

Hagsmunasamtök heimilanna telja sig lítið geta sagt um aðrar aðgerðir. Þær hafa ekki verið mótaðar að nokkru viti. Lofað er ýmsu, en innihaldið er ekkert. Hvað þýðir: „Greiðslubyrði lánsins er sniðin að aðstæðum einstaklingsins en staðan er endurmetin síðar“? Hvernig á fólk sem er með tvo bíla að fara að því að losa sig við annan á þessum síðustu og verstu tímum? Hvað telst „hóflegt“ húsnæði? Hvað verður gert við „óhóflegt“ húsnæði? Hvað verður gert í málum þeirra sem sitja uppi með tvær eignir með fasteignamarkaðinn botnfrosinn? Gefin eru fyrirheit um „víðtækt samstarf allra aðila um skipulag aðgerða“. Hverjir eru „allir aðilar“? Samtökin spyrja brennd af reynslunni, þar sem ekki virðast allir hafa sama skilning á hugtökunum „samstarf“ og „samráð“. Hagsmunasamtök heimilanna vilja t.d. sverja af sér nokkra þátttöku í mótun þeirra tillagna sem ráðherra lagði fram. Samtökin reikna með að það sama eigi við um aðra í ákallshópnum svo kallaða. Er það með ólíkindum, að stjórnvöld telja sig ekki þurfa að tala við þá sem gæta hagsmuna neytenda. Fundur, þar sem nokkurn veginn fullmótaðar tillögur eru kynntar, uppfyllir á engan hátt það sem venjulegt fólk flokkar undir samstarf eða samráð. En þar sem tillögurnar eru ekki ennþá komnar fram, þá gefst vinnuhópi ráðherra færi á að bæta úr þessu. Samtökin vonast til að hópnum beri gæfa til að nýta sér þann möguleika.

Aðrar aðgerðir - niðurstaða

Þar til að nánari lýsing á þessum aðgerðum liggur fyrir, þá er einfaldlega ekki hægt að taka afstöðu til þeirra.

Umsögn um eitt og annað í glærum ráðherra

Það vill brenna við, að þegar innihaldsrýrar tillögur eru settar fram, þá fylgi þeim mikið orðskrúð. Í kynningargögnum ráðherra má lesa ýmislegt, sem fær engan stuðning í tillögunum sjálfum. Svo sem:

- **Endurskipulagning skulda er forsenda fyrir viðreisn efnahagslífsins:** Hagsmunasamtök heimilanna taka heilshugar undir þessa staðhæfingu, en sjá ekkert í tillögum ráðherra sem ætlað er að stuðla að þessu. Hvað felst í hugtakinu „endurskipulagning skulda“? Á Wikipedia er gefin upp eftirfarandi skilgreining: „**Debt restructuring** is a process that allows a private or public company - or a sovereign entity - facing cash flow problems and financial distress, to reduce and renegotiate its delinquent debts in order to improve or restore liquidity and rehabilitate so that it can continue its operations.“ Þetta snýst sem sagt um að lækka eða endursemjja um skuldir. Tillögur ráðherra hvað varða stærstan hluta almennings líta alveg framhjá fyrri þættinum. Þær ganga fyrst og fremst út á að tryggja að heimilin borgi upp í topp það sem fjárglæfrabankarnir höfðu af þeim með svikum sínum og stöðutöku.
- **Tímabært og rétt:** Ekki er ráð nema í tíma sé tekið. Fyrst er það að nefna, að lítið er nýtt í tillögum ráðherra, þannig að erfitt er að heimfæra „tímabært og rétt“ upp á tillögurnar. Auk þess eru tillögurnar mikil óvissuferð. Tveir þriðju eru uppsláttur á

orðum án nokkurs stuðnings. Það sem er þó mótað er eins og rússnesk rúletta, þar sem heimilin fá fyrst að æfa sig án þess að nokkur kúla sé í byssunni. Svo eftir 3-4 ár, þá verður ein kúla hlaðin og alltaf bætt við fleirum með jöfnu millibili. Til langs tíma litið er ekkert „rétt“ við þessar tillögur.

- **Tækifæri fyrir alla til að endurskipuleggja fjármál sín á skynsamlegan hátt:** Í fyrsta lagi, þá á eftir að koma fram útfærsla á tveimur seinni liðum aðgerðaáætlunar ráðherra. Um 20% þjóðarinnar er því ennþá í fullkominni óvissu. Fyrir hina er ekkert í tillögunum sem gefa öðrum tækifæri „til að endurskipuleggja fjármál sín á skynsamlegan hátt“. Heimilunum er í besta falli gefið svigrúm til að undirbúa sig fyrir eignarupptökuna/þjóðnýtinguna sem mun bara eiga sér stað síðar. Engu er létt af heimilunum. Ekkert er gert til að liðka til með fasteignaviðskipti eða bílaviðskipti. Heimilin eru alveg jafnt með bakið upp við vegginn. Nei, hér er lítið svigrúm gefið og hvað er 13% lækkun greiðslubyrði, þegar fjárlögin gera ráð fyrir 60 þúsund króna mánaðarlegri hækkun skatta heimilanna.
- **Markmið: að létta greiðslubyrði:** Í almenna hluta tillagna ráðherra er vissulega létt tímabundið á greiðslubyrði lána, en lántakendum verður mjög líklega refsað fyrir það síðar með mun hærra greiðslubyrði miðað við stöðu höfuðstóls en við núverandi aðstæður. Það er ekki nema fyrir sérfróða að skilja nákvæmlega hvernig þetta virkar. Inni í aðferðinni er falin fátækragildra, hvati til svartrar atvinnustarfsemi og líkur á ósætti milli hópa launþega, þar sem launahækkanir hjá einum hópi mun leiða af sér hækkun greiðslubyrði lána hjá öllum. Launaþróun mun því taka við af verðlagsþróun sem stærsti óvinur lántakandans.
- **Markmið: að leiðrétta misgengi lána, launa, verðlags og gengis krónunnar:** Hér er slegið fram atriðum sem ekki standast. T.d. mun misgengi launa og gengis krónunnar ekkert leiðréttast með þessari aðferð. Það er og mun aldrei verða bein tenging á milli og launa og gengis krónunnar meðan laun eru ekki greidd út í erlendri mynt. Einnig eru ekki bein tengsl á milli höfuðstólsstöðu lánanna og launa. Hér er því verið að þyrlla upp ryki. Nei, það er verið að stuðla að misgengi, ekki leiðrétta það.
- **Markmið: að eyða óvissu:** Þetta er líklegast versta þversögnin í kynningu ráðherra. Staðreyndin er að óvissan eykst. Lántakendur hafa ekki hugmynd um hvernig afborganir munu vinna á höfuðstóli lána sinna, þar sem upphæð afborgunarinnar ræðst að greiðslujöfnunarvísitölu meðan staða höfuðstóls ræðst af þróun vísitölu neysliverðs. Það sem meira er, flækjustigið eykst svo mikið, þar sem í staðinn fyrir eina flókna fjármálaafurð er lántakendum ætlað að glíma við tvær. Það litla gegnsæi sem var fyrir er fjarlæggt og nú getur varla nokkur maður áttað sig á því hver þróun lána þeirra verður. Einnig er lántakendum gefið undir fótinn með að hugsanlega, kannski, einhvern tímann í framtíðinni, gæti það gerst að hluti höfuðstóls lánanna verið afskrifaður. Hvernig er hægt að meta upphæð áhvílandi lána við sölu? Hver fær afskriftina að lokum, sá sem lenti í tjóninu eða sá sem kaupir eignina síðar? Þær eru fleiri spurningarnar, en þessar tvær sýna best að óvissan er aukin með tillögum ráðherra um greiðslujöfnun lána.
- **Markmið: að gæta jafnræðis, hófsemi og sanngirni:** Hvað kemur hófsemi þessum aðgerðum við? Ekki neitt. Nema vísað sé til hófsemi í því að láta þá, sem ollu skaðanum, taka ábyrgð á gjörðum sínum og bera réttlátan hluta skaðans. Eina jafnræðið sem felst í tillögum ráðherra er að allir húsnæðiseigendur eiga að vera jafn illa settir. Áfram er haldið að mismuna sparnaðarformum, en á meðan innstæður upp á um 1.170 milljarða voru varðar upp í topp á kostnað skattgreiðenda og kröfuhafa, þá eiga húsnæðiseigendur að bera sitt tjón. Sanngirni ráðherra er með því líkum eindæmum, að samtökin vona að þau þurfi aldrei að líða ósanngirni af hálfu ráðherrans. Það er nákvæmlega engin sanngirni fólgin í því, að fjármálafyrirtæki eigi að komast um með hina ótrúlegu eignaupptöku sem felst í stökkbreyttum höfuðstóli húsnæðis- og bílálána. Ef ráðherra er að stæra sig af sanngirni, þá væri nær að bjóða strax leiðréttingu, ekki hugsanlega, mögulega,

