

Skuldaaðlögun Nýja Kaupþings ígildi skuldaviðurkenningar

Nýja Kaupþing hefur ákveðið að bjóða upp á úrræði fyrir heimili í greiðsluerfiðleikum sem kallast skuldaaðlögun. Hagsmunasamtök heimilanna telja að skuldaaðlögun Nýja Kaupþings sé flókin fjármálaafurð. Ljóst þykir að meginmarkmið úrræðisins sé að tryggja greiðsluvilja lántakenda og þar með rekstrargrundvöll bankans. Jafnvel virðist sem markmiðið sé einnig að fría stjórnvöld frá þeirri ábyrgð að tefla fram raunverulegum og sanngjörnum kerfisbundnum lausnum fyrir heimilin í landinu. Þannig skapi tilvist þessa úrræði ákveðna friðþægingu fyrir stjórnvöld. Skuldaaðlögun Nýja Kaupþings virðist til þess fallin að fá fólk til að viðurkenna skuld sem það stofnaði ekki til, þ.e.a.s. stökkbreyttan höfuðstól gengis- og verðtryggðra lána sem hefur rokið upp úr öllu valdi á brostnum, ef ekki ólögætum, forsendum. Samtökin líta svo á að þar sé um eignaupptöku að ræða sem stjórnvöldum beri að leiðrétta.

Úrræðið nýtist bara sumum og hagur bankans í fyrirrúmi

Vegna þess hvernig úrræðið virkar telja samtökin líklegt að úrræðinu verði misjafnlega tekið. Þó það kunnist að gagnast sumum virðist það óréttlátt gagnvart öðrum. Eins og dæmin hér að neðan gefa til kynna gagnast úrræðið einna helst þeim heimilum sem tóku verðtryggð lán og lögðu fram hlutfallslega lítið eigið fé til kaupanna, þ.e.a.s. ef þau uppfylla skilyrðin til að nýta sér úrræðið á annað borð. Þegar kemur að þeim heimilum sem voru með herra eiginfjár hlutfall í viðskiptunum snýst dæmið hins vegar við.

Með hliðsjón af gengi íslensku krónunnar ber að vekja sérstaka athygli á því að úrræðið gerir ráð fyrir að gengistryggðum lánum verði breytt í verðtryggð krónulán miðað við gengi dagsins. Slíkur gjörningur yrði til verulegra hagsbóta fyrir bankann þar sem höfuðstóll gengistryggðra lána hefur hækkað verulega frá lántöku og í sumum tilfellum allt að þrefaldast. Með þessu móti yrði gengistapið hins vegar fest inni fyrir heimili sem tóku gengistryggð lán þegar krónan var mun sterkari.

Til að útskýra hvernig úrræðið virkar er gott að taka dæmi. Berum saman tvö heimili með ólíka eiginfjárstöðu við lántöku. Bæði heimili tóku 16 mkr. gengistryggt lán á miðju ári 2007. Heimili A átti 24 mkr. í fasteign sem metin var á 40 mkr., eða eiginfjárlutfall upp á 60%. Heimili B átti hins vegar 4 mkr. í fasteign sem metin var á 20 mkr., eða 20% eiginfjárlutfall við lántöku. Bæði heimili tóku lán til 25 ára og gerðu ráð fyrir að greiða um 110 þúsund krónur í mánaðarlegar afborganir, sjá töflu 1.

Tafla 1:

| Staðan – í Apríl 2007 – gengistryggt lán | Heimili A | Heimili B |
|--|----------------|----------------|
| Markaðsverð íbúðar v. lántöku | 40.000.000 | 20.000.000 |
| Lán í erlendri mynt (JPY+CHF) | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Eigið fé við lántöku | 24.000.000 | 4.000.000 |
| Eiginfjárlutfall | 60% | 20% |
| Mánaðarlegar afborganir (m.v. 25 ára lán) | 110.000 | 110.000 |

Eins og sjá má í töflu 2 hefur skuldabyrði aukist um 140% frá lántökudegi og eru mánaðarlegar afborganir nú rúmar 260 þúsund krónur. Eiginfjárlutfall heimilis B er orðið neikvætt upp á 133% en heimili A er með neikvætt eigið fé upp á 17%. Því má gera ráð fyrir að meðhöndlun þessara tveggja heimila í skuldaaðlögun verði ólík, sjá töflu 3.

