

# Skýrsla

**fjármála- og efnahagsráðherra um lækkun höfuðstóls verðtryggðra  
húsnæðislána.**

(Lögð fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

---



## Aðdragandi – markmið

Í stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar segir að hún „muni með markvissum aðgerðum taka á skuldavanda íslenskra heimila sem er til kominn vegna hinnar ófyrirsjáanlegu höfuðstólshækkunar verðtryggðra lána sem leiddi af hruni fjármálakerfisins. Grunnviðmiðið er að ná fram leiðréttingu vegna verðbólguáhrifa á árunum 2007–2010 en í því augnamiði má beita bæði beinni niðurfærslu höfuðstóls og skattalegum aðgerðum. Um verður að ræða almenna aðgerð óháð lántökutíma með áherslu á jafnræði. Beita má fjárhæðartakmörkum vegna hæstu lána og setja önnur skilyrði til að tryggja jafnræði í framkvæmd og skilvirkni úrræða“.

Til þess að ná þessum markmiðum var ákveðið að fara blandaða leið beinnar höfuðstóls-lækkunar og svokallaðrar séreignarsparnaðarleiddar þar sem einstaklingum gefst kostur á að nýta séreignarsparnað skattfrjálst til niðurgreiðslu húsnæðislána. Aðgerðirnar eru almennar og óháðar efnahag og fjölskyldugerð. Jafnaðar er gætt með þaki á báðum aðgerðunum.

Aðgerðirnar voru kynntar í nóvember 2013 og gert var ráð fyrir að skuldir heimila gætu lækkað um allt að 150 ma.kr. Gert var ráð fyrir að 80 milljörðum króna yrði varið í aðgerð sem snýr að leiðréttingu verðtryggðra húsnæðislána að meðtöldum umsýslu- og fjármagns-kostnaði. Hámarksfjárhæð niðurfærslu á heimili var 4 millj. kr. og til frádráttar komu fyrri úrræði til lækkunar höfuðstóls sem voru með aðkomu stjórnvalda og lántakandi hafði þegar notið. Þau lán sem sköpuðu rétt til leiðréttingar voru verðtryggð húsnæðislán sem mynduðu stofn til vaxtabóta og voru veitt til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota.

Því er við að bæta að ríkissjóður afsalar sér framtíðartekjum að jafnvirði allt að 20 milljörðum króna sem annars hefðu skilað sér í tekjum til ríkissjóðs við útgreiðslu séreignar-lífeyrissparnaðar. Framlag ríkisins til leiðréttingar nemur því í raun samtals allt að 100 milljörðum króna.

### Lækkun höfuðstóls

Öllum lánnum sem lækkun höfuðstóls nær til er skipt í tvo greiðsluhluta og lækkar greiðslubyrði strax sem nemur lækkuninni um leið og umsækjendur hafa samþykkt niðurstöðu úthlutunar. Þá er viðkomandi láni skipt í tvo greiðsluhluta:



**Núverandi fasteignalán:** Það lán sem er andlag lækkunar höfuðstóls eins og það stendur þegar aðgerðin hefst.

**Frumlán:** Höfuðstóll upphaflega fasteignalánsins að frádregnu leiðréttingarláni með öllum sömu eiginleikum og áður utan þess að vextir og verðbætur eru reiknaðar af höfuðstóli frumlánsins.

**Leiðréttingarlán:** Greiðsluskilmálum er breytt og lántaki greiðir ekkert af leiðréttingar-láninu á tímabilinu frá því að láninu er skipt upp til janúar 2016 en þá er það greitt upp að fullu af ríkissjóði.

### Séreignarsparnaðarleið

Séreignarsparnaðarleiðin er tvíþætt. Annars vegar er gert ráð fyrir að þeir sem skulda íbúðalán geti greitt 4% séreignarsparnað ásamt 2% mótframlagi launagreiðanda skattfrjálst inn á höfuðstól lána yfir þriggja ára tímabil sem nær til 30. júní 2017. Hins vegar geta þeir

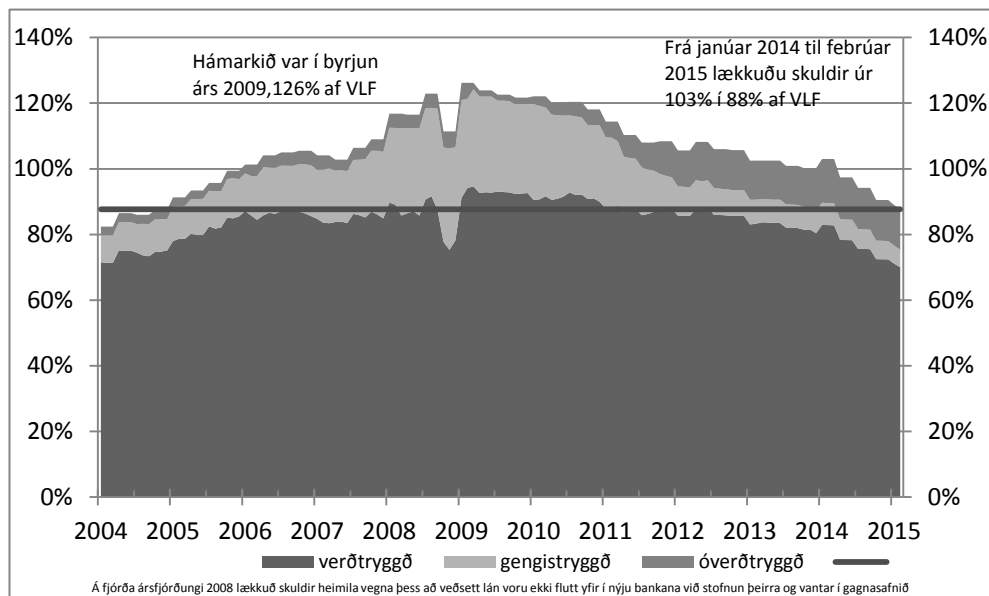
sem ekki eiga fasteign nýtt sparnað þessa tímabils, skattfrjálst, til útborgunar í fasteign á 5 ára tímabili, þ.e. í tvö ár eftir að sparnaðartímabilinu lýkur. Áætlað var að hægt væri að spara allt að 70 ma.kr. á þessu þriggja ára tímabili miðað við fulla þátttöku.

### Skuldir heimila

Skuldir heimila náðu hámarki í byrjun árs 2009, 126% af VLF og höfðu hækkað úr 110% af landsframleiðslu árið 2007. Skuldir heimila hafa lækkað um rúma 200 ma.kr. frá árinu 2010 vegna fyrri úrræða og vegna lækkunar skulda í kjölfar dóma. Skuldir heimila voru 100% af VLF í lok árs 2013. Í lok árs 2014 voru þær um 90% og höfðu því lækkað um 10 prósentustig á 12 mánaða tímabili. Um áramótin kom lækkun höfuðstóls verðtryggðra íbúðalána til framkvæmda. Alls verða tæplega 74 ma.kr. greiddir inn á höfuðstól lána en um 6 ma.kr. verður ráðstafað í sérstakan persónuafslátt í gegnum skattkerfið á fjögurra ára tímabili. Á þessu ári verða 75% höfuðstólslækkunarinnar greidd til fjármálastofnana eða 56 ma.kr. Á fyrsta fjórðungi þessa árs hafði liðlega 51 ma.kr. verið greiddur til fjármálastofnana en 18 ma.kr verða greiddir í upphafi ársins 2016 þegar aðgerðin verður komin til framkvæmda að fullu. Eftir lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána lækka því skuldir heimila um 4% af VLF ársins 2014 og verða að öllu öðru óbreyttu 86,5% af VLF ársins 2014 í upphafi árs 2016.

Mynd 1 sýnir þróun útlána til heimila frá lánastofnunun frá árinu 2009 til 2014.

**Mynd 1. Þróun skulda heimila, % af VLF<sup>1</sup>**

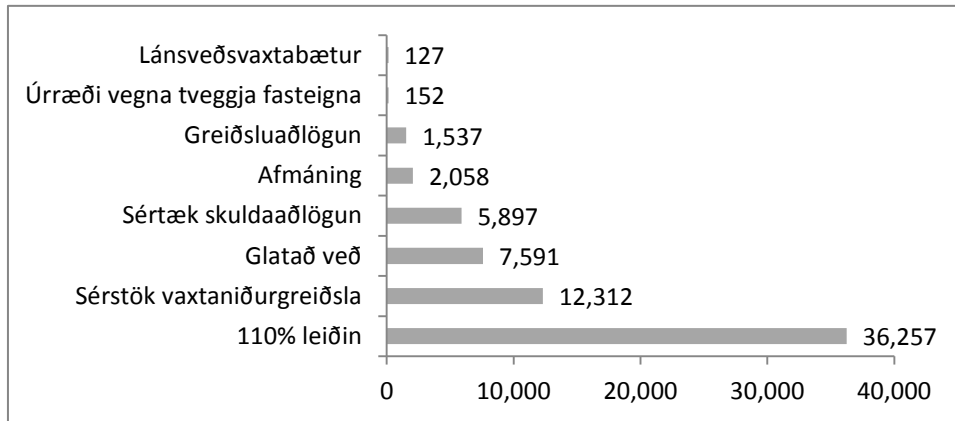


Frá því að skuldir heimila náðu hámarki í byrjun árs 2009 hafa þær lækkað stöðugt af ýmsum ástæðum. Gengistryggð lán lækkuðu um 150 ma.kr. í kjölfar dóma um ólögmati ákvæða slíkra lánasamninga. Þessar lækkanir voru óháðar því hvort lánin voru tekin til

<sup>1</sup> Heimild: Seðlabanki Íslands og Hagstofa

öflunar íbúðarhúsnæðis eða ekki. Ýmis úrræði lækkuðu skuldir heimila um 66 ma.kr. líkt og sjá má á mynd 2. Alls hafa skuldir heimila því lækkað um 216 ma.kr. vegna fyrri úrræða. Á sama tíma hafa heimilin einnig greitt niður lán.

