Alþingi
Erindi nr. Þ /139/1641
komudagur 9. 3. 2011

Alþingi Nefndarsvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 8.mars 2011
Tilvísun: 201103-0005

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum, nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum, 547. mál.

Alþýðusamband Íslands hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingar á lögum nr.44/199, um húsnæðismál, með síðari breytingum, 547.mál.

Frumvarpið heimilar Íbúðalánasjóði, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur einstaklingum sem stofnað var til fyrir 31. desember 2008 og voru umfram 110% af verðmæti fasteignar þann 1. janúar 2011, um að allt að 4 milljónir króna hjá einstaklingum og allt að 7 milljónir króna hjá hjónum. Þá heimilar frumvarpið niðurfærslu um allt að 15 milljónir króna hjá einstaklingum og allt að 30 milljónir króna hjá hjónum ef veðkröfur eru þrátt fyrir framangreinda niðurfærslu enn umfram 110% af verðmæti fasteignar, auk þess sem greiðslubyrði vegna íbúðalána er hærri en sem nemur 20% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans.

Efni frumvarpsins er í samræmi við þá viljayfirlýsingu sem stjórnvöld, lánastofnanir og lífeyrissjóðir undirrituðu þann 3. desember 2010 um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna og það samkomulag sem lánveitendur á íbúðalánamarkaði undirrituðu þann 15. janúar 2011 um verklagsreglur um nánari útfærslu á aðgerðunum. Íbúðalánasjóði er að óbreyttu ekki heimilt að færa niður kröfur sjóðsins í samræmi við efni samkomulagsins og er ofangreind lagabreyting því forsenda fyrir aðild sjóðsins að aðgerðunum.

Alþýðusamband Íslands leggur til að frumvarpið verði samþykkt.

F.h. Alþýðusambands Íslands

Henný Hinz
hagfræðingur

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1601
komudagur 7.3. 2011

búseti
Á NORÐURLANDI

Nefndasviðs Alþingis,

Austurstræti 8-10,

150 Reykjavík.

Efni: Þskj. 921 — 547. mál.

Óskað er umsagnar um breytingar á lögum nr.44/1998.

Breytingartillagan virðist í sjálfsögðu framhaldi af því samkomulagi sem gert var milli ríkisvaldsins og fjármálastofnana sl. haust. Þar sem um er að ræða bráðabirgðaákvæði nær það ekki lengra. En inn í lagagreinina sjálfa vantar skýr tímamörk til umsókna og vinnslu – og það hvenær hún mundi falla úr gildi, enda segir í greinargerðinni eftirfarandi;

> *„ Gert er ráð fyrir að heimilt verði að taka við umsóknum um niðurfærslu veðskulda til og með 30. júní 2011 enda þótt gera verði ráð fyrir að sjóðurinn kunni að þurfa nokkru lengri tíma að ljúka afgreiðslu þeirra."*

Þar sem hér er um að ræða úrvinnslu úr þekktum skuldavanda er rökrétt miðað við þær aðstæður sem hafa skapast að Íbúðalánasjóður/stjórn Íbúðalánasjóðs fái jafnhliða skýrar og skilvirkar heimildir til að vinna úr og semja um fyrirséðan rekstrar og/eða greiðsluvanda með "niðurfærslu" eða samningum um endurskipulagningu skulda hjá lögaðilum, fasteignafélögum sveitarfélaga, sjálfseignarfélögum, húsnæðissamvinnufélögum og leigufélögum í einkaeign.

Hér með er hvatt til þess að 47. og 48. grein laga nr. 44/1998 verði endurnýjaðar mtt. þeirra aðstæðna sem skapast hafa - - **með því markmiði að Íbúðalánasjóður fái ótvíræðar og skýrar heimildir til samninga – <u>án uppsafnaðra vanskila og án þess að farið hafi verið í gegn um allan innheimtu- og uppboðsferil með þeim gríðarlega kostnaði og auknu tapsáhættu sem þeim ferlum fylgir.</u>**

Eðlilegt virðist að leita til stjórnar og stjórnenda Íbúðalánasjóðs um tillögur varðandi breytingar á þessum greinum nr. 47 og 48 og aðlögun þeirra að þeim raunveruleika sem er til staðar í marsmánuði 2011.

F.h Búseta á Norðurlandi

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1645
komudagur 9. 3. 2011

Nefndasviðs Alþingis,
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík.

Reykjavík 8. mars 2011

Efni: Umsögn Búmanna og Búseta um þingskjal 921 — 547. mál.

Húsnæðissamvinnufélögin Búmenn og Búseti Reykjavík leggja til að Íbúðalánasjóði verði heimilað að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur húsnæðissamvinnufélögum á sambærilegan hátt og gert er í fyrirliggjandi frumvarpi á þingskjali 921 – 547, mál.

Félagsmenn í húsnæðissamvinnufélögum sem búa í búseturéttarhúsnæði eiga í sömu erfiðleikum og einstaklingar á almennum markaði. Hækkun verðtryggðra lána hefur leitt til sambærilegrar hækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði félagsmanna gegnum mánaðarlegt búsetugjalds sem tekur meðal annars mið af greiðslubyrði áhvílandi lána.

Félagsmenn í húsnæðissamvinnufélögum greiða gegnum búsetugjald sitt af lánum sem í mörgum tilfellum eru komin vel yfir 110% af fasteignamati eigna.

Með því að heimila slíka niðurfærslu á íbúðalánum húsnæðissamvinnufélaga er tryggt jafnræði milli búsetuforma. Ef slík heimild er ekki veitt þá er löggjafinn að mismuna fólki eftir því hvort það hefur fjárfest í húsnæði á almennum markaði eða fjárfest í búseturétti í samfélagslegum húsnæðissamvinnufélögum, búseturéttarforminu í óhag.

Húsnæðissamvinnufélögin Búmenn og Búseti Reykjavík leggja því til eftir farandi breytingar á frumvarpi til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál með síðari breytingum, sem fram kemur á þingskjali 921, 547, máli. Breytingarnar eru feitletraðar og undirstrikaðar:

1. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Íbúðalánasjóði er heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur einstaklingum og að uppfylltum skilyrðum ákvæðis þessa enda sé uppreiknuð staða veðkrafna 1. janúar 2011 umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka eða maka hans.

Íbúðalánasjóði er jafnframt heimilt að færa á sambærilegan hátt niður veðkröfur sjóðsins á hendur húsnæðissamvinnufélögum sem reka búseturéttaríbúðir.

Heimild þessi á við um veðkröfur í eigu sjóðsins vegna lána einstaklinga **og húsnæðissamvinnufélaga** sem var stofnað til vegna kaupa eða byggingar fasteigna 31.

desember 2008 eða fyrr. Heimildin á einnig við um veðkröfur vegna lána sem veitt hafa verið til skuldbreytinga á framangreindum lánum. Heimildin á ekki við um veðkröfur vegna endurbótalána sem voru umfram verðmæti hinnar veðsettu eignar við lánveitingu.

Heimilt er að færa niður veðkröfur skv. 1. mgr. um allt að 4 millj. kr. hjá einstaklingum og um allt að 7 millj. kr. **hjá húsnæðissamvinnufélögum,** hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum enda sé veðkrafan á veðrétti umfram 110% af verðmæti eignar og lántaki eða maki hans eigi ekki aðrar aðfararhæfar eignir með veðrými sem svarar að hluta eða öllu leyti til fyrirhugaðrar niðurfærslu veðkröfu. Sé veðrými á aðfararhæfri eign í eigu lántaka eða maka hans skal lækka niðurfærslu veðkröfu sem því nemur.

