

Frumvarp til laga

um viðbrögð við skuldavanda einstaklinga með lán með veði í eign þriðja aðila.

Flm.: Steingrímur J. Sigfússon, Katrín Júlíusdóttir.

1. gr.

Ríkissjóði Íslands er heimilt að stuðla að lækkun eftirstöðva lánsveðslána lífeyrissjóða, sem tekin voru fyrir 1. janúar 2009, með því að greiða til hlutaðeigandi lífeyrissjóðs sem svarar allt að 90% af kostnaði við niðurfærslu á eftirstöðvum slíkra lána.

Hlut ríkisins í kostnaði vegna niðurfærslu lánsveðslána lífeyrissjóða skal greiða með þremur jöfnum greiðslum í janúar árin 2014, 2015 og 2016. Greiðslur tveggja síðari árana skulu bera 3,25% vexti.

2. gr.

Samráð skal haft við Fjármálaeftirlitið, Eftirlitsstofnun EFTA og Samkeppniseftirlitið um framkvæmd niðurfærslu.

3. gr.

Niðurfærsla skv. 1. gr. er háð því skilyrði að stjórnir lífeyrissjóðanna sem í hlut eiga hafi staðfest samkomulag um efnið að fengnu áliti um lögmæti skuldbindinga samkvæmt samkomulaginu.

4. gr.

Lög þessi taka gildi þegar í stað.

Greinargerð.

Lánsveð er veð fyrir lánsfé í fasteign sem ekki er í eigu lántakanda. Í svari þáverandi efnahags- og viðskiptaráðherra vorið 2012 við fyrirspurn um stöðu einstaklinga með lánsveð, sbr. þskj. 1246 í 594. mál á 140. löggjafarþingi, kom í ljós að tæplega 10.000 af um 100.000 samningum um kaup á íbúðarhúsnæði sem gerðir voru á árabílinu 2000–2011 voru fjármagnaðir með lánsveði. Athugunin leiddi enn fremur í ljós að heildarfjöldi skuldara með lánsveð var 6.746 og af þeim höfðu 3.929 nýtt lánsveðið til að fjármagna íbúðarkaup en 2.817 eða 41,7% höfðu notfært sér það í öðrum tilgangi.

Í fyrrgreindu svari efnahags- og viðskiptaráðherra kom fram að erfitt væri að afla upplýsinga um stöðu þessa hóps í heild en ætla mætti að nokkur hluti hans hefði fengið leiðréttingu vegna endurútreiknings gengistryggðra lána og mögulegt væri að einhverjir skuldarar hefðu fengið niðurfellingu á lánum með veði í eigin fasteign í samræmi við hina almennu 110% niðurfærsluleið. Einnig kom fram að stærstu viðskiptabankarnir hefðu þróað leiðir og aðferðir til að leysa úr lánsveðsmálum í þeim tilvikum þegar lánsveðið hefði verið veitt vegna láns í eigu viðkomandi banka en sýnu erfiðara hafði reynst að lækka skuldir við lífeyrissjóðina samkvæmt 110% niðurfærsluleiðinni þegar um lánsveð var að tefla.

Sú vitneskja sem fékkst vorið 2012 um vanda einstaklinga vegna skulda á grundvelli lánsveða benti til þess að vandinn væri einkum bundinn við þá skuldara sem höfðu tekið lán hjá lífeyrissjóðum. Þetta varð stjórnvöldum tilefni til þess að efna til viðræðna við fulltrúa lífeyrissjóðanna um úrlausn málsins. Þær leiddu til þess að 23. apríl 2013 var undirrituð viljayfirlýsing um aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila að meðtöldum lánsveðslánum.

Meginmarkmið þeirra aðgerða sem gert var ráð fyrir í viljayfirlýsingunni var að „jafna stöðu þeirra aðila sem fengu niðurfærslu skv. samkomulagi dags. 15. janúar 2011 um hina svokölluðu 110% leið þar sem hluti lána sem veitt voru til öflunar íbúðarhúsnæðis var með tryggingu í fasteign þriðja manns.“ Fulltrúar lífeyrissjóðanna gerðu það að skilyrði fyrir þátttöku í aðgerðunum að fjárhagslegir hagsmunir sjóðfélaga héldust óskertir. Meginþorri kostnaðar við ráðstafanir samkvæmt samkomulaginu, þ.e. á bilinu 85% til 90%, fellur því á ríkissjóð. Varlega áætlað er gert ráð fyrir að ríkissjóður greiði 88% en lífeyrissjóðirnir 12%. Óháður aðili mun þó meta hver sé eðlileg kostnaðarskipting innan þeirra marka að lífeyrissjóðir greiði aldrei minna en 10% og ekki meira en 15%.

