

## Svar

efnahags- og viðskiptaráðherra við fyrirspurn Eyglóar Harðardóttur um stöðu einstaklinga með lánsveð.

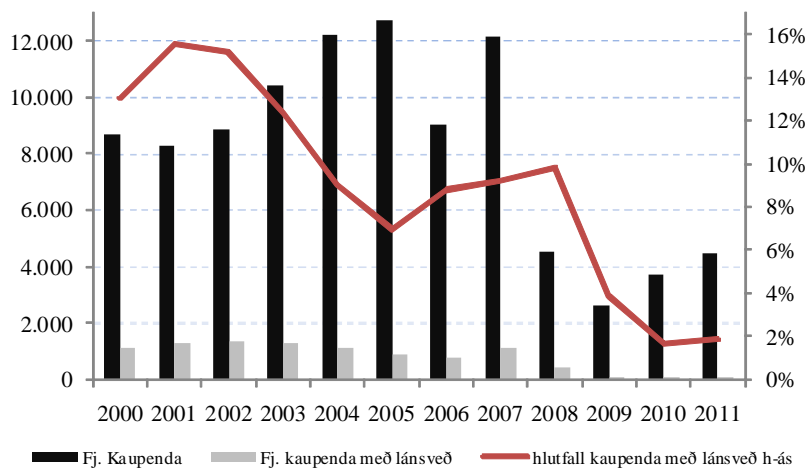
Fyrirspurnin hljóðar svo:

*Hvað hefur skoðun sérstakrar ráðherranefndar á stöðu einstaklinga með lánsveð leitt í ljós? Hver er upphæð lána með lánsveð og hvað er áætlað að það mundi kosta að flytja þessi lánsveð á fasteign skuldara skv. 110% leiðinni?*

### Staða einstaklinga með lánsveð.

Í febrúar sl. setti ráðherra á fót starfshóp með það að markmiði að afmarka og skilgreina þann hóp sem vegna lánsveða getur ekki nýtt sér 110% leiðina og leggja til úrræði til að hann geti staðið jafnfætis öðrum íbúðakaupendum með yfirveðsettar eignir. Áður hafði ráðuneytið farið þess á leit við Þjóðskrá Íslands að hún tæki saman tölulegar upplýsingar um lán í eigu lífeyrissjóða og fjármálafyrirtækja sem tryggð voru með lánsveðum á árunum frá 2000 til haustsins 2011. Upplýsingar Þjóðskrár sýndu að af um 100 þúsund kaupsamningum sem gerðir voru um íbúðarhúsnæði voru tæplega 10 þúsund kaup fjármöggnuð að hluta með láni þar sem veð var tekið í fasteign sem ekki var í eigu kaupanda. Þetta má sjá á myndinni.

### Fjöldi kaupsamninga og fjöldi samninga með lánsveði.



Á fyrsta fundi starfshópsins var ákveðið að óska eftir því að ríkisskattstjóri kannaði út frá framtalsgögnum og gögnum frá stærstu lífeyrissjóðum landsins hversu margir lántakendur væru með áhvílandi skuldir á eigin húsnæði og að auki áhvílandi veð á eign þriðja aðila til

að fjármagna íbúðakaup. Enn fremur var óskað eftir upplýsingum um hversu margir af lántakendum væru með veðsetningu umfram 110% ef lánsveð væru tekin með, hverjar væru heildarskuldur þeirra og hver væri heildarfjárhæð lánsveðanna. Niðurstöður ríkisskattstjóra byggjast á stöðu lána og fasteignamats árið 2010 þar sem ekki var búið að skila endanlegum framtölum fyrir tekjuárið 2011. Upplýsingar um endurútreikning gengistryggðra íbúðalána og aðrar skuldaleiðréttingar sem margir lántakendur fengu á árinu 2011 liggja því ekki fyrir.

