

Svar

félags- og jafnréttismálaráðherra við fyrirspurn frá Ólafi Ísleifssyni um uppgreiðslugjöld húsnæðislána hjá Íbúðalánasjóði.

1. *Hversu mörg húsnæðislán Íbúðalánasjóðs til neytenda með skilmálum um uppgreiðslugjöld hafa verið veitt frá árinu 2000, sundurliðað eftir árum?*

Það skal tekið fram varðandi tölur þær sem settar eru fram í svarinu að á árinu 2016 skipti Íbúðalánasjóður um lánakerfi og er mögulegt að misræmi sé í tölum úr eldra lánakerfi og því kerfi sem nú er í notkun. Eru tölurnar því settar fram með þeim fyrirvara en jafnframt áréttað að slíkt hugsanlegt misræmi er minni háttar og breytir ekki heildarmyndinni.

Ár	Fjöldi
2005	165
2006	2.905
2007	3.555
2008	3.081
2009	1.185
2010	1.094
2011	1.091
2012	532
2013	280

Lán með uppgreiðsluþóknun voru fyrst veitt á árinu 2005 og allt til 1. nóvember 2013.

2. *Hversu mörg slík lán hafa verið greidd upp með uppgreiðslugjaldi, sundurliðað eftir árum?*

Ár	Fjöldi
2008	105
2009	121
2010	145
2011	263
2012	434
2013	472
2014	600
2015	603
2016	2.056
2017	1.393
2018	187

3. Hver er heildarfjárhæð innheimtra uppgreiðslugjalda, sundurliðuð eftir árum?

Ár	Innheimt uppgreiðsluþóknun
2013	70.923.422
2014	272.303.571
2015	400.566.938
2016	649.540.130
2017	958.827.861

Gögn vegna fyrri ára eru ekki aðgengileg að svo stöddu þar sem þau voru ekki aðgreind í bókhaldi. Þess ber þó að geta að í ljósi vaxtaþróunar á þessu tímabili var fjárhæð uppgreiðsluþóknunar óveruleg ef um þóknun var að ræða, en hún féll niður ef vextir á undirliggjandi bréfi voru lægri en útlánavextir á hverjum tíma fyrir sig.

4. Hversu mörg slík lán eru enn útistandandi og óuppgreidd?

Enn eru útistandandi 7.533 lán með uppgreiðsluþóknun sem ekki hafa verið greidd upp.

5. Veitir Íbúðalánasjóður enn lán með skilmálum um uppgreiðslugjöld?

Íbúðalánasjóður hefur ekki veitt ný lán með skilmálum um uppgreiðslugjöld frá gildistöku laga um neytendalán, nr. 33/2013, hinn 1. nóvember 2013.

6. Hvernig er fjárhæð uppgreiðslugjalda slíkra lána reiknuð? Svar óskast með stærðfræðiformúlu, reikniriti eða öðru lýsandi dæmi um útreikning og reikniaðferð.

Reiknireglan er ákvörðuð í 7. gr. reglugerðar nr. 1016/2005, um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs, en þar segir:

„Þóknun vegna uppgreiðslu lána og aukaafborgana reiknast af mismun á vaxtastigi láns sem greitt er og markaðsvaxta sambærilegra nýrra lána hjá Íbúðalánasjóði ef þeir eru lægri, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirt frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga eða miðað við innborgaða fjárhæð ef um aukaafborgun er að ræða.“