kannski leiðréttingu þremur árum eftir lok lánstímans. Auk þess hafa samtökin fréttir af því, að eignaleigufyrirtæki hafi tilkynnt viðskiptavinum, að það verði ekkert gefið eftir. Annað hvort verði lánið greitt upp eða bílinn hirtur.

- **Markmið: að stuðla að sátt í samfélaginu:** Það er mat Hagsmunasamtaka heimilanna, að engin sátt muni nást með tillögum ráðherra. Samtökin telja þær frekar vera stríðsyfirlýsingu, en tilraun til sáttargerðar. Ef ráðherra heldur virkilega, að staðfesting á eignaupptökunni geti leitt til sáttar, þá ætti hann að hugsa um að fá sér nýtt starf. Tillögurnar eru ögrun við það fólk sem hefur mátt sjá eigið fé íbúða sinna brenna upp vegna stökkbreytingar á höfuðstóli lána. Húsnæðiseigandi, sem átti 80% eigið fé í 40 m.kr. eign fyrir tveimur árum, hefur þurft að sjá eigið féð minnka af tveimur ástæðum. Önnur er vegna um 20-30% lækkunar á fasteignaverði og við því er ekkert að gera. Hin er vegna stöðutöku fjármálafyrirtækja gegn hagsmunum viðskiptavina sinna. Lánið sem stóð í 8 milljónum fyrir tveimur árum er komið í um 10,4 m.kr. hafi viðkomandi verið með verðtryggt lán. Miðað við 25% lækkun fasteignaverðs hefur þessi aðili mátt horfa upp á eigið fé sitt fara úr 32 m.kr. í 19,6 m.kr. Hafi lánið verið gengistryggt, þá er ekki ólíklegt að höfuðstóll þess hafi hækkað í 16-20 m.kr. og eigið féð væri því komið niður í 10 - 14 m.kr. Heldur ráðherra virkilega að um þetta geti skapast sátt?

Eins og sést á þessari upptalningu, þá standast stóru orðin sjaldnast. Þetta á eins og áður fyrst og fremst við almennu aðgerðirnar, þar sem annað er ekki tilbúið og því munu samtökin bíða með að fjalla um markmið sértæku aðgerðanna, breytingar á lögum um Íbúðalánasjóð og endurbætur á opinberri greiðsluáðlögun, uns þær aðgerðir liggja fyrir.

Kröfur Hagsmunasamtaka heimilanna

Hagsmunasamtök heimilanna hafa sett fram einfaldar og skýrar kröfur um leiðréttingu á stökkbreyttum höfuðstóli húsnæðislána (ættu líka að geta gilt um bílalán) og um breytingar á lánakerfinu. Kröfur samtakanna eru sem hér segir:

1. Að boðið verði upp á að gengistryggðum lánum verði breytt í verðtryggt krónulán frá lántökudegi.
2. Verðtryggt lán (og þar með hin breyttu lán í lið 1) taki 4% þak á árlegar verðbætur frá 1. janúar 2008.
3. Áfnám verðtryggingakerfis lána, en samhliða þarf að setja hámark á nafnvexti.
4. Jöfnuð verði ábyrgð lántakenda og lánveitenda á sveiflum eða ójafnvægi í hagkerfinu.
5. Veð takmarkist við veðandlag.

Samtökin telja að fyrir þessum aðgerðum megi færa margs konar rök. Án þess að fara nánar út í þann rökstuðninginn að stöddu, má skipta rökunum í:

- lagaleg
- viðskiptaleg
- siðferðileg
- efnahagsleg
- félagsfræðileg og
- pólitísk

Með þessari greinargerð fylgir ítarefni. Þar er m.a. að finna greinina *Aðeins tvær leiðir færar: Leiðrétting núna eða afskriftir síðar* eftir Marinó G. Njálsson, stjórnarmann í Hagsmunasamtökum heimilanna. Þar fjallar hann í stuttu máli um fjögur fyrstu atriðin.

Niðurstöður - samantekt

Hagsmunasamtök heimilanna telja að tillögur félagsmálaráðherra um aðgerðir til

leiðréttingar greiðslubyrði og aðlögun skulda heimilanna vera ófullnægjandi. Samtökin virða þann vilja ráðherra að stuðla að tímabundinni almennri lækkun greiðslubyrði lána, en telja að ólíklegt sé að fyrirheit um mögulega leiðréttingu/afskrift í lok lánstímans standist. Tenging greiðslubyrði við greiðslujöfnunarvísitölu er lymskuleg aðferð til að tryggja að lánveitendur tapi engu. Það sem meira er, heildargreiðslubyrði mun aukast umtalsvert.

Samtökin sjá ekki að tillögur ráðherra uppfylli á nokkurn hátt, þau markmið sem sett eru fram í kynningarefni ráðherrans, svo sem að leiðréttu misgengi lána, launa, verðlags og gengis krónunnar, að eyða óvissu, að gæta jafnræðis, hófsemi og sanngirni og að stuðla að sátt í samfélaginu. Tillögurnar eru stríðsyfirlýsing, ekki sáttargerð.

Samtökin telja, að tillögur ráðherra séu staðfesting á ótta samtakanna, sem birtist í yfirlýsingu í febrúar, að heimilum landsins sé ætlað að fjármagna nýtt fjármálakerfi með eignum sínum.

Samtökin telja, að með tillögunum hafi ráðherra staðfest að í landinu gildi tvenn lög. Lög fjármagnseigenda og fjármálafyrirtækja og lög skuldara. Þorgeir Ljósveitningagoði áttaði sig á því fyrir 1009 árum, að slíkt væri ekki vænlegt til árangurs, er hann sagði: „Ef vér slítum í sundur lögin, slítum vér og í sundur friðinn.“ Hér verða að gilda ein lög, sem gæta sanngirnis, réttlætis, jafnræðis og hófsemi.

