

Skýrsla sérfræðingahóps um skuldavanda heimilanna

Sérálit fulltrúa Hagsmunasamtaka heimilanna

Efnisyfirlit

1	Inngangur og helstu niðurstöður.....	3
2	Samantekt niðurstaðna	5
3	Mismunandi skoðanir og óásættanlegar takmarkanir	6
4	Útreikningar Hagsmunasamtaka heimilanna sem ekki eru í skýrslu hópsins.....	8
5	Tilraun til greiningar og tillaga að lausn	11
5.1	Greining í hópa	11
5.2	Markmið aðgerða	12
5.3	Leiðir	12
5.4	Skerðingar vegna tekna	13
5.5	Leiðir mátaðar	13
5.6	Dæmi	14
6	Lán á yfirveðsettum eignum	16
7	Tillögur HH samanborið við tillögur í skýrslu	17
7.1	Verðtryggð lán	17
7.2	Gengisbundin fasteignalán	18
7.3	Óverðtryggð fasteignalán	18
7.4	Samantekt á tillögum HH.....	19
7.5	Kostir og gallar breyttrar tillögu HH.....	19
8	Sjóður um greiðslu leiðréttingar.....	21
9	Gegnsæi úrlausnar	22
10	Mat á áhrifum	23
11	Lokaorð	25

Heiti:	Skýrsla sérfræðingahóps um skuldavanda – sérálit Hagsmunasamtaka heimilanna	Útgáfa	1.2
Efni:	Sérálit Hagsmunasamtaka heimilanna vegna vinnu sérfræðingahóps um fjárhagsvanda heimilanna	Blaðsíður:	28
Skjal:	Skýrsla sérfræðingahóps um skuldavanda – sérálit Hagsmunasamtaka heimilanna útgáfa 1.2.docx	Prentað:	
Höfundar:	Marinó G. Njálsson, Hagsmunasamt. heimilanna	Ritað:	7. - 9. nóvember 2010
Form:	Word – Fært yfir í pdf	Uppfært:	11. nóvember 2010
Rýnt af:		Rýnt dags:	
Dreifing:	Sent nefndarmönnum, ráðherrum, þingmönnum, hagsmunaaðilum og fjölmiðlum	Flokkun:	Engin trúnaður

1 Inngangur og helstu niðurstöður

Á fundi samráðshóps ráðherra og stjórnarandstöðu þann 15. október var ákveðið að kalla saman vinnuhóp sérfræðinga ráðuneyta, lánastofnana og Hagsmunasamtaka heimilanna. Verkefni hópsins er að meta kostnað af ýmsum þeim leiðum sem í umræðu hafa verið til lausnar á skuldavanda heimilanna.

Óskað var tilnefninga Samtaka fjármálafyrirtækja f.h. viðskiptabanka og sparisjóða, Samtaka lífeyrissjóða f.h. lífeyrissjóða, Íbúðalánasjóðs, Hagsmunasamtaka heimilanna, fjármálaráðuneytis og forsætisráðuneytis.

Tilnefndir voru eftirfarandi:

Gísli Óttarsson, Samtök fjármálafyrirtækja
Marinó G. Njálsson, Hagsmunasamtök heimilanna
Rafn Sigurðsson, fjármálaráðuneyti
Sigurður Geirsson, Íbúðalánasjóður
Þorkell Sigurgeirsson, Landssamtök lífeyrissjóða
Yngvi Örn Kristinsson
Sigurður Snævarr, efnahagsrágjafi forsætisráðherra er formaður hópsins.

Vinnuhópnum var ætlað að vinna hratt og meta eftirfarandi leiðir:

1. Flata niðurfærslu skulda um 15,5%.
2. Niðurfærslu skulda m.v. upphaflega lánsfjárhæð
3. Niðurfærslu skulda að 110% af verðmæti fasteigna
4. Niðurfærslu skulda að 110% af fasteignastöðu stíglækkandi
5. Hækkun vaxtabóta
6. Lækkun vaxta á fasteignalánum í 3%
7. Tveggja þrepa nálgun (sölu-/kaupréttur)
8. LÍN leiðin
9. Eignarnám og niðurfærsla skulda með gerðardómi.