Tafla 2:

| Staðan - júlí 2009 - gengistryggt lán | Heimili A | Heimili B |
|--|----------------|----------------|
| Markaðsverð íbúðar (20% verðfall) | 32.000.000 | 16.000.000 |
| Lán í erlendri mynt (JPY+CHF) | 37.350.000 | 37.350.000 |
| Eigið fé í júlílok 2009 | -5.350.000 | -21.350.000 |
| Eiginfjárlutfall | -17% | -133% |
| Mánaðarlegar afborganir (m.v. 25 ára lán) | 264.563 | 264.563 |

Tafla 3:

| Eftir skuldaaðlögun Nýja Kaupþings – gengistryggt lán | Heimili A | Heimili B |
|---|-------------------|------------------|
| Lán stillt í 80% af markaðsvirði eignar | 25.600.000 | 12.800.000 |
| Verðbóta- og vaxtalaust biðlán til þriggja ára | 11.750.000 | 24.550.000 |
| Mánaðarlegar afborganir næstu 3 árin (m.v. 40 ára lán) | 150.701 | 75.350 |
| Eigið fé | -5.350.000 | -21.350.000 |
| Tapað fjármagn | 24.000.000 | 4.000.000 |

Forsendur útreikninga:

Lánstími: 25 ár og breytist í 40 ár við skuldaaðlögun

Vextir: 4,5%

Greidd niður 1 mkr. frá lántökudegi

Miðað við ofangreindar forsendur má sjá að bæði heimili sem voru með gengistryggt lán hafa tapað öllu því fé sem þau lögðu til í upphafi. Heimili A hefur tapað 24 mkr. en heimili B hefur tapað 4 mkr. Eftir skuldaaðlögun eru tæpar 12 mkr. (um 32% af heildarskuldinni) færðar á verðbóta- og vaxtalaust biðlán hjá heimili A, en hjá heimili B er hins vegar um að ræða rúmar 24 mkr. (um 66% af heildarskuldinni). Afborganir hjá heimili B lækka niður í um 75 þúsund krónur á mánuði við þessa meðhöndlun og þar með talið lengingu á láninu úr 25 árum í 40 ár. Afborganir heimilis A lækka hins vegar niður í um 150 þúsund krónur á mánuði. Afborganir beggja heimila voru um 110 þúsund krónur á mánuði við lántöku.

Spyrja má hvort þessi tvö heimili sitji við sama borð þegar kemur að Skuldaaðlögun Nýja Kaupþings. Eins má velta fyrir sér hvort það sér réttlátt að ákvarðanir um úrlausnir til handa fólki byggist á markaðsvirði eigna en ekki einhverju öðru, t.d. þeim breytingum sem orðið hafa á lánunum sjálfum, þ.e. höfuðstóli og afborgunum.

Þegar sama dæmi er sett upp á grundvelli verðtryggðra lána kemur í ljós að skuld heimilis A er ekki orðin hærrí en markaðsvirði eignarinnar og á heimili A því ekki kost á að nýta sér úrræðið. Hins vegar er heimili B komið með neikvæða eiginfjástöðu og getur nýtt sér úrræðið. Ljóst er því að úrræðið gagnast einna helst þessum hópi, það er heimilum sem tóku verðtryggt lán og lögðu fram hlutfallslega lítið eigið fé til kaupanna.