**Mynd 2. Umfang fyrri úrræða, m.kr.**

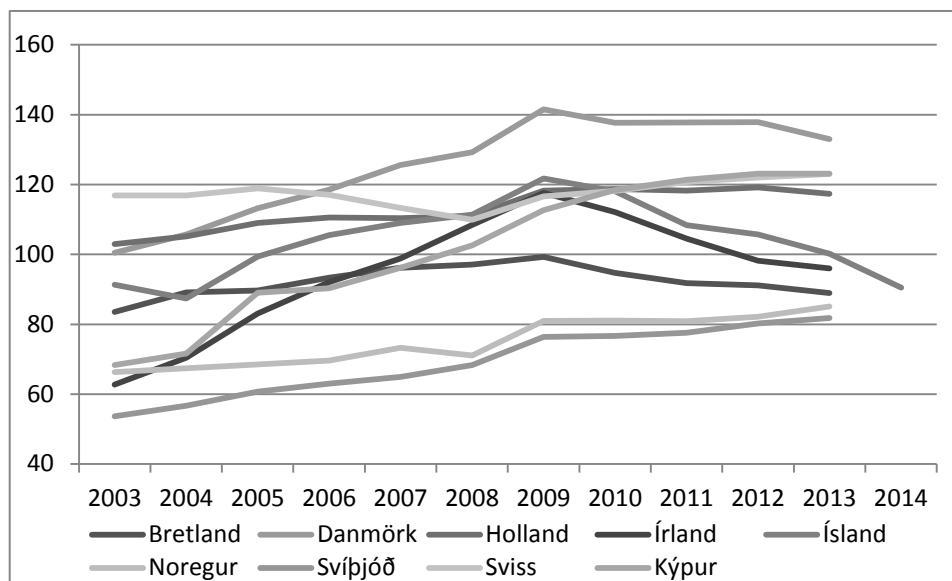


Yfirstandandi aðgerðir lækka skuldir heimila um 80 ma.kr. vegna beinnar höfuðstóls-lækkunar og að auki er lækkun skulda fyrirsjáanleg á þriggja ára tímabili til loka júní 2017 vegna séreignarspamaðarleiðar en endanleg fjárhæð í þeirri leið liggur ekki fyrir.

Umsækjendur um lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána höfðu fengið lækkun sem nemur 66 ma.kr. vegna fyrri úrræða. Af þeim komu 28 ma.kr. til frádráttar í þessari aðgerð eða 42% fjárhæðarinnar. Skýrist það af því að mörg heimili höfðu í fyrri úrræðum fengið mun meira en sem nemur mögulegri lækkun í þessari almennu leið. Sem dæmi var meðallækkun hvers heimilis sem fékk lækkun á grundvelli 110% leiðarinnar 7 m.kr.

Skuldaaukning heimila var ekki einskorðuð við Ísland heldur var um alþjóðlega þróun að ræða þótt hún væri óvída meiri en hér á landi. Í alþjóðlegum samanburði voru skuldir heimila hér á landi á árunum 2008 og 2009 einna mestar hvort sem miðað er við ráðstöfunar-tekjur eða landsframleiðslu. Með tilliti til hagþróunar var skuldsetningin áhyggjuefni þar sem rannsóknir hafa sýnt að hún getur unnið gegn efnahagsbata í kjölfar fjármála- og banka-  
kreppu.

Í þeim löndum sem Ísland ber sig helst saman við eru skuldir enn að hækka að Írlandi undanskildu en þar hefur þróunin verið með svipuðum hætti og hér á landi. Í Danmörku og Hollandi eru skuldir heimila sem hlutfall af vergri landsframleiðslu (VLF) hærri en á Íslandi. Skuldir heimila sem hlutfall af vergri landsframleiðslu eru orðnar lægri en í Bretlandi og svipaðar og í Noregi. Mynd 3 sýnir þróun skulda heimila sem hlutfall af VLF nokkurra samanburðarlanda.

**Mynd 3. Þróun skulda heimila eftir löndum, % af VLF**

Heimild: Seðlabanki Íslands

### Efnahagsleg áhrif

Efnahagsleg áhrif vegna aðgerðanna munu byrja að koma fram á árinu 2015. Þegar þær komu til framkvæmda voru efnahagslegar aðstæður mjög hagstæðar, verðbólga mjög lág og vaxandi umsvif í hagkerfinu. Aðgerðirnar virðast ekki hafa haft áhrif á verðbólgu til skamms tíma né verðbólguvæntingar. Séreignarsparnaðarleiðin er mótvægisáðgerð við lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána með því að nýir þátttakendur í séreignasparnaði draga úr eigin ráðstöfunartekjum jafnframt því sem staðgreiðslutekjur hins opinbera verða minni en ella. Einnig draga breytingar á neytendalöggjöfinni úr efnahagslegum áhrifum aðgerðarinnar.

Tvær greiningar voru gerðar á hugsanlegum efnahagslegum áhrifum vegna höfuðstóls-lækkunar verðtryggðra húsnæðislána. Annars vegar gerði ráðgjafafyrirtækið Analytica fráviksspá<sup>2</sup> frá vetrarspá Hagstofunnar. Hins vegar birti Seðlabankinn greiningu á hugsanlegum áhrifum aðgerðanna í Peningamáli í febrúar 2014<sup>3</sup>.

Í greiningu Analytica var komist að þeirri niðurstöðu að efnahagsleg áhrif aðgerðarinnar yrðu fremur mild en þó reiknað með örvandi áhrifum á íbúðafjárfestingu. Samkvæmt spá Seðlabankans sem birt var í Peningamáli 2014 mátti reikna með aukinni einkaneyslu vegna aðgerðarinnar og því neikvæðum áhrifum á greiðslujöfnuð þjóðarinnar. Þróun efnahagsmála á síðasta ári var með þeim hætti að aðstæður til skuldalækkunar voru eins og best

<sup>2</sup> <http://www.forsaetisraduneyti.is/media/Skyrslur/hofudstolslaekkun-husnaedislanu.pdf>

<sup>3</sup> Seðlabanki Íslands. Peningamál 2014/1.

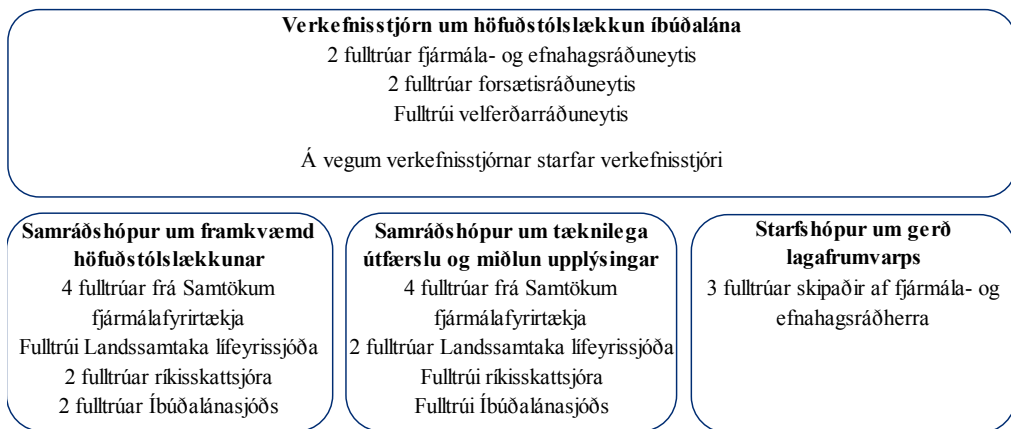
var á kosið. Lítil verðbólga skapaði hvata til sparnaðar sem dró úr þensluáhrifum vegna aðgerðanna. Þau neikvæðu áhrif sem búið var að spá vegna skuldalækkunarinnar hafa því ekki komið fram en í öllu falli hefði verið erfitt að greina þau frá ýmsum öðrum breytingum svo sem áhrifum af nýgerðum kjarasamningum.

## Undirbúningur

Í ársbyrjun 2014 skipaði fjármála- og efnahagsráðherra sérstaka verkefnisstjórn til að undirbúa og sjá um framkvæmd höfuðstólslækkunar húsnæðislána. Verkefnisstjórnin var skipuð fulltrúum frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu, forsætisráðuneytinu og velferðarráðuneytinu. Með henni starfaði verkefnisstjóri. Verkefnisstjórninni var ætlað að hafa yfirmensjón með undirbúningi og framkvæmd höfuðstólslækkunarinnar. Verkefnisstjórnin stofnaði í samráði við fjármála- og efnahagsráðuneytið undirhópa til að móta útfærslur einstakra verkþátta og fylgja þeim eftir. Helstu verkefni verkefnisstjórnar voru eftirfarandi: Að gera aðgerðar- og kostnaðaráætlun, láta undirbúa lagafrumvörp, láta framkvæma skuldalækkunina, tryggja nauðsynlegt samráð við lánastofnanir um framkvæmd og tæknilega útfærslu, gera úttekt á áhrifum skuldalækkunar á mismunandi hópa og hafa eftirlit með ferli framkvæmdarinnar. Þá bar verkefnisstjórninni að greina helstu atriði sem kynnu að koma upp og skapa óvissu varðandi skuldalækkunina og tryggja að lánastofnanir framkvæmdu endurútreikninga með samræmdum hætti og með jafnræði lánþega að leiðarljósi.

Verkefnisstjórnin skipaði tvo samráðshópa en þeir voru: Samráðshópur um framkvæmd höfuðstólslækkunar og samráðshópur um tæknilega útfærslu og miðlun upplýsinga. Auk þess var skipaður starfshópur um gerð lagafrumvarpa. Verkefnisstjórnin og verkefnisstjóri funduðu reglulega með öllum framangreindum starfshópum frá því að þeir tóku til starfa í janúar og febrúar 2014 og var framkvæmd höfuðstólslækkunarinnar mótuð í samvinnu þessara hópa.

### Mynd 4. Yfirlit / hópar



### *Samráðshópur um framkvæmd höfuðstólslækkunar*

Hlutverk samráðshópsins var m.a. taka á helstu útfærsluatriðum sem kynnu að koma upp við framkvæmd höfuðstólslækkunarinnar og greina helstu atriði sem gætu skapað óvissu varðandi ferlið og leggja fram tillögur til að bregðast við þeim. Mikilvægt var að samræma

vinnubrögð milli aðila, þannig að umsóknaraðilar fengju sömu meðferð óháð því hvaða lánastofnun þeir væru með lán hjá. Hópnun bar að kappkosta að tímasetningar og öll framkvæmdin gengi vel fyrir sig.

#### *Samráðshópur um tæknilega útfærslu og miðlun upplýsinga*

Samráðshópnum var m.a. ætlað að veita ráðgjöf um útfærslu á tæknilegri framkvæmd höfuðstólslækkunarinnar og greina helstu atriði sem kynnu að koma upp og skapa óvissu varðandi ferlið. Hópurinn fór yfir fjölmörg hagnýt atriði, sem huga þurfti að varðandi miðlun gagna milli aðila til að tryggja framgang framkvæmdarinnar.

#### *Starfshópur um gerð lagafrumvarps vegna beinnar niðurfærslu húsnæðislána*

Fjármála- og efnahagsráðherra skipaði starfshóp um gerð lagafrumvarpa sem ætlað var að greina á hvaða sviðum þörf var á sérstökum lagaheimildum og fyrirætlum í lögum vegna beinnar niðurfærslu húsnæðislána. Þá var starfshópnum ætlað að semja frumvörp um framkvæmdina.