Vinna hópsins hefur almennt gengið vel, en helstu vandamál hans hefur verið skortur á áreiðanlegum tölum um ýmsa þætti fasteignaskulda heimilanna. Þannig er veðröð skuldanna og tegund þeirra ekki þekkt. Þetta þýðir að ekki er hægt að meta á hvaða lánveitanda lækkun á höfuðstóli skuldar hefur mest áhrif og í hvaða hlutfalli og ekki er hægt að átta sig á því hverjir væru að fá mesta lækkun skulda út frá séraðgerðum vegna gengisbundinna lána.

Burt séð frá skorti á nákvæmari upplýsingum, þá er ljóst að skiptar skoðanir eru innan hópsins um það hvaða leiðir eru bestar til að ná þeim markmiðum sem hópnum var upp á lagt að hafa að leiðarljósi. Þessi markmið voru sett fram í bréfi nefndarmanna og eru sem hér segir:

„Nauðsynlegt er að markmið aðgerða séu skýr. Flestir ættu að geta sammælt um eftirfarandi markmið:

- Fólk hafi þak yfir höfuðið.
- Skuldsett fólk nái endum saman.

- Byrðum dreift á sanngjarnan hátt.
- Aðgerðir skilvirkar, áhrifa gæti fljótt.
- Umsýslukostnaður sé sem minnstur.“

Allir eru sammála um að fólk eigi að hafa þak yfir höfuðið. Fulltrúi HH í hópnum telur aftur að yfirskuldsetning sé ekki vandamál nema greiðsluvandi fylgi. Einnig greindi menn á um hvað telst eðlileg neysla. Ekki hefur verið tekið svo nokkru nemur á þeim þætti að dreifa byrðum á sanngjarnan hátt. Í huga Hagsmunasamtaka heimilanna telst að dreifa byrðum á sanngjarnan hátt, að aðilar lánasamnings skipti með sér því hæggi, sem hin mikla hækkun höfuðstóls lánanna olli. Í umfjöllun hópsins er ekki gerð nein tilraun til þess umfram það sem er að mati bankanna tapaðar skuldir. Meira um það síðar. Um skilvirkni aðgerða og að áhrifanna gæti skjótt, þá vilja Hagsmunasamtök heimilanna spyrja í hverju felst skilvirkni. Með lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins voru gerðar breytingar á lögum nr. 63/1985 um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga. Óhætt er að segja að þessi lög hafi verið skilvirk á þann hátt að þau voru skjótvirk. Yfir 46.000 einstaklingar hafa lán sín greiðslujöfnuð og þessi aðgerð lækkaði greiðslubyrði lánanna tímabundið um líklegast 15%, en þau voru líka skilvirk á annan hátt. Framtíðargreiðsluflæði lánanna lækkaði um a.m.k. þessi sömu 15%, þ.e. heildargreiðslubyrðin jókst. Þessi aðgerð brýtur því í bága við eitt af markmiðum sérfræðingahópsins að byrðum sé dreift á sanngjarnan hátt.

Í framangreindu bréfi segir svo:

Jafnframt þarf að taka tillit til margvíslegra þátta við mat á aðgerðum. Meðal annars má nefna:

- Áhrif á efnahagslíf og atvinnustig.
- Áhrif á ríkissjóð í bráð og lengd.
- Áhrif á eigna- og tekjudreifingu landsmanna.
- Áhrif á greiðslubyrði lántaka
- Áhrif á stöðu lífeyrissjóða í bráð og lengd.
- Áhrif á fjárhag íbúðalánasjóð.
- Áhrif á fjárhag banka og annarra lánastofnana.
- Áhrif á efnahagslega hvata einstaklinga og lánastofnana.
- Áhrif á framtíðarskipan og fjármögnun íbúðarlána.

Frómt sagt, þá hefur fæst af þessu verið skoðað, enda enginn tími til þess og sérfræðiþekking til verksins takmörkuð innan hópsins. Í lok þessa sérálits verður farið lauslega yfir hvert af þessum atriðum.