Uppgreiðslugjaldið er samkvæmt þessu munur á uppreiknuðum eftirstöðvum láns og virði þeirra núvirtu með útlánavöxtum Íbúðalánasjóðs þegar uppgreiðslugjaldið er reiknað. Reiknum með að gjalddagi láns sé í dag og hafi verið greiddur, eftir eru N gjalddagar uppreiknaðra eftirstöðva KV og vextir á milli gjalddaga eru $i_{\text{tímabil}} = i_{\text{ár}}/k$, þar sem $i_{\text{ár}}$ eru áritaðir ársvextir lánsins og k er fjöldi gjalddaga á ári, þá er hver greiðsla lánsins sem eftir er

$$G_i = \frac{i_{\text{tímabil}}(KV)}{1 - (1 + i_{\text{tímabil}})^{-N}}$$

$i = 1, 2, \dots, N$. Dæmi: Gjalddagar skuldabréfs eru 12 á ári, 20 er eru eftir, þ.e. 240 greiðslur, áritaðir vextir eru 4,8% og eftirstöðvar 20 milljónir, síðasti greiddi gjalddagi er gjalddagi dagsins í dag. Þá verður greiðsla á hverjum gjalddaga

$$G_i = \frac{0,4\% \cdot 20.000.000}{1 - (1 + 0,4\%)^{-240}} = 129.791$$

Núvirði þessarar greiðsluráðar miðað við ávöxtunarkröfuna r er

$$NV = G \frac{1 - (1 + r_{\text{tímabil}})^{-N}}{r}$$

Dæmi: Skoðum lánið úr dæminu að framan og gerum ráð fyrir að ávöxtunarkraftan sé 4,2% á ári (eins og núverandi útlánavextir Íbúðalánssjóðs), þá verður núvirðið

$$NV = G \frac{1 - (1 + 0,35\%)^{-240}}{0,35\%} = 21.050.544$$

Uppgreiðslugjald væri því munurinn á uppreiknuðum eftirstöðvum og núvirtu verðmæti eða 21.050.544-20.000.000 = 1.050.544.

7. *Er eitthvert hámark á hlutfalli eða fjárhæðum uppgreiðslugjalda?*

Það er ekki hámark á hlutfalli uppgreiðsluþóknunar. Það er hins vegar hámark á fjárhæð þóknunarinnar en fjárhæðin má aldrei vera hærri en sem nemur kostnaði Íbúðalánssjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns, sbr. síðasta málslið 3. mgr. 23. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.

8. *Hvernig hefur jafnan verið staðið að upplýsingagjöf um uppgreiðslugjöld og áhrif þeirra á umfang skuldbindinga neytenda sem undirgangast slíka skilmála?*

Almennt var kynningu háttað þannig að meðfylgjandi ÍLS-veðbréfinu sjálfu fylgdi upplýsingaskjal þar sem eðli uppgreiðsluþóknunarinnar var útskýrt ásamt áætlun á hlutfalli uppgreiðsluþóknunar miðað við fyrirframgefnar forsendur á þeim árafjölda sem eftir væri vegna lánsins auk vaxta af nýjum lánum á þeim tíma. Skjalinu var svo breytt miðað við vaxtaþróun eftir því sem við átti á hverjum tíma. Sömu upplýsingar voru jafnframt aðgengilegar á vefsíðu sjóðsins. Á bls. 5 í svari þessu er dæmi um slíkt skjal.

9. *Á hvaða lagaheimildum eða öðrum forsendum byggist álagning uppgreiðslugjalda og að hvaða leyti samrýmast slíkar heimildir tilgangi laga um húsnæðismál, nr. 44/1998?*

Lánveitingar Íbúðalánssjóðs, þ.m.t. þau kjör sem sjóðurinn getur boðið upp á, grundvallast á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, og þeim reglugerðum sem settar hafa verið á grundvelli laganna. Í 2. og 3. mgr. 23. gr. laganna er fjallað um heimildir Íbúðalánssjóðs til útlána með lægra vaxtaálagi gegn því að lántaki afsali sér rétti til að greiða upp lán eða greiða aukaafborganir lána nema gegn sérstakri þóknun. Í ákvæðunum kemur fram að félagsmálaráðherra geti með reglugerð heimilað sjóðnum að veita lán með slíkum kjörum og skilmálunum.