Að mati samtakanna koma tillögur ráðherra á engan hátt til móts við húsnæðiseigendur, þegar kemur að því að létta á þeirri stöðu sem er á fasteignamarkaði. Meðan höfuðstóll lána er ekki leiðréttur og óvissa ríkir um hvort nokkuð komi til slíkrar leiðréttingar, þá er erfitt að eiga í viðskiptum með fasteignir. Án leiðréttinga á höfuðstól veðlána er geta fólks til fjárfestinga skert verulega og sá hópur stækkar ört sem er með yfirveðsettar eignir, sökum þess að verð eigna fellur og höfuðstóll lána hækkar stöðugt. Fólk getur hvorki stækkað eða minnkað við sig. Það er bundið í nokkurs konar átthagafjötra. Allt vegna þess að lánveitendur skulu fá sín stökkbreyttu lán að fullu endurgreidd. Tímabundin aukin greiðslugeta mun innan fárra ára hverfa með hækkun greiðslubyrði tengdri greiðslujöfnunarvísitölu. Hvorki er tekið á rót vandans né höfðað til ábyrgðar fjármálastofnana á stöðugleika. Samtökin sjá ekki hvernig tillögur ráðherra geti orðið grunnur að viðreisn efnahagslífsins.

Hagsmunasamtök heimilanna skora á félagsmálaráðherra og stjórnendur fjármálafyrirtækja að setjast niður með fulltrúum neytenda og ræða alvöru lausn á skulda- og greiðsluvanda heimilanna. Samtökin vilja minna á, að heimilin eru ekki óvinurinn. Hagsmunir aðila fara saman.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa í 8 mánuði leitað eftir samstarfi við fjármálafyrirtæki og stjórnvöld um lausn á stöðu heimilanna. Já, samtökin auglýsa eftir samstarfi, ekki kynningarfundum. Í 8 mánuði hafa samtökin verið hunsuð. Nú hefur það leitt til þess að greiðsluverkfall hófst 1. október og stendur að óbreyttu til 15. október. Höfum hugfast að heimilin eru viðskiptavinir fjármálafyrirtækjanna og fyrirtækjunum ætti að vera í mun að viðhalda viðskiptasambandinu. Ef það er ekki næg ástæða til að setjast niður og ræða saman um lausnir, þá vita samtökin ekki hvað þarf til. Dugi yfirstandandi greiðsluverkfall ekki til að ná fram réttlæti, sanngirni og jafnrétti, eins og ráðherra ber sér á brjósti með, þá verða frekari aðgerðir boðaðar.

Heimilin í landinu eru ekki botnlaus sjálftökusjóður fyrir fjármálafyrirtæki og stjórnvöld. Þeim ber ekki að borga fyrir glannaskap fjármálafyrirtækjanna eða mistök í hagstjórn og þau munu ekki gera það.

www.heimilin.is

**Frumvarp til laga um aðgerðir í einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og
gjaldeyrishrunsins**

Lykilatriði í texta frumvarpsins, athugasemda og umsagnar fjárlagaskrifstofu fjármálaráðuneytis

1. gr.

Markmið.

Markmið laga þessara er að hraða endurreisn íslensks efnahagslífs í kjölfar banka- og gjaldeyrishrunsins haustið 2008 og að jafnvægi komist á virði eigna og greiðslugetu annars vegar og fjárskuldbindinga einstaklinga, fyrirtækja og heimila hins vegar. Lögin kveða á um leiðir og viðmið til að ná því markmiði.

Í athugasemd:

Í 1. gr. frumvarpsins er að finna skýra stefnuyfirlýsingu frá Alþingi og stjórnvöldum um að kröfuhafar skuli leita samninga við skuldara um endurskipulagningu og leita sameiginlega lausna á fjárhagslegum vanda einstaklinga, heimila og fyrirtækja, með heildarhagsmuni að leiðarljósi.

Frumvarpið gerir kröfuhöfum kleift að færa fjárskuldbindingar einstaklinga, fyrirtækja og heimila niður til raunvirðis, án þess að niðurfellingin teljist til skattskylds eignaauka hjá skuldara.

HH: Með frumvarpinu er líklegast (kemur ekki nógu skýrt fram) viðurkenning á þeirri kröfu Hagsmunasamtaka heimilanna, að veð skuli duga fyrir veðandlagi og að skuldarar verði ekki eltir út fyrir gröf og dauða, þ.e. eiga á sér stað raunveruleg eftirgjöf skulda, en ekki opna fyrir að lántakendur verði eltir af innheimtumönnum um ófyrirséða framtíð vegna þeirra skulda sem eru umfram veðrými eigna. Frumvarpið mun augljóslega bjarga hinum fjölmörgu „óráðsíu“ fjárfestum sem ekki eiga eignir fyrir hlutabréfaskuldum sínum. Þær afskriftir verða sýnilega mun meiri en hjá húsnaðiseigendum. Fjárskuldbindingin vegna kaupa á hlutabréfum upp á hundruð milljóna, ef ekki milljarða, verður nú hægt að færa niður til raunvirðis bréfanna, þ.e. 0 kr.

Mikilvægur þáttur í endurreisninni er þessi viðurkenning á skattleysi eignarauka hjá skuldara. Vandamálið er að það kemur ekki fram í texta laganna og því látið eftir dómstólum að túlka ákvæði laganna með ákvæðum reglugerðar sem gefin var út í vor fyrr á þessu ári.

Nauðsynlegt er að vinnubrögð kröfueigenda við skuldbreytingar og hugsanlega eftirgjöf krafna séu hafin yfir allan vafa. Treysta þarf sem kostur er innri eftirlitskerfi fjármálafyrirtækja, svo sem innri endurskoðun og embætti umboðsmanns skuldara sem nú eru til staðar í öllum nýju bönkunum þremur. Þá þarf Fjármálaeftirlitið einnig að koma að og leggja mat á vinnureglur eftirlitsskyldra aðila, auk þess sem það fylgist með meðferð einstakra mála.

HH: Einu sinni sem oftar eiga neytendur bara taka því sem að þeim er rétt. Tryggja þarf aðgang hagsmunaaðila neytenda aðgang á svona ferli. Ákvörðun sem tekin er hjá kröfueigendum verður ekki sáttagrunnur. Hvergi kemur fram hver ákveður að einstaklingur eða heimili geti nýtt sér ákvæði 2.gr.,

hvenær það er hægt, hve lengi úrræðin standa til boða og hve langan tíma fjármálafyrirtækið hefur til að afgreiða hvert mál. Allt er þetta opið og látið eftir kröfuhöfum að ákveða. Mun innheimta stöðvast á meðan? Gilda þessi ákvæði líka fyrir þá sem eru komnir í nauðungarsöluferli eða mun það ferli fara á fullt núna 1. nóvember? Hvað með afturvirk áhrif vegna þeirra sem hafa tekið á sig tjón eða lent í nauðungarsölu á síðustu 12 – 20 mánuðum?

Heimili eru tilgreind sérstaklega í greininni, en við ákvörðun um aðlögun skulda er heimilt að líta á veðsetningu fasteigna, bifreiða og skuldsetningu fjölskyldumeðlima sem eina heild og taka afstöðu til endurskipulagningar á þeim grunni.

Með hugtakinu „heimili“ er átt við að hagsmunir þeirra sem reka saman heimili – eru í reynd í sameiginlegu fjárfélagi – skuli leystir í einu lagi. Það er mikilvægt frá sjónarmiði einstaklinganna og hagsmuna samfélagsins að horft sé á hagsmuni heimilisfólks, hjóna, sambúðarfólks og fjölskyldna í samhengi og þeir afgreiddir samhliða vegna þeirrar fjárhagslegu heildar sem fjölskyldur eru.

HH: Þetta er mjög mikilvægt atriði, því mjög mörg heimili eru með ungmenni 18 ára og eldri sem stofnað hafa til fjárskuldbindinga sem foreldrar eru í raun að bera hitann og þungann af. En þetta vekur líka spurningar um hvaða lán falla undir „skuldsetningu fjölskyldumeðlima“. Þýðir þetta líka námslán? Hvað með námsmenn sem dvelja fjarri heimilum sínum? Nú hvað með neyslulán og yfirdrætti?