2 Samantekt niðurstaðna

Við vinnu sérfræðingahópsins var unnið úr gríðarlegu magni upplýsinga um skulda-, eigna- og tekjustöðu heimilanna. Einnig var skoðuð fjölskyldugerð og neysluviðmið fyrir hverja um sig. Staðreyndirnar tala sínu máli. Stór hluti landsmanna eiga ekki fyrir nauðþurftum, hvað að fólk geti greitt húsnæðiskostnað. Engin af þeim leiðum sem skoðaðar voru í vinnu hópsins mun breyta þessu sem heitið getur.

Af þeim leiðum sem skoðaðar voru virðast þrjár koma stærstum hluta lántaka til góða:

1. Leið Hagsmunasamtaka heimilanna um flata leiðréttingu verðtryggðra lána, lækkun vaxta óverðtryggðra lána og breytingu á gengisbundnum lánnum miðað við stöðu þeirra 1.1.2008, en hún kemur á bili 54.000 - 72.762 fjölskyldum til góða eftir útfærslu.
2. Niðurfærsla miðað við upphaflegan höfuðstól - kemur 72.762 fjölskyldum til góða.
3. Lækkun vaxta um 3% - kemur 72.762 fjölskyldum til góða.

Aðrar aðgerðir skila mun takmarkaðri árangri og margar hreinlega missa marks.

Þegar kemur að því að bæta hag þeirra verst settu, þá er röðin:

1. Lækkun vaxta um 3% - nýtist 2.578 til 3.771 fjölskyldum
2. Sértæk skuldaaðlögun - nýtist 2.096 fjölskyldum
3. Tillaga HH - nýtist 1.721 til 2.076 fjölskyldum

Aðrar tillögur skila ekki eins góðum árangri. Lækkun höfuðstóls í 110% skilar lökustum árangri.

Engin ein leið mun nýtast til að leysa allan greiðsluvanda heimilanna. Nauðsynlegt verður að fara nokkrar leiðir eða hreinlega að setja alla í nýtt greiðslumat. Skilvirkast væri að setja upp vefsvæði sem fjölskyldur hefðu aðgang að með, t.d. veflykli Ríkisskattstjóra eða auðkennislykil bankanna, þar sem hver og einn gæti mátað ólíkar leiðir að sinni stöðu. Vefurinn safnaði saman upplýsingum úr ólíkum áttum um efnahag viðkomandi, þannig að unnið væri sem mest með raungögn.

Líklega væri best að stofnaður væri sjóður utan um væntanlega leiðréttingu lána. Lánveitendur og ríkið stæðu að sjóðnum og fjármögnuðu hann. Eftir að fjölskylda hefur farið inn á vefinn sem nefndur er að ofan, þá fari umsókn til sjóðsins um leiðréttingu lána og sjóðurinn sæi um að greiða beint inn á höfuðstól lána viðkomandi fjölskyldu. Með því væri allt ferlið einfaldað og ekki þarf að stofna ný lán eða fara í umfangsmiklar skilmálabreytingar fyrir önnur lán en gengisbundin.

Tvö mikilvægustu markmið þeirra aðgerða sem fara þarf í eru annars vegar að bæta rekstrarstöðu heimilanna, þannig að þeim verði gert kleift að koma fjármálum sínum á réttan kjöl og halda áfram að sinna því sem þeim er ætlað að gera í þessu þjóðfélagi. Hitt er að auka rekstrarhæfi fjármálakerfisins. Um þessar mundir er stór hluti lána heimila og fyrirtækja óvirk, þ.e. ekki er verið að greiða af þeim hvort sem það er vegna vanskila eða frystingar. Meðan þetta hlutfall er mikið yfir 1% af útlánnum, þá er fjármálakerfinu hættu búin, hvað þá þegar vanskil eru rúmlega 10% eins og á við um lán heimilanna hjá bankakerfinu. Við þetta má síðan bæta þriðja markmiðinu, en það er að hægt sé að skapa þær aðstæður í samskiptum fjármálafyrirtækja og viðskiptavina þeirra, að báðir aðilar vilji viðhalda viðskiptasambandinu af fúsum og frjálsum vilja.