Við verðmat fasteigna **einstaklinga** samkvæmt ákvæði þessu skal miða við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra. **Við verðmat fasteigna húsnæðissamvinnufélaga samkvæmt ákvæði þessu skal miða við fasteignamat** . Telji Íbúðalánasjóður skráð fasteignamat fyrir 2011 ekki gefa rétta mynd af verðmæti eignar skal hann á eigin kostnað afla verðmats löggilts fasteignasala. Sé fasteign ekki fullbyggð skal Íbúðalánasjóður ávallt afla verðmats löggilts fasteignasala á eigin kostnað.

Ef uppreiknuð staða kröfunnar 1. janúar 2011 er enn umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka eða maka hans eftir niðurfærslu skv. 2. mgr. og greiðslubyrði lántaka og maka hans vegna íbúðalána er meiri en nemur 20% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans skv. 7. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, og fjármagnstekjum fyrir árið 2010 er Íbúðalánasjóði heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins enn frekar að teknu tilliti til aðstæðna lántaka og maka hans, þar á meðal greiðslugetu, tekna, skulda- og eignastöðu, sbr. þó 5. mgr. Við mat á tekjum skal undanskilja úttekt séreignarsparnaðar sem og aðrar óreglulegar tekjur, svo sem einstaka styrki eða sérstakar greiðslur sem geta ekki talist til reglulegra tekna. **Ákvæði þetta tekur ekki til húsnæðissamvinnufélaga.**

Niðurfærsla á veðkröfum sjóðsins á hendur einstaklingum samkvæmt ákvæði þessu miðast við að staða veðkröfunnar við niðurfærslu verði aldrei lægri en 110% af verðmæti fasteignar eða að greiðslubyrði lántaka og maka hans vegna kröfunnar verði ekki lægri en nemur 18% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans skv. 7. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, og fjármagnstekjum fyrir árið 2010. Við mat á tekjum skal undanskilja úttekt séreignarsparnaðar sem og aðrar óreglulegar tekjur, svo sem einstaka styrki eða sérstakar greiðslur sem geta ekki talist til reglulegra tekna. Heildarfjárhæð niðurfærslu samkvæmt ákvæði þessu getur þó aldrei orðið meiri en nemur 15 millj. kr. hjá einstaklingum og 30 millj. kr. hjá hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum.

Lántaki skal sækja um niðurfærslu veðkrafna samkvæmt ákvæði þessu til Íbúðalánasjóðs ef kröfur sjóðsins eru aftast í veðröð íbúðalána sem hvíla á fasteigninni. Sé þörf á niðurfærslu af hálfu fleiri kröfuhafa á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila miðlar Íbúðalánasjóður upplýsingum til þeirra eða tekur við upplýsingum frá öðrum lánveitendum. Umsókn skulu fylgja öll gögn sem Íbúðalánasjóður telur nauðsynleg. Í umsókn skal umsækjandi staðfesta að allar upplýsingar séu veittar samkvæmt bestu vitund.

Komi síðar í ljós að upplýsingar sem lágu til grundvallar niðurfærslu samkvæmt ákvæði þessu reyndust rangar skal Íbúðalánasjóður afturkalla ákvörðun sína um niðurfærslu.

DH. KS

Velferðarráðherra er heimilt að setja nánari reglur í reglugerð um framkvæmd ákvæðis þessa, þar á meðal um mat á greiðslubyrði lántaka og maka hans, mat á tekjum og verðmat fasteigna.

Íbúðalánasjóði er heimilt að taka við umsóknum á grundvelli ákvæðis þessa til og með 30. júní 2011.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Fh. Búmanna
BÚMENN hsf.
Daníel Hafsteinsson
Framkvæmdastjóri

Fh. Búseta Reykjavík
pr.pr.
BÚSETI hsf.
Kt. 5611840709
Gísli Örn Bjarnhéðinsson
Framkvæmdastjóri

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Alþingi
b.t. nefndarsviðs
v/ Austurvöll
150 REYKJAVÍK

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1642
komudagur 9. 3. 2011

9. mars 2011
Tilvísun: 2011030013

Umsögn Fjármálaeftirlitsins um frumvarp til laga um húsnæðismál (niðurfærsla veðkrafna íbúðarlánasjóðs), ~~574.~~ mál 547. mál

Fjármálaeftirlitið vísar í tölvupóst, dags. 4. mars sl., þar sem félags- og tryggingarmálanefnd Alþingis óskar eftir umsögn Fjármálaeftirlitsins um frumvarp til laga um húsnæðismál (niðurfærsla veðkrafna Íbúðalánasjóðs), ~~574.~~ mál. 547. mál

Fjármálaeftirlitið hefur ekki athugasemdir við ofangreint frumvarp.

Fjármálaeftirlitið vill þó, í framhaldi af fundi hjá félags- og tryggingamálanefnd þann 7. mars. sl., koma eftirfarandi á framfæri um eftirlit Fjármálaeftirlitsins með Íbúðalánasjóði.

Íbúðalánasjóður er ekki fjármálafyrirtæki og hefur Fjármálaeftirlitið því ekki eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga um fjármálafyrirtæki. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með Íbúðalánasjóði á grundvelli 27. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Í greininni segir að Fjármálaeftirlitið skuli hafa eftirlit með því að starfsemi Íbúðalánasjóðs sé í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer samkvæmt ákvæðum laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi eftir því sem við á. Á grundvelli laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, sbr. lög nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, og reglugerðar nr. 544/2007 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs skilar sjóðurinn reglulega inn eftirfarandi skýrslum til Fjármálaeftirlitsins: Ársskýrslu, árshlutauppgjöri pr. 30. júní, skýrslu endurskoðanda um endurskoðun ársreiknings, eiginfjárskýrslu, skýrslu um útlán og vanskil, ICAAP skýrslu og skýrslu um yfirlit yfir útlán með veði í íbúðarhúsnæði (ný skýrsla). Einnig skilar sjóðurinn til eftirlitsins stefnu um áhættustýringu sjóðsins einu sinni á ári. Sjóðurinn skilar að auki skýrslu um fjárhagslega stöðu að jafnaði ársfjórðungslega en í ljósi þess að eiginfjárhlutfall hans er nú undir 5% þá skilar hann skýrslunni mánaðarlega skv. 2. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 544/2004.

Fjármálaeftirlitið bendir á að mun víðtækara eftirlit fengist með sjóðnum væri hann skilgreindur sem lánafyrirtæki á grundvelli laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki en tilgangur þeirra laga er að tryggja að fjármálafyrirtæki séu rekin á heilbrigðan og eðlilegan hátt með hagsmuni viðskiptavina, hluthafa, stofnfjáreigenda og alls þjóðarbúsins að leiðarljósi. Víðtækara eftirlit felur í sér að auknar kröfur verða gerðar til Íbúðalánasjóðs en því fylgir að öllu óbreyttu aukinn kostnaður sem sjóðurinn yrði að geta staðið undir.

Fjármálaeftirlitið veitir frekari upplýsingar sé þess óskað.

Virðingarfyllst,

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

Guðmundur Jónsson

Linda K. Björgvinsd.
Linda Kolbrún Björgvinsdóttir

Address: Suðurlandsbraut 32 108 Reykjavík • Tel. (354) 525 2700 • Fax (354) 525 2727 • e-mail: fme@fme.is

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1668
komudagur 10.3.2011

Hagsmunasamtök Heimilanna

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 7.mars 2011

Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna (HH) til Félags- og tryggingamálanefndar Alþingis
vegna **þingskjals nr. 921-547. máls**, 139. löggjafarþingi, 2010-2011.
Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr.44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum.