2. gr. Einstaklingar og heimili

Í samningi milli kröfuhafa og skuldara um eftirgjöf skulda eða breytingu á skilmálum skuldabréfa og lánessamninga skal fyrst og fremst horft til þess að laga skuldir að greiðslugetu og eignastöðu viðkomandi einstaklings eða heimilis. Skal miðað að því að hámarka gagnkvæman ávinning samningsaðila af því að gefa eftir tapaðar kröfur og komast hjá óþarfa kostnaði og óhagræði. Heimilt er eftirlitsskyldum aðilum á fjármálamarkaði að móta með samkomulagi sín á milli samræmdar verklagsreglur um skuldaaðlögun sem gildi tímabundið.

Úr athugasemd:

Markmiðið er að skuldir verði aðlagðar eignum og greiðslugetu. Við mat á greiðslugetu er eðlilegt að horft sé til tekna undanfarið ár og framtíðarmöguleika. Við mat á virði eigna er eðlilegt að litið sé til markaðsverðs, þar sem það hefur myndast, eða opinbers mats á eignum sem standa til tryggingar, eins og til dæmis fasteignamats eða mats á bifreiðum ef slík möt eru til. Forsenda þess að niðurfærsla höfuðstóls skuldar og vaxta sé raunhæf og sanngjörn er að lántaki geti greitt af þeirri fjárhæð. Ef lántaki getur til dæmis ekki greitt af nýjum höfuðstól skuldar, sem tekur mið af virði eigna, er líklegt að forsendur lántaka séu brostnar og leita verði annarra lausna, eins og til dæmis sölu eigna.

HH: Til þess að hægt sé að laga skuldir að eignum, þá verður að vera skýrt hvað teljast eignir og hvað teljast skuldir. Þetta er hvorugt skýrt nógu vel út. Varðandi mat á eignum, þá er mikilvægt að tekið sé tillit til þátta sem hafa áhrif á matið. Fasteignamat tekur sifeldum breytingum. Húsnæði í byggingu getur tekið miklum breytingum í fasteignamati, þó ekkert hafi verið bætt við ián þar sem eigandi nýtti sjálfaflafé. Hvaða mat á þá að nota, það sem var í gildi þegar lánið var tekið eða það næsta á eftir eða

Það sem er í gildi núna? Hér getur munað milljónum hvort mál er afgreitt fyrir næstu áramót eða eftir. Það á raunar líka við um þó húsnæði sé ekki í byggingu.

Hvað gerist ef verðbólga fer aftur af stað eða gengisþróun verður ennþá óhagstæðari? Hafa einstaklingar og heimili þá rétt á endurmat skulda? Eða ef atvinnustig breytist og þar með greiðslugeta.

Það er lagt í hendur kröfuhafa/fjármálafyrirtækja að móta með samkomulagi samræmdar verklagsreglur. Það þýðir að þessir aðilar geta lagst gegn þessum aðgerðum, komið upp tæknilegum hindrunum fyrir framgangi þeirra, takmarkað möguleika einstaklinga og heimila að nýta þessa kosti eða sett þeim aðrar skorður sem eru lántakendum óhagfelld. Telja verður nauðsynlegt að talsmaður neytenda eða annar álíka aðili hafi úrskurðarvald um það hvort verklagsreglur eftirlitsskyldu aðilanna séu sanngjarnar, réttlátar og gæti jafnræðis. Einnig mætti setja það inn í laga textanna að þessar samræmdu verklagsreglur skuli hafa sanngirni, réttlæti og jafnræði að leiðarljósi. Hvað gerist ef fjármálafyrirtækin ná ekki saman og verulegur munur verður á úrræðum milli fyrirtækja?

Heimild til að binda lánsamning við vísitölu launa er ekki að finna í lögum um vexti, nr. 38/2001. Hér er lagt til að þessi heimild verði veitt í þeim tilvikum þegar eldri lánsamningi einstaklinga og heimila er breytt og hann aðlagður greiðslugetu. Tillagan er í samræmi við þá hugsun að miða breytingar á lánsamningi við greiðslugetu einstaklings og heimila, sem ræðst fyrst og fremst af launatekjum, enda má ætla að sú vísitala fylgi greiðslugetu betur en vísitala neysluverðs, eða gengisvísitalan.

HH: Það er ekkert í 2.gr. sem heimilar aðra vísitölutengingu, en er í lögum nr. 38/2001. Nauðsynlegt er að breyta ákvæðum laga nr. 38/2001, þannig að heimild til notkunar greiðslujöfnunarvísitölu verði heimiluð, sé ætlunin að heimila hana á annað borð. Ekki er ásættanlegt, að neytandi eigi að þurfa að fletta upp í mörgum lögum til að komast að því hvaða lög eru nýjust. Eðlilegast er að bæta inn í 13. og 14.gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur ákvæði um að tengja megi fjárskuldbindingar við greiðslujöfnunarvísitölu.

Umsögn fjárlagaskrifstofu fjármálaráðuneytis:

Í frumvarpinu eru í öðru lagi lagðar til sértækar aðgerðir um skuldaaðlögun einstaklinga, heimila og fyrirtækja sem hægt er að grípa til ef almenn greiðslujöfnun dugir ekki. Gert er ráð fyrir að Samtök fjármálafyrirtækja, fyrir hönd aðildarfyrirtækja sinna, Íbúðalánasjóður og Landssamtök lífeyrissjóða, fyrir hönd aðildarsjóða sinna, geri með sér samkomulag um verklagsreglur um slíka sértæka skuldaaðlögun. Með þessum aðgerðum er ætlunin að færa skuldir að greiðslugetu og eignastöðu viðkomandi aðila en þær ná til allra lánasamninga sem leiða af sér fjárskuldbindingu (t.d. íbúðalán, verð- og gengistryggð lán, bifreiðalán, verðbréfa- og afleiðusamningar). Með sértækri skuldaaðlögun er ætlunin að ná fram fjárhagslegri endurskipulagningu með skilvirkum og skjóttum hætti á málefnum einstaklinga, fjölskyldna og fyrirtækja, þ.e. með sölu eigna og eftirgjöf krafna án aðkomu dómstóla og skráningar á vanskilaskrá. Breyting á lánasamningum á þó ekki að hafa í för með sér að neikvæðri

eiginfjárstöðu lántakenda sé breytt í jákvæða. Mat lánveitenda er að kostnaður vegna sértækrar skuldaaðlögunar rúmist innan þeirra varúðarfærslna sem þeir hafa gert í sínu bókhaldi og er ekki gert ráð fyrir að aðgerðirnar hafi í för með sér meiri afskriftir en annars hefðu orðið. Sameiginlegar verklagsreglur ættu að tryggja aukið jafnræði, gegnsæi og flýta fyrir úrlausn lántakenda sem eru í vandræðum. Með sértækri skuldaaðlögun eiga efnahagsreikningar lántakenda og lánveitenda fyrr að ná jafnvægi og þar með flýta fyrir endurreisn íslensks efnahagslífs. Samkvæmt mati fjármálafyrirtækja er áætlað að alls 5.000 einstaklingar þurfi á sértækri skuldaaðlögun að halda.