Tafla 4:

| Staðan - apríl 2007 – verðtryggt lán | Heimili A | Heimili B |
|---|----------------|----------------|
| Markaðsverð íbúðar v. lántöku | 40.000.000 | 20.000.000 |
| Verðtryggt lán | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Eigið fé við lántöku | 24.000.000 | 4.000.000 |
| Eiginfjárlutfall | 60% | 20% |
| Mánaðarlegar afborganir (m.v. 25 ár og 7,5% vexti) | 119.042 | 119.042 |

Tafla 5:

| Staðan - júlí 2009 – verðtryggt lán | Heimili A | Heimili B |
|--|----------------|----------------|
| Markaðsverð íbúðar (20% verðfall) | 32.000.000 | 16.000.000 |
| Verðtryggt lán (m.v. 18% verðbólgu) | 21.863.000 | 21.863.000 |
| Eigið fé í júlílok 2009 | 10.137.000 | -5.863.000 |
| Eiginfjárhlutfall | 32% | -37% |
| Mánaðarlegar afborganir (m.v. 25 ára lán) | 167.890 | 167.890 |

Tafla 6:

| Eftir skuldaaðlögun Nýja Kaupþings – verðtryggt lán | Heimili A | Heimili B |
|---|-------------------|------------------|
| Lán stillt í 80% af markaðsvirði eignar (ekki í boði f. A) | 21.863.000 | 12.800.000 |
| Verðbóta- og vaxtalaust biðlán til þriggja ára | 0 | 9.063.000 |
| Mánaðarlegar afborganir (m.v. 25 ára lán f. A / 40 ára lán f. B) | 167.890 | 84.842 |
| Eigið fé | 10.137.000 | -5.863.000 |
| Tapað fjármagn | 13.863.000 | 4.000.000 |

Forsendur útreikninga:

Lánstími: 25 ár

Vextir: 7,5%

Greidd niður 1 mkr. frá lántökudegi

Lánstími eftir skuldaaðlögun: 40 ár

Verðbólga: 18% (skv. vísitölu Hagstofunnar f. 2008).

Óboðleg óvissa um meðhöndlun biðlánsins; ávísun á afskrift eða lengra reipi?

Miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir væri óvarlegt að ætla annað en að bankinn fari fram á fulla endurgreiðslu af biðláninu að þremur árum liðnum þegar endurskoðun stendur til. Að því gefnu komast samtökin ekki hjá því að velta fyrir sér hvort úrræðið sé til þess hugsað að hvetja fólk til samninga í krafti lægri greiðslubyrði til skamms tíma. Á hvaða forsendum hyggst bankinn nálgast málið þá? Verður eitt látið yfir alla ganga eða munu ákvarðanir verða teknar á öðrum grundvelli? Nú þegar allt stefnir í að erlendir kröfuhafar muni eignast bankann er full ástæða til að huga að því hvort umrætt ferli verði gagnsætt. Það er mat samtakanna að sú óvissa sem biðlánin skapa sé afar óheppileg og almenningi vart boðleg.

Þann 19. júní, s.l. gaf fjármálaráðuneytið út reglugerð um skilyrði þess að eftirgjöf skulda manna utan atvinnurekstrar teljist ekki til tekna o.fl. nr. 534/2009. Á grundvelli reglugerðarinnar er mögulegt að afskrifa skuldir einstaklinga án þessa viðkomandi verði krafinn um skatt af afskriftinni. Skv. frétt á mbl.is þann 14. júlí segist félags- og tryggingamálaráðherra „vona að bankarnir fari innan tíðar að geta heimilað eftirgjöf skulda.“ Viðskiptaráðherra tók í sama streng þann 16. júlí að því er segir í frétt á visir.is: „Viðskiptaráðherra segist ekki ósáttur við ummæli bankastjóra ríkisbankanna um mögulegar afskriftir af lánum verst settu heimilanna. Hann segir þetta góðan möguleika í ljósi þess að ekki þarf að borga skatta af niðurfellingunni.“