Samkvæmt samkomulaginu er niðurfærsla lánsveðslána háð eftirgreindum skilyrðum:

1. Ríkisstjórn afli nauðsynlegra lagaheimilda til þess að skuldbinda ríkissjóð til að greiða til hlutaðeigandi lífeyrissjóðs sem svarar allt að 90% af kostnaði við lækkun eftirstöðva lánsveðslána. Hlut ríkisins skal greiða með þremur jöfnum greiðslum, í janúar árin 2014, 2015 og 2016. Greiðslur tveggja síðari árunna skulu bera 3,25% vexti.
2. Samráð hafi verið haft við Fjármálaeftirlitið, Eftirlitsstofnun EFTA og Samkeppnis-
eftirlitið.
3. Stjórnir hlutaðeigandi lífeyrissjóða hafi staðfest samkomulag um efnið að fengnu álitu um lögmæti skuldbindinga samkvæmt samkomulaginu.

Vandkvæði skuldara vegna lána sem veitt voru gegn lánsveðum hefur borið á góma af og til frá því að efnahagshrunið varð haustið 2008. Lífeyrissjóðir tregðuðust lengi við að færa niður lánsveðslán sem veitt höfðu verið úr sjóðunum enda ber þeim rík skylda til að varðveita fjármuni sjóðfélaga. Eftir að niðurfærsla lána hófst á vettvangi fjármálaþyrirtækja, ýmist í samræmi við almenn eða sértæk úrræði, hefur vantað leið til að bregðast við vanda fyrrgreinds hóps þannig að skuldarar með lánsveðslán eigi kost á sams konar lánaniðurfærslu og aðrir skuldarar sem lent hafa í ógöngum með lán sem tekin voru vegna kaupa á íbúðarhúsnæði. Viljayfirlýsingin frá 23. apríl 2013 var því mikilvægt jafnræðis- og sanngirnismál sem brýnt er að fái framgang.

Þrátt fyrir stórbrotin loforð núverandi stjórnarflokka fyrir kosningar um aðgerðir í þágu skuldsettra heimila var ekki vikið að högum þeirra sem enn eiga í miklum vanda vegna skulda með veðum í eignum annarra, lánsveðum. Ekki var fjallað um þennan hóp sérstaklega í tillögugerð ríkisstjórnarinnar varðandi skuldamál heimilanna síðastliðið vor, en því verður ekki trúað að áfram eigi að skilja þennan hóp eftir í óvissu. Mikilvægt er að tekin sé af allur vafi um að aðgerðirnar njóti stuðnings á Alþingi og stjórnvöld fái fullnægjandi lögheimildir í hendur til að efna samkomulag við lífeyrissjóðina af sinni hálfu svo hefjast megi handa um undirbúning aðgerðanna af fullum krafti.

Fylgiskjal.**Viljayfirlýsing um aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila að meðtöldum lánsveðslánum.**

Ráðherranefnd um skuldamál heimilanna, f.h. ríkisstjórnar Íslands, og Landssamtök lífeyrissjóða, f.h. hlutaðeigandi lífeyrissjóða, eru sammála um að vinna að framgangi aðgerða í þágu heimila, þar sem staða veðlana sem tekin voru til öflunar íbúðarhúsnæðis sem ætlað er til heimilishalds lántaka eru umfram 110% af verðmæti fasteignar að meðtöldum skuldum sem tryggðar eru með veði í fasteign í eigu þriðja aðila.

Aðilar eru sammála um að vinna að öflun nauðsynlegra heimilda til að geta í sameiningu unnið að lausn á málefnum þeirra sem tóku lán til íbúðarkaupa með veði í eign þriðja manns.

Ríkisstjórnin telur mikilvægt að jafna stöðu þeirra aðila sem fengu niðurfærslu skv. samkomulagi dags. 15. janúar 2011 um hina svokölluðu 110% leið þar sem hluti lána sem veitt voru til öflunar íbúðarhúsnæðis var með tryggingu í fasteign þriðja manns.