Almennt
Frumvarpið er liður í aðgerðum stjórnvalda og fjármálafyrirtækja samkvæmt rammasamkomulagi í desember 2010 vegna skulda- og greiðsluvanda heimilanna, sem varð að samkomulagi aðila 15. janúar 2011. Þetta er viðauki við lög um húsnæðismál, sem veitir Íbúðalánasjóði tímabundna heimild til að færa niður veðskuldir einstaklinga samkvæmt reglum um fyrirkomulagið og mögulega nánari útfærslu samkvæmt reglugerð velferðarráðherra. Lögin taka þegar gildi og er sjóðnum heimilt að taka við umsóknum um niðurfærslu á grunni samkomulagsins til 30. júní 2011. Áætlaður kostnaður sjóðsins vegna þessa er metinn 21,8 milljarðar króna, sem sjóðurinn telur sjálfur miklar líkur á að myndi hvort sem er verða að afskrifa á árunum 2011-2013.

Hagsmunasamtök heimilanna fagna því að Íbúðalánasjóður fái víðtækari heimildir en frystingar og lengingar lána til að bregðast við versnandi skulda- og greiðslustöðu viðskiptavina sinna, áður enn grípa þarf til þyngri greiðsluerfiðleikaúrræða eða nauðasamninga. Með breytingunni er sjóðnum veitt heimild sem önnur fjármálafyrirtæki hafa haft síðan samkomulag um sértæka skuldaaðlögun tók gildi.
Vegna þessa gagnrýna samtökin að heimildin á að renna út innan fárra mánaða (30. júní 2011), í ljósi þess að úrræðið skilur fólk eftir í yfirveðsettri eign, fasteignamarkaður er enn fallandi og um er að ræða „sokkinn kostnað", tapaðar kröfur að verulegu leyti. Fátt bendir til að vandi heimilanna muni minnka á komandi mánuðum, heldur er þvert á móti flest sem bendir til að hann muni aukast þar sem hratt gengur á sparnað heimilanna. Þess vegna telja samtökin eðlilegra að þessi heimild verði felld inn í greinar 47 og 48 í lög númer. 44/1998 sem viðvarandi úrræði, eða tímarammi úrræðisins annars lengdur um að minnsta kosti 2 ár, til 30 júní 2013.

Hagsmunasamtök heimilanna telja að ofangreint samkomulag gangi of skammt hvað varðar 110% veðsetningarhlutfall, mótmæla því að annað veðrými lántaka sé nýtt til að mæta stökkbreytingu fasteignalánanna (eignarnám), að miðað sé við greiðslubyrði sem hlutfall heildartekna en ekki ráðstöfunartekja þar sem fólk verður að framfleyta sér á nettólaunum og þar með að greiða af lánum og að gengið sé að aftasta veðrétti fyrst í stað þess að jafna niðurfærslu á kröfuhafa ef þeir eru fleiri en einn. Minnt er á að hámarks heimiluð veðsetning samkvæmt reglum sjóðsins er 90%, sem væri nær lagi og myndi forða fleirum frá yfirþyrmandi vanda og fyrr. Það gæti líka aukið líkur á að sátt í þjóðfélaginu skapaðist fyrr og betur og að ekki þyrfti síðar að fara í enn meiri niðurfærslur og afskriftir. Forsvarsmenn Íbúðalánasjóðs telja að þessar fyrirhuguðu leiðréttingar nú muni ekki duga, að óbreyttu verði margir aftur í vandræðum og afskriftaþörf innan örfárra ára.
Í ljósi stærðar skulda- og greiðsluvanda heimilanna er ekkert í þessu úrræði sem felur í sér að færri munu þurfa á úrræðinu að halda á komandi mánuðum og jafnvel árum, ef stjórnvöld og fjármálafyrirtæki ætla enn að afneita vandanum og ábyrgð sinni með því að beita eingöngu sértækum aðgerðum. Með þessari leið er valið að ríkisvæða hrunkostnað fjármálafyrirtækja.

Í lögin vantar að tekið sé fram að niðurfærsla skulda myndi ekki stofn til tekjuskatts. Einnig þarf að tilgreina réttarstöðu lántaka þegar umsókn hefur verið afhent, þar til afstaða hefur verið tekin til hennar, sem og tímamörk til svara frá því umsókn hefur verið afhent.

Samtökin ítreka nauðsyn og kröfu sína um að stjórnvöld tryggi almenna höfuðstólsleiðréttingu lána neytenda vegna forsendubrests, aðfara fjármálafyrirtækja að hag viðskiptavina sinna, vanrækslu stjórnvalda í að gæta hagsmuna almennings og mistaka í efnahagsstjórn, sem hefur stökkbreytt fjárskuldbindingum neytenda til hins verra. Það liggur fyrir að fjármálafyrirtæki buðu mörg fram ólögmæt

lán um árabil, stunduðu mörg mjög vafasama viðskiptahætti, einnig lífeyrissjóðirnir, og fjölmörg dómsmál á hendur stjórnendum helstu fyrirtækja eru skoðuð sem efnahagsbrotamál í tengslum við efnahagshrunið. Þar áttu lífeyrissjóðirnir mikinn þátt að máli og stjórnvöld höfðu beina hagsmuni af ofþenslu fjármálafyrirtækjanna. Hækkun á vísitölu neysluverðs vegna þeirra aðgerða og bein afleiðing falls gjaldmiðilsins vegna þeirra gjörninga á verðtryggð lán hefur haft gríðarleg áhrif á lánasöfn Íbúðalánasjóðs til hins verra. Það er með ólíkindum að ekki hafi enn verið brugðist við verðtryggingu fjárskuldbindinga neytenda, sem bundnir eru breytingum á vísitölu neysluverðs í ljósi þessa.
Samtökin vísa í meðsent fylgiskjal, „110208 HH rammi aðgerða", sem tilgreinir þau atriði sem samtökin telja forsendu þess að skapa skilyrði til viðsnúnings á stöðugri og ógnvænlegri kerfisbundinni skuldaaukningu heimilanna. Það eru sameiginlegir hagsmunir allra að skapa sátt, endurvinna traust og skapa skilyrði til endurreisnar. Núverandi úrræði gera það ekki, heldur þvert á móti og munu leiða til mun umfangsmeiri kostnaðar og samfélagsbresta því lengur sem beðið er.