Slík heimild var veitt upphaflega með reglugerð nr. 522/2004 en er nú að finna í reglugerð 970/2016. Þar segir í 3. og 4. mgr. 13. gr. reglugerðarinnar, sem er óbreytt frá fyrri reglugerð:

„Íbúðalánssjóði er heimilt að bjóða þeim, sem undirrita yfirlýsingu um að þeir afsali sér heimild til að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga, lán með lægra vaxtaálagi sem nemur þeim hluta álagsins sem er ætlað að mæta vaxtaáhættu sjóðsins.

Óski lántaki sem tekið hefur lán með lægra vaxtaálagi en ella býðst, sbr. 3. mgr., eftir því að greiða af láni aukaafborganir eða greiða skuldabréfið upp að fullu fyrir lok lánstímans skal hann greiða sérstaka þóknun til Íbúðalánssjóðs samkvæmt gjaldskrá Íbúðalánssjóðs.“

Hvorki í lögum um húsnæðismál né í reglugerð er heimild til eftirgjafar á uppgreiðsluþóknun, hvorki í heild né hluta, enda eru lánin veitt með betri vaxtakjörum en ella buðust á þeim tíma er þau voru veitt hjá sjóðnum.

10. Hver yrðu áhrifin af eftirgjöf uppgreiðslugjalda útistandandi lána á fjárhagslega stöðu Íbúðalánasjóðs og þyrfti slík eftirgjöf að hafa í för með sér útgjöld úr ríkissjóði?

Ógjaldfallin uppgreiðslugjöld á lánum til neytenda eru 5,5 milljarðar kr. vegna útlána sem samtals eru að kröfuvirði 93 milljarðar kr. Væri uppgreiðslugjald felld niður mundi sjóðurinn verða af þeim tekjum. Að auki hefði slík ákvörðun væntanlega fordæmisgildi og mætti því gera ráð fyrir að endurgreiða þyrfti þegar greidd uppgreiðslugjöld með vöxtum. Samtals má því ætla að beinn kostnaður sjóðsins vegna niðurfellingar uppgreiðslugjalds yrði að lágmarki 8 milljarðar króna. Því til viðbótar yrði óbeint tjón vegna þess að sjóðurinn gæti ekki ávaxtað féð með þeim hætti sem útreikningur uppgreiðslugjaldsins á skaðleysi gerir í raun ráð fyrir, þ.e. með útlánnum á 4,2% verðtryggðum vöxtum. Útlán sjóðsins í dag eru óveruleg og má gera ráð fyrir að uppgreiðslur yrðu að mestu ávaxtaðar á skuldabréfamarkaði þar sem vart er hægt að gera ráð fyrir meira en 2,5% meðalraunávöxtun. Óbeint tjón vegna uppgreiðslna nemur því um 1,7% af uppgreiddum lánnum á ári. Miðað við heildarfjárhæð lána sem bera uppgreiðslugjöld væri árlegt tjón því um 1,6 milljarðar kr. þegar lánin væru að fullu uppgreidd. Beint og óbeint tap sjóðsins næstu fimm árin miðað við stöðuna á markaði í dag yrði því um 16 milljarðar kr. Sem dæmi má nefna að beint og óbeint tjón sjóðsins næstu fimm árin eftir að til uppgreiðslu kæmi væri miðað við stöðuna á markaði í dag því um 16 milljarðar kr.

Það er ljóst að rekstur Íbúðalánasjóðs gæti ekki staðið undir framangreindum kostnaði og þar sem Íbúðalánasjóður nýtur ríkisábyrgðar þyrfti tjónið með einum eða öðrum hætti að greiðast af ríkissjóði.

11. Telur ráðherra koma til greina að stuðla að hreyfanleika á húsnæðislánamarkaði með því að fella niður og afnema uppgreiðslugjöld af lánnum Íbúðalánasjóðs að öllu leyti eða hluta og hvaða lagabreytinga eða aðgerða gæti þurft að grípa til í því skyni?