HH: Hér er margt forvitnilegt að sjá. Fyrst þetta: „Breyting á lánasamningum á þó ekki að hafa í för með sér að neikvæðri eiginfjárstöðu lántakenda sé breytt í jákvæða.“ Það er raunar hvergi vikið að þessu í frumvarpinu, en gerum ráð fyrir að þarna sé um falda tilvísun. Hvert er viðmiðið? Hvenær varð eiginfjárstaðan neikvæð? Er sá sem átti 40% eigið fé, en er núna komin í neikvæða stöðu upp á 10% á hann að sitja uppi með að tapa öllu sínu eigin fé? Eða er verið að tala um að sá sem átti ekkert eigið fé í upphafi komist ekki í jákvætt eigið fé? Hér er klárlega verið að senda þau skilaboð, að þeir sem fóru varlega eiga að bera tjón sitt, en hinir sem fóru geyst og keyptu á 100% lánum eiga ekki að tapa neinu.

En atriðið sem vekur mesta athygli mína er þetta: „Með þessum aðgerðum er ætlunin að færa skuldir að greiðslugetu og eignastöðu viðkomandi aðila en þær ná til allra lánasamninga sem leiða af sér fjárskuldbindingu (t.d. íbúðalán, verð- og gengistryggt lán, bifreiðalán, verðbréfa- og afleiðusamningar).“ Í þessu felst tvennt. Annars vegar er það að færa skuldir að greiðslugetu, hitt síðan að færa skuldir að eignastöðu. Samt „[s]kal miðað að því að hámarka gagnkvæman ávinning samningsaðila af því að gefa eftir tapaðar kröfur og komast hjá óþarfa kostnaði og óhagræði“, eins og segir í 2.gr. Skoðum fyrst „að færa skuldir að greiðslugetu“. Ég er ekki viss um að þetta samræmist því að eignfjárstaða verði ekki jákvæð. Það er óhjákvæmilegt að sé greiðslugeta ekki fyrir hendi til að greiða að 100% láni og ekki er hægt að selja eignina, þá er fátt til ráða. Á bankinn þá að taka eignina yfir og eigandi er laus allra mála?

Þá er það hitt atriðið: „að færa skuldir að eignastöðu“. Þetta er ekkert smá atriði. Hér er verið að afskrifa öll hlutabréfalánin. Hvort sem menn skulda milljón eða milljarð umfram eignastöðu, þá verður allt afskrifað. Allir þeir sem tóku mesta áhættu, fá syndaaflausn. Ekki hjá presti, nei hjá félagsmálaráðherra! En enn og aftur eiga þeir sem fóru varlega eiga að bera tjón sitt vegna þess að eiginfjárstaða þeirra fór ekki upp fyrir eignastöðu. Sá sem tók mesta áhættu og hefði getað grætt mest og er hugsanlega búinn að græða mest, hann á að fá mestan afslátt skulda. Ég sé ekki réttlætið í þessu. Vissulega áttu margir, sem eru að fá mikla niðurfærslu skulda, mikið eigið fé í húseignum sínum og það er núna glatað. Þetta sama fólk átti líka mikinn sparnað á reikningum, í lífeyrissparnaði (almennum og séreigna-), eiga jafnvel eignir í útlöndum og svona mætti lengi telja. Ekki að ég ætli að öfundast í fólki vegna þess að það hefur komist í álnir, en mun þetta atriði „að færa skuldir að eignastöðu“ ná til allra skulda og allra eigna? Þetta atriði er illa skilgreint og kallar á túlkun fjármálafyrirtækja. Og svo það sem

skiptir suma miklu máli: Verða námslánin inni í þessu? Sagt er að mæða muni á „skattayfirvöldum vegna eftirlits á hvort rétt sé staðið að niðurfellingum skulda eða skuldbreytinga“. Mun ekki síður mæða á þeim að aðstoða við að finna ALLAR eignir eða er kannski bara átt við veðhæfar eignir. Þetta atriði er svo óljóst, að ómögulegt er að skilja hvað er nákvæmlega átt við.

Greiðslujöfnun verðtryggðra lána

4. gr.

1. mgr. 2. gr. laganna orðast svo:

Lög þessi taka til verðtryggðra lána sem tryggð eru með veði í fasteignum hér á landi hjá opinberum lánastofnunum, lífeyrissjóðum og fjármálafyrirtækjum sem hafa starfsleyfi á grundvelli laga um fjármálafyrirtæki hér á landi. Skal greiðslujöfnun beitt á öll slík lán nema lánþegi hafi sérstaklega óskað þess að vera undanþeginn greiðslujöfnun. Skilmálabreyting á lánasamningi vegna greiðslujöfnunar skal vera lánþega að kostnaðarlausu.

5. gr.

Við bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 4. mgr. 5. gr. laganna skal endurgreiðsla skuldar einstaklinga á jöfnunarreikningi, eftir að upprunalegum lánstíma lýkur, aldrei standa lengur en þrjú ár vegna lánasamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laga þessara. Skuld sem stendur eftir á jöfnunarreikningi í lok þriggja ára frá lokum upprunalegs lánstíma skal gefin lánþega eftir og afmáð úr veðmálabókum.

Um 4. gr.

Breytingin sem hér er gerð felur í sér að greiðslujöfnun verður beitt á öll verðtryggð lán sem eru með fasteignaveði nema skuldari óski þess sérstaklega að vera undanþeginn greiðslujöfnun. Tilgangur þessa er að forða því að skuldurum nýtist ekki greiðslujöfnunin vegna skorts á upplýsingum um hana.

Um 5. gr.

Samkomulag hefur orðið við helstu fjármálafyrirtæki um að sett verði þak á þá lengingu lána sem orðið getur vegna beitingar greiðslujöfnunar við þrjú ár. Lánþegar mundu þannig lengst greiða af lánum sínum í þrjú ár eftir að upphaflegum lánstíma lýkur. Þetta er gert til að koma til móts við ótta skuldara um að greiðslujöfnun muni leiða til óhóflegrar lengingar lánstíma lána. Það er mat fjármálafyrirtækja að ólíklegt sé að eitthvað standi eftir af lánum í lok lánstímans þrátt fyrir greiðslujöfnun að gefnum varfærum forsendum um þróun kaupmáttar og atvinnustigs. Tilgangur þessarar breytingar er að tryggja að öllum lánþegum verðtryggðra fasteignaveðlána bjóðist þessi kostur óháð því hvaða aðili veitti lánin eða á þau nú.

HH: Upptaka greiðslujöfnunarvísitölu er í flestum tilfellum bjarnargreiði. Notkun greiðslujöfnunar mun líklegast ekki leiða til lengingu lánstíma nema þróun launa og atvinnustigs verði mjög óhagstæð til langs tíma. Í flestum tilfellum sem ég hef skoðað, þá mun lánstíminn lengjast mjög óverulega eða styttest! Það getur varla verið ætlun Alþingis að stytta lánstíma lánanna!

Það hefur verið ein höfuð krafa Hagsmunasamtaka heimilanna að hinn stökkbreytti höfuðstóll húsnæðislána verði leiðréttur. Greiðslujöfnun leiðir ekki til slíks nema sem fullkomlega óraunhæfs möguleika í lok lánstíma. Hér er því fyrst og fremst verið að veita tímabundið skjól, en síðan á að venja landsmenn smátt og smátt við storminn svo mönnum finnist að lokum ekkert hvasst þó bál sé úti.

Notkun greiðslujöfnunarvísitölu mun skerða ráðstöfunartekjur lántakenda til langs tíma. Þetta þýðir frýstingu kaupmáttar meðan verið er að greiða af láninu. Þegar lántakendur ættu að vera farnir að sjá greiðslubyrðina lækka, þá mun það ekki gerast. Þetta mun skerða neyslu fólks til langs tíma og þar með lækka skatttekjur ríkisins. Óljóst er hvernig fara á með lán við sölu og hver eigi að njóta góðs af afskriftinni, ef til hennar kemur. Það er mun hreinlegri leið, að fara strax í niðurfærslu þannig að greiðslubyrðin lækki í núverandi kerfi niður í það sem ætlunin er að ná fram með greiðslujöfnuninni. HH hafa lagt til að verðbætur verðtryggðra lána takmarkist við 4% á ári frá og með 1. janúar 2008. Það er lægri lækun greiðslubyrði til að byrja með en samkvæmt tillögum ráðherra, en síðar þýðir það lægri greiðslubyrði.

