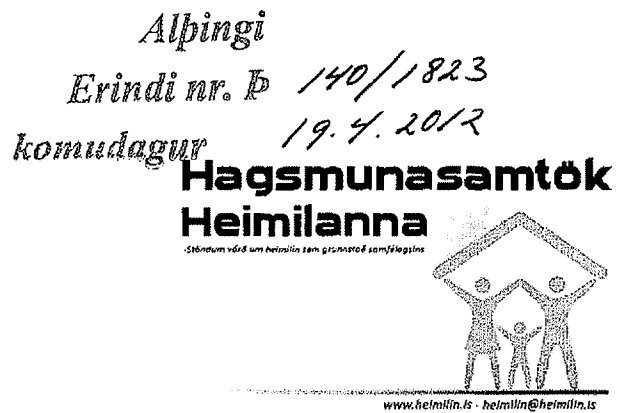


Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is
b/t efnahags- og viðskiptanefndar



Frakkastíg 27, Húsnæði Tækniskólans, 101 Rvk

Reykjavík, 17. apríl 2012

Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 580. mál, tillögu til þingsályktunar á 140. löggjafarþingi
Um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignaveðlánum heimila og afnám verðtryggingar

Hagsmunasamtök heimilanna eru að flestu leyti hlynnt þeim grundvallarhugmyndum sem þingsályktunartillaga þessi byggir á, þ.e. um mikilvægi þess að færa niður höfuðstól verðtryggðra húsnæðislána og að afnema verðtryggingu fasteignaveðlána.

Hins vegar geta samtökin ekki fallist á þá leið sem lagt er til að verði farin, þ.e. stofnun afskriftasjóðs fasteignalána sem síðan verði endurgreiddur á löngum tíma, heldur vilja ganga lengra en þingsályktunartillagan og greinargerð með henni, og jafnframt að staðfest verði að vísitölutenging sé óleyfileg á öllum neytendalánum, þar með talið vegna kaupa á íbúðarhúsnæði.

Í greinargerð eru sýndir ýmsir útreikningar sem skýra viðfangsefnið nokkuð vel. Hinsvegar eru samtökin andvíg þeim hugmyndum sem þar eru settar fram um hvernig og ekki síst frá hverjum afskriftasjóðnum skuli skapaðar tekjur til að standa straum af endurgreiðslu niðurfærslunnar. Hagsmunasamtök heimilanna álíta að forsendubresturinn sem þurfi að leiðrétta hafi verið fyrst og fremst orsakaður af fjármálastofnunum, og það séu því fjármálastofnanir sem skuli fyrst og fremst bera tjónið af lánveitingum, sem kunna jafnvel að hafa stangast á við gildandi lög um árabíl.

Tillagan og meðfylgjandi greinargerð gera ráð fyrir að meintur niðurfærslukostnaður dreifist á marga aðila, þar á meðal að ríkissjóður greiði fjármálaþyrskotum vaxtabætur sem annars hefðu sparast vegna lægri vaxtabyrði heimila í kjölfarið, en á sama tíma verði lagt sérstak vaxtaálag á hin niðurfærðu lán sem er alls ófyrirséð hvert verði í lokaútfærslu áætlunarinnar og hvort álagið myndi vaxtabótastofn fyrir heimilin eða verði undanskilið því á einhvern hátt. Samtökin telja ofangreinda útfærslu miðað við greinargerð tillögunnar, kunna að hafa í för með sér umtalsverðan kostnað fyrir heimilin, bæði sem lántakendur en ekki síður sem skattgreiðendur í gegnum ríkissjóð. Varðandi útfærslu á leiðum til yfirlýstra markmiða tillögunnar vilja samtökin vísa til þeirra tillagna sem þau hafa þegar lagt fram á opinberum vettvangi, og eru nánar útlistaðar í meðfylgjandi greinargerð.

Loks má telja vafasamt ef þröngum hópi þriggja manna yrði falið að útfæra svo mikilvæga áætlun, og slíkum hópi sé ætlað að vera óháður hagsmunaaðilum án þess að skilgreint sé nánar hvað í því skuli felast. Til samanburðar má benda á að ólíklegt er að enginn þriggja slembivalinna Íslendinga myndi eiga hagsmuna að gæta vegna fasteignaveðlána. Samtökin mælast aftur á móti til þess að starfshópurinn verði skipaður fulltrúum stærstu hagsmunaaðilanna, neytenda.

Greinargerð

Hagsmunasamtök heimilanna hafa sett fram tillögur um hvernig skuli staðið að niðurfærslu lána.

1. **Skiptigengisleið** þar sem fjárskuldbindingar í krónum væru færðar yfir í nýjan eða annan gjaldmiðil á mismunandi gengi og mismunurinn notaður til leiðréttingar.
2. **Vísitöluleiðrétting** þar sem vísitala neysluverðs til verðtryggingar yrði færð niður til samræmis við verðbólguþéttun frá ársbyrjun 2008.
3. **Leiðréttingarskattur** sem gengur út á að deila meintum niðurfærslukostnaði á milli lífeyrissjóða, fjármálastofnana og innstæðueigenda í formi hvalrekaskatts í eitt skipti.
4. **Eignarnámsleið** þar sem heimild íbúðalánasjóðs til yfirtöku húsnæðislána yrði nýtt til að taka þau eignarnámi og greiða fyrir þau sannvirði, en allur ávinningur af fjárfestingunni yrði látinn ganga til viðskiptavina í formi niðurfærslu.