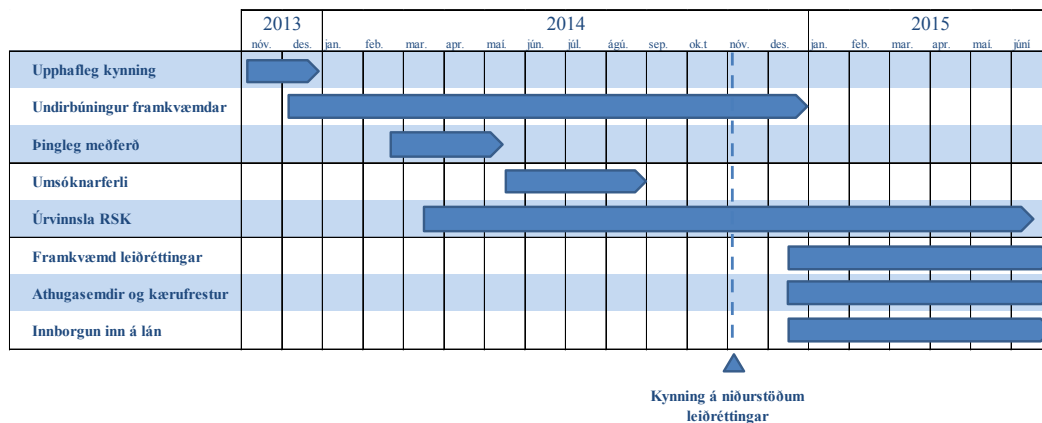
#### *Hlutverk ríkisskattstjóra*

Í upphafi aðgerðarinnar fór fjármála- og efnahagsráðuneytið þess á leit við embætti ríkisskattstjóra að það tæki að sér að vera miðlægt stjórnvald sem tæki á móti umsóknum og ynni úr þeim. Með því var tryggt að samræmis yrði gætt á öllum stigum aðgerðarinnar. Gera þurfti tímabundnar breytingar á innra skipulagi embættisins til þess að það gæti tekist á við þetta viðbótarverkefni. Í framhaldinu var stofnuð sérstök skipulagseining eða svið höfuðstólsleiðréttingar. Einingunni var ætlað að vinna að undirbúningi og skipulagningu verkefnisins auk þess að sjá um þjónustu við umsækjendur. Ein af forsendum þess að almenningur gæti sótt um höfuðstólslækkun verðtryggðra fasteignalána og ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á slík lán eða til húsnæðissparnaðar var að honum yrði gert kleift að sækja um það með auðveldum og óvæfingjanlegum hætti. Var því lögð áhersla á að umsóknarferlið og öll málsmeðferð yrði eingöngu á rafrænu forni.

Mikilvægt var talið að samþykki fyrir ráðstöfun inn á lán væri óhrekjanlegt en í þúsundum tilvika hafa orðið breytingar á hjúskaparstöðu og lánnum þeirra einstaklinga sem í hlut eiga. Þess vegna var fullgildrar rafrænnar undirritunar krafist. Rafræn skilríki eru einu skilríkin sem gefa möguleika til fullgildrar rafrænnar undirritunar.

Myndin hér að neðan er tímalína aðgerðarinnar, þ.e. frá upphaflegri kynningu sem var í nóvember 2013 og til dagsins í dag þegar verið er að vinna úr þeim fáu umsóknum sem eiga enn eftir að fá birtingu sem og framkvæmd, athugasemdir og innborganir inn á lán.

#### **Mynd 5. Tímalína aðgerðarinnar**





Í lok mars 2014 voru lögð fram á Alþingi tvö frumvörp er fjölluðu annars vegar um beina niðurfærslu á höfuðstól verðtryggðra húsnæðislána og hins vegar lagabreytingar sem heimiluðu fólki að nýta séreignarsparnað sinn, annað hvort til þess að niðurgreiða höfuðstól húsnæðisláns eða til að fjárfesta í húsnæði.

Í frumvarpinu um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána kom fram að hámarksfjárhæð niðurfærslu verðtryggðra húsnæðislána yrði 4 milljónir króna á hvert heimili. Til frádráttar kæmu fyrri opinber úrræði til lækkunar höfuðstóls sem lántakandi hefði notið. Til að mynda rétt til leiðréttingar þurftu umsækjendur að hafa verið með verðtryggt húsnæðislán vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota, sem myndaði stofn til vaxtabóta og var ekki uppgreitt fyrir 1. janúar 2008. Til að eiga möguleika á lækkun þurftu einstaklingar að sækja um hana hjá ríkisskattstjóra á tímabilinu 18. maí til 1. september 2014. Í frumvarpinu um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána eða húsnæðissparnaðar voru lagðar til breytingar á lögum nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrisjóða, lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt og lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Annars vegar var lagt til úrræði sem gaf aðilum kost á að greiða séreignarsparnað inn á fasteignaveðlán sem tekin höfðu verið til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Skilyrði var að lánin væru tryggð með veði í íbúðarhúsnæði og að þau væru gild til úthlutunar vaxtabóta. Hins vegar var lagt til úrræði sem heimilaði einstaklingum eða fólki í sambúð að leggja fyrir séreignarsparnaðinn til útborgunar vegna kaupa á fasteign. Í báðum tilfellum var um að ræða tímabundin skattfrjáls úrræði, til þriggja ára þegar um væri að ræða greiðslu iðgjalda inn á lán, en í fimm ár í tilviki húsnæðissparnaðar.

Bæði frumvörpin voru samþykkt á Alþingi 16. maí 2014 og var opnað fyrir umsóknir um lækkun verðtryggðra fasteignaveðlána á vefsvæðinu [leidretting.is](http://leidretting.is) þann 18. maí 2014. Til að halda kostnaði í lágmarki og hámarka skilvirkni og öryggi var eingöngu hægt að sækja um á rafrænu formi. Lög númer 40/2014 um ráðstöfun séreignarsparnaðar tóku gildi 22. maí og nokkrum dögum seinna opnaði séreignarsparnaðarhluti vefsins hjá ríkisskattstjóra. Boðað var að sá hluti vefsins yrði opin og virkur til 30. júní 2019.

Undirbúningur útreikninga vegna lækkunar höfuðstóls var gríðarlega umfangsmikill. Alls bárust 69 þúsund umsóknir sem saman mynda 57 þúsund heimili. Fyrsta áfanga útreikninga lauk í byrjun nóvember. Þá átti eftir að ljúka útreikningum vegna umsókna þar sem ítarlegri upplýsingar vantaði. Niðurstöður voru birtar flestum umsækjendum 11. nóvember 2014. Birtar voru niðurstöður vegna rúmlega 90 þúsund einstaklinga eða 61.180 umsókna, sem svarar um 90,2% umsækjenda og 88,7% umsókna. Niðurstöðurnar sýndu útreiknaða lækkun húsnæðislána og ef um fleiri en eitt lán var að ræða birtist sundurliðun heildarniðurstöðu fyrir hvert lán. Einnig kom fram hvernig frádráttarliðir höfðu áhrif á niðurstöður útreikninganna. Stuttu seinna birtust upplýsingar um veðröð veðlána hvers og eins umsækjanda og inn á hvaða lán fjárhæðinni yrði ráðstafað. Alls bárust um 15 þúsund umsóknir sem tóku lengri tíma í úrvinnslu. Slíkar umsóknir voru í flestum tilvikum tengdar breytingum á lánum eða breytingum á heimilissögu umsækjenda. Lögð var áhersla á að flýta afgreiðslu eins og kostur var til að sem flestir gætu samþykkt niðurstöðuna og ráðstafað henni.

Þann 23. desember var opnað fyrir ráðstöfun á lækkun höfuðstóls og gátu þá um 94.300 einstaklingar samþykkt ráðstöfun þeirrar lækkunar sem þeir fengu. Veittur var þriggja mánaða frestur til að samþykkja útreikning og ráðstöfunina frá því að samþykktarferlið opnaði, þ.e. til 23. mars 2015. Þeir sem fengu birtingu síðar fengu einnig þrjá mánuði til að samþykkja ráðstöfun frá birtingardegi. Ef ekki var samþykkt innan þessara þriggja

mánaða féll réttur til höfuðstólslækkunar niður. Einnig var opnað fyrir athugasemdir til ríkisskattstjóra 23. desember.

Þegar einstaklingur samþykkti upphæðina fékk ríkisskattstjóri skilaboð um það og sendi til viðeigandi lánastofnunar sem sá um að skipta láni viðkomandi í frumlán og leiðréttingarlán. Síðarnefnda lánið nam leiðréttingarluta umsækjanda en frumlánið var þá orðið lægra um sömu upphæð. Eftir sem áður lá sama skuldabréfið að baki báðum lánunum en greiðandi leiðréttingarlánsins var ríkissjóður. Frá sjónarhóli lántakandans lækkaði greiðslubyrði um alla höfuðstólslækkunina frá þeim tíma sem ráðstöfunin var samþykkt. Leiðréttingarlánið var greitt þannig að helmingurinn var greiddur við samþykkt og 25% í upphafi ársins í ár. Loks mun ríkissjóður greiða þau 25% sem eftir eru í ársbyrjun 2016.

Greiðsla á höfuðstólslækkun var eftir fyrirfram ákveðinni greiðsluröð. Lækkun var fyrst greidd inn á fasteignaveðkröfur sem glatað höfðu veðtryggingu í kjölfar nauðungarsölu, síðan inn á vanskil, svo inn á greiðslujöfnunarreikning. Að þessu loknu greiddist lækkunin, ef hún var meiri en 200 þúsund krónur á heimili, inn á fasteignaveðlán eftir veðröð. Lækkunin gekk fyrst inn á lán sem hvíldi á fremsta veðrétti á fasteign viðkomandi við samþykkt á niðurstöðunni. Ef eftirstöðvar láns á fremsta veðrétti voru lægri en ákvörðuð lækkun gekk það sem eftir stóð til greiðslu inn á lán á næsta veðrétti og svo koll af kolli þangað til heildarupphæðinni var náð eða frumhluti láns tæmdist. Ef ekkert lán var lengur fyrir hendi, t.d. af því að viðkomandi átti ekki lengur húsnæði, eða öll lán voru uppgreidd, gekk lækkunin inn á lán sem tryggð voru með lánsveði, ef þau voru fyrir hendi. Annars myndaði hún, eða það sem eftir stóð af henni, sérstakan persónuafslátt sem á að nýtast við álagningu opinberra gjalda á næstu fjórum árum. Fyrsta greiðslan vegna þessa er áætluð nú í ágúst.

Þriggja mánaða frestur til þess að samþykkja ráðstöfun lækkunar veðtryggðra húsnæðislána rann út á miðnætti 23. mars hjá þeim umsækjendum sem gátu samþykkt hana frá 23. desember sl. Af þessum hópi samþykktu 99,4% þá ráðstöfun sem tilgreind hafði verið.