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna / www.heimilin.is

Friðrik Ó Friðriksson formaður stjórnar

Arinbjörn Sigurgeirsson
Ritari stjórnar

Hagsmunasamtök Heimilanna

Rammi aðgerða um skuldavanda heimilanna

Hagsmunir allra grunnstoða hagkerfisins, þ.e. heimila, atvinnulífs, fjármálakerfis og hins opinbera, fara saman til lengri tíma litið og því verður að jafna ábyrgð milli aðila á afleiðingum hrunsins. Einhliða og of skammsýn hagsmunagæsla fjárskuldbindinga hins opinbera og fjármálakerfis mun einfaldlega leiða af sér annað hrun fyrr en seinna, langvarandi samdrátt í hagkerfinu og mjög kostnaðarsamt siðrof.
Hagsmunasamtök heimilanna leggja til eftirfarandi tillögu að ramma um aðgerðir til sátta um skuldavanda heimilanna og aðgerðir til viðsnúnings á sí vaxandi skuldaþróun, til nánari útfærslu milli aðila:

- **Almenn leiðréttting verð- og gengistryggðra veðlána heimilanna.**

Markmið aðgerðar er að forða því að stöðugt fleiri heimili þurfi á sértækri skuldaaðlögun að halda og að byrðum sé dreift milli aðila (lántaka, lánveitenda og skattgreiðenda) með sanngjörnum hætti. Aðgerð nái til sem flestra heimila, sé skilvirk og áhrifa gæti fljótt og að umsýslukostnaður sé sem minnstur.
Útfærslu slíkrar leiðréttingar skuli lokið fyrir 15. apríl nk. í samkomulagi hagsmunaaðila, stjórnvalda og fulltrúa neytenda eða með neyðarlögum um brýna efnahagsaðgerð.
(sjá nánari tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna)

- **Gera þarf sértæk greiðsluerfiðleikaúrræði skilvirkari**

Fyrir þá sem almenn aðgerð nægir ekki fyrir. Markmið aðgerða sé að sem flest skuldsett heimili nái endum saman, umsýslukostnaður sé sem minnstur og fólk hafi þak yfir höfuðið fyrir viðráðanlegt endurgjald. Í þessu ástandi verði lögð sérstök áhersla á skilvirka málsmeðferð og úrvinnslu.
Útfærsla endurskoðunar núverandi úrræða og möguleg innleiðing frekari úrræða sé lokið fyrir 15.apríl nk., unnin í samvinnu við hagsmunaaðila og fulltrúa neytenda.

- **Gera þarf þrotameðferð einstaklinga styttri með styttingu endanlegs fyrningarfrests krafna**

Fyrir þá sem ekki verður bjargað fjárhagslega með ofangreindum leiðum. Úrræðið taki einnig til greiðsluþrota vegna árangurslausra fjárnáma.
Markmið aðgerðar er að veita yfirskuldsettu fólki sem fyrst tækifæri til fjárhagslegs sjálfstæðis á ný og lágmarka þannig umsvif árangurslausra fjárnáma, veltu innan eftirkröfumarkaðar, svarta hagkerfisins og fjárhagslegs landflótta.
Lög um fullnaðarfyrningu gjaldþrotamála innan tveggja ára varð að lögum 17.12.2010.
Samsvarandi breyting vegna greiðsluþrota og árangurslauss fjárnáms verði innleidd fyrir 15. mars n.k.

- **Efla eftirlit með aðgerðum og vinnubrögðum fjármálafyrirtækja og innheimtuaðila.**

Allar niðurstöður eftirlitsaðila verði gerðar opinberar ársfjórðungslega. Löggjöf og regluverk með vinnubrögðum og eftirliti verði endurskoðuð. Boðuð verði hert viðurlög við brotum á gildandi reglum. Eftirlit taki sérstaklega til skoðunar vörslusviptingar, samninga og framkvæmd um sértæka skuldaaðlögun, greiðsluaðlögun og nauðungarsamninga afturvirkt frá 1.1.2008.
Útfærslu sé lokið og hert eftirlit taki til starfa fyrir lok 15.maí nk.

- **Hefja skipulega greiningu og rannsókn á fjárhagsstöðu heimilanna**

Fjárhagsstaða heimilanna verði greind af óháðri stjórnsýsiustofnun og niðurstöður kynntar ársfjórðungslega til framtíðar. Mörk skuldsetningar verði skilgreind sem hófleg, vænt og varhugaverð, miðað við hlutföll eignarhalds og umfang séreignar bílaflota hverju sinni. Unnið verði afturvirkt frá ársbyrjun 2008 með sambærilegum hætti.
Útfærslu verði lokið og rannsókn hafin fyrir byrjun mars 2011.

- **Innleiðing úrræða til bættrar hagstjórnar.**

Skilgreind verði opinber framfærslukostnaður lágmarksframfærslu annars vegar og meðal framfærslukostnaður vegna greiðslumats hins vegar.
Gerð verði undantekningarlaus krafa um greiðslumat við öll veðlán einstaklinga.
Lög verði sett um að veð takmarkist við veðandlag neytendalána. Lánveitandi skal ekki öðlast meiri rétt en samið var um í upphafi, þ.e. að lausaskuldir verði ekki hægt að setja inn á veðrétt heimila með fjárnámi eða öðrum gjörningum. Lögin taki gildi við skilmálabreytingar eldri lána. Ábyrgð þriðja aðila verði bönnuð og afnumin við skilmálabreytingar.
Fjárhagsstaða og málefni heimilanna verði tekið upp sem viðfangsefni, til grelningar og viðbragða innan félagsmálaráðuneytis.
Skoðað verði að fela Seðlabanka að stýra hámarks veðhiutföllum útlána hverju sinni, sbr. ákvörðun um bindiskyldu og stýrivexti.
Útfærslu verði lokið fyrir lok 17.júni 2011.

- **Seðlabanki birti árlega Hagspá heimilanna sem hluta af aimennri efnahagsspá**

Upplýsingar um fjárhagsstöðu heimilanna verði grunnur hagspár og taki að öðru leiti mið af öðrum hagstærðum við hagspá hvers árs í riti Seðlabanka um Fjármálastöðuleika.
Seðlabanka verði falið að gæta stöðuleika innan hagkerfisins í heild.
Útfærslu verði lokið fyrir byrjun júní 2011.

- **Breytingar á húsnæðislánakerfinu.**

Dregið verði markvisst úr vægi verðtryggingar á neytendalánum með tímasettri áætlun um afnám að fullu fyrir 17. júni 2011.
Komið verði á samkeppni um tekin lán, með innleiðingu breytilegra vaxtakjara og þaki á vexti húsnæðislána.
Samkeppnishamlandi lántöku- og uppgreiðslugjöld verði afnumin og bönnuð.
Lánveitendur verði kallaðir til meðábyrgðar fyrir efnahagsstöðuleika.
Leitað verði leiða til að lækka vexti með lækkun vaxta á útgefnum ríkisskuldabréfum og lækkun raunávöxtunarkröfu lífeyrissjóðanna. Endurskoðun lífeyrissjóðakerfisins er brýn.
Lögð verði áhersla á stöðuga eignamyndun og hóflegan heildarkostnað veðlána neytenda.
Lánsformum verði fjölgað. Vaxta- og húsaleigubætur taki einnig mið af fjölskyldustærð.
Útfærslu verði lokið fyrir byrjun júní 2011.
(sjá nánari tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna)

- **Aukning og jafnræði valkosta í húsnæðismálum**

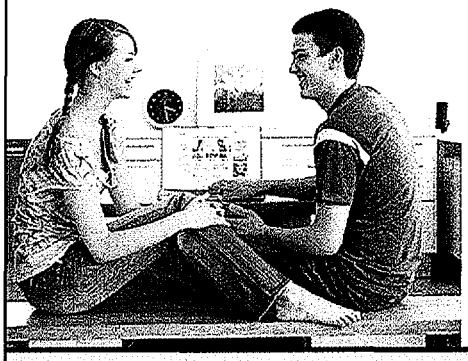
Valkostum búsetuforma almenns markaðar verði jöfnuð á þann hátt að fjölskyldum verði gert auðveldara að velja það form sem hentar, hvort sem það er eignar, leigu, kaupleigu eða félagsbústaðaform.
Félagslegt húsnæðiskerfi verði endurmetið og styrkt í samræmi við stefnu um fjölgun kosta í húsnæðiskerfinu til að tryggja öllum aðgengi að íbúðarhúsnæði. Í forgangi verði mætt þörfum barnafjölskyldna.
Réttarumhverfi leiguhúsnæðis verði endurskoðað með því augnamiði að langtímaleiga verði raunhæfur og vænlegri kostur fyrir bæði leigusala og leigutaka í samræmi við ofangreint.
Útfærslu stefnumörkunar verði lokið fyrir byrjun maí 2011 og leiði strax til framkvæmda.