Samtökin hafa að auki krafist þess að sá afsláttur sem veittur var við yfirfærslu lánasafna frá gömlu bönkunum yfir í þá nýju og uppsafnaður hagnaður þeirra verði nýttur til að standa straum af aðgerðinni, með hliðsjón af yfirlýstri ríkisábyrgð á skuldbindingum við innstæðueigendur. Ekki er vitað til þess að nokkurn tíma hafi verið innheimt eðlilegt endurgjald fyrir þá ríkisábyrgð á bankainnstæðum sem íslensk stjórnvöld hafa lýst yfir að hafi gilt frá októbermánuði 2008. Með innheimtu þess samkvæmt lögum þar að lútandi myndi hinsvegar skapast umtalsvert svigrúm til niðurfærslu fasteignaveðlana, án þess að leggja þyrfti auknar byrðar á heimilin á móti.

Skiptigengisleið

Aðferðin felur í sér að fjárskuldbindingar í krónum eru færðar yfir í nýjan eða annan gjaldmiðil á mismunandi gengi í þeim tilgangi að endurreisa heimilin og hagkerfið. Það myndi leiða til aukinnar velferðar í gjörbreyttu efnahagsumhverfi og skapa tækifæri til að leiðrétta þá ósanngjörnu eignaupptöku sem átt hefur sér stað.

Skiptigengisleiðin hefur reynst vel til að byggja upp þjóðfélög að nýju eftir alvarleg áföll. Þrátt fyrir að ekki sé um algerlega sambærilegt ástand að ræða og þar sem þetta hefur verið gert, eins og í Þýskalandi, þá er það mat samtakanna að þessi leið sé jafn einföld og hún er snjöll. Það er því kannski engin tilviljun að þjóðverjar hafi beitt henni í þriggja, nú síðast þegar þýsku ríkin sameinuðust.

Kostir skiptigengisleiðarinnar:

- Almenn skuldaleiðrétting treystir rekstrargrunn heimila og fyrirtækja og hraðar endurreisn.
- Samrýmist eignarréttarákvæðum stjórnarskrárinnar.
- Er áhrifaríkt og skjótvirkt úrræði sem ríkisstjórnin getur auðveldlega beitt.
- Gerir verðtryggingu óþarfa.
- Fjármálakerfið hreinsar út eitruðar og verðlausar platkrónur sem sitja eftir úr froðuhagkerfinu.
- Svart fé og því sem skotið hefur verið undan leitar upp á yfirborðið því enginn vill sitja uppi með gamlar úreltar og verðlausar krónur.

Hagsmunasamtök heimilanna taka ekki afstöðu til þess hvaða gjaldmiðill yrði fyrir valinu, það er pólitísk spurning sem stjórnvöld þurfa að svara. Sem dæmi mætti nefna nýja íslenska krónu, evru, Bandaríkjadal, kanadískan dal, norska krónu eða jafnvel nýja samnorræna krónu.

Til þess m.a. að örlög þjóðarinnar í peningamálum verði frekar í hennar eigin höndum, er nauðsynlegt að skipta um gjaldmiðil og gera það með mismunandi gengi eftir því hvort um er að ræða t.d. laun og lágmarkssparnað eða aflandskrónur byggðar á falsverðmætum.

Aðgerðin ætti ekki að taka nema nokkra daga og myndi flýta endurreisn þjóðar um mörg ár. Jafnhliða upptöku nýs gjaldmiðils verði gjaldeyrishöft afnumin og verðtrygging á neytendalán bönnuð og í framhaldi gerð krafa um ábyrga efnahagsstjórn. Þá yrði að búa þannig um hnútana að auðvelt væri fyrir þá lántakendur sem nú þegar eru með verðtryggð lán að greiða þau upp með nýjum lánum, eða breyta þeim í þá veru sem lagt er til með nýju lánakerfi, án uppgreiðslu eða stimpilgjalda.

Með þessum hætti gæti Ísland á ný og mun fyrir náð aftur stjórn á eigin efnahags- og peningamálum. Aðgerð sem þessi væri einnig jákvæð hvort heldur sem landið verður aðili að ESB, þar sem hún mun styðja við og flýta fyrir því að landið uppfylli Maastricht-skilyrðin fyrir upptöku Evru, eða ef þjóðin ákveður að standa utan sambandsins, með gjaldmiðil sem, öndvert við núverandi krónu, væri gjaldgengur í alþjóðlegum viðskiptum. Samtökin taka ekki afstöðu til þess hvaða gjaldmiðill verður fyrir valinu, ný íslensk króna eða einhver annar.

Hugmyndin er ekki ný af nálinni og á sér fordæmi erlendis frá. Henni var til að mynda þrisvar hrint í framkvæmd í Þýskalandi á 20. öld, nú síðast við sameiningu Þýskalands. Þrátt fyrir að aðstæður hér á landi séu ekki alveg sambærilegar því sem þar var telja samtökin að þessi leið yrði vænleg til endurreisnar hagkerfisins.

Í sinni einföldustu mynd felst hugmyndin í því að eignir og skuldir eru færðar yfir í annan gjaldmiðil á mismunandi gengi. Sem dæmi mætti taka að smærri fjárhæðir, eins og laun og innistæður upp að ákveðnu marki færu yfir á genginu 1 á móti 1. Þannig yrðu 100 þúsund í gamla kerfinu jafngildi 100 þúsund í því nýja. Stærri skuldbindingar á borð við húsnæðislán færu yfir á öðru skiptigengi, til dæmis 1 á móti 0,6 - 0,7 (stuðullinn myndi miðast við uppsafnaða verðbólgu frá 2008 sem er nú um 34% frá 1. janúar 2008). Verðfærslur opinberra skráninga, s.s. fasteignaskrár á fasteignamati og brunabótamati verði skipt á genginu 1 á móti 0,6 - 0,7. 20 milljónir í gamla kerfinu yrði þannig að 14 milljónum í því nýja. Með þessu móti mætti leiðrétta fyrir það verðbóluskot sem varð vegna hrunsins og já, afnema verðtryggingu með skjótvirkri einskiptisaðgerð. Þess vegna telja Hagsmunasamtök heimilanna skiptigengisleiðina færa.