Þegar fresturinn rann út átti ríkisskattstjóri eftir að birta um 3,9% umsækjenda niðurstöður útreiknings. Þessar umsóknir tengjast m.a. dánarbúum, þær uppfylla ekki skilyrði til lækkunar eða vandkvæði eru við að tengja heimilissögu eða lán við umsækjendur. Langflestir umsækjendur munu hafa fengið niðurstöðu birta fyrir lok júní 2015.

### Staða lækkunar höfuðstóls 1. júní 2015

Þegar áætlun um lækkun höfuðstóls íbúðalána var kynnt í lok árs 2013 var gert ráð fyrir að greiðslur ríkissjóðs vegna aðgerðarinnar dreifðust yfir fjögurra ára tímabil. Í lok árs 2014 kom í ljós að svigrúm hafði myndast til að flýta greiðslum til fjármálafyrirtækja og draga þannig úr vaxtakostnaði ríkissjóðs vegna aðgerðarinnar. Greiðsluferillinn var stytur úr þremur árum í rúmt ár eins og sést í meðfylgjandi töflu (mynd 6). Hærrí fjárhæð nýttist því til beinnar höfuðstólslækkunar í stað þess að greiða fjármagnskostnað til fjármálastofnana.

#### Mynd 6. Greiðsluferill höfuðstólsleiðréttingar

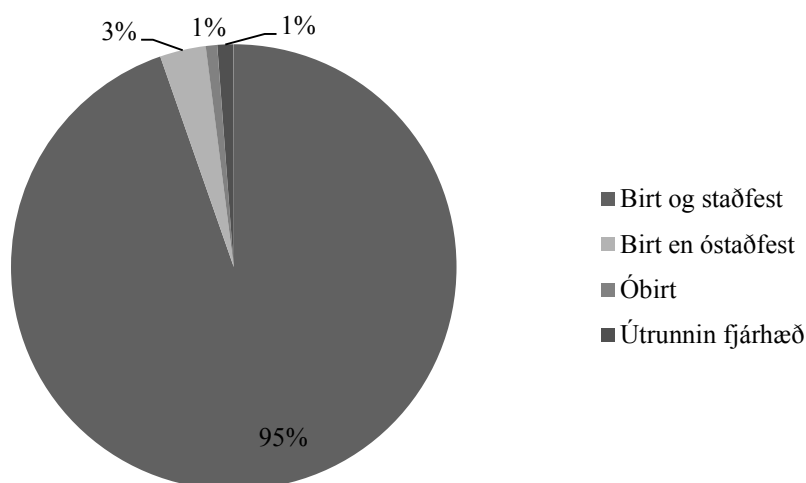
	2014	2015	2016	2017	2018
Afborgun leiðréttingarlána til fjármálastofnana	50%	25%	25%		
Greiðsla 1. ágúst vegna aukins persónuafsláttar		25%	25%	25%	25%
Vaxtagreiðsla til fjármálastofnana			100%		

Miðað við stöðuna þann 1. júní sl. nam heildarfjárhæð lækkunar 80,4 ma.kr. Hér að neðan má sjá stöðuna á birtingu niðurstöðu. Hún hefur verið birt 99,2% af þeim sem sóttu um. Þann 1. júní höfðu 94,7% umsækjenda um höfuðstólslækkun staðfest rétt sinn fyrir lok samþykkisfrests sem voru þrjú mánuðir frá birtingardegi. Hjá 3,3% aðila hefur fjárhæð verið birt en umsækjandi hefur ekki staðfest ráðstöfun.

Óbirtar ráðstafanir nema um 0,8% af heildarumsóknum. Hluti af þeim sem ekki hefur verið birtur varðar mál sem hafa þurft frekari athugun að einhverju leyti. Unnið er að því að birta allar niðurstöður á fyrri helmingi ársins.

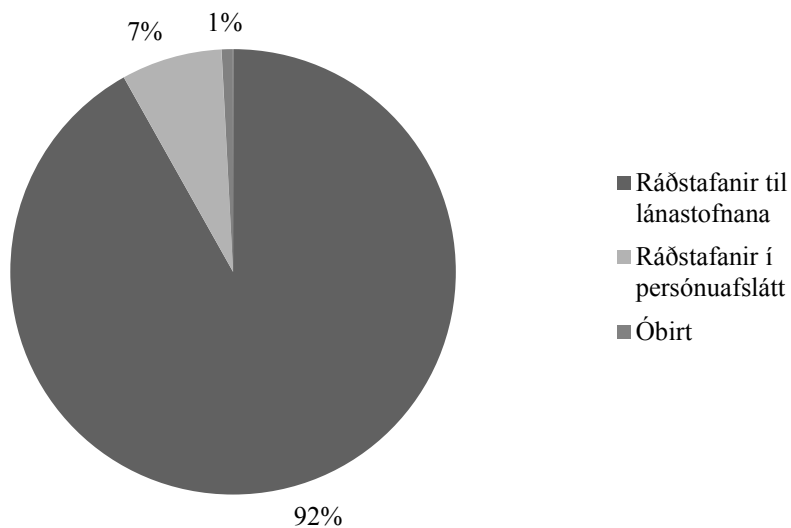
Reiknuð lækkun rennur út hjá þeim sem ekki samþykkja innan settra tímamarka. Hinn 1. júní voru það 1,2% heildarfjárhæðar.

#### Mynd 7. Staða ráðstöfunar höfuðstólslækkunar í byrjun júní 2015



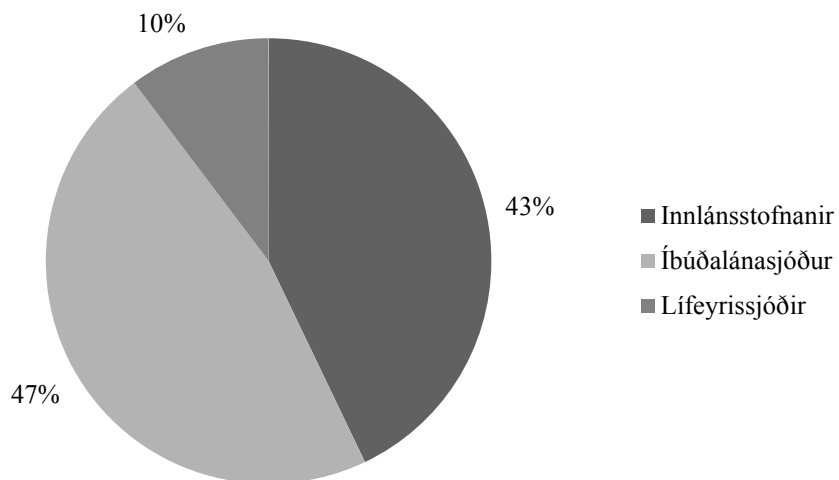
Af þeim fjármunum sem varið var til höfuðstólslækkunar verður 91,9% fjárhæðarinnar ráðstafað til lánastofnana til að lækka höfuðstól lána. Um 7,3% verður ráðstafað í formi persónuafsláttar sem greiddur verður frá og með 2015 til 2018. Um 0,8% eiga eftir að fá birtingu á niðurstöðu sem ekki hefur verið ráðstafað.

**Mynd 8. Ráðstöfun lækkunar**



Af þeim greiðslum sem ráðstafað hefur verið til lánastofnana fóru 46,8% til Íbúðalánasjóðs, 42,9% til innlánsstofnana og 10,3% til lífeyrissjóða. Í heildina snerta aðgerðirnar tæplega 80 lífeyrissjóði, fjármála- og lánastofnanir.

**Mynd 9. Skipting lækkunar milli lánastofnana**



Heildarfjárhæð lækkunar skiptist á milli ráðstöfunar inn á fasteignalán 98,2% og 1,8% inn á fasteignaveðkröfu sem glatað hefur veðtryggingu sinni í kjölfar nauðungarsölu eða annarrar ráðstöfunar eftir 1. janúar 2008 og ekki hefur verið felld niður gagnvart um-sækjanda sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 35/2004.

### Greining á helstu niðurstöðum höfuðstólslækkunar

Alls bárust 69 þúsund umsóknir um lækkun höfuðstóls veðtryggðra lána vegna árunna 2008 og 2009, en að baki þeim voru 105 þúsund fullorðnir einstaklingar. Af umsækjendum áttu líðlega 90 þúsund rétt á lækkun höfuðstóls en tæplega 15 þúsund áttu ekki rétt. Helstu ástæður þess voru að viðkomandi hafi ekki verið með veðtryggt lán á viðmiðunartímabilinu (1.319 einstaklingar) eða viðkomandi hafði fengið hærri fjárhæð í fyrri úrræðum en nemur reiknaðri lækkun. Höfuðstólslækkun fengu tæplega 94 þúsund einstaklingar í 57 þúsund fjölskyldum.

Tekjuárið 2013 er viðmiðunarár í eftirfarandi greiningu. Það ár voru 73 þúsund heimili með eftirstöðvar íbúðalána sem að uppistöðu til voru veðtryggð. Af þeim fá rúmlega 57 þúsund lækkun höfuðstóls en um 10.000 heimili voru ekki lengur með eftirstöðvar lána. Meðallækkun nam 1.220 þúsund krónum. Samskattaðir fengu að meðaltali hærri lækkun höfuðstóls en einstaklingar og heimili með börn hærri leiðréttingu en barnlaus. Tvær megin skýringar eru á mismun á upphæð lækkunar höfuðstóls eftir þjóðfélagshópum, fjölskyldustærð, búsetu, aldri og tekjum. Annars vegar er íbúðaskuld mismunandi eftir þessum þáttum, hinir tekjuhærri skulda að jafnaði meira en fjölskyldur með lægri tekjur, hinir eldri minna en þeir sem yngri eru, stórar fjölskyldur skulda meira en hinar minni og íbúar landsbyggðarinnar skulda lægri upphæðir en þeir sem búa á höfuðborgarsvæðinu vegna lægra íbúðaverðs. Hins vegar er lækkun höfuðstóls mismunandi eftir því hvaða fyrri úrræði íbúðareigendur höfðu nýtt sér. Að þessu slepptu er eðli höfuðstólslækkunarinnar það að sama upphæð skuldar fékk sömu lækkun höfuðstóls.