Þátttaka lífeyrissjóðanna í aðgerðinni er m.a. háð því að ekki komi til skerðingar á fjárhagslegum hagsmunum sjóðfélaga. Varlega er því áætlað að ríkissjóður greiði 88% en sjóðirnir 12%. Eftir að umsóknir hafa verið afgreiddar skal óháður aðili, sem valinn verður sameiginlega, yfirfara og meta endanlegt hlutfall sem sjóðirnir beri, sem þó verður ekki lægra en 10% og ekki hærra en 15%. Verður þá meðal annars metinn ávinningur lífeyrissjóðanna af aðgerðunum í heild í formi betra eignasafns, aukinnar greiðslugetu og greiðsluvilja skuldara og minni kostnaðar vegna innheimtu-, aðfarar- og eignayfirtökuaðgerða á móti kostnaði við niðurfærslu lána að teknu tilliti til þeirra trygginga sem að baki þeim stóðu. Þannig verði út frá því gengið að hlutdeild lífeyrissjóða sé hlutlaus gagnvart réttindum sjóðfélaga og þeir verði eins settir fyrir og eftir aðgerðina.

Eftirstöðvar húsnæðislána með lánsveð, sem tekin voru fyrir 1. janúar 2009, skulu færðar niður að 110% af verðmæti fasteignar lántaka en þó þannig að niðurfelling verði aldrei meiri en svo að skuldsetning eftir niðurfellingu verði ekki lægri en samanlögð veðsetning var þegar fasteignalán (lán veðsett á eign skuldara og lán veðsett á eign þriðja aðila) var tekið. Miðað skal við uppreiknaða stöðu veðskulda þann 1. janúar 2011.

Sjálf aðgerðin, þ.e. hin endanlega niðurfærsla lánsveðslána, er háð neðangreindum skilyrðum (liðir a, b og c). Engu að síður er miðað við að nauðsynlegur undirbúningur aðgerðarinnar hjá lífeyrissjóðunum geti hafist svo fljótt sem auðið er, þ.e. söfnun upplýsinga, mótun verklagsreglna o.s.frv.

- a. Að ríkisstjórnin afli nauðsynlegra lagaheimilda til þess að skuldbinda ríkissjóð til að greiða til hlutaðeigandi lífeyrissjóðs sem svarar allt að 90% af kostnaði við lækkun eftirstöðva lánsveðslána. Hlut ríkisins skal greiða með þremur jöfnum greiðslum, í janúarmánuði árin 2014, 2015 og 2016. Greiðslur tveggja síðari árunna (2015 og 2016) skulu bera 3,25% vexti.
- b. Að samráð hafi verið haft við Fjármálaeftirlitið, Eftirlitsstofnun EFTA og Samkeppniseftirlitið.
- c. Að stjórnir hlutaðeigandi lífeyrissjóða hafi staðfest samkomulag um efnið að fengnu álitu um lögætti skuldbindinga skv. samkomulaginu.

Viljayfirlýsingin hefur verið kynnt fyrir formönnum stærstu stjórnmalaflokkanna þar sem framkvæmd aðgerðarinnar mun eiga sér stað á næstu þremur árum.

Útfæra ber úrræðið nánar í samkomulagi um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila með lánsveð í eigu þriðja aðila. Við þá vinnu verði haft samráð við Fjármálaeftirlitið. Eftir því sem við á skal beita hliðstæðum reglum og giltu í samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila, undirritað hinn 15. janúar 2011. Fulltrúar ríkisstjórnarinnar og lífeyrissjóðanna munu á næstunni fullvinna slíkar efnisreglur um framkvæmd skuldaaflögunar skv. þessari viljayfirlýsingu og miða við að þær liggi fyrir í endanlegri mynd fyrir 10. maí nk. Gildistaka þeirra og auglýsing eftir umsóknum verður viku eftir að ofantöldum skilyrðum hefur öllum verið fullnægt.

Reykjavík, 23. apríl 2013.

Steingrímur J. Sigfússon,
atvinnuvega- og nýsköpunarráðherra.

Guðbjartur Hannesson,
velferðarráðherra.

Katrín Júlíusdóttir,
fjármála- og efnahagsráðherra.

Ögmundur Jónasson,
innanríkisráðherra.

Gunnar Baldvinsson, stjórnarformaður,
Landssamtök lífeyrissjóða.

Þórey S. Þórðardóttir, framkvæmdastjóri,
Landssamtök lífeyrissjóða.