Vísitöluleiðrétting:

Vísitalan verði færð niður í 282 stig eins og hún var í janúar 2008. Allar innistæður í bönkum, skuldabréf og lánasamningar verða umreiknaðir miðað við þessa vísitölu og hafi fast gildi til 2012. Á tímabilinu 2008-2012 gæti komið ákveðið álag eins og samtökin hafa lagt til, 2,5%-4% sem miðast við verðbólguþröng og efri vikmörk Seðlabankans. Þannig væru heimilin í skjóli fyrir verðbólgunni og á sama tíma væru sett lög í þeim tilgangi að búa til farveg fyrir nýtt lánakerfi. Tekið skal fram að Hagsmunasamtök heimilanna telja vísitölutengingu lána án takmarkana vera brot á Evróputilskipun og neytendalögum er varða gegnsæja samningagerð, þar sem lántaki á að geta áttað sig á og reiknað út skuldbindingu sína út allan lánstímann. Vísitölutengd lán í núverandi mynd ber því að afnema.

Samhliða vísitöluleiðréttingu verði öllum lánveitendum gert að bjóða upp á endurfjármögnun húsnæðislána sem miða við að boðið verði upp á óverðtryggð lán með föstum vöxtum til að minnsta kosti 3ja ára. Stimpilgjöld verði felld niður og innleitt bann við sérstökum uppgreiðslugjöldum.

Jafnframt yrði sett þak á bæði fasta og breytilega vexti. Heimilin gætu þá breytt gamla verðtryggða húsnæðisláni sínu yfir í nýtt lán án uppgreiðslu- eða stimpilgjalda til að auðvelda breytinguna yfir í nýtt lánakerfi.

Getur verið afar skjótvirk, skilvirk og ódýr leið þar sem reiknikerfi fjármálafyrirtækja eru til staðar og ekki þarf að innleiða neina nýja mælikvarða eða verkfæri.

Hagsmunasamtök heimilanna líta svo á að hvatann til að draga úr verðbólgu verði að koma úr umhverfi fjármálakerfisins og með því að bjóða ekki verðtryggð lán og jafnframt sett þak á vexti væri sá hvati kominn til að vera.

Leiðréttingarskattur í eitt skipti

Blönduð skattaleið til leiðréttingar gengur út á að deila leiðréttingunni á milli lífeyrissjóðanna, stærstu bankanna og innstæðueigenda og kæmi til þess skattur í eitt skipti. Þannig væri lagður auðlegðarskattur á innistæður yfir ákveðinni upphæð og leiðréttingaskattur á banka og lífeyrissjóði. Það skal tekið fram að með þessu væru "breiðu bökin" ekki að bera neinar byrðar fram yfir eignatilfærsluna til þeirra frá heimilunum í formi verðbóta í gegnum kreppuna, heldur væri þarna einungis um að ræða að því oftekna fé væri skilað til baka með þessum hætti í nafni almannahagsmuna og til endurreisnar heimilanna í landinu og þar með efnahagskerfisins.

Frá efnahagshruninu hafa nú færst gífurlegir fjármunir í rafrænu peningakerfi frá heimilunum í formi verðbóta á lán yfir til fjármagnseigenda sem eru lífeyrissjóðirnir og innstæðueigendur. Þeir sem áttu fé á bankareikningum og hlutabréf í peningamarkaðssjóðum fengu sitt bætt langt umfram skyldu og lagaheimildir. Þannig tryggðu neyðarlögin innistæður með vöxtum og verðbótum, sem er mun meira heldur en gert var í tilfelli Kaupthing Edge í Þýskalandi, þar sem einungis höfuðstóll var tryggður svo dæmi sé tekið.

Hagsmunasamtök heimilanna telja að hér sé um að ræða oftöku verðbóta þar sem verðbólgan hefur farið langt yfir efri vikið Seðlabanka Íslands (4%), en uppsöfnuð verðbólga, ef miðað er við vísitölu NV án húsnæðis frá árinu 2008 er nú um 40%.

Samkvæmt gögnum frá ríkisskattstjóra áttu 5% þjóðarinnar meira en helming af öllum bankainnstæðum um áramótin 2009/2010. 2,5%, eða 4.627 manns, áttu 44% af öllum innstæðum og þar af áttu 9 einstaklingar meira en þúsund milljónir. Á sama tíma áttu 95% þjóðarinnar 15 milljónir eða minna inni á bankabók. Þessar tölur eiga við einstaklinga, ekki lögaðila (fyrirtæki).