**Mynd 10. Höfuðstólslækkun eftir fjölskyldugerð**

	Fjöldi	Meðal- lækkun	Meðal- eftirstöðvar íbúðalána, m.kr.	Meðal- heildartekjur, m.kr.
<b>Einhleypir barnlausir</b>	15.961	943.641	19,5	7,1
<b>Einhleypir með börn</b>	4.515	1.015.972	24,3	6,6
<b>Samskattaðir barnlausir</b>	16.444	1.249.064	18,4	12,3
<b>Samskattaðir með börn</b>	20.232	1.461.141	26,8	14,1

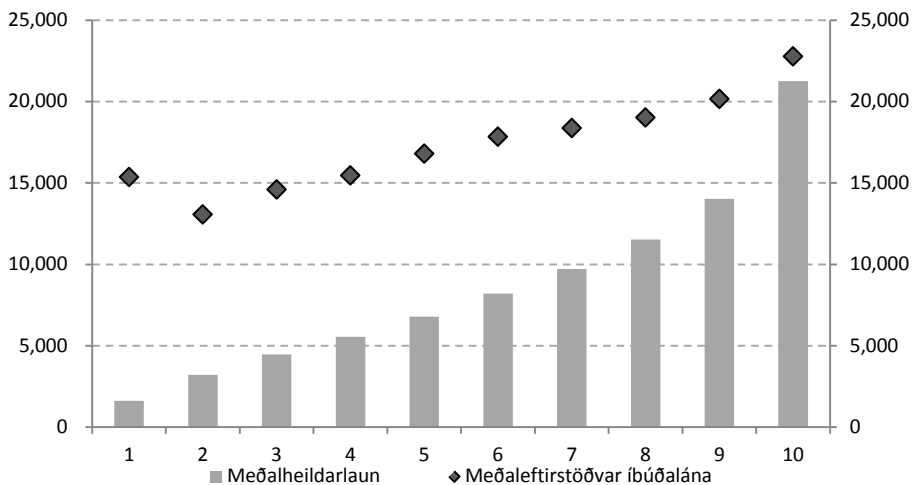
Þau heimili sem ekki eru lengur með eftirstöðvar en hefðu annars átt rétt á lækkun fengu þess í stað sérstakan persónuafslátt sem nýttist þeim næstu 4 ár. Hið sama gildi einnig um þá sem áttu rétt á lækkun höfuðstóls sem var lægri upphæð en 200 þ.kr. Alls er hér um 5,8 milljarða króna að ræða.

Skuldir heimila fara að meðaltali vaxandi eftir því sem tekjur þeirra hækka. Á mynd 11 má sjá dreifingu tekna og eftirstöðva íbúðaskulda eftir tekjutíundum, þ.e. tíu jafn stórum hópum fjölskyldna sem er raðað eftir tekjum. Meðaleftirstöðvar íbúðaskulda eru 17 m.kr. og

þær eru á bilinu 13 til 23 m.kr. Efstá tekjutiundin skuldar mest en heimili á öðru tekjubili skulda minnst. Meðalheildartekjur heimilanna eru 8,6 m.kr. og dreifast á bilinu 1,6 m.kr. til 21 m.kr.

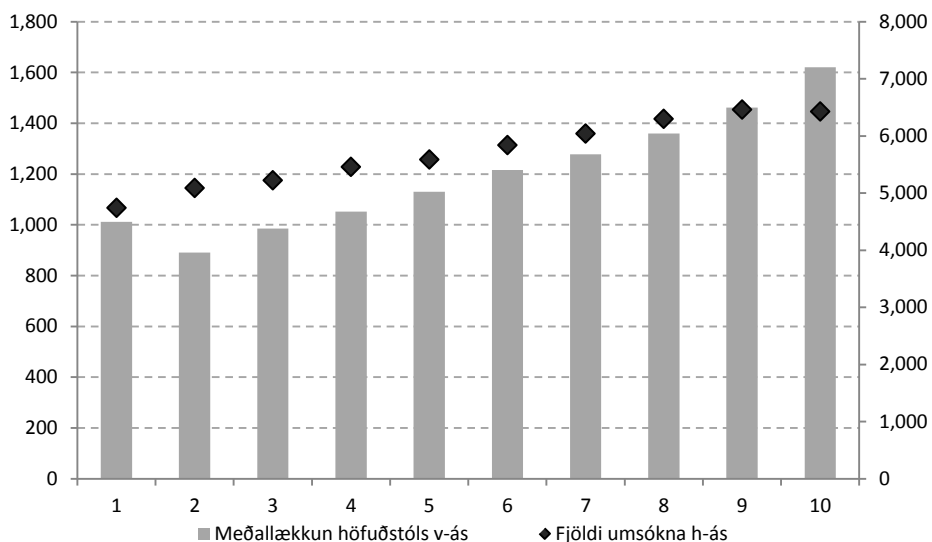
**Mynd 11. Meðalheildartekjur og eftirstöðvar þeirra sem skulda í íbúðarhúsnæði eftir tekjutiundum, þús.kr.**

Fjöldi í tekjubili = 7.303



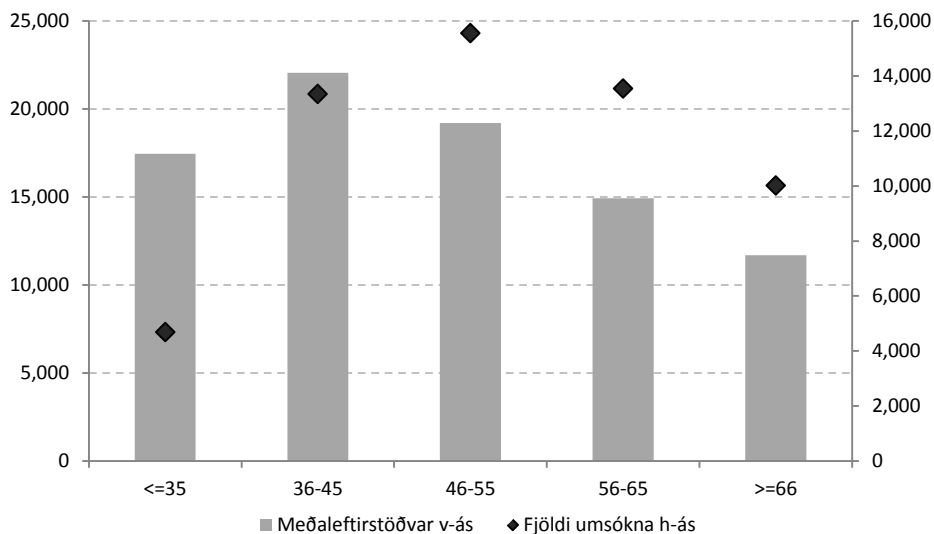
Á mynd 12 er dreifing skuldalækkunarinnar eftir tekjutiundum sýnd. Meðallækkun höfuðstóls er 1.220 þúsund krónur. Meðallækkunin er á bilinu 890 þúsund krónur til 1.620 þúsund krónur. Annað tekjubilið fær minnstu lækkunina að meðaltali en frá fjórðu tekjutiund fer meðalfjárhæðin hækkandi ásamt fjölda þeirra sem fá lækkun og er það í samræmi við meðalíbúðaskuldir eftir tekjutiundum.

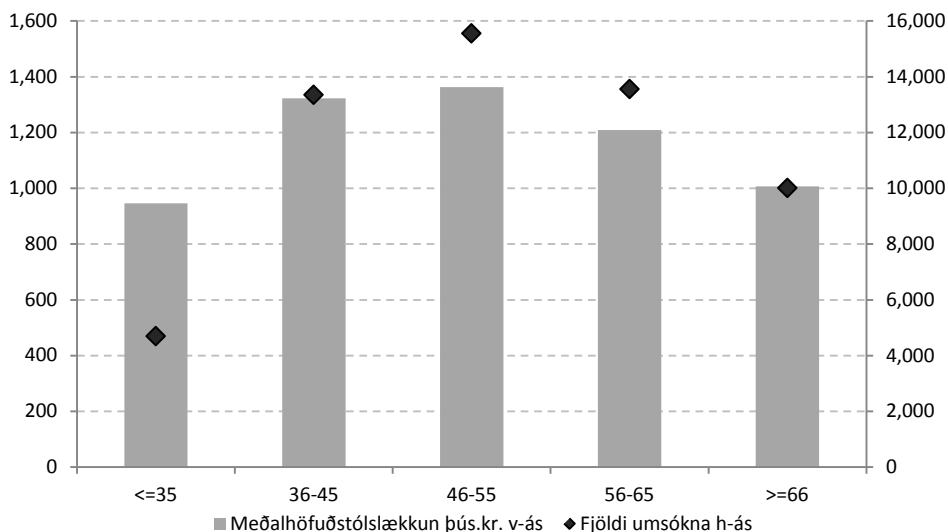
**Mynd 12. Meðallækkun höfuðstóls og fjöldi umsækjenda eftir tekjutiundum, þús.kr.  
Fjöldi á tekjubili = 7.303**



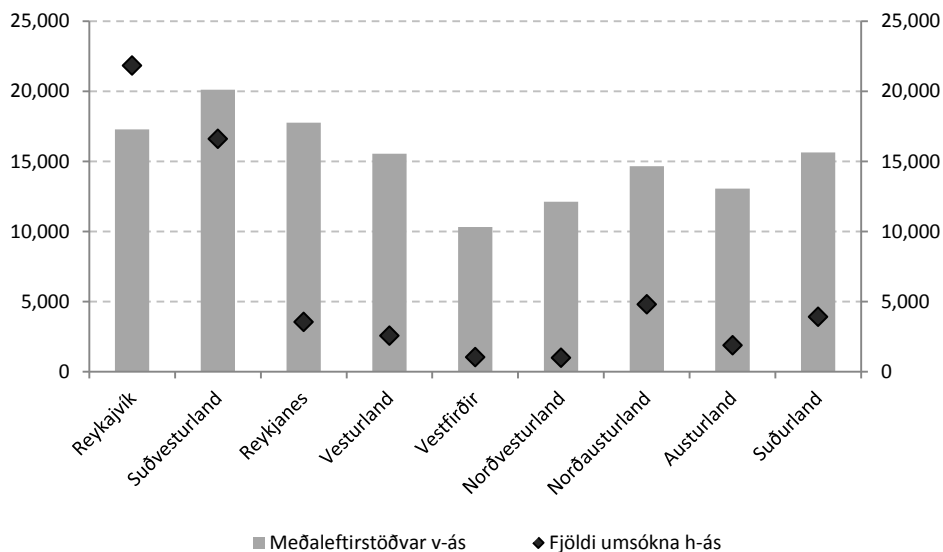
Hlutfallslega flestir sem sóttu um lækkun voru á aldrinum 46 til 55 ára þ.e. þeir sem voru 41 til 50 ára árið 2008. Meðalskuldalækkun þeirra nam 1.360 þúsundum króna. Aðeins 50% þeirra sem voru 30 ára eða yngri á árunum 2008 og 2009 og áttu eftirstöðvar árið 2013 sóttu um lækkun. Þeir eru ýmist nýkomnir út á fasteignamarkaðinn eða höfðu fengið hlutfallslega mikla lækkun skulda í fyrri úrræðum. Á myndum 13 og 14 er miðað við aldur framteljenda árið 2013 þ.e. 5 árum eftir viðmiðunarartímabilið. Ef um sambúðarfólk er að ræða þá miðast aldurinn við þann sem eldri er á heimili.