- **Aukin neytendavernd**

Neytendavernd og -fræðsla verði efld.
Lög um neytendavernd verð samræmd gildandi lögum norðurlanda og EES.
Almenn fjármálafræðsla verði efld bæði í skólakerfi og endurmenntun.
Kostnaður og áhrif greiðslukortakerfa á hagkerfið verði könnuð og brugðist við neikvæðum áhrifum á verðlag og verðbólgu. Lögð verði áhersla á debetneyslu í víðtækari mæli.
Stuðlað verði að valkvæðum sparnaði ungmenna 16-30 ára, til að undirbúa stærri fjárfestingar, ss. nám og fasteignakaup.
Útfærslum verði lokið fyrir byrjun júní 2011.

Stjórn HH lýsir samtökin viljug til samráðs og samstarfs á grundvelli ofangreindra atriða.
Stjórn Hagsmunasamtaka heimilanna, 8. febrúar 2011

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1611
komudagur 7.3.2011



Íbúðalánasjóður

Kynning fyrir félags- og tryggingarmálanefnd á 110% niðurfærslunni og afskriftaþörf Íbúðalánasjóðs árin 2011 - 2013

Reykjavík 7. mars 2011

Áætlaður kostnaður við 110% leiðina

Íbúðalánasjóður

- Kostnaður við 110% leiðina er áætlaður **27,1** milljarður króna[1]
  - að teknu tilliti til metinna aðfararhæfra eigna eins og þær birtast í fyrstu 360 umsóknunum lækkar kostnaðurinn í **21,8** ma.kr.
- Útreikningarnir eru varfærnir og lýsa hámarksfjárhæð
  - Fjárhæðin er ofmetin þar sem kallað verður eftir verðmati frá fasteignasala ef talinn er vera mismunur á fasteignamati og markaðsverði
- Af þeim 9.200 heimilum sem 110% leiðin nær til eru:
  - 15% lána í vanskilum og 11% með lán frystingu
- Fyrsta kostnaðarmat ÍLS á aðgerðinni lá fyrir þann 10 desember 2010
- Íbúðalánasjóður hefur móttekið rúmlega 700 umsóknir. Vinnsla þeirra er í fullum gangi.

Mat ÍLS á kostnaði 110% leiðarinnar	
Dags	**Fjárhæð**
10-Dec-10	29,0 ma.kr.
20-Jan-11	24,4 ma.kr.
03-Feb-11	24,4 ma.kr.
13-Feb-11	21,8 ma.kr.

1) Helstu forsendur: Útreikningurinn er byggður á lánasafni ÍLS eins og það stóð þann í lok desember 2010. Allir útreikningar miða við fasteignamat 2011. Þá er í þessari fjárhæð ekki tekið tillit til heimilda í keyptum lánasöfnum að nýta 20% kaupverðs til lækkunar. Brottfall tekjuviðmiðs milli desember og janúar samkomulags kostaði 2,6 ma.kr.

Afskriftir 31. desember 2010 og skv V&R líkani

Íbúðalánasjóður

Sundurliðun afskrifta Íbúðalánasjóðs á fjórða ársfjórðungi 2010

Í milljörðum króna	Skv ársreikningi	Skv líkani
Afskriftir vegna aðgerða fyrir yfirveðsett heimili	21,8	
Varúðarafskriftir einstaklinga	1,3	
Afskriftir vegna glataðra veða	3,0	2,3
Afskriftir einstaklinga samtals	**26,1**	**2,3**
Varúðarafskriftir lögaðila	7,3	1,5
Afskriftaþörf einstaklinga og lögaðila alls[1]	**33,4**	**3,8**
Helstu forsendur		
90 daga vanskil einstaklinga (ma.kr.)	49,6	34,0
90 daga vanskil lögaðila (ma.kr.)	24,3	16,7
Samtals vanskil	73,9	50,7

Vanskil sem % af útlánum fór úr 11,3% í 16,2%.

- Hér má sjá að afskriftir skv. R&V líkani voru áætlaðar 3,8 ma.kr
- Afskriftir aðrar en 110% eru 11,6 milljarðar

3

Tvær nálganir í mati á afskriftaþörf

Íbúðalánasjóður

- **1) Bókhald**
  - Almenn virðisrýrnun
  - Sérgreind virðisrýrnun
- **2) Afskriftarlíkan í viðskipta- og rekstraráætlun (V&R)**
  - Líkan notað í fyrsta skipti til að áætla afskriftaþörf útlána þegar V&R var gerð í júní 2010
  - Við áætlun afskrifta var leitast við að meta afskriftaþörfina út frá þeim tveim þáttum sem mest áhrif hafa á afskriftaþörf Íbúðalánasjóðs yfir tíma en það eru:
    - Innlausnir fasteigna. Við innlausn bókast fasteignin á markaðsvirði og mismunurinn á lánsfjárhæðinni og markaðsvirðinu er afskrifaður.
    - Sölur fasteigna. Við sölu er mismunurinn á markaðsvirði og söluverði afskrifaður.
    - Miðað var við forsendur frá Fjármálaeftirlitinu
  - Þetta líkan byggði á stöðu lánasafnins þann 1.1.2010

Lýsinga á afskriftalíkani í viðskipta- og rekstraráætlun

Íbúðalánasjóður

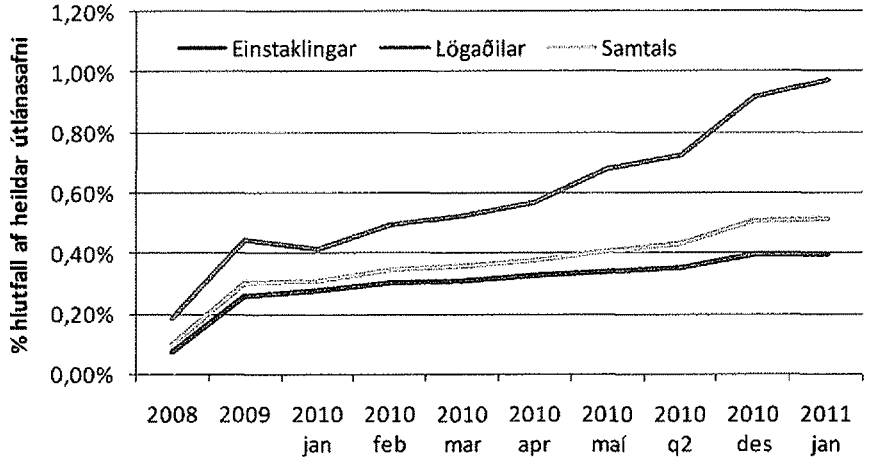
- Við mat á útlánaáhættu er byggt á Basel II reglum við áhættumat vegna eiginfjárkröfu fjármálafyrirtækja:
  - Vænt afskrift við innlausn fasteignar á ári t = PD_{t-1} * HN * (VL – (VSF – UÍV))
  - Þar sem:
    - PD_{t-1} = líkur á vanskilum einu ári fyrir afskriftardag
    - HN er fjöldi lána sem fara á nauðungaruppboð sem hlutfall af lánum í vanskilum. Þetta hlutfall er áætlað af Íbúðalánasjóði.
    - VL er verðmæti láns á tíma t
    - FM er fasteignamat á tíma t
    - UÍV er upphæð láns á undan í veðröð á tíma t
    - Vænt afskrift við sölu nauðungareignar á ári t = FM_t * LFM
  - Þar sem LFM = vænt lækkun frá fasteignamati að söluverði (9,9%)
  - Sá þáttur sem hefur afgerandi áhrif á afskriftaþörfina samkvæmt módelinu er staða láns á þeim tímapunkti þegar það er sett í módelið, þ.e.a.s. hvort lánið sé í skilum eða í vanskilum