Með greiðslujöfnuninni er ekki verið að setja neina ábyrgð á fjármálafyrirtækin að viðhalda stöðugleika. Raunar má segja að það verði þeim í hag að sprengja hér upp launarammann og láta sem flesta fylgja á eftir. Þá hverfur hvatinn til að greiða niður skuldir með auka greiðslu inn á höfuðstól. Slíkt gæti bara orðið til þess að minnka líkurnar á því að eitthvað verði afskrifað í lokin.

Höfum í huga, að skuldir heimilanna við fjármálafyrirtæki voru um 2.000 milljarðar um síðustu áramót, þar af 1.410 milljarðar vegna húsnæðislána sem skiptist sem hér segir:

- 465 milljarðar við Íbúðalánasjóð
- 700 milljarðar hjá Landsbanka, Glitni/Íslandsbanka og Kaupþingi
- 250 milljarðar hjá öðrum fjármálastofnunum, þ.m.t. SPRON, Frjálsi fjárfestingabankinn og aðrir sparisjóðir.

„Kostnaður“ ÍLS af tillögum HH er því um 74 milljarðar. Af þeirri tölu eru þegar um 10 milljarðar tapaðir og meira tap liggur í loftinu. „Kostnaður“ bankanna er vissulega meiri, en hafa skal í huga að ekkert af gengistryggðum húsnæðislánum gamla Kaupþings og aðeins hluti af verðtryggum hafa verið flutt yfir í nýja bankann. Stór hluti af íbúðalánasafni bankans var sett í vafninga, sem settir voru að veði fyrir endurhverfum lánum Kaupþings við Seðlabanka Íslands. Þar eru lánasöfnin verðmetin á 50% og losna ekki nema annað tveggja gerist, Seðlabankinn ákveður að gera veðkall eða að gamli Kaupþing greiðir upp skuld sína við Seðlabankann. Sama gildir um íbúðalánasöfn Glitnis/Íslandsbanka. Lánasöfn Landsbankans munu vera öll í eigu bankans og geta því að forfallalausum flust yfir í NBI.

Meira varðandi greiðslujöfnunarvísitöluna. Veit einhver hvernig hún verður til? Notað er orðalagið að greiðslujöfnunarvísitalan sé „launavísitala vegin með atvinnustigi“. En hvernig er þetta gert? Hvernig er atvinnustig mælt? Þessi vísitala er gjörsamlega óskiljanleg. Síðan tekur mánaðarleg greiðsla breytingum eftir greiðslujöfnunarvísitölu en höfuðstóllinn eftir vísitölu neysliverðs. Á fólki að geta skilið þetta?

Samtökin hafa fengið upphringingar og tölvupósta frá starfsmönnum fjármálafyrirtækja, m.a. ÍLS, þar sem við eru hvött til að leggjast gegn upptöku greiðslujöfnunarvísitölnunnar. Okkur er sagt að þetta sé mikil blekking. Ekki að við hefðum ekki vitað það áður, en það kemur okkur á óvart að starfsmenn húsnæðislánafyrirtækja leggist að svo miklum þunga gegn þessari tillögu sem kemur fram í þessu frumvarpi.

Líklegast sjá starfsmenn ÍLS fram á að greiðslujöfnunarvísitala geri ekkert fyrir botnfrosinn fasteignamarkað í landinu. Hvernig á nokkur maður að átta sig hver er raunveruleg skuldsetning húsnæðis, þegar þrjár torskýldar breytur ráða framþróun skuldarinnar?

Umsögn fjárlagaskrifstofu fjármálaráðuneytis:

Með aðgerðum vegna almennrar greiðslujöfnunar gætu lánveitendur þurft að afskrifa skuld á jöfnunarreikningi þremur árum eftir að upprunalegum lánstíma lýkur. Samkvæmt mati Íbúðalánasjóðs og fjármálastofnana um áhrif þessara breytinga er talið að afskriftir skulda verði að óverulegu leyti meiri en ella hefði orðið miðað við eðlilega þróun kaupmáttar og að afskriftir rúmist innan þeirra varúðarframlaga sem gerð hafa verið í efnahag þessara aðila. Ekki hafa þó verið settir fram beinir tölulegir útreikningar um þessa niðurstöðu...Helsti áhættuþátturinn er kaupmáttur en þróun hans þarf að vera umtalsvert lakari en eðlilegt getur talist næstu 30–40 árin svo að afskriftir lánveitenda hafi áhrif á efnahag þeirra. Ólíklegt er að sú verði raunin þar sem kaupmáttur hefur þegar rýrnað umtalsvert síðustu missirin. Áhættan er þó fyrir hendi og liggur fjárhagsleg ábyrgð þeirra aðgerða sem boðaðar eru í frumvarpinu hjá lánveitendum. Á móti kemur að með aðgerðunum mun greiðsluvilji einstaklinga og heimila aukast en það mun væntanlega leiða til minni afskrifta en ella.

Ljóst er að með almennri greiðslujöfnun íbúðalána verður kostnaður lántakans meiri þar sem höfuðstóll greiðist hægar niður og vaxtakostnaður því meiri.

HH: Þetta sýnir að greiðslujöfnunarvísitala er bara blekking svo „greiðsluvilji einstaklinga og heimila auk[i]st“. Ekki er ætlunin að koma á nokkurn hátt til móts við lántakendur vegna stökkbreyttra höfuðstóla lána þeirra vegna hækkunar á vísitölu neysluverðs síðustu 2 ár eða svo. Viðurkennt er í umsögninni, að frekar verði um að kostnaður hækki.

Hagsmunasamtök heimilanna telja þessa leið ófullnægjandi úrræði og tóman blekkingarleik.

6.gr. Heildsölubanki vegna íbúðalána

Íbúðalánasjóði er heimilt, að fengnu samþykki ráðherra, að setja á fót opinbert hlutafélag sem hafi að markmiði fjármögnun og endurfjármögnun íbúðalána fyrir fjármálafyrirtæki og íbúðalánasjóð. Íbúðalánasjóði er heimilt að leggja hinu nýja félagi til fé og eignir gegn eignarhlutdeild í félaginu eða gegn greiðslu í skuldabréfum sem hið nýja félag gefur út. Félaginu er heimilt að gefa út hvers konar skuldabréf til að fjármagna útlán Íbúðalánasjóðs og annarra aðila á markaði. Félagið skal miða við að lánstími og lánakjör tekinna og fjármagnaðra lána standist sem næst á, að teknu tilliti til vaxtaálags sem nauðsynlegt er til að mæta rekstrarkostnaði og væntum útlánatöpum félagsins. Félagið skal á hverjum tíma bjóða öllum samstarfsaðilum fyrirgreiðslu á sömu kjörum. Félagið setur reglur um hámarksveðsetningu og hámarkshlutdeild fjármálafyrirtækja og íbúðalánasjóðs í áhættu vegna fjármagnaðra og

endurfjármagnaðra lána.

Ráðherra skal í reglugerð setja nánari fyrirmæli um starfsumgjörð og starfshætti félagsins.

Um 6. gr.