### Flutningur lánsveða á fasteign skuldara skv. 110% leiðinni.

Samkeyrsla á gögnum frá lífeyrissjóðum (sjö stærstu sjóðunum) og ríkisskattstjóra leiddi í ljós að 3.929 skuldarar notuðu lánsveðið til að fjármagna íbúðakaup en heildarfjöldi lánsveða til skoðunar var 6.746 (sjá töflu 1).<sup>1</sup> Þessar tölur eru í ágætu samræmi við niðurstöður úr könnun Þjóðskrár Íslands fyrir ráðuneytið. Þannig liggur fyrir að margir lántakendur notuðu lánsveðin til að fjármagna annað en fasteignakaup. Hér eftir er þó eingöngu fjallað um lánsveð til fasteignakaupa.

**Tafla 1. Fjöldi lánsveða hjá sjö stærstu lífeyrissjóðunum.<sup>2</sup>**

	Einhleypir	Hjón	Samtals
Fjöldi skuldara með lánsveð	2.490	4.256	6.746
Þar af til fasteignakaupa	1.295	2.634	3.929
<i>Hlutfall af fjölda skuldara með lánsveð</i>	<i>52,0%</i>	<i>61,9%</i>	<i>58,2%</i>
<b>Heildarfjárhæð lánsveða til fasteignakaupa</b>	<b>4,7 ma.kr.</b>	<b>9,3 ma.kr.</b>	<b>14,0 ma.kr.</b>

Heimild: Ríkisskattstjóri og efnahags- og viðskiptaráðuneyti.

Með frekari sundurliðun á þeim hópi sem var með yfir 110% veðsetningu í lok árs 2010 miðað við fasteignamat, að meðtöldum lánsveðum, kom í ljós að margir úr hópnum voru með umtalsverða yfirveðsetningu, eins og sést í töflu 2.

**Tafla 2. Íbúðalán og lánsveð hjá lífeyrissjóðum.**

	Dálgur 1	Dálgur 2	Dálgur 3	Dálgur 4	Dálgur 5	Dálgur 6	Dálgur 7	Dálgur 8
Heildarsafn	Fjöldi	Íbúðaskuldir í ma.kr.	Heildarfjárhæð afskrifta í ma.kr.	Þar af afskrift á eign skuldara í ma.kr.	Þar af afskrift á lánsveð í ma.kr.	Meðalfjárhæð afskrifta fyrir hjón í mkr.	Meðalfjárhæð afskrifta fyrir einhleypa í mkr.	
Skuldir umfram 150%	758	25,8	11,8	7,9	3,9	17,3	12,3	
Skuldir umfram 140%	1.035	34,1	14,3	9,4	4,9	15,1	11,3	
Skuldir umfram 130%	1.340	42,3	16,5	10,5	6,0	13,4	10,0	
Skuldir umfram 125%	1.510	47,1	17,5	10,9	6,6	12,7	9,4	
Skuldir umfram 120%	1.675	51,5	18,3	11,2	7,1	11,9	8,9	
Skuldir umfram 115%	1.822	55,4	18,9	11,3	7,6	11,3	8,5	
<b>Skuldir umfram 110%</b>	<b>1.955</b>	<b>58,6</b>	<b>19,2</b>	<b>11,3</b>	<b>7,9</b>	<b>10,7</b>	<b>8,0</b>	

Heimild: Ríkisskattstjóri og efnahags- og viðskiptaráðuneyti.

Samkvæmt dálkum 1–2 voru 1.955 heimili með meira en 110% veðsetningu miðað við fasteignamat. Af þeim voru 758 heimili með skuldir umfram 150%, 1.035 heimili voru með skuldir umfram 140%, 1.340 umfram 130% o.s.frv. Meiri en minni líkur eru á því að þeir sem eru með yfir 140% veðsetningu hafi verið með gengistryggð fasteignalán þar sem skuldarar ættu að jafnaði ekki að geta farið yfir 130% veðsetningu eignar. Dálgur 3 sýnir heildarfjár-

<sup>1</sup> Hér er um að ræða heildarsafn lána með lánsveði hjá lífeyrissjóðunum.