Ráðherra hefur ekki tekið til skoðunar hvort afnema eigi uppgreiðslugjöld af veittum lánnum Íbúðalánasjóðs. Vandséð er með hvaða hætti það væri gert í ljósi þess að hér er um að ræða skilmála lánasamninga sem lántakendur undirgengust gegn því að lán þeirra bæru lægri vexti heldur en lán sem ekki bera uppgreiðslugjöld. Með því að afnema uppgreiðslugjöld af þegar veittum lánnum væri því ekki jafnræði milli þeirra lántakenda sem tóku lán á sama tíma en með ólíkum skilmálum og vaxtastigi.

Þá er ljóst að einn af stærstu áhættuþáttum í rekstri Íbúðalánasjóðs eru uppgreiðslur lána og með því að afnema uppgreiðslugjöldin myndi sú áhætta aukast og líklegra yrði að ríkissjóður yrði að leggja sjóðnum til viðbótarfjármagn. Væru uppgreiðslugjöld afnumin þyrfti því ríkissjóður að bæta sjóðnum þann tekjumissi sem hann yrði fyrir vegna þess.

Mynd. Dæmi um upplýsingaskjal með ÍLS-veðbréfi.

Uppgreiðslubókun

Ágæti lántakandi

Þar sem þú hefur valið að sækja um ÍLS-veðbréf án heimildar til uppgreiðslu eða aukaafborgana nema gegn sérstakri þóknun, vill Íbúðalánasjóður benda á eftirfarandi atriði:

ÍLS-veðbréf þetta er án almennrar heimildar til uppgreiðslu.

Með undirritun þessarar tegundar ÍLS-veðbréfs er fallist á að greiða sérstaka uppgreiðslubókun fyrir heimild til aukaafborgana og/eða uppgreiðslu á veðbréfinu. Uppgreiðslubókunin reiknast af þeirri fjárhæð sem greidd er umfram reglulega gjalddaga veðbréfsins.

Uppgreiðslubókunin er tilgreind í gjaldskrá Íbúðalánasjóðs.

Bókun vegna uppgreiðslu skuldar og aukaafborgana er "reiknuð af mismun á vaxtastigi ÍLS-veðbréfsins sem greitt er og markaðsvaxta sambærilegra nýrra lána hjá Íbúðalánasjóði ef þeir eru lægri, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirt frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga eða miðað við innborgaða fjárhæð ef um aukaafborgun er að ræða," eins og segir í 6. tölulíð skilmála ÍLS-veðbréfsins.

Þetta þýðir að uppgreiðslubókunin getur verið mishá. Það veltur bæði á því hverjir vextirnir verða á þeim tíma sem lánið er greitt upp og hversu langur tími er þá eftir af láninu.

- Ef vextir **hækka** eftir lántöku eða eru óbreyttir þegar lánið er greitt upp, þarf **ekki** að greiða uppgreiðslubókun.
- Ef vextir **lækka** eftir lántöku þarf að **greiða uppgreiðslubókun** sem reiknuð er á uppgreiðsludegi.
- Uppgreiðslubókunin lækkar í samræmi við lengd lánstíma. Því **styttra** sem eftir er af láninu, þeim mun **lægri** verður þóknunin.

Í eftirfarandi töflu má sjá dæmi um hvernig uppgreiðslubókunin breytist þegar vextir og/eða lánstími breytist. Viðmiðið er við lán til 40 ára lán á 4,20% vöxtum:

Nýir vextir	Áætluð uppgreiðslubókun		
	35 ár eftir	25 ár eftir	15 ár eftir
4,20%	0,00%	0,00%	0,00%
4,10%	1,35%	1,05%	0,70%
4,00%	2,73%	2,13%	1,40%
3,90%	4,14%	3,21%	2,14%
3,80%	5,58%	4,32%	2,81%
3,70%	7,05%	5,44%	3,56%
3,60%	8,55%	6,58%	4,30%
3,50%	10,09%	7,74%	5,04%
3,10%	11,65%	8,92%	5,79%