Með þessari grein er gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóður fái heimild til að endurfjármagna íbúðalán lánastofnana og annarra lánveitenda á íbúðalánamarkaði. Allt frá innkomu bankanna á íbúðalánamarkað árið 2004 hefur skortur á langtímafjármögnun staðið íbúðalánamarkaðnum fyrir þrífum og ýtt undir óstöðugleika í framboði á íbúðalánum. Með breytingunni er lagður grunnur að húsbankakerfi að danskri fyrirmynd, auk þess sem gert er ráð fyrir að hið nýja félag gæti boðið nýjar lausnir í lánveitingum, svo sem með útgáfu óverðtryggðra skuldabréfaflokka.

HH: Þessu ákvæði ber að fagna. Það er í eðli sínu alveg óskilyt öðrum atriðum í frumvarpinu og getur því staðið eitt og sér, þó önnur atriði verði felld út. Annars eru allar breytingarnar sem snúa að lögum nr. 44/1998 mjög þarfar viðbætur við þau lög. Tilkoma heildsölubanki vegna íbúðalána er mjög mikilvæg. Ástæðan fyrir hluta af endurfjármögnunarpörf bankanna, sem leiddi til falls þeirra, var að þeir fjármögnuðu sig stutt en lánuðu langt. Með tilkomu heildsölubanka er verið að tryggja langtíma fjármögnun langtíma húsnæðislána, þannig að bæði lánveitendur og lántakendur séu öryggir með fjármögnun lána sinna á líftíma fjárskuldbindingarinnar.

Úr athugasemdum:

Stór hluti af íbúðalánum heimila, eða um 30%, voru einnig gengistryggð. Fall krónunnar hefur því í mörgum tilvikum leitt til skuldsetningar umfram verðmæti trygginga. Aukin verðbólga í kjölfar falls krónunnar hefur einnig þyngt skuldabyrði þeirra heimila sem skulda verðtryggð íbúðalán. Þá hefur verð íbúðarhúsnæðis lækkað um 10–15% að nafnvirði á undanförunum missirum. Kaupmáttur hefur lækkað um 10–15% að jafnaði í kjölfar hrunsins og atvinnuleysi hefur aukist í 8–9%. Búist er við að kaupmáttur muni halda áfram að minnka og gæti hann í heild minnkað um rösk 20% á samdráttarskeiðinu.

Mikilvægur þáttur neyðarlaganna var að heimila Fjármálaeftirlitinu að setja á stofn nýja banka á grunni banka sem höfðu komist í þrot. Þá var ríkissjóði heimilað að leggja slíkum bönkum til eigið fé. Fjármálaeftirlitið fór þá leið að stofna nýja banka á grunni stóru bankanna þriggja og færa til þeirra innlendar innlánaskuldbindingar þrotabankanna og virkar innlendar eignir, þ.m.t. útlán gömlu bankanna. Jafnframt setti Fjármálaeftirlitið af stað matsferii á vegum alþjóðlega viðurkenndra aðila til að meta virði þeirra eigna sem færðar voru frá þrotabönkunum til að tryggja að ekki væru teknar út úr þrotabönkunum eignir nema greiðsla kæmi fyrir þær.

Matsferlinu lauk með niðurstöðu í apríl síðastliðnum og síðan hafa átt sér stað viðræður milli kröfuhafa og ríkissjóðs um matið og með hvaða hætti greiðsla kæmi fyrir mismun virðis eigna skulda sem fluttar voru til nýju bankanna. Þessum viðræðum er nú lokið í tilviki Íslandsbanka og Nýja Kaupþings, en enn standa yfir viðræður um mál Landsbankans.

Niðurstaða í matsferlinu þýðir að komið er samkomulag um mat á virði eigna bankanna. Það mat er gert af bestu manna yfirsýn auk þess sem hagsmunaaðilar hafa tekist á um það. Matið felur m.a. í sér mat á raunverulegu virði þeirra útlána sem bankarnir nýju hafa yfirtekið. Það byggist annars vegar á skoðun á öllum stærri lánum og úrtaki minni lána, þar sem lagt hefur verið mat á greiðslugetu skuldara og virði þeirra trygginga sem fyrir lánum eru. Það mat hlýtur að verða sá grundvöllur sem nýju bankarnir munu standa á í meðferð útlánamála á næstu missirum.

HH: Þetta er því miður að einhverju leiti rangt. Ekki er komið endanlegt mat á stórum hluta eigna, þar sem þær eru ennþá eftir í gömlu bönkunum. Þannig eru öll gengistryggð lán Kaupþings og Glitnis ennþá hjá þeim og hluti verðtryggðra lána. Þetta er vegna þess að lánin voru sett að veði vegna endurhverfra viðskipta við Seðlabankans og eru því í raun eign Seðlabankans. Ekki fæst á hreint hvert endanlegt mat er á þessum lánasöfnum fyrr en í ljós kemur hvað verður um þau, þ.e. hvort Seðlabankinn tekur þau í veðkalli, gömlu bankarnir leysa þau til sín eða þau verða færð yfir í nýju bankana.

Meginverkefni nýju bankanna á næstu mánuðum verður að leiða þessi skuldamál til lykta gagnvart einstaklingum og fyrirtækjum. Við það þarf að taka mið af þeim varúðarfærslum eða niðurfærslum sem gerðar hafa verið við flutning útlána til nýju bankanna. Mikilvægt er að þetta gerist sem hraðast til þess að koma í veg fyrir að skuldavandi heimila og fyrirtækja vindi ekki enn frekar upp á sig. Þá er mikilvægt að færa niður skuldir að því sem raunhæft hefur verið talið í mati á efnahag nýju bankanna. Engum tilgangi þjónar að halda áfram innheimtu á grundvelli formlegra krafna sem í raun eru tapaðar. Slíkt mundi jafnframt setja heimili og fyrirtæki í skuldafjötra og hefta endurreisn efnahagslífsins. Eftirgjöf eða skuldbreytingar á lánum heimila og fyrirtækja er því í raun lokahnykkurinn á því skuldaaðlögunarferli sem hófst með setningu neyðarlaganna í október.

HH: Aftur er um rangfærslu að ræða, af sömu ástæðu og fyrr. Lánin eru ekki í eigu nýju bankanna. Það er því ekki í verkahring nýju bankanna að sjá um þessa breytingu og engar varúðarfærslur eða niðurfærslur þurfa að eiga sér stað þar. Raunar er hægt að efast um lögmæti fjölmargra fjármálagjörninga sem framkvæmdir hafa verið undanfarnar 55 vikur, m.a. þinglýsingu FME á öll veðskuldabréf sem ætlunin var að flytja úr gömlu bönkunum í þá nýju og skilmálabreytingar sem samþykktar hafa verið af nýju bönkunum án þess að vísa til þess að það sé gert í umboði gömlu bankanna.

Greiðslujöfnunarvísitala - útreikningur á áhrifum

Greiðslujöfnun verðtryggðra lána

Útreikningur á greiðslujöfnun verðtryggðra lána er í sjálfu sér frekar einfaldur, en það er forsendurnar og lengd lánstímans sem gera niðurstöðurnar ruglingslegar. Breyturnar eru nokkrar og getur hver og ein haft veruleg áhrif á niðurstöðurnar.