<sup>2</sup> Þessir lífeyrissjóðir voru með 76% af heildarsjóðslánum á árinu 2010.

hæð húsnæðisskulda sem fylgdi hópnum í lok árs 2010 skipt upp í nokkra flokka eftir því hvað yfirveðsetningin er mikil. Í dálki 4 eru upplýsingar um hver afskriftin gæti hæst orðið að uppfylltum skilyrðum um niðurfellingu lána. Skipt er milli íbúðalána sem hvíla á eign skuldara í dálki 5 og lánsveðum í dálki 6. Samtals nemur heildarfjárhæð afskrifta á eign skuldara um 11,3 milljörðum kr. og heildarfjárhæð lánsveða um 7,9 milljörðum kr.<sup>3</sup> Dálkar 7–8 sýna svo til glöggvunar umfang fasteignaskulda þessa hóps, þ.e. hversu mikið gæti þurft að afskrifa að meðaltali hjá einhleypingi og hjónum/sambúðarfólki/einstæðu foreldri skipt eftir því hversu yfirveðsett þau eru, sbr. dálk 1, hafi þau ekki fengið leiðréttingu eða niðurfellingu lána á árinu 2011. Þannig má sjá að það gæti þurft að afskrifa að meðaltali um 10,7 millj. kr. hjá hjónum/sambúðarfólki/einstæðu foreldri sem eru með skuldir umfram 110% og 8 millj. kr. hjá einhleypingi ef þessir skuldarar eiga í verulegum greiðsluvanda.<sup>4</sup>

Eins og fyrr segir var ekki að svo stöddu hægt að afla ábyggilegra upplýsinga um stöðu lána þessa hóps á árinu 2011 en meiri líkur en minni eru á því að ákveðinn hluti hans hafi þegar fengið leiðréttingu vegna endurútreiknings gengistryggðra lána. Enn fremur er mögulegt að einhverjir í hópnum hafi þegar fengið niðurfellingu samkvæmt almennu reglunni um 110% leiðina á því láni sem hvílir á eign hlutaðeigandi. Getur það átt við í tilvikum þar sem áhvílandi lán á eigin fasteign var umfram 110% þannig að ekki reyndi á lánsveðið. Því er líklegt að fjárhæðin sé umtalsvert lægri en tafla 2 bendir til. Þá þarf að hafa í huga að ekki er vitað hversu stór hluti hópsins á við verulegan greiðsluvanda að stríða samhliða skuldavandanum en það hefur áhrif á þá fjárhæð sem hugsanlega kæmi til afskrifta. Því er ekki hægt, að svo komnu máli, að svara hver yrði endanlegur kostnaður af því að flytja lánsveð á fasteign skuldara skv. 110% leiðinni.

Á fundi sem ráðherra átti með forsvarsmönnum fjármálafyrirtækja kom fram að stærstu viðskiptabankarnir hafa fundið leiðir til að leysa úr málum vegna lánsveða ef lánsveðið er vegna láns í eigu bankans. Útfærsla á milli banka er þó mismunandi. Skuldarar hjá lífeyrissjóðunum sem hafa fengið lánsveð til tryggingar er sá hópur sem átt hefur erfiðast með að nýta sér 110% úrræðið. Sú afmörkun sem nú liggur fyrir á lánsveðshópnum eftir vinnu ríkisskattstjóra, Þjóðskrár Íslands, lífeyrissjóðanna og efnahags- og viðskiptaráðuneytis er nú grundvöllur viðræðna ríkisstjórnarinnar við lánastofnanir og aðra lánveitendur um leiðir til að gera skuldara sem hafa lánsveð vegna kaupa húsnæðis jafnsetta öðrum í aðgangi að 110% leiðinni.

<sup>3</sup> Hér er gert ráð fyrir að lánsveðið sé aftast í veðröðinni.

<sup>4</sup> Í 110% leiðinni er almenna reglan sú að afskrift sé að hámarki 4 millj. kr. fyrir einhleypa og 7 millj. kr. fyrir hjón/sambúðarfólk/einstætt foreldri. Afskriftir geta þó orðið allt að 15 millj. kr. fyrir einhleypa og 30 millj. kr. fyrir hjón/sambúðarfólk/einstæða foreldra séu lántakendur í miklum skulda- og greiðsluvanda.