3 Mismunandi skoðanir og takmarkanir á vinnu hópsins

Hvað er það í stórum dráttum greinir á milli hugmynda fulltrúa HH í hópnum og a.m.k. hluta annarra nefndarmanna? Skipta má þessu í eftirfarandi þætti:

1. Mjög mismunandi sýn var innan hópsins til ábyrgðar nýju bankanna á syndum þeirra gömlu.
2. Ítrekað var reynt að tengja saman tjón erlendra kröfuhafa og kröfur lántaka um leiðréttingu lána. Á þetta getur fulltrúi HH ekki fallist, þar sem erlendir kröfuhafar eru lánardrottinnar gömlu bankanna og sem slíkir bera þeir ábyrgð á eigin áhættustýringu við lánveitingar sínar. Innlendir lántakar geta ekki borið þá byrði að eiga að hjálpa erlendum kröfuhöfum vegna klúðurs sem þeir gerðu við lánveitingar til hinna föllnu fjármálafyrirtækja.
3. Meðan á vinnu hópsins var fyrst og fremst gengið út frá því að færa niður skuldir, sem eru hvort eð er óinnheimtanlegar. Í þessu fellst engin eftirgjöf af hálfu fjármálafyrirtækjanna, heldur er eingöngu verið að viðurkenna bókhaldslegar staðreyndir. Að mati fulltrúa HH er meira að segja gengið of langt í þessum efnunum, þar sem ekki eru settar neinar takmarkanir á það hverjir eigi að fá niðurfærslu að 110% af verðmati húsnæðis. Þannig er ætlunin að færa milljóna tugi niður af lánum fólks sem er með milljóna tugi í ráðstöfunartekjur á ári eða á hundruð milljóna í hreinni eign. Þetta er fólk sem er með húsnæðisskuldir ýmist upp á punt eða vegna þess að það var vænlegri kostur en að taka fé sem var á hærri ávöxtun annars staðar og nýta í húsbygginguna.
4. Ekkert er fjallað um kröfur HH um leiðréttingu á höfuðstóli gengisbundinna lána og talað er um að væntanlegt frumvarp efnahags- og viðskiptaráðherra sé yfirdrifið högg á fjármálafyrirtækin. Engin gögn hafa verið lögð fram því til stuðnings enda gengur það þvert á framkomin gögn frá fjármálafyrirtækjum og útreikninga Hagsmunasamtaka heimilanna á áhrifum gengislánadóma Hæstaréttar frá 16. júní og 16. september sl. Þeir útreikningar sýna, að lántakar skulda fjármálafyrirtækjum háar upphæðir í vangreiddum gjalddagagreiðslum frá lántökudegi til dagsins í dag. Vissulega koma tímabil, þar sem greiðslur lántaka hafi verið hærri en endurreiknaðir gjalddagar en þær upphæðir eru mun færri og lægri að samtölu en fyrri greiðslur. Misræmi er líka í því að horfa til framtíðargreiðsluflæði í sumum aðgerðum, en ekki er öðrum. Nánar um þetta síðar.
5. Ekkert er fjallað um kröfur HH um leiðréttingu á vöxtum óverðtryggðra húsnæðislána. Tölur Seðlabanka Íslands sýna að bókfært virði yfirdráttarlána heimilanna hafi lækkað um 40% við hrun bankanna, þ.e. innheimtuvirði lánanna var um 78 milljarðar, en bókfært virði 46,8 milljarðar. Er þetta enn eitt dæmi um ósvífni fjármálafyrirtækjanna að ætla að innheimta lán á kröfuvirði, þrátt fyrir að þau sjálf hafi fengið umtalsverðan afslátt af upphæðinni.
6. Þrjóskað er við að fara eftir ákvæði laga nr. 107/2009 þar sem segir í 2. tölulið 2.mgr. 2. gr. að taka skuli til „[m]ats á greiðslugetu skuldara þar sem tekið skal tillit til