**Mynd 13. Meðaleftirstöðvar íbúðalána eftir aldri, þús.kr.**



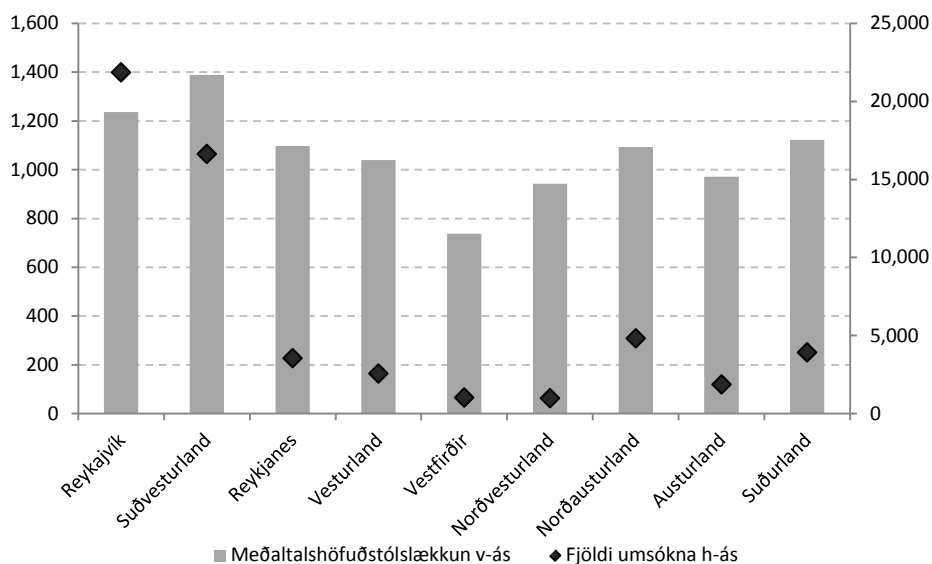
**Mynd 14. Meðalhöfuðstólslækkun eftir aldri, þús.kr.**

Hlutfallslega flestir sóttu um höfuðstólslækkun í sveitarfélögum í nágrenni Reykjavíkur eða 81% þeirra sem voru með eftirstöðvar m.v. árið 2013. Hlutfallslega fæstir sóttu um á Norðurlandi vestra eða 73%. Í Reykjavík sóttu 78% um skuldalækkun, tæplega 22 þúsund heimili af þeim liðlega 28 þúsund heimilum sem skulduðu árið 2013. Meðalfjárhæðirnar voru mismunandi á milli landshluta í samræmi við mismunandi skuldastöðu heimila eftir svæðum. Meðalfjárhæðin var hæst í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur, 1.388 þúsund krónur en lægst á Vestfjörðum, 737 þúsund krónur.

**Mynd 15. Meðaleftirstöðvar íbúðalána og fjöldi eftir landsvæðum, þús.kr.**



**Mynd 16 Meðalhöfuðstólslækkun og fjöldi eftir landsvæðum, þús.kr.**

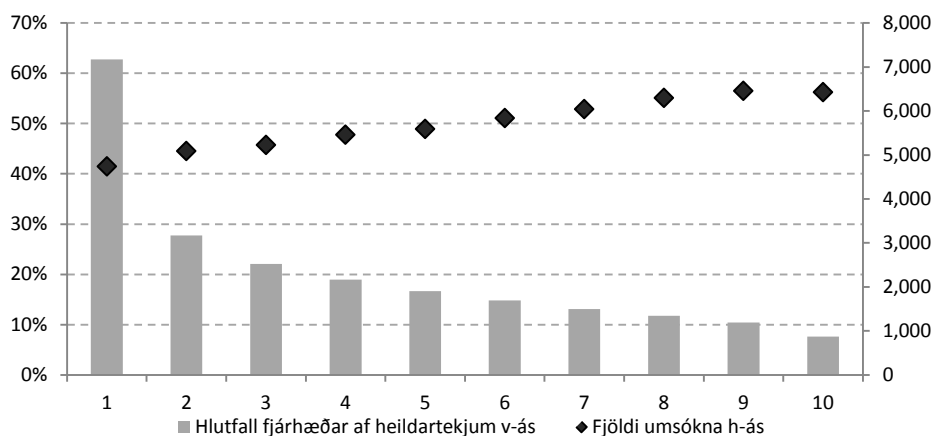


Fyrri úrræði komu til frádráttar lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána. Framkvæmdin var með þeim hætti að fyrst var lækkunin reiknuð hlutfallslega með hámarki við 4 milljónir kr. á heimili. Fyrri úrræði drógust síðan frá reiknaðri lækkun höfuðstólsins. Þeir frádráttarliðir sem höfðu mest áhrif til lækkunar á fjárhæðinni voru sérstök vaxtaniðurgreiðsla og svokölluð 110% leið.

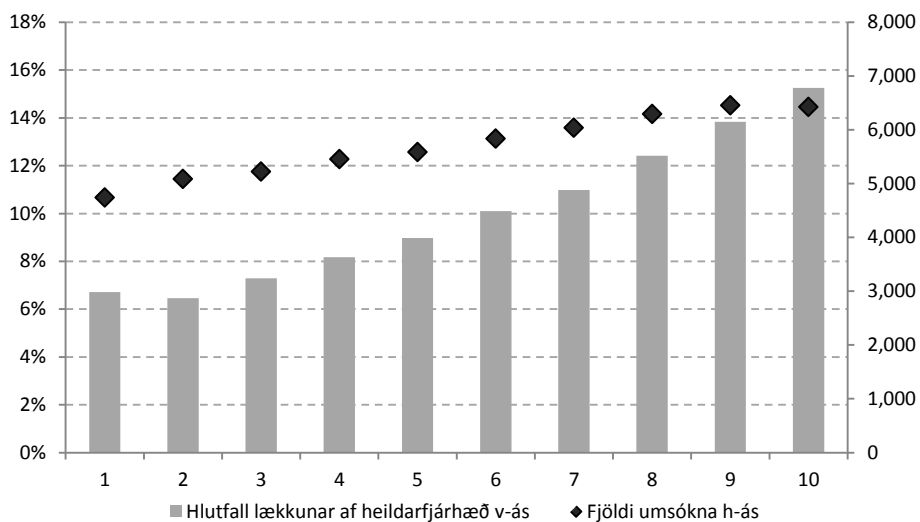
Aðgerðirnar voru almennar og því óháðar eignum umsækjenda. Þau heimili sem greiddu auðlegðarskatt vegna ársins 2013 og fengu lækkun höfuðstóls voru alls 1.250 eða liðlega 2% þeirra sem fengu höfuðstólslækkun. Fjárhæðin nam 1,5 mö.kr. og náði til fjórðungs þeirra heimila sem greiddu auðlegðarskatt. Meðallækkun skulda heimila sem greiddu auðlegðarskatt var 1,2 m.kr.

Meðallækkun þeirra sem tilheyra lægstu tekjutiundinni nam liðlega 60% af meðalheildartekjum m.v. árið 2013. Samsvarandi hlutfall fyrir efstu tekjutiundina var 7,6%.

**Mynd 17. Meðalhlutfall lækkunar af tekjum og fjöldi umsækjenda eftir tekjutíundum**  
Fjöldi á tekjubili = 7.303



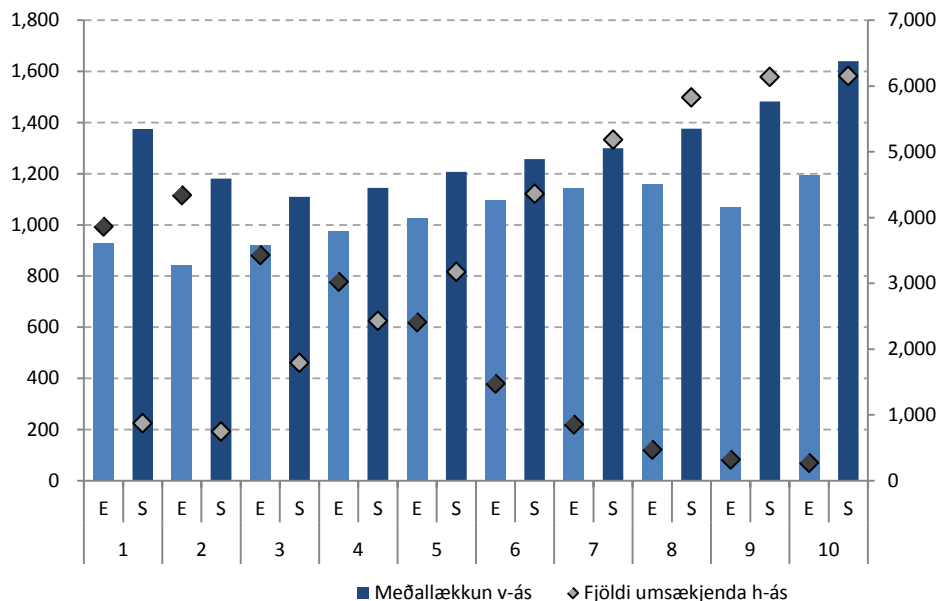
**Mynd 18. Hlutfall höfuðstólslækkunar af heildarfjárhæð og fjöldi umsækjenda**  
Fjöldi á tekjubili = 7.303



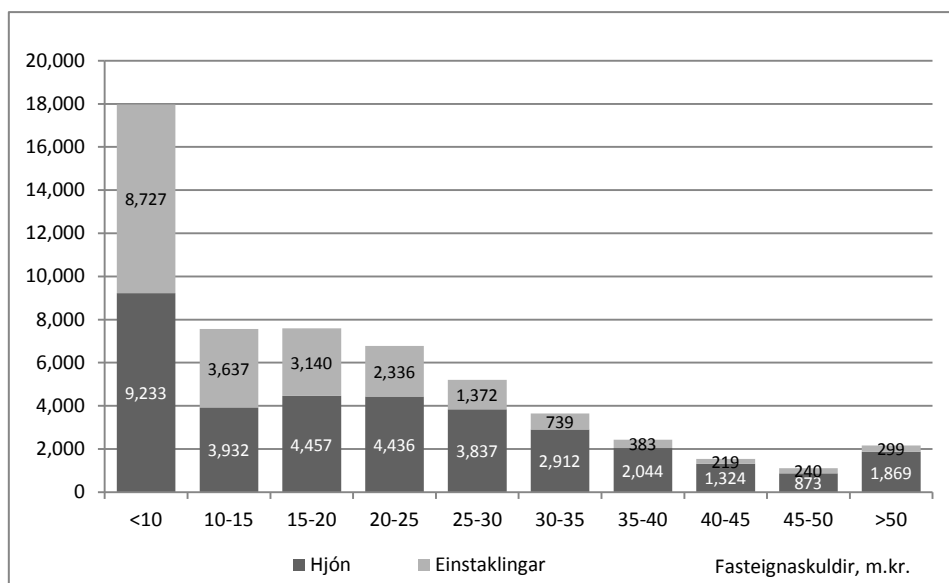
Á mynd 19 er meðallækkun höfuðstóls sýnd eftir tekjutíundum og eftir hjúskaparstöðu. Á lægstu tekjubilunum eru einstaklingar fleiri en samskattaðir og eftir því sem tekjurnar aukast fjölgar samsköttuðum í hópi umsækjenda og einstaklingum fækkar að sama skapi.