    Hér er raunverulegt dæmi um afskriftaþörf eignar samkvæmt módelinu, sem er með lán í vanskilum og er með um 100% veðhlutfall í dag:

Lán í vanskilum í dag (PD=100%)	2011	2012	2013
Bókfært virði láns	24.451.834	25.307.648	25.940.339
Fasteignamat	24.150.000	21.976.500	22.525.913
Veðhlutfall í dag	101%	115%	115%
Afskrift vegna innlausnar	808.179	704.074	66.931
Afskrift vegna sölu	0	883.402	857.226
Samtals	808.179	1.587.476	924.156
Samtals afskriftaþörf 2011-2013	3.319.812		

Þróun vanskila einstaklinga og lögaðila (2008-2011)

Íbúðalánasjóður



Afskriftir einstaklinga: V&R líkan og uppfært mat

Íbúðalánasjóður

Áætlun	90 daga vanskil	vanskil % lánum	afskriftaþörf 2010	2011	2012	2013	Samtals
V&R 2010 - 2013 (vanskil 34 millj. kr.)	34	6,4%	2,0	3,5	2,8	2,0	8,2
Afskriftaþörf V&R m.v. 50 ma.kr. vanskil	49,6	8,6%		3,8	7,3	4,0	15,0
V&R líkan eftir 100% niðurfærsluna							
Uppfærð V&R 2011 - 2013 (vanskil 38 millj. kr)			21,8	0,9	3,1	2,6	6,6
Uppfærð V&R 2011 - 2013 (vanskil 45 millj. kr)			21,8	1,4	6,8	5,0	13,2

* Neðri mörk uppfærðar afskriftaáætlunar ** Efri mörk uppfærðar afskriftaáætlunar

Þetta er áætlun um afskriftir 2011-2013

Meginorsök þess að vanskil hreinsast ekki út við 110% aðgerðina er tvíþætt:

1) aðgerðin beinist að yfirveðsetningu en afskriftalíkön eru drifin áfram af vanskilum
2) 90 daga vanskil hafa aukist umtalsvert frá því V&R líkan var gert
2) Afskriftalíkön ÍLS mæla né leggja mat á heildaráhrif kerfisaðgerða

Óvissa í afskriftalíkani V&R 2011-2013 vegna einstaklingslána

Íbúðalánasjóður

- Það sem ræður mestu um afskriftaþörf í afskriftalíkani V&R eru:
  - 90 daga vanskil
  - Líkur á fullnustu veðtryggingar (PD[1]) → fasteignaverð (byggir á FME forsendum)
  - Verðbólga – veðsetningarhlutföll versna (eykur afskriftaþörf)
- 110% niðurfærsla lána veldur rúmlega 5 milljarða lækkun á 90 daga vanskilum einstaklinga m.v. reiknilíkan ÍLS
  - Íbúðalánasjóður telur að lánasafnið muni batna meira en sem nemur því sem sjóðurinn getur reiknað út frá sínu lánasafni sökum viðtækra skuldaleiðréttinga einstaklinga s.s.:
    - leiðrétting á ólögmætum gengislánum
    - *leiðréttingar á bílalánum*
    - leiðrétting á fasteignalánum á aftari veðréttum (á eftir ÍLS)
- Þessi atriði ættu að skýrast að loknum niðurfærslum skv. 110% leið eftir því sem <u>líður fram eftir seinni hluta ársins</u>

1) Probability of Default: líkur á atburði

8

Afskriftir lögaðila: V&R líkan og uppfært mat

Íbúðalánasjóður

Áætlun	90 daga vanskil	vanskil % lánum	afskriftaþörf 2010	2011	2012	2013	Samtals
V&R 2010 - 2013	16,7	11,3%	1,5	2,3	1,6	1,1	5,0
Uppfærð V&R 2011 - 2013	24,3	16,2%	7,3	0,1	1,1	2,0	3,2
Mismunur á áætlunum			5,8	-2,1	-0,5	0,9	-1,8

- Útlán til lögaðila hafa versnað verulega frá því að V&R var gerð þar til í dag
- Afskriftir 2010 eru varúðarafskriftir og afskriftaþörf '11-'13 lækkar um nærri 2 ma.kr.
- Mikil óvissa um afskriftaþörf lögaðila
  - Enn verið að móta úrræði til að koma til móts við skuldavanda leigufélaga
  - Það á eftir að kortleggja rekstur félaganna og taka á ýmsum málum

9

Málefni lögaðila – atriði sem hafa áhrif á afskriftir

Íbúðalánasjóður

- Skipta má viðfangsefnum gagnvart lögaðilum í fernt
  - Frystingar notaðar til að mismuna kröfuhöfum
    - Kröfuhafar á aftari veðréttum fá greitt inn á "ónýt" lán → farið í frjálsa nauðarsamninga til að skera ótryggða kröfuhafa frá leigufélagi
    - Öllum nýlegum gjafagerningum verður rift
    - Félagið er að greiða upp "aðrar skuldir" eða ráðstafa fjármunum þannig að ÍLS verður af verulegum fjárhæðum
  - Lakari nýting og/eða lægra leiguverð á fermetra
    - *Hér er um að ræða hefðbundinn rekstrarvanda og ÍLS mun stilla af greiðsluflæði til* að endurspegla tímabundið ástand
  - Félag var statt í stóru byggingarverkefni þegar kreppan skall á
    - Nálgunin verður sú að verja félagið og skera í burtu verkefni sem munu þurrka upp laust fé og skerða skuldaþol
  - Önnur mál – af ýmsum toga
    - Leigufélagið átti sér aldrei neinn rekstrargrundvöll t.d. þar sem verktaki stofnaði leigufélag og seldi eignir úr verktakafélaginu yfir í leigufélagið
    - Einhver dæmi eru um að gefin séu upp röng nýtingarhlutföll

Nauðsynlegar breytingar á afskriftalíkönum

Íbúðalánasjóður

- Einstaklingar
  - Afskriftaframlög skv. V&R líkani byggja á sögulegri reynslu 2000-2008
    - Tímabilið einkennist af miklum hagvexti og kaupmáttaraukningu
    - Útlánatöp voru óveruleg
    - Veðhlutföll fóru vaxandi
  - Sögulegg gögn eru ekki góð vísbending um afskriftaþörf í núverandi niðursveiflu
- Lögaðilar
  - Núverandi líkan reiknar vanskil út frá lánum í 90 daga vanskilum og líkindum á að tiltekið hlutfall þeirra eigna endi sem fullnustueignir
  - Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli skal afskrifa lán út frá því hvort nægt sjóðstreymi sé í félaginu til að greiða af lánum.
    - Slíkir útreikningar voru gerðir vegna ársuppgjörs 2010 en þeir útreikningar byggðu á ófullkomnum gögnum. Gögnin bentu til meiri afskriftaþarfar (en niðurstaða varð um) en sökum gagnavanda var aðeins fært niður í fasteignamat.
    - ÍLS er að hefja kerfisbundna upplýsingaöflun úr rekstri leigufélaga þannig að hægt sé að kortleggja rekstur þeirra með töluverðri nákvæmni
    - Þessi vinna er forsenda þess að hægt sé að meta afskriftaþörf leigufélaga og kostnað úrræða í skuldavanda leigufélaga