Lífeyrissjóðirnir eiga um 600 milljarða í húsnæðislánum og hafa tekið til sín um 140 milljarða í verðbætur á þessum tíma. Yfirlýsingar stjórnenda þeirra gefa til kynna að þeir líti ekki á ótakmarkaðar verðbætur sem okurvaxtatöku frá heimilunum og að þeir sjái sér ekki fært að skila hluta af verðbótunum til baka í nafni almannahagsmuna til hagsbóta fyrir heimilin í landinu. HH vilja minna stjórnendur lífeyrissjóðanna á að heimilin í landinu eru sjóðsfélagar og eiga þessa sjóði. Það þarf ekki að bitna á núverandi útgreiðslum þótt gerð verði leiðrétting á þessari oftöku verðbóta, en það getur þurft að endurskoða hvað lagt er til grundvallar og hvernig lífeyrissjóðirnir eru uppbyggðir og útgreiðslum háttad í framtíðinni. Þannig væri t.d. hægt að miða við 10 ára ávöxtun sjóðsins til viðmiðunar útgreiðslna í stað 3ja ára (tékka mgn - hann var alltaf að tala um þetta). Eins þyrfti að skoða endurskipulagningu sjóðanna út frá því að það sé um bæði gegnumstreymissjóði og söfnunarsjóði, en ekki eingöngu annað hvort. HH ætla sér ekki a leysa algerlega lífeyrissjóðskerfið,

heldur benda einungis á að það gæti þurft að endurskoða.

Bankarnir hafa einnig lánað verðtryggð lán á síðast liðnum árum. Húsnæðislánasafn bankanna er nú samkvæmt upplýsingum frá Sí 30.4.2011 um 276 milljarðar (upphæðina má sjá í töflum neðst á síðunni í útlánum), en var áður um 600 milljarðar og ekki er vanþörf á að minnast þess enn einu sinni að lánasöfnin voru færð yfir frá gömlu bönkunum með um helmings afslætti sem samtökin telja að eigi að ganga áfram til lántakenda. Bankarnir hafa ekki skrifað niður þessi lánasöfn í bókum sínum þótt Sí hafi gert það, að því er virðist, og mætti því reikna með að taka leiðréttingaskatt af þessum lánasöfnum sem yrði notaður í leiðréttingar.

Samsetning upphæðarinnar og hvað mikinn skatt eða tilfærslu myndi vera um að ræða frá hverjum er alltaf pólitísk ákvörðun eins og með allar þær leiðir sem yrðu fyrir valinu.

Eignarnámsleið

Með svokölluðum neyðarlögum nr. 125/2008 var íbúðalánasjóði veitt heimild til að kaupa húsnæðislán bankanna og ráðherra ætlað að útfæra það nánar með reglugerð. Með slíkri reglugerð væri hægt að kveða á um að íbúðalánasjóður skuli taka húsnæðislán landsmanna eignarnámi, “enda séu kaupin til þess fallin að tryggja öryggi lána á íbúðalánamarkaði og hagsmuni lántakenda” eins og segir í 1. gr. reglugerðar nr. 1081/2008.

Samkvæmt lögum og reglum sem lúta að eignarrétti er slíkt eignarnám heimilt teljist það í þágu almannahagsmuna, en þá þurfi að koma sanngjarnt verð fyrir. Þessi aðferð á það sameiginlegt með tillögu Talsmanns Neytenda TN 09-2 um svokallaða gerðardómsleið að hingað til hefur þótt erfitt að leggja mat á hvað teljist sanngjarnt verð og þar af leiðandi kostnað við aðgerðina og önnur hagræn áhrif. Á undanfögnu ári hafa hins vegar bæði Seðlabanki Íslands og Fjármálaráðuneytið birt gögn þar sem kemur fram að útlán bankakerfisins til heimila voru metin á rúmlega hálfvirði þegar þau voru færð yfir í nýju bankana. Þar með er kominn mælikvarði á sanngjarnt endurgjald fyrir eignarnámið.

Eftir að öll húsnæðislán landsmanna væru komin undir hatt íbúðalánasjóðs myndi svigrúm til niðurfærslu aukast enn vegna lægri kröfu um eiginfjárlutfall, og um leið yrði mun einfaldara að láta jafnt yfir alla ganga. Það afskriftasvigrúm sem er til staðar í lánasöfnunum mætti nýta og láta það ganga að fullu áfram til lántakenda og dreifast til þeirra með sanngjörnum hætti. Mat á kostnaði við þessa aðgerð bendir til þess að hún gæti verið ríkinu nánast að kostnaðarlausu. Dugi það svigrúm sem við þetta skapast til almennra leiðréttinga ekki fyrir þá sem verst eru staddir mætti hugsa sér að samtvinna það blönduðum úrræðum, til dæmis eins og lýst er í skattaleiðinni.

Um sannvirði lánasafna

Við mat á því hvað talist geti sannvirði lána sem eru eða hafa verið í eigu fjármálafyrirtækja, er í mörg horn að líta, en þó eru til skilgreind viðmið sem hægt er að styðjast við. Sem dæmi er í fjárhagsyfirliti og kröfuhafaskýrslu slitastjórnar Kaupþings skýrt frá því að við mat á virði lána til viðskiptavina sé byggt á þeim gildum sem fram koma í alþjóðlegum leiðbeinandi reglum Evrópusambands hlutabréfasjóða og áhættufjárfesta (www.evca.eu).