### Mynd 19. Meðallækkun höfuðstóls eftir tekjutiundum, hjúskaparstöðu og fjölda umsókna, þús.kr.

E=einstaklingar, S= samskattaðir, Fjöldi á tekjubili=7.303



Meðalíbúðaskuldir námu 18 milljónum króna árið 2013. Liðlega 33 þúsund heimili skulduðu minna en 20 milljónir króna, þar af 47% einstaklingar. Innan við 7 þúsund heimili skulduðu yfir 35 milljónir króna. Tæplega 89% þeirra heimila sem áttu eftirstöðvar íbúðalána árið 2013 skulduðu innan við 30 milljónir króna í fasteign sinni. Þessi hópur fékk að meðaltali 1.130 þúsund króna lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána. Á heildina litið sóttu 78% heimila sem skulduðu í íbúð sinni um lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána. Heimili sem skulduðu á bilinu 35 til 50 milljónir króna fengu hæstu lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána, að meðaltali 1.940 þúsund krónur.

**Mynd 20. Fjöldi heimila eftir eftirstöðvum fasteignaskulda í m.kr.**

## Úrskurðarnefnd

Í lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlana eru ákvæði um úrskurðarnefnd. Samkvæmt lögnum er heimilt að kæra ákvörðun um fjárhæð höfuðstólslækkunarinnar, þ.e. útreikning hennar, forsendur frádráttarliða og framkvæmd til sérstakrar úrskurðarnefndar. Einnig er hægt að kæra endurupptöku ríkisskattstjóra til nefndarinnar. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá dagsetningu ákvörðunar leiðréttingar.

Hæstiréttur tilnefndi nefndarmennina snemma í ágúst og ráðherra skipaði þá stuttu seinna. Úrskurðarnefnd um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlana hafa borist 575 kærur. Uppkveðnir úrskurðir eru 285 og 27 málum hefur verið lokið með öðrum hætti, s.s. afturköllun eða beinni áframsendingu. Til meðferðar í byrjun júnímánaðar voru því 263 mál.

## Séreignarsparnaðarleið

### Undirbúningur

Fjármála- og efnahagsráðherra skipaði starfshóp vegna ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðislána. Hópurinn fékk það verkefni að gera tillögu að aðgerðum sem heimiluðu einstaklingum að nýta sér skattfrjálst allt að 6% af iðgjaldsstofni séreignarsparnaðar, þ.e. 4% iðgjalds launþega og allt að 2% af mótframlagi vinnuveitenda, sem innborgun inn á höfuðstól húsnæðislána, eða til að afla sér íbúðarhúsnæðis ef þeir eiga það ekki fyrir. Starfshópnum var falið að gera tillögur að öllum verklegum þáttum varðandi hvora aðgerð fyrir sig, kortleggja feril greiðslna og taka saman lista yfir þá aðila sem að málinu myndu koma. Einnig var starfshópnum falið að gera drög að lagafrumvarpi vegna málsins.

Heimildir til að ráðstafa séreignarsparnaði samkvæmt lögum nr. 40/2014, án þess að úttekt teljist til skattskyldra tekna eru tvenns konar. Annarsvegar er ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignaveðlán sem uppfylla skilyrði til útreiknings vaxtabóta. Heimildin nær

bæði til eigin framlags launþega og framlags launagreiðanda upp að ákveðinni fjárhæð og hlutfalli iðgjalds. Umsækjandi þarf því að eiga íbúðarhúsnæði til eigin nota, vera með lán til að greiða inn á og hafa gert samning við vörsluaðila viðbótarlífeyrissparnaðar og launagreiðanda um að greiða í séreignarsjóð til þess að eiga rétt á þessari ráðstöfun. Heimildin tekur til framlaga í séreignarsjóð af iðgjaldsstofni frá 1. júlí 2014 til 30. júní 2017.

Hinsvegar er heimild til ráðstöfunar séreignarsparnaðar án skattgreiðslu til kaupa á fasteign. Sá sem ekki á íbúðarhúsnæði til eigin nota getur átt rétt á að taka út inneign í séreignarsjóði sem myndast hefur af iðgjaldsstofni frá 1. júlí 2014 til 30. júní 2017 upp að ákveðnu marki ef hann festir kaup á húsnæði í síðasta lagi 30. júní 2019. Heimildin takmarkast við 4% af iðgjaldsstofni frá launþega og 2% af iðgjaldsstofni frá launagreiðanda og að greiðslur hafi borist til vörsluaðila. Hjón og þeir sem uppfylla skilyrði til samsköttunar geta samanlagt ráðstafað allt að 750 þúsund krónum á ári í þrjú ár til greiðslu inn á fasteignaveðlán, þ.e. 500 þúsund krónum af eigin framlagi og 250 þúsund krónum af framlagi launagreiðanda. Einhleypir geta aftur á móti ráðstafað 500 þúsund krónum, þ.e. 333 þúsund krónum af eigin framlagi og 167 þúsund krónum af framlagi launagreiðanda. Fyrir tímabilið 2014–2017 geta einhleypir ráðstafað að hámarki 1.500.000 krónum með þessum hætti en hjón og þeir sem uppfylla skilyrði til samsköttunar að hámarki samtals 2.250.000 kr.

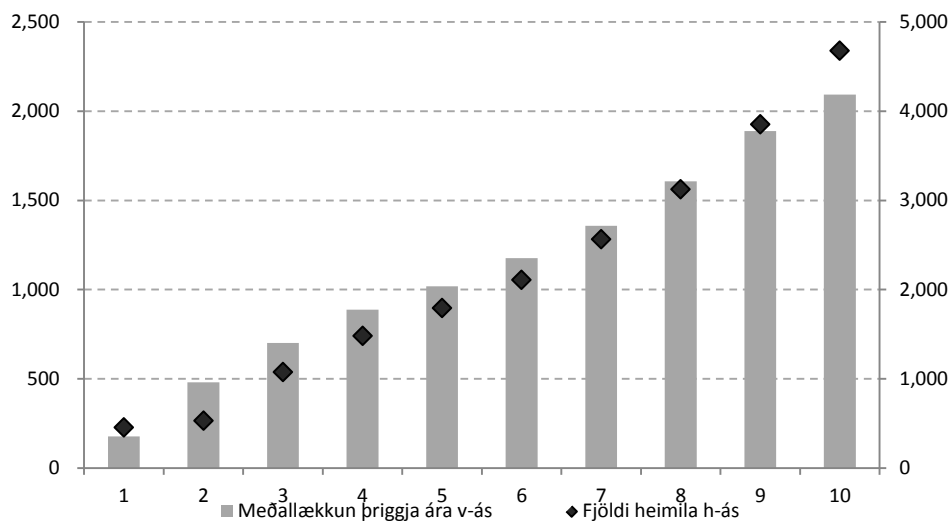
Opið er fyrir umsóknir allt tímabilið en ekki er hægt að nýta sparnað afturvirkkt með þeirri undantekningu þó að þeir sem ekki eiga fasteign geta notað sparnað tímabilsins sem útborgun í íbúð.

### **Helstu niðurstöður séreignarsparnaðarleiðarinnar og dreifing hennar**

Í byrjun júní höfðu rúmlega 34 þúsund einstaklingar sótt um séreignarsparnaðarleiðina. Miðað við tekjuárið 2013 tilheyrja þessir einstaklingar 23.563 heimilum, sem geta sparað u.þ.b. 11,4 ma.kr. á ári eða 34 ma.kr. á þriggja ára tímabili frá 1.7.2014 til 30.06.2017. Af þessum heimilum áttu 21.649 eftirstöðvar árið 2013 og greiðist sparnaður þeirra beint inn á höfuðstól lána, en 1.914 heimili voru ekki með eftirstöðvar á þeim tíma. Þau heimili sem eiga eftirstöðvar geta lækkað höfuðstól sinn um 34 ma.kr. á þriggja ára tímabili, að meðaltali 1.500 þúsund krónur á tímabilinu. Þau heimili sem ekki eiga eftirstöðvar gætu safnað 1,9 ma.kr. á þessu þriggja ára tímabili og þannig nýtt sér sparnaðinn til íbúðarkaupa. Heimild til að nýta þann sparnað gildir í fimm ár.

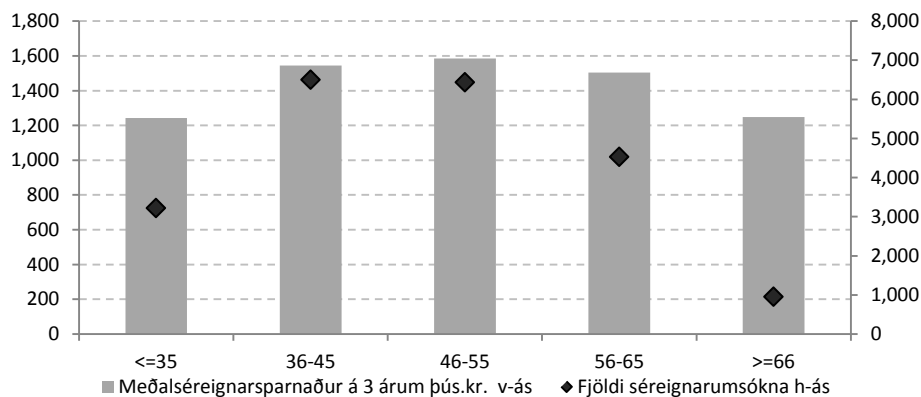
Á mynd 21 má sjá meðallækkun höfuðstóls og fjölda umsækjenda í séreignarleið eftir tekjutíundum. Fjöldi í hverju tekjubili er 7.303 aðilar sem áttu eftirstöðvar fasteignalána árið 2013.