11

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1762
komudagur 18.3.2011

Alþingi
Félags- og tryggingamálanefnd
150 REYKJAVÍK

Persónuvernd

Rauðarárstíg 10 105 Reykjavík
sími: 510 9600 bréfasími: 510 9606
netfang: postur@personuvernd.is
veffang: personuvernd.is

Reykjavík, 15. mars 2011
Tilvísun: 2011030329ÞS/--

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál

Persónuvernd vísar til tölvubréfs Alþingis frá 4. mars 2011 þar sem óskað er umsagnar um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál (þskj. 921, 547. mál á 139. löggjafarþingi). Í frumvarpinu er lagt til að við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða þar sem Íbúðalánasjóði verði heimilað að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur einstaklingum að tilteknum skilyrðum fullnægðum. Vísað er til þess í athugasemdum við frumvarpið að það sé liður í aðgerðum stjórnvalda vegna skulda- og greiðsluvanda heimilanna, en í desember 2010 hafi ríkisstjórnin náð samkomulagi við lánastofnanir og lífeyrissjóði um aðgerðir til úrlausnar.

Þá er vísað til þess að hinn 15. janúar sl. náðist samkomulag milli sömu aðila um verklagsreglur um framkvæmd þessara aðgerða. Samkvæmt grein 4.1 í samkomulaginu snýr lántaki sér almennt til þess kröfuhafa íbúðaláns sem er á aftasta veðrétti, en hann heldur utan um málið gagnvart öðrum kröfuhöfum og fylgir málinu eftir á fundum þeirra. Þá eru í grein 4.1 taldar upp upplýsingar og gögn sem fylgja skulu umsókn, m.a. upplýsingar um aðfararhæfar eignir og staðfest skattframtöl síðustu þriggja ára. Auk þess kemur fram að kröfuhafar geti óskað frekari gagna en sérstaklega eru tiltekin og sett ítarlegri reglur um fylgigögn.

Í 6. mgr. tillögu frumvarpsins að nýju ákvæði til bráðabirgða er fjallað um miðlun upplýsinga frá Íbúðalánasjóði til annarra kröfuhafa. Nánar tiltekið segir í ákvæðinu að lántaki skuli sækja um niðurfærslu veðkrafna til Íbúðalánasjóðs ef kröfur sjóðsins séu aftast í veðröð íbúðalána sem hvíla á fasteigninni. Sé þörf á niðurfærslu af hálfu fleiri kröfuhafa á grundvelli áðurnefnds samkomulags um verklagsreglur miðli Íbúðalánasjóður upplýsingum til þeirra eða taki við upplýsingum frá öðrum lánveitendum. Umsókn skuli fylgja öll gögn sem sjóðurinn telji nauðsynleg.

Ætla má að vegna umsókna um niðurfærslu lána geti komið til þess að lántakendur veiti um sig upplýsingar sem talist geti viðkvæms eðlis. Í ljósi þess leggur Persónuvernd til að miðlun og móttaka Íbúðalánasjóðs á upplýsingum um lántaka á grundvelli framangreinds frumvarpsákvæðis byggist á samþykki lántakans. Kveða mætti á um það með því að bæta orðunum „að fengnu samþykki lántaka" aftast í 2. málsl. 6. mgr. frumvarpstillögunnar.

Virðingarfyllst

Þórður Sveinsson

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1602
komudagur 7.3.2011

7.3.2011

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis

Samband íslenskra sveitarfélaga gerir ekki athugasemd við frumvarpi um breytingu á lögum um húsnæðismál, 547. mál.

F.h. sambandsins,
Guðjón Bragason
sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1661
komudagur 10.3.2011

SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Nefndasvið Alþingis
Félags- og tryggingamálanefnd
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 9. mars 2011

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, 547. Mál.

Samtök atvinnulífsins hafa fengið til umsagnar ofangreint frumvarp og styðja samtökin lögfestingu frumvarpsins sem er mikilvægur þáttur í að farsæl lausn fáist við þeim skuldavanda sem nú steðjar að mörgum heimilum.

Frumvarpið byggir á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar s.l., svokölluðu 110% úrræði. Samtökin taka undir það álit sem fram kemur í umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja um þetta mál að mikilvægt er fyrir yfirveðsett heimili að í 110% úrræðinu verði svokallað "fríeignamark" þegar metið er hvaða eignir koma til frádráttar afskrift sem aðfararhæfar eignir.

Virðingarfyllst,

f.h. Samtaka atvinnulífsins

Aðsetur: Borgartún 35, 105 Reykjavík
Sími: 591 00 00
Bréfsími: 591 00 50
Netfang: sa@sa.is
Veffang: www.sa.is

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1643
komudagur 9.3. 2011

SFF
SAMTÖKFJÁRMÁLAFYRIRTÆKJA
Icelandic Financial Services Association

Reykjavík, 9. mars 2011

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Varðar: Frumvarp til laga um húsnæðismál (niðurfærsla veðkrafna Íbúðalánasjóðs), 547. mál.

SFF hafa fengið til umsagnar ofangreint frumvarp og styðja samtökin heilshugar lögfestingu frumvarpsins sem er mikilvægur þáttur í að farsæl lausn fáist við þeim skuldavanda sem nú steðjar að mörgum heimilum.

Frumvarpið byggir á samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila frá 15. janúar s.l., svokölluðu 110% úrræði. Í þeirri vinnu sem fram hefur farið hjá lánveitendum frá undirskrift samkomulagsins hefur komið í ljós að mikilvægt er fyrir yfirveðsett heimili að í 110% úrræðinu verði svokallað "fríeignamark" þegar metið er hvaða eignir koma til frádráttar afskrift sem aðfararhæfar eignir. Aðilar samkomulagsins telja almennt rétt að líta fram hjá eignum fyrir neðan einhverja lágmarksfjárhæð eða lágmarksveðrými á bilinu 500 þúsund til 3 milljónir króna. Þetta geta verið hóflegur fjölskyldubíll eða bankainnstæða (ath. að aðilar eru sammála um að horfa fram hjá innstæðu á launareikningi sem svarar til tveggja útborgaðara mánaðarlauna þar sem laun eru ekki aðfararhæf eign). Það er líklegt til að valda sárindum hjá skuldara og töfum á framkvæmd úrræðisins ef hver einasta króna sem myndar aðfararhæfa eign, t.d. eignarhluti í fjölskyldubíl eða hófleg innstæða á sparisjóðsbók, komi til frádráttar afskrift. Mikilvægt er að Íbúðalánasjóður fái heimild til að líta fram hjá eign upp að einhverri lágmarksfjárhæð, t.d. 1 milljón króna. Flest fjármálafyrirtækin gera það nú, svo framarlega sem Íbúðalánasjóður er ekki aðili að málinu en það skapar ójafnræði milli skuldara.

Virðingarfyllst,

Jóna Björk Guðnadóttir, hdl.

Alþingi
Erindi nr. Þ 139/1644
komudagur 9.3.2011

8. mars 2011
SI-71364

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Með tölvupósti 4. mars 2011 óskaði félags- og tryggingamálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (niðurfærsla veðkrafna Íbúðalánasjóðs), þskj. 921 - 547. mál.