Verðmat lána Kaupþings til viðskiptavina er í gögnum slitastjórnarinnar sagt taka mið af því verði sem telja má líklegt að fengist fyrir þau í frjálsum viðskiptum miðað við markaðstæður hverju sinni. Jafnframt er þar sett fram eftirfarandi forgangsroð við verðmat, sýnd hér sem dæmi:

1. Lán sem hafa nýlega skipt um eigendur metin með hliðsjón af söluverði
2. Nýleg tilboð sem borist hafa í lán eða þekkt viðskipti með sambærileg lán
3. Virði undirliggjandi trygginga, sérstaklega veðskuldbindinga, miðað við óháð mat
4. Óháð verðmat þriðja aðila
5. Ef allt fernt þrýtur hefur slitastjórnin sín eigin sértæku viðmið í a) og b) liðum

Þessa forgangsroð má svo sem heimfæra upp á fasteignaveðlán heimilanna:

1. Þau skiptu síðast um eigendur á mjög niðursettu verði miðað við kröfufjárhæðir
2. Lántakendur hafa sjálfir gert verðtilboð með kröfum sínum um niðurfærslur
3. Óháð mat á virði trygginga er einna helst fasteignamat, og skal þá miða við sambærilegt hlutfall og þegar lánið var upphaflega veitt þar sem öðrum forsendum er ekki til að dreifa
4. Verðmat þriðja aðila á lánasöfnum bankanna hefur verið gert og ætti að gera opinbert
5. Á fjórða ár hafa verið reyndar sértækar nálganir á skuldavanda heimilanna, með:
 - a. í besta falli afar takmörkuðum árangri
 - b. stórundarlegum afleiðingum í sumum tilvikum.

Sé ofangreindum viðmiðum beitt á lán íslenskra heimila leiðir af sjálfu sér að sannvirði fyrir þau hljóti að teljast frekar lágt hlutfall af fullri kröfufjárhæð. Sé þetta raunin er ljóst að stór hluti viðskiptavina hefur ekki fengið sambærilega meðferð og lánadrottinn þeirra, hvorki í tilvikum þess sem hér er vísað til sem dæmis eða annara sem um er að ræða. Hagsmunasamtök heimilanna ítreka mikilvægi þess að jafnræðis sé gætt við úrlausn mála, ekki aðeins meðal neytenda heldur einnig þannig að lögboðin réttihæð þeirra til jafns eða ofar veitendum sé í hávegum höfð.

Innheimta ríkisábyrgðargjalds

Í lögum nr. 121/1997 um ríkisábyrgð er skilgreint með hvaða hætti ríkissjóði sé heimilt að takast á hendur ábyrgðarskuldbindingar. Í fjórðu grein laganna er hverjum þeim sem ríkissjóður gengur í ábyrgð fyrir, ábyrgðarþega, gert skylt að greiða áhættugjald í ríkissjóð við ábyrgðarveitingu í upphafi lánstíma. Áhættugjaldið skal ákveðið af Ríkisábyrgðasjóði og meðal annars taka mið af þeirri áhættu sem talin er vera af ábyrgðinni, og nema á bilinu 0,25–4,00% af höfuðstól ábyrgðarskuldbindingar fyrir hvert ár lánstímans. Í lögunum er ekkert sem undanskilur ríkisábyrgð vegna innstæðna frá gjaldinu, heldur er þvert á móti áréttað í sjöttu grein að bankar og aðrar lánastofnanir sem njóti ríkisábyrgðar skuli einmitt greiða ábyrgðargjald til jafns við aðra.

Aðspurð um meinta ríkisábyrgð á bankainnstæðum hafa stjórnvöld ítrekað vísað til yfirlýsinga ríkisstjórnarinnar haustið 2008, sem endurnýjaðar hafi verið af núverandi ríkisstjórn, til dæmis má nefna svar fjármálaráðherra þann 31. mars 2011 (sjá þskj. 1232) við fyrirspurn um ríkisábyrgðir í tengslum við nýja Kaupþing eða Arion banka eins og hann heitir nú.

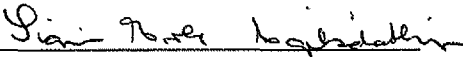
Vandséð verður annað en að meta þurfi veitingu ríkisábyrgða á innstæðum heils bankakerfis í miðju yfirstandandi hruni þess, með áhættusamari skuldbindingum sem hægt sé að undirgangast. Því skyldi álagning áhættugjalds í slíku tilviki væntanlega miðast við það hámark sem lagaramminn kveður á um eða 4% af veittri ábyrgð fyrir hvert ár lánstíma sem ábyrgðin gildir.

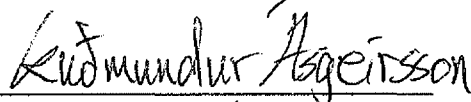
Í öðru svari efnahags- og viðskiptaráðherra þann 3. apríl 2012, að þessu sinni við fyrirspurn um fjárhæð innstæðna sem njóta hafi átt lágmarkstryggingaverndar og sem ábyrgðaryfirlýsingar

stjórnvalda nái til umfram það (sjá þskj. 1056), kemur fram að fjárhæð þeirra innlendu innstæðna sem um ræði hafi haustið 2008 verið 1.647 milljarðar króna. Fjárhæðin skiptist þannig að 597 milljarðar kr. eða rúm 36% voru tryggð hjá Tryggingasjóði Innstæðueigenda og Fjárfesta (TIF) en umfram lágmarkstrygginguna voru innstæður að fjárhæð 1.050 milljarðar kr. eða tæp 64%.

