

Svar

félags- og tryggingamálaráðherra við fyrirspurn Vigdísar Hauksdóttur um veðrétt á lánum Íbúðalánasjóðs.

1. Hefur Íbúðalánasjóður í einhverjum tilfellum gefið eftir 1. veðrétt á lánum sínum til íbúðarkaupa, til banka og annarra fjármálaþyrirækja? Efsvo er, hvenær var Íbúðalánasjóði veitt heimild til þess?

Óskað var eftir liðsinni Íbúðalánasjóðs við að svara fyrirspurninni. Svarið byggist á upplýsingum frá sjóðnum.

Í upphafi er rétt að taka fram að í lögum og reglugerðum um lánveitingar Íbúðalánasjóðs hefur almennt ekki verið gerð krafa um að lán sjóðsins hvíli á fyrsta veðrétti. Því er ekki talið að verið sé að gefa eftir veðrétt nema í þeim tilvikum þegar veitt eru veðleyfi, þ.e. þegar Íbúðalánasjóður samþykkir að veðréttur hans þoki fyrir öðrum lánum.

Næst verða rakin helstu fyrirmæli laga og reglugerða þar sem fjallað er um veðstöðu, veðrétti og veðleyfi vegna lána Íbúðalánasjóðs og forvera sjóðsins, Húsnæðisstofnunar ríkisins:

Í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, voru ákvæði um að lán skyldu að jafnaði vera tryggð með 1. eða 2. veðrétti. Engin nánari ákvæði voru í lögum um þetta, til dæmis hvað „að jafnaði“ þýddi en í framkvæmd mun lítið hafa reynt á þetta ákvæði þar sem Húsnæðisstofnun ríkisins var á þeim tíma nánast eini veitandi veðlána á Íslandi.

Eftir að húsbrefakerfið var tekið upp og farið var að veita svokölluð fasteignaveðbréf sem voru skiptanleg fyrir húsbref var gert ráð fyrir því að önnur lán gætu hvílt á undan lánum úr húsbrefadeild. Í reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti, nr. 7/1999, voru ákvæði um að taka skyldi tillit til þeirra við lánveitingu:

„Við gerð frumbréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánum, uppfærðum. Viðaukabréf geta numið mismuninum á umbeðinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á kaupsamningsdegi og skal höfuðstóll þeirra ekki uppfærður til útgáfudags þeirra. Við gerð viðaukabréfs skal einnig tekið tillit til nýrra áhvílandi lána, uppfærðra.“

„Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbrefum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði notaðrar íbúðar, sbr. 29. gr., ef umsækjandi er að kaupa sína fyrstu íbúð, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar, þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en 6.200.000 kr.“

Þannig var tekið tillit til áhvílandi lána við lánveitingu þannig að heildarveðsetning eignarinnar nam ekki meira en 65% við lánveitingu.

Dæmi I:

Sótt um lán til kaupa á íbúð, verð	20.000.000 kr.
Veðrými 65% af kaupverði	13.000.000 kr.
Áhvilandi lán frá lífeyrissjóði	(7.000.000 kr.)
Hámarkslán Íbúðalánasjóðs til kaupanna	6.000.000 kr.

Dæmi II:

Sótt um lán til kaupa á íbúð, verð	20.000.000 kr.
Veðrými 65% af kaupverði	13.000.000 kr.
Ekkert annað áhvilandi	
Hámarkslán Íbúðalánasjóðs til kaupanna	6.200.000 kr.

Í reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti, nr. 7/1999, var hins vegar ákvæði sem girti fyrir að unnt væri að veita veðheimild fyrir nýju láni sem færi frammar fasteignaveðbréfinu í veðröð. Þannig hefði lántakanda í dæmi II ekki verið heimilt að veðsetja eign sína til tryggingar láni frá lífeyrissjóðnum sínum, hefði hann ekki hugað að því við kaupin. Reglugerðar-ákvæðið var svohljóðandi:

„Húsbrefadeild heimilar ekki nýja veðsetningu á veðréttum á undan fasteignaveðbréfi, sem hún hefur tekið við, nema getið sé um slíka veðsetningu í fasteignaveðbréfi.“

Þannig var talið óheimilt að veita veðleyfi fram fyrir lán Íbúðalánasjóðs.