Í desember 2010 náði ríkisstjórnin samkomulagi við lánastofnanir og lífeyrissjóði um víðtækar aðgerðir til úrlausnar á skulda- og greiðsluvanda heimila. Aðgerðirnar byggðust á samráði við hagsmunaaðila og sameiginlegri greiningu þeirra á umfangi vandans og úrræðum til lausnar. Eitt af meginatriðum samkomulagsins voru aðgerðir í þágu heimila með yfirveðsett íbúðarhúsnæði þar sem ákveðið var að færa skuldir niður. Markmið niðurfærslunnar er að draga úr yfirveðsetningu eigna og lækka greiðslubyrði heimila. Íbúðalánasjóður er aðili að fyrrnefndu samkomulagi með fyrirvara um að sjóðurinn fái heimildir að lögum til niðurfærslu veðlána í samræmi við samkomulagið.

Með frumvarpinu verður Íbúðalánasjóði heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur einstaklingum að uppfylltum vissum skilyrðum enda sé uppreiknuð staða veðkrafna 1. janúar 2011 umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka. Hámarksfjárhæðir sem hægt verður að fá afskrifaðar eru 4 m.kr. hjá einstaklingum og 7 m.kr. hjá hjónum og einstæðum foreldrum. Sett er sem skilyrði að skuldari eigi ekki aðrar aðfararhæfar eignir með veðrými sem svarar að hluta eða öllu leyti til fyrirhugaðrar niðurfærslu veðkröfu. Sé veðrými á aðfararhæfri eign í eigu lántaka skal lækka niðurfærslu veðkröfu sem því nemur. Ef veðsetning eignar eftir niðurfærslu miðað við þessi hámörk er enn yfir 110% af verðmati og greiðslubyrði lántakenda er yfir 20% af heildartekjum þeirra er lagt til í frumvarpinu að Íbúðalánasjóði verði heimilt að færa kröfur enn frekar niður. Lagt er til að hámörk fyrir afskrift við þessar aðstæður verði 15 m.kr. fyrir einstaklinga og 30 m.kr. fyrir hjón, sambýlisfólk og einstæða foreldra. Einnig eru í frumvarpinu sett skilyrði um að afskrift skulda geti ekki leitt til þess að veðsetning fari niður fyrir 110% af verðmæti fasteignar eða að greiðslubyrði af skuldum verði lægri en 18% af tekjum.

Verði frumvarpið að lögum þarf Íbúðalánasjóður að afskrifa umtalsverðar fjárhæðir. Íbúðalánasjóður áætlar að afskriftir vegna aðgerða fyrir heimili með yfirveðsett íbúðarhúsnæði nemi um 22 ma.kr. á fjórða ársfjórðungi 2010. Að auki nemi aðrar afskriftir á fjórðungnum um 11 ma.kr. Þannig áætlar sjóðurinn að heildarafskriftir á fjórða ársfjórðungi 2010 verði um 33 ma.kr. Þá áætlar Íbúðalánasjóður að afskriftaþörf sjóðsins árin 2011-2013 verði á bilinu 8-13 ma.kr. í heild en tekur fram að mikil óvissa sé í því mati.

Í fjáraukalögum 2010 var samþykkt heimild til 33 ma.kr. framlags úr ríkissjóði til Íbúðalánasjóðs vegna fyrirhugaðra afskrifta og til styrkingar á eiginfjárhlufalli. Vegna aukinna afskrifta nú má segja að framlagið úr ríkissjóði sé uppurið og eiginfjárstaða sjóðsins sé hin sama og var fyrir samþykkt heimildarinnar. Eiginfjárhlutfall sjóðsins er því um 2% en samkvæmt Reglugerð um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er langtímamarkmið sjóðsins að hlutfallið sé yfir 5% af áhættugrunni. Miðað var við sama hlutfall í viljayfirlýsingu stjórnvalda til Alþjóðagjaldeyrissjóðsins í september 2010. Af framansögðu er ljóst að ríkissjóður þarf aftur að leggja Íbúðalánasjóði til umtalsvert fjármagn til að eiginfjárstaðan verði viðunandi. Við núverandi aðstæður í ríkisfjármálum má gera ráð fyrir að fjármagna þurfi eiginfjárframlög ríkisins með lántökum. Ef gert er ráð fyrir að aftur þurfi að leggja sjóðnum til um 33 ma.kr. yrði samanlagt ríkisframlag til sjóðsins á nokkrum mánuðum um 4% af áætlaðri vergri landsframleiðslu ársins 2010.

Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði er gert ráð fyrir að 110% niðurfærslan nái til um 9.000 heimila. Jafnframt benda upplýsingar frá sjóðnum til þess að um 70% þeirra sem munu fá niðurfærslu lána séu í skilum. Seðlabankinn telur að í þessu felist verulegur annmarki 110% leiðarinnar, þ.e. að lántakendur sem staðið geta í skilum fá skuldir sínar niðurfelldar að hluta og þegar upp er staðið verður sú niðurfærsla fjármögnuð með almannafé. Á móti getur komið að hluti þess sem afskrifast á grundvelli frumvarpsins kynni að koma til afskrifta á árunum 2011–2013. Seðlabankinn minnir á að framangreint mat er háð mikilli óvissu.

Eins og áður hefur komið fram eru meðal skilyrða í frumvarpinu viðmið um greiðslubyrði lántakenda í hlutfalli af tekjum (20% og 18%). Ljóst er að eftir því sem viðmiðunarmörk tekna eru hærri því færri einstaklingar munu fá skuldir sínar niðurfelldar og því minni verða niðurfærslur lána. Afskriftaþörf Íbúðalánasjóðs myndi því minnka að sama skapi. Í niðurstöðum Seðlabankans á stöðu heimilanna í kjölfar fjármálakreppunnar sem birtar voru 11. júní 2009 var miðað við að sá hópur heimila sem væri með greiðslubyrði af íbúðaskuldum yfir 30% af ráðstöfunartekjum væri í hættu á að lenda í

greiðsluerfiðleikum. Hættan var þó mest hjá heimilum þar sem þung greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum fór saman við neikvæða eiginfjárstöðu í húsnæði. Þessi viðmiðunarmörk voru svipuð og tíðkast víða erlendis þegar metið er hvaða heimili eru í viðkvæmri stöðu. Ekki er einhlítt að meta hvaða viðmiðunarmörk eru viðeigandi þegar um er að ræða aðgerðir til að aðstoða yfirveðsett heimili. Mikilvægt er að hafa í huga að aðgerðirnar séu markvissar og að takmörkuðu fjármagni sé að mestu leyti varið í að aðstoða þau heimili sem eru verst stödd.

Í ljósi þeirra miklu umsvifa sem Íbúðalánasjóður hefur og margvíslegrar áhættu sem tengist þeim ítrekar Seðlabankinn þá afstöðu sína að starfsemi Íbúðalánasjóðasjóðs eigi að falla undir lög um fjármálafyrirtæki, þótt tilskilið lágmark eigin fjár verði ekki hið sama og hjá öðrum fjármálafyrirtækjum. Þannig yrði fjárhagslegt eftirlit með sjóðnum á sama grunni og eftirlit með bönkum og sparisjóðum. Í þessu sambandi má t.d. nefna að bankar og sparisjóðir þurfa árlega að framkvæma innra mat á eiginfjárþörf (e. ICAAP) og gera viðskiptaáætlanir til næstu ára sem yfirfarnar eru og metnar af Fjármálaeftirlitinu. Slíkt myndi auka aðhald með starfsemi sjóðsins.

Virðingarfyllst,

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Arnór Sighvatsson
aðstoðarseðlabankastjóri

Tryggvi Pálsson
framkvæmdastjóri