Með einföldum útreikningi má finna að 4% á ári af 1.647 milljörðum eru 65,88 milljarðar á ári. Þar sem ekki var kveðið á um gildistíma ábyrgðar í umræddri yfirlýsingu má til einföldunar gefa sér þá forsendu að hún hafi upphaflega verið til eins árs í senn og endurnýjuð árlega. Þegar þetta er skrifað myndi uppsafnað ríkisábyrgðargjald með áföllnum vöxtum til núverandi dags nema tæpum 308 milljörðum króna, eða rúmum 385 milljörðum króna í árslok 2012, eins og útreikningar í fylgiskjali sýna. Þessa fjármuni væri svo hægt að nýta til niðurfærslu fasteignaveðlána.

f.h. Hagsmunasamtaka Heimilanna


Sigrún Erla Egilsdóttir
starfsmaður stjórnar


Guðmundur Ásgeirsson
ritari stjórnar

Fylgiskjal I

Útreikningur ríkisábyrgðargjalds bankainnstæðna með áföllnum vöxtum

Ríkisábyrgðargjald		tryggðar -	fjárhæðir	- umfram tryggingu		
áhættustuðull:	4,00%	597,00	innstæðna	1.050		
mánuður	Sí vextir	ábyrgðargjald	vextir	ábyrgðargjald	vextir	samtals
október 2008	18,50%	23,88	0,37	42,00	0,65	66,90
nóvember 2008	15,00%	23,88	0,67	42,00	1,17	67,72
desember 2008	21,00%	23,88	1,08	42,00	1,91	68,87
janúar 2009	21,00%	23,88	1,50	42,00	2,64	70,02
febrúar 2009	20,00%	23,88	1,90	42,00	3,34	71,12
mars 2009	19,00%	23,88	2,28	42,00	4,01	72,17
apríl 2009	19,00%	23,88	2,66	42,00	4,67	73,21
maí 2009	18,00%	23,88	3,01	42,00	5,30	74,20
júní 2009	10,50%	23,88	3,22	42,00	5,67	74,77
júlí 2009	10,50%	23,88	3,43	42,00	6,04	75,35
ágúst 2009	10,50%	23,88	3,64	42,00	6,41	75,93
september 2009	10,50%	23,88	3,85	42,00	6,77	76,50
október 2009	10,50%	51,61	0,45	90,77	0,79	143,63
nóvember 2009	10,50%	51,61	0,90	90,77	1,59	144,87
desember 2009	9,00%	51,61	1,29	90,77	2,27	145,94
janúar 2010	8,50%	51,61	1,66	90,77	2,91	146,95
febrúar 2010	8,50%	51,61	2,02	90,77	3,56	147,96
mars 2010	8,50%	51,61	2,39	90,77	4,20	148,97
apríl 2010	8,50%	51,61	2,75	90,77	4,84	149,98
maí 2010	8,50%	51,61	3,12	90,77	5,48	150,99
júní 2010	8,25%	51,61	3,47	90,77	6,11	151,96
júlí 2010	8,25%	51,61	3,83	90,77	6,73	152,94
ágúst 2010	7,75%	51,61	4,16	90,77	7,32	153,86
september 2010	7,75%	51,61	4,49	90,77	7,90	154,78
október 2010	6,75%	79,99	0,45	140,68	0,79	221,90
nóvember 2010	6,30%	79,99	0,87	140,68	1,53	223,06
desember 2010	5,75%	79,99	1,25	140,68	2,20	224,12
janúar 2011	5,55%	79,99	1,62	140,68	2,85	225,14
febrúar 2011	5,50%	79,99	1,99	140,68	3,50	226,15
mars 2011	5,25%	79,99	2,34	140,68	4,11	227,12
apríl 2011	5,25%	79,99	2,69	140,68	4,73	228,08
maí 2011	5,25%	79,99	3,04	140,68	5,35	229,05
júní 2011	5,25%	79,99	3,39	140,68	5,96	230,01
júlí 2011	5,25%	79,99	3,74	140,68	6,58	230,98
ágúst 2011	5,25%	79,99	4,09	140,68	7,19	231,94
september 2011	5,25%	79,99	4,44	140,68	7,81	232,91
október 2011	5,25%	108,30	0,47	190,48	0,83	300,10
nóvember 2011	5,25%	108,30	0,95	190,48	1,67	301,40
desember 2011	5,25%	108,30	1,42	190,48	2,50	302,71
janúar 2012	5,25%	108,30	1,90	190,48	3,33	304,02
febrúar 2012	5,25%	108,30	2,37	190,48	4,17	305,33
mars 2012	5,25%	108,30	2,84	190,48	5,00	306,63
apríl 2012	5,25%	108,30	3,32	190,48	5,83	307,94
maí 2012	5,25%	108,30	3,79	190,48	6,67	309,25
júní 2012	5,25%	108,30	4,26	190,48	7,50	310,55
júlí 2012	5,25%	108,30	4,74	190,48	8,33	311,86
ágúst 2012	5,25%	108,30	5,21	190,48	9,17	313,17
september 2012	5,25%	108,30	5,69	190,48	10,00	314,48
október 2012	5,25%	137,87	0,60	242,49	1,06	382,02
nóvember 2012	5,25%	137,87	1,21	242,49	2,12	383,68
desember 2012	5,25%	137,87	1,81	242,49	3,18	385,35



RÍKISSKATTSTJÓRI

Alþingi
Erindi nr. þ 140/1935
komudagur 24.4.2012

Laugavegi 166 - 150 Reykjavík - Sími 563 1100
Fax 562 4440 - www.rsk.is - rsk@rsk.is

Alþingi, efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8
150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 24. apríl 2012 R2012040003

T-ums 03/12

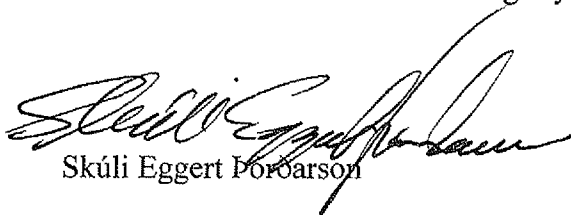
**Umsögn ríkisskattstjóra um tillögu til þingsályktunar um almenna niðurfærslu á
verðtryggðum fasteignaveðlánunum heimila og afnám verðtryggingar - mál. 580.**

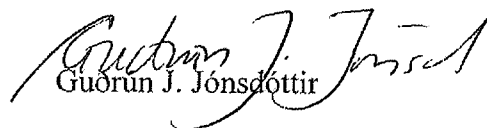
Ríkisskattstjóri hefur þann 28. mars 2012 móttengið tölvupóst þar sem embættinu er gefinn kostur á að veita umsögn um ofangreint þingmál.