**Mynd 21. Meðallækkun höfuðstóls og fjöldi umsækjenda í séreignarleið eftir tekjutíundum, þús.kr.**  
Fjöldi á tekjubili = 7.303

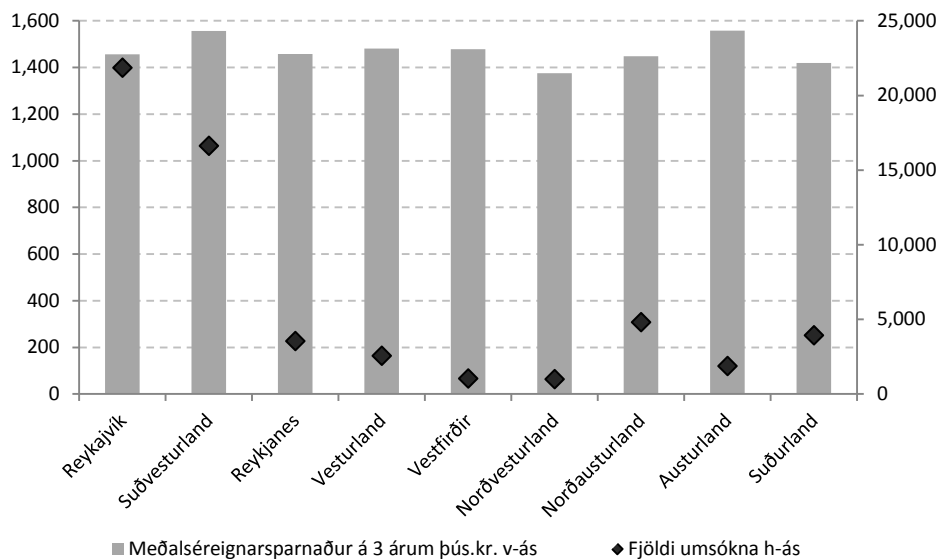


Á mynd 22 má sjá hvernig fjárhæðir og umsóknir séreignarsparnaðar skiptast eftir aldri. Þar sést að flestir umsækjendur eru á bilinu 36-55 ára og er meðalsparnaður í séreignarsparnaðarleiðinni um 1.600 þúsund.

**Mynd 22. Þátttakendur í séreignarsparnaðarleið eftir aldri**



Á mynd 23 kemur fram að flestir umsækjendur um séreignarsparnaðarleiðina eru búsettir á höfuðborgarsvæðinu. Séreignarsparnaður heimila dreifist á eftirfarandi hátt eftir landsvæðum.

**Mynd 23. Meðalséreignarsparnaður og fjöldi eftir landsvæðum**

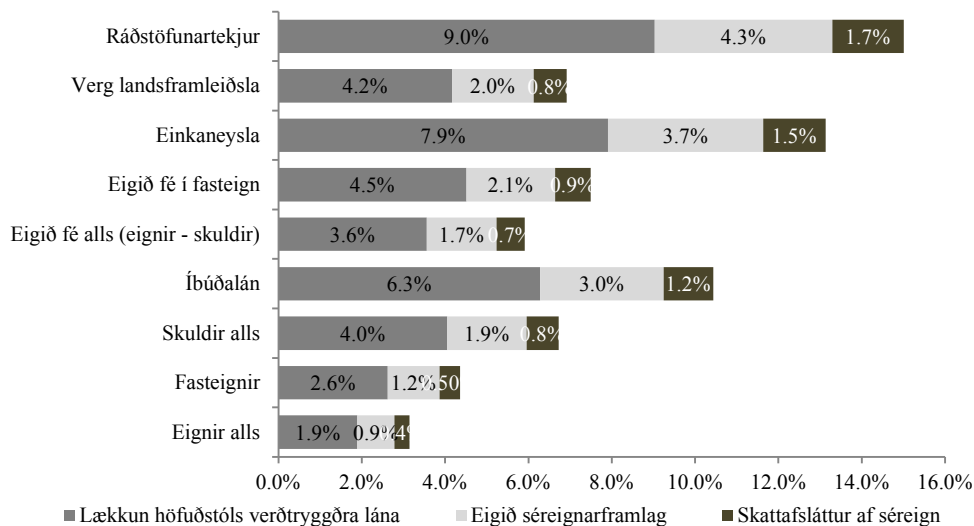
Enn liggja ekki fyrir upplýsingar um fjölda þeirra sem eru með séreignarsparnað og geta mögulega nýtt sér úrræðið til útborgunar við íbúðarkaup á tímabilinu. Þetta getur átt við um allstóran hóp og þá sérstaklega yngra fólk.

### Umfang aðgerðanna í samhengi við helstu hagstærðir

Á meðfylgjandi mynd er umfang lækkunar höfuðstóls íbúðarlána sýnt sem hlutfall af ýmsum hagstærðum árið 2013. Þannig er umfang beggja leiðanna 7% af VLF ársins 2013. Heimilin geta aukið ráðstöfunartekjur sínar um allt að 15% á því þriggja ára tímabili sem aðgerðirnar ná yfir, 9% strax með lækkun höfuðstólsins og síðan um 6% til viðbótar fram til miðs árs 2017.

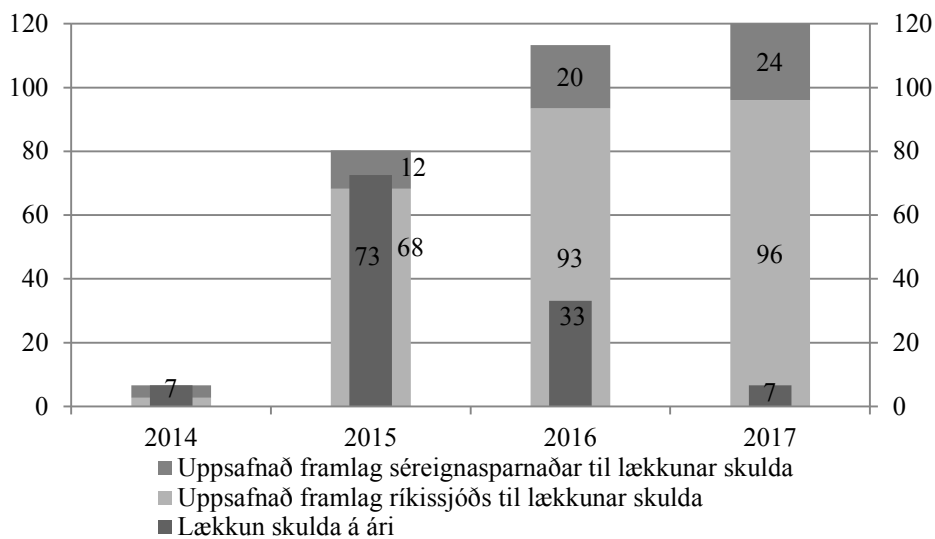
## Mynd 24. Umfang aðgerða stjórnvalda

### Hlutfall af hagstærð m.v. árslok 2013



Áætlað er að eigið fé heimila muni aukast vegna beggja aðgerða um 67 ma.kr. fyrir árslok 2015. Í upphafi árs 2016 eykst eigið fé heimila um 25% af höfuðstólslækkuninni þegar ríkissjóður lýkur við að greiða fjármálastofnunum. Að auki eykst eigið fé heimila næstu þrjú ár sem nemur séreignarsparnaðinum sem varið er til að greiða niður skuldir. Ríkið fjármagnar yfir 80% lækkunar skulda vegna aðgerðanna á tímabilinu.

## Mynd 25. Lækkun skulda heimila, mia. kr





## Samantekt

Í samræmi við stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar var ákveðið að grípa til tvenns konar aðgerða til að aðstoða heimili við að takast á við aðleiðingar fjármálahrunsins og þá efnahagskreppu sem fylgdi í kjölfarið. Þeir sem höfðu skuldað verðtryggð íbúðalán á þessum tíma gátu sótt um að höfuðstóll þeirra yrði lækkaður og var fjármagn til aðgerðarinnar sótt til fjármálafyrirtækjanna í landinu, einkum hinna föllnu banka. Hins vegar geta heimili nýtt séreignarsparnað sinn til þess að lækka skuldir eða í útborgun vegna íbúðarkaupa, án þess að greiða skatt af úttektinni. Um var að ræða eina umfangsmestu aðgerð sem stjórnvöld hafa staðið fyrir að því er varðar fjölda og upphæðir. Allt umsóknarferlið var rafrænt og á vefnum. Þrátt fyrir skamman undirbúningstíma og einstakt og tæknilega flókið verkefni tókst mjög vel til um alla framkvæmd, bæði umsóknarferlið og svo meðferð og úrvinnslu gagna, birtingu og samþykkt. Flækjustig í aðstæðum einstakra umsækjenda reyndist umtalsvert eins og vitað var áður en ráðist var í verkefnið. Það breytir hins vegar ekki þeirri heildarmynd að mjög vel tókst til.

Lækkun höfuðstóls var almenn aðgerð þar sem einu áhrifaþættir upphæðar sem hver umsækjandi átti rétt á voru skuldir, hámarksupphæð lækkunar og umfang þeirra aðgerða sem umsækjandi hafði notið. Engu að síður er nokkur mismunur á milli þjóðfélagshópa. Tvær megin skýringar eru á mismun á upphæð lækkunar höfuðstóls eftir þjóðfélagshópum, fjölskyldustærð, búsetu, aldri og tekjum. Annars vegar er íbúðaskuld mismunandi eftir þessum þáttum, hinir tekjuhærri skulda að jafnaði meira en fjölskyldur með lægri tekjur, hinir eldri minna en þeir sem yngri eru, stórar fjölskyldur skulda meira en hinar minni og íbúar landsbyggðarinnar skulda lægri upphæðir en þeir sem búa á höfuðborgarsvæðinu vegna lægra íbúðaverðs. Hins vegar er lækkun höfuðstóls mismunandi eftir því hvaða fyrri úrræði íbúðar eigendur höfðu nýtt sér. Að þessu slepptu er eðli höfuðstólslækkunarinnar það að sama upphæð skuldar fékk sömu lækkun höfuðstóls.

Nýting séreignarsparnaðar er nýtt úrræði til að lækka skuldir. Ríkisvaldið gefur eftir framtíðarskatttekjur en á móti minnkar greiðslubyrði þeirra sem taka þátt í úrræðinu þannig að þeir hafa hærrí ráðstöfunartekjur það sem eftir er. Til viðbótar við möguleika þeirra sem nú þegar skulda til að greiða þær skuldir niður er mögulegt að safna fyrir útborgun í íbúð. Þannig er mögulegt, með aðstoð hins opinbera sem gefur eftir skatttekjur sem það annars hefði fengið nokkrum áratugum síðar, að færa lífeyrissparnað yfir í eigið fé í íbúð. Þetta fyrirkomulag gæti orðið varanlegt þannig að ungt fólk sparaði fyrir útborgun í íbúð á fyrstu árum starfsævinnar en síðan tæki við varanlegur sparnaður sem ætlað væri að auka ráðstöfunartekjur eftir að starfsævi lýkur.