Við breytingar á fjármögnun Íbúðalánasjóðs árið 2004 varð nokkur breyting á orðalagi ákvæða um útreikning nýrra lána og hvernig skyldi fara með lán sem fyrir voru áhvilandi á eign, sbr. reglugerð um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf, nr. 522/2004.

Þá var sett ákvæði um að lán sem hvíldu á undan í veðröð kæmu til frádráttar lánveitingu Íbúðalánasjóðs, þ.e. að fjárhæð áhvilandi lána kæmi til frádráttar hámarksfjárhæð lána Íbúðalánasjóðs. Þannig var tryggt að heildarfjárhæð lána sem hvíldu á eignum sem sjóðurinn lánaði til færi aldrei upp fyrir hámarkslán sjóðsins:

„Við gerð frumbréfs skal tekið tillit til áhvilandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á heimilaðri lánsfjárhæð samkvæmt reglum sjóðsins og öllum uppfærðum áhvilandi lánum sem hvíla á undan.“

Ákvæði um bann við nýrri veðsetningu fram fyrir lán sjóðsins hélst óbreytt til að byrja með en þegar reglugerðinni var breytt með reglugerð nr. 958/2004 var veitt heimild til að veita veðleyfi fyrir nýjum lánum frá þriðja aðila að ákveðnum skilyrðum uppfylltum:

„Íbúðalánasjóður heimilar ekki nýja veðsetningu á undan ÍLS-veðbréfi nema getið sé um slíka veðsetningu í veðbréfinu. Koma þau lán til frádráttar hámarksfjárhæð.“

Íbúðalánasjóði er heimilt að fallast á veðsetningu á undan öðrum áhvilandi lánum sjóðsins en ÍLS-veðbréfum, svo fremi sem sameiginleg uppreiknuð fjárhæð eftirstöðva lánsins og nýs láns er ekki hærrí en hámarkslán Íbúðalánasjóðs á hverjum tíma, hún rúmist innan matsverðs eignarinnar og brunabótamats skv. 30. gr. og fari ekki yfir 90% af markaðsvirði hennar.“

Frá því að þetta ákvæði gekk í gildi í lok árs 2004 hafa verið afgreiddar 2.358 umsóknir vegna veðleyfa með vísan til þessarar heimildar. Mest var um þetta á árunum 2005-2007, en mjög fáar umsóknir hafa borist Íbúðalánasjóði undanfarna mánuði vegna veðleyfa af þessu tagi. Í eftirfarandi töflu er árlegur fjöldi umsókna tilgreindur.

Jan.– mars							
2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	Samtals
5	69	95	420	550	1.168	51	2.358

2. *Sé þetta staðreynd, hvernig skiptist þessi eftirgjöf milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar?*

Í upplýsingakerfi Íbúðalánasjóðs kemur ekki fram heimilisfang þess veðandlags sem heimildin er veitt til. Skoða hefði þurft hverja umsókn fyrir sig til að geta aðgreint fjölda heimildanna eftir landshlutum.

Með vísan til framanritaðs verður því ekki talið að Íbúðalánasjóður gefi eftir veðrétt þegar veitt eru lán sem hvíla ekki á 1. veðrétti vegna þess að þegar hefur verið þinglýst láni á þann veðrétt. Eingöngu er hægt að tala um eftirgjöf veðréttar í þeim tilvikum þegar veitt eru veðleyfi, þ.e. þegar Íbúðalánasjóður samþykkir að veðréttur hans þoki fyrir rétti annars lánveitanda.