Í tillögunni er lagt til að efnahags- og viðskiptaráðherra skipi þriggja manna starfshóp sem útfæri áætlun um almenna niðurfærslu um verðtryggðum fasteignaveðlánunum heimila. Gert er ráð fyrir að hópurinn geri tillögu til ráðherra um m.a. nauðsynlegar lagabreytingar.

Af þessu tilefni vill ríkisskattstjóri benda á að efni tillögunnar er pólitískt og tekur embættið því ekki afstöðu til þess. Verði tillagan samþykkt áskilur ríkisskattstjóri sér rétt til að koma að athugasemdum um útfærslu starfshópsins og þær lagabreytingatillögur sem hann kann að leggja fram.

Virðingarfyllst


Skúli Eggert Þorðarson


Guðrun J. Jónsdóttir



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík 4. apríl 2012

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignaveðlánum heimila og afnám verðtryggingar. 580. mál.

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis óskar umsagnar Samtaka atvinnulífsins um ofangreinda tillögu til þingsályktunar, 580. mál. Með tillögunni er lagt til að:

- 1) Undirbúin verði áætlun um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignalánnum heimila þannig að verðbætur sem fallið hafa á fasteignalán heimila vegna hækkunar verðlags umfram verðbólguþröngun Seðlabankans frá árslokum 2007 verði felldar af lánnum og þær verðbætur verði færðar í sérstakan afskriftasjóð.
- 2) Tekna til að mæta afskriftum afskriftasjóðsins verði aflað á næstu 25 árum með:
 - a. Sérstöku vaxtaálagi á öll fasteignalán, upphaflega 0,25%, lækki árlega um 0,01% uns gjaldið er 0,1% og verði þannig síðari 15 árin.
 - b. Tímabundinn eignaskattur á eignir innlánsstofnana og íbúðabréf gefin út af Íbúðalánasjóði í eigu annarra en lífeyrissjóða, upphaflega 0,195% en lækkar um 0,005% árlega.
 - c. Lækkun vaxtabóta, sem leiðir af almennri niðurfærslu lánanna, renni í afskriftasjóðinn.
 - d. Tímabundinn eignarskattur á heildareignir lífeyrissjóða, upphaflega 0,14% en lækkar í 0,07% á 25 ári.

Meginhugmyndin virðist vera að húsnæðislán fjármálafyrirtækja verði lækkuð sem nemur verðbótum skv. lið eitt að ofan. Þess í stað eignist fjármálafyrirtækin kröfu á afskriftasjóð sem ríkið ræki. Afskriftasjóðurinn hefði árlega tekjur af sköttum skv. 2 a) – d) og ráðstafaði þeim til endurgreiðslna á kröfum fjármálafyrirtækjanna. Auk endurgreiðslna á kröfu fjármálafyrirtækjanna (höfuðstól) yrði afskriftasjóðurinn (væntanlega) að greiða vexti af kröfunni. Eðlilegt væri að þeir vextir miðuðust við vexti þeirra lána sem færð voru (eru) niður.

Áhrif afnáms verðbóta á greiðslubyrði

Heildaráhrif afnáms verðbóta skv. lið 1. að ofan eru um 20% til lækkunar á greiðslubyrði (gróft reiknað). Miðað við upplýsingar frá Sérfræðinganefnd forsætisráðherra um stöðu þess hóps sem er í greiðsluferðileikum er ólíklegt að sú lækkun leysi alfarið vanda þess hóps. Áfram yrði vandi hjá þessum hóp og þörf fyrir sértækar aðgerðir til að leysa húsnæðisvanda hans. Langstærsti hluti þessarar skuldalækkunar (85% – 90%) rynni til þeirra heimila sem ekki eru í skulda- eða greiðsluvanda.



Almennt um málið

Fyrirliggur, eins og kemur fram í greinargerð með tillögunni, að um gríðarlega kostnaðarsama aðgerð er að ræða. Kostnaðurinn er að mati Hagfræðistofnunar HÍ um 260 ma.kr. og tæpir 270 ma.kr. að mati flutningsmanna eða um 17% af landsframleiðslu. Þær tölur sem fyrirleggja um skulda- og greiðsluvanda heimila vegna húsnæðisskulda réttlæta tæplega aðgerðir af þessu tagi.

Ljóst er að aðeins lítill hluti þeirra sem skulda verðtryggð lán eru í skuldavanda eða greiðsluvanda. Með skuldavanda er þá átt við að fasteignaskuldir séu jafnháar eða meiri en virði íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Með greiðsluvanda er átt við að skuldari sé í vanskilum eða líklegur til að lenda í vanskilum vegna þess að greiðslubyrði sé hærri en greiðslugeta. Almennt er veðsetningarhlutfall í landinu vegna fasteignalána rétt liðlega 50%. Þá er skuldavandi almennt bundinn við húsnæðis kaupendur sem keyptu síðast eign eftir 2004. Það stafar af því að raunverð fasteigna er enn almennt hærri en það var á árinu 2004 þrátt fyrir þá lækkun sem varð í hruninu auk þess sem veðsetningarhlutföll fram til september 2004 voru mun lægri en síðar varð. Langflestir skuldarar verðtryggðra fasteignalána skulda tiltölulega lág lán og eru með veðsetningarhlutföll sem nálægt 50% eins og heildarmeðaltalið gefur til kynna.