Hér fyrir neðan eru birtar niðurstöður skoðunar á þróun lána sem hafa verið greiðslujöfnuð. Eftirfarandi breytur hafa áhrif á útkomuna:

- Lánsupphæð: Hún segir fyrst og fremst til um hve há afskrift verður, ef einhver, að lokinni þriggja ára framlengingu lánstíma. Breyting á upphæð virkar hlutfallslega eins á afskrift.
- Vextir: Hverjir vextirnir eru ofan á verðtryggingu hefur áhrif á þróun höfuðstóls og eftirstöðva lánsins og ákvarðar því hve mikið safnast inn í hinn svo kallaða biðreikning.
- Verðbólga/vísitala neysluverðs: Þróun vísitölu neysluverðs (VNV) hefur mikil áhrif á þróun höfuðstóls lánsins og þar sem eftirstöðvanna. Mismunurinn á breytingu á VNV og breytingu á greiðslujöfnunarvísitölu á hverjum tíma skiptir líka miklu máli varðandi það hvort og þá hve hratt gengur á eftirstöðvar lánsins.
- Greiðslujöfnunarvísitala: Þróun greiðslujöfnunarvísitölu samanborið við þróun vísitölu neysluverðs ræður því alfarið hvort verið er að greiða lánið niður eða ennþá er að bætast á biðreikninginn svo kallaða.
- Lánstími og það sem eftir er af lánstíma: Lengd lánsins skiptir miklu máli, en meira máli skiptir hve lengi á eftir að greiða af láninu. Því lengri sem upphaflegi lánstíminn er, því lengra getur verið eftir af lánstímanum.

Framkvæmdir voru útreikningar, þar sem leikið var með tvö síðast nefndu atriðin, en hinum haldið föstum. Notuð voru eftirfarandi inntaksgögn:

- Lánsupphæð: Miðað er við 10 m.kr. lán í upphafi
- Vextir: Fastir 5,10% árlegir vextir
- Verðbólga: 4, 0% verðbólga á ári allan tímann.
- Greiðslujöfnunarvísitala: Skoðuð voru áhrif þess að greiðslujöfnunarsíttalan hækki um 4,0% á ári, 4,5%, 5,0%, 5,5% og 6,0%.
- Lengd lánstíma: Skoðuð voru lán til 20, 25, 30 og 40 ára.
- Árafjöldi eftir af lánstíma: Skoðuð voru áhrif þess að skipta yfir í greiðslujöfnunarvísitölu þegar 1, 5, 10, 15, 20, 25, 30 eða 35 ár eru eftir af lánstíma. Lán geta að sjálfsögðu ekki tekið breytingu nema innan upphaflegs lánstíma, þ.e. 20 ára lán geta því eingöngu tekið breytingum þegar 1, 5, 10 eða 15 ár eru eftir af lánstíma, fyrir 25 ára lánin bætist við að 20 ár séu eftir af lánstíma, fyrir 30 ára lánin bætast 25 ár og 40 ára lánin geta breyst á öllum tímupunktum sem notaðir eru. Vissulega væri hægt að reikna þetta út fyrir annan árafjölda sem er eftir og gæfi það aðra niðurstöðu.
- Lækkun á greiðslubyrði 1. nóvember 2009: Gert er ráð fyrir að fyrsta greiðsla eftir að greiðslujöfnun er tekin upp sé 13% lægri en mánaðarlega greiðslan hefi orðið án greiðslujöfnunar.

Útreikningarnir voru framkvæmdir í excel-skjali og geta því verið háðir þeim takmörkunum sem reikniformúlar í excel lúta.

Með meiri vinnu væri hægt að setja inn flóknari þróun vísitölu neysluverðs og skrá inn nákvæmari þróun höfuðstóls frá útgáfudegi láns, þar til skipt er yfir í greiðslujöfnunarvísitölu. Ákveðið var að gera það ekki að þessu sinni.

Við útreikninga á þróun eftirstöðva verðtryggðra lánsins er miðað við að um jafngreiðslulán sé að ræða, þ.e. raunvirði mánaðarlegrar greiðslu sé alltaf hið sama. Til einföldunar er gert ráð fyrir að breyting á vísitölu neysluverðs milli mánaða sé 1/12 árlegri breytingu, en það gefur lítillega meiri lækkun höfuðstólsins. Verðbætur á höfuðstólinn eru reiknaðar út og bætt á höfuðstólinn áður en vextir tímabilsins eru reiknaðir út. Er það í samræmi við lög. Greiðsla er alltaf fyrst látin ganga upp í vexti og síðan höfuðstól. Dugi útreiknuð greiðsla ekki fyrir greiðslu vaxta og verðbættar höfuðstólsafborgun, þá leggst mismunurinn ofan á eftirstöðvar lánsins.

Taflan fyrir neðan sýnir niðurstöður útreikninganna. Hafa skai í huga, að hækkun vísitölu neysluverðs fram að breytingunni yfir í greiðslujöfnunarvísitölu er einnig fest í 4%, enda væri það gríðarleg vinna að reikna allt út samkvæmt raunverulegri þróun vísitölu neysluverðs aftur í tímann. Þetta skækkir að einhverju leiti útreikning á upphæð afskrifta, en annað ætti ekki að breytast.

Tafla 1
Greiðslujöfnun samanborið við verðtryggingu

Ár eftir	Árleg hækkun greiðslujöfnunarvísitölu				
	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
35	Afskr. 44,8 m.	Afskr. 20,4 m	+ 1 ár 6 mán.	- 3 ár 6 mán.	- 6 ár 11 mán.
30	Afskr. 30,2 m	Afskr. 13,7 m.	+ 1 ár 11 mán.	- 1 ár 9 mán.	- 4 ár 5 mán.
25	Afskr. 14,0 -18,8 m.	Afskr. 6,1 - 8,2 m	+ 2 ár 2 mán.	- 3 mán.	- 2 ár 3 mán.
20	Afskr. 6,7 - 10,1 m	Afskr. 2,4 – 3,6 m	+ 2 ár 1 mán.	+ 5 mán.	- 11 mán.
15	Afskr. 2,1 - 3,4 m	+ 3 ár	+ 1 ár 10 mán.	+ 11 mán.	+ 1 mán.
10	+ 2 ár 5 mán.	+ 1 ár 11 mán.	+ 1 ár 5 mán.	+ 1 ár	+ 7 mán.
5	+ 1 ár 2 mán.	+ 1 ár	+ 10 mán.	+ 9 mán.	+ 8 mán.
1	+ 2 mán.	+ 2 mán.	+ 2 mán.	+ 2 mán.	+ 2 mán.

Ef lesið er út úr sérmerktu línunni í töflunni, þá fáum við, að séu 10 ár eftir af lánstímanum og greiðslujöfnunarvísitalan fylgir vísitölu neysluverð, þ.e. er 4,0%, þá bætast 2 ár og 5 mánuðir við lánstímann. Þetta stýttist í 1 ár og 11 mánuði hækki greiðslujöfnunarvísitala um 4,5% og lækkar svo niður í 7 mánuði, ef árleg hækkun greiðslujöfnunarvísitölu er 6,0% eða 2,0 prósentustig umfram hækkun vísitölu neysluverðs.

Miðað við þetta skipti öllu hver þróun greiðslujöfnunarvísitölu verður samanborið við vísitölu neysluverðs. Ef þróun næstu 20 ára verður eitthvað í líkingu við þróun síðust 20 ára, þá má búast við að launavísitala hækki um 1,5 – 2,0% á ári umfram hækkun vísitölu neysluverð. Vissulega er varasamt að ganga út frá því að þróun í fortíð segi til um þróun í framtíð, en sagan er það eina sem við höfum. Auk þess hefur orðið mjög skörp kaupmáttarlækkun á þessu ári og búist er við jafnvel skarpari lækkun á næsta ári. Reikna má með því að launþegar muni vilja endurheimta þennan glataða kaupmátt eins fljótt og auðið er. Því er allt sem bendir til að greiðslujöfnunarvísitalan muni hækka umtalsvert meira á komandi árum en vísitala neysluverðs.