Hagsmunasamtök heimilanna áttu fund með fulltrúum Nýja Kaupþings þann 24. júní sl. Á þeim fundi var úrræðið sem hér er til umfjöllunar kynnt samtökunum. Að fundinum loknum var það skilningur fulltrúa HH sem fundinn sátu að úrræðið gerði ráð fyrir afskriftum. Nú hefur annað komið á daginn og vekur það sérstaka athygli m.a. í ljósi þeirra ummæla sem ráðherrar hafa nýlega látið falla. Ástæðan er samkvæmt Hermanni Björnssyni, talsmanni Nýja Kaupþings í viðtali við Morgunútvarp Rásar 2, að Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn hefur lagst gegn slíkum kerfisbundnum leiðréttingum lána.

Að lokum, nýtist ákveðnum hópi en hvað á að gera fyrir aðra hópa?

Almennt má gera ráð fyrir því að þeir sem áttu hlutfallslega lítið eigið fé til íbúðakaupa við lántöku séu flestir yngri lántakendur sem hafi verið að festa kaup á sinni fyrstu eign og eru jafnvel nýkomnir út á vinnumarkaðinn. Á hinn bóginn má gera ráð fyrir að fjölskyldur sem áttu meira eigið fé hafi verið búnar að vinna fyrir því á lengri tíma þar sem fyrirvinnur þeirra heimila hafi verið lengur á vinnumarkaði en fyrstu kaupendur. Tap þeirra (heimili A) vegna efnahagshrunsins er því í raun mun meira en fyrstu kaupenda (heimili B). Þar sem þessi lausn nýtist fyrst og fremst yngra fólki, sem við lántöku var með lítið eigið fé til íbúðakaupa og með verðtryggð lán en alls ekki þeim sem tóku gengistryggð lán, eða þeim sem áttu meira eigið fé við lántöku, má spyrja hvaða úrræði verða í boði fyrir þau heimili. Ef þessi leið er ætluð til að skapa friðþægingu fyrir stjórnvöld til að gera ekki neitt varðand leiðréttingu á lánum heimilanna, þá er að lokum mikilvægt að komi fram að þetta úrræði felur ekki í sér neina leiðréttingu, og enn síður afskrift, og skapar jafnvel óásættanlegt ójafnræði milli lántakenda.

Hagsmunasamtök heimilin telja að þessi úrræði Nýja Kaupþing nýtist fyrst og fremst þeim sem tóku lán með háum upphaflegu lánshlutfalli (70-100%), hvort heldur verðtengd eða gengisbundin. Fyrir þá eru þessi úrræði ásættanleg skammtímalausn uns í ljós kemur hvað gerist með biðlánin eftir 2-3 ár. Samtökin geta ekki mælt með þessari lausn fyrir þá sem eru með gengisbundin og lægra upphaflegt lánshlutfall. Þá sjá samtökin ekki að þetta úrræði nýtist mörgum með undir 70% lánshlutfall við lántöku og tóku verðtryggt lán.

Hagsmunasamtök heimilanna furða sig á þeirri þumalskrúfu sem Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn virðist hafa á efnahagslífi þjóðarinnar. Það er alveg sama hvert lítið er, AGS virðist vilja koma í veg fyrir endurreisn efnahagslífsins og tryggja kröfur erlendra kröfuhafa eins og kostur er. Samtökin geta ekki annað en velt því fyrir hverjir ráða hér á landi. Eru ákvarðanir teknar af lýðræðislega kjörnum stjórnvöldum eða erum við hluti af einveldi sem AGS fer fyrir? Samtökin skora á fjármálafyrirtæki að taka sjálfstæðar ákvarðanir um úrlausnir fyrir heimilin í landinu og sanna þar með að þeim stjórn menn en ekki mýs.

30. júlí 2009

Stjórn Hagsmunasamtaka heimilanna