Um 55 ma.kr. lækkun hefur átt sér stað á höfuðstól verðtryggðra lána á árunum 2010 og 2011 samkvæmt upplýsingum frá lánveitendum húsnæðislána. Stærstur hluti þessarar lækkunar, 48 ma.kr. er til komin með samkomulagi stjórnvalda og aðila fjármagnsmarkaðarins um lækkun skulda í 110% af virði húsnæðis, en rösir 7 ma.kr. vegna sértækrar skuldaaðlögunar þar sem skuldir sem hlutfall af virði húsnæðis eru færðar niður í 70% - 100% eftir greiðslugetu lántaka. Talsverður fjöldi er enn til úrvinnslu í sértækri skuldaaðlögun.

Samkvæmt mati Sérfræðinganefndar forsætisráðherra, sem skilaði álitinu sínu í nóvember 2010, voru rúmlega 20 þúsund heimili með húsnæðisskuldir (verðtryggðar, óverðtryggðar og gengistryggðar) umfram 110% fasteignamati húsnæðisins síns í árslok 2009. Um 12.600 heimili hafa nýtt sér skuldalækkun samkvæmt 110% leið sem áður er nefnd. Rétt er að hafa í huga við mat á þessum tölum að fasteignamat kann að vera lægra en virði eigna og gildir það sérstaklega utan höfuðborgarsvæðisins og á stærri fasteignum. Þá er einnig nauðsynlegt að hafa í huga að stór hluti þeirra sem voru yfirskuldsettir voru í raun með hóflegar húsnæðisskuldir, þ.e. á bilinu 15 – 25 m.kr. og myndu ekki geta lækkað húsnæðiskostnað sinn með öðrum búsetuformum svo sem með því að fara á leigumarkað. Að auki hafa um 8 þúsund heimili notið endurútreiknings gengistryggðra lána, samtals að fjárhæð 110 ma.kr. Líklegt er því að langstærsti hluti þeirra sem voru í raun yfirskuldsettir í árslok 2009 hafi fengið lækkun á húsnæðislánum sínum í 110% eða lægra veðhlutfall.

Tilfærslan sem tillagan felur í sér

Tillagan felur í sér um 260 – 270 ma.kr. tilfærslu til þeirra sem skulda húsnæðislán frá fjórum aðilum í grófum dráttum. Í fyrsta lagi öllum skuldurum húsnæðislána, í öðru lagi frá innlánsstofnunum og þeim aðilum öðrum en lífeyrissjóðum sem eiga Íbúðabréf (skuldabréf útgefin af Íbúðalánasjóði til fjármögnunar), í þriðja lagi frá ríkissjóði (endanlega frá skattgreiðendum) og í fjórða lagi frá lífeyrissjóðum.



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Sé miðað við að þessi skuld sé með jafngreiðslufyrirkomulagi (annúitet) og meðalvextir um 4,15% ári er endurgreiðsla skuldarinnar um 17,6 ma.kr. á ári á verðlagi ársins í ár, þ.e. sú krafa sem fjármálastofnanir sem færa munu niður lánin munu krefja afskriftasjóðinn um árlega næstu 25 árin. Þessi fjárhæð mun hækka með árlegri breytingu vísitölu neysluverðs og gæti orðið um 18,3 ma.kr. á árinu 2013 svo dæmi sé tekið miðað við líklega verðbólgu (4%). Væri miðað við jafnar afborganir yrði fyrsta árs greiðsla 22 ma.kr. og 22,9 ma.kr. verðbótum á fyrsta ári. Ekki virðist miðað við þær áætlanir sem lagðar eru fram í frumvarpinu, að þeir fjórir tekjustofnar sem gert er ráð fyrir og taldir eru upp að ofan skili nægum tekjum til að mæta þessum kostnaði en skv. greinargerðinni yrðu heildartekjur 2012 um 15,2 ma.kr. Út af fyrir sig er það vandamál en kannski ekki meginmálið.

Aðalatriðið er hvort skynsamlegt sé að skattleggja alla húsnæðis kaupendur, innlánsstofnanir og lífeyrissjóði til lengri tíma (25 ár) til að lækka öll verðtryggð húsnæðislán óháð skuldaþekju og greiðsluvanda lántakenda. Sérstaklega þegar aðeins afmarkaður hópur húsnæðis kaupenda glímir við skulda- eða greiðsluvanda.

Samandregið

Almennt afnám verðbóta á verðtryggum húsnæðislánum umfram verðbólgu markmið Seðlabankans frá árslokum 2007 er kostnaðarsöm aðgerð. Aðeins lítill hluti þess hóps sem skuldar þau lán er í greiðslu- eða skuldavanda. Óskynsamlegt er að leysa vanda þess hóps sem er í vanda með aðgerð af þessu tagi. Óvíst er jafnframt að þessi lækkun skulda muni leysa vanda þessa hóps. Hinn hópurinn sem bæði nýtur og ber kostnað af aðgerðinni situr eftir með skarðan hlut. Aðgerðin raskar greiðsluáætlunum einstaklinga (hækkun vaxta á húsnæðislánum), rekstaráætlunum fjármálafyrirtækja (skattur á innlánsstofnanir) og setur fjárhag lífeyrissjóða í uppnám (skattur á lífeyrissjóði).

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka atvinnulífsins