eðlilegrar framfærslu“ og 3. töluliðar þar sem segir „[m]ats á aðstæðum skuldara, m.a. fjölskyldugerð, húsnæði og sérstökum aðstæðum“. Meirihluti hópsins hangir fastur í framfærsluviðmiðum umboðsmanns skuldara. Fyrir stærstan hluta landsmanna á þetta ekkert skylt við eðlilega framfærslu. Fulltrúi HH hefur ítrekað bent á að nær sé að taka neysluútgjöld þess hóps sem er næst lægstur samkvæmt neyslukönnun Hagstofunnar fyrir 2006-2008, en það samsvarar að 37,5% þjóðarinnar sé með lægri neysluútgjöld í staðinn fyrir að það sé innan við 12,5% þjóðarinnar. Næmnigreining á þessum tölum sýna að verulega hækkar í hópi fjölskyldna í greiðsluferfiðleikum, þegar þetta viðmið er tekið. Er það álit fulltrúa HH, að það viðmið sem notað var til fráviksgreiningar í 7. kafla aðalskýrslunnar eigi að vera grunnneysluviðmið og út frá því eigi í mesta lagi að skoða 20% frávik í báðar áttir.

7. Ekki er gerð tilraun í skýrslu hópsins til að stilla upp sviðmyndum og máta einstakar lausnir við þessar sviðsmyndir. Hópurinn var byrjaður á slíkri vinnu, en fékk fyrir máli um að taka það efni út úr skýrslunni. Telur fulltrúi HH það vera tilraun til að slíta vinnu hópsins frá hugsanlegum lausnum og um óeðlilega ritstýringu sé að ræða.
8. Samanteknar niðurstöður aðalskýrslu sýna ekki hvað einstakar aðgerðir ná til margra fjölskyldna heldur er einblínt á einn og aðeins einn hóp í slíkum samburði, þ.e. þá sem eru í allra lakastri stöðu. Telur fulltrúi HH það vera ranga nálgun á niðurstöðum, þar sem mestu máli hlýtur að skipta að áhrif aðgerða verði sem víðtækust. Ef vilji er til að bjarga bara þeim verst settu, þá er t.d. enginn þörf á að eyða löngum tíma í að skoða yfirveðsetningu, þar sem þeir verst settu eiga ekki fyrir nauðþurftum, hvað þá afborgun lána. Yfirveðsetning er lúxus vandamál í augum þess hóps.
9. Alveg vantar að skoða áhrif aðgerða á verðmæti eigna sem er bjargað. Slíkur samanburður mun leiða í ljós að jafnvel í björtustu sviðsmynd, þá mun mjög litlu af eignum heimilanna verða bjargað undan harminum eða yfirtöku fjármálafyrirtækja, ef eingöngu er ætlunin að hækka vaxtabætur um 2,1 ma.kr.
10. Ekki er gerð hin minnsta tilraun í skýrslunni til að meta áhrif úrræða á ýmsar hagstærðir, sbr. upptalningu á bls. 4.

Fulltrúi Hagsmunasamtaka heimilanna telur að tillögur sérfræðingahópsins missi alvarlega marks með því að líta fram hjá þeim atriðum sem hér eru nefnd. Vissulega sé tekið á einhverjum af þessum atriðum í öðrum aðgerðum, en þar verður enn og aftur treyst á geðþóttaákvæðanir bankanna, sem auk þess hafa ekki sýnt fram á að hafa burði til að afgreiða mál í gegn um sértæka skuldaaðlögun af nægri skilvirkni og skjótvirkni til þess að hægt sé að afgreiða umsóknir tuga þúsunda viðskiptavina áður en viðkomandi verða þvingaðir í þrot. Höfum í huga að heilar 138 umsóknir hafa verið afgreiddar í gegn um sértæka skuldaaðlögun frá gildistöku laga nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishruns. Fjölgaði þeim um 10 í október. Þó eingöngu sé miðað við þær rúmlega 20.000 fjölskyldur sem eru með yfirsuldu setningu, þá mun taka 2.000 mánuði, þ.e. 167 ár, að afgreiða allar svona umsóknir. Það telst seint skjótvirk aðgerð. Heldur fleiri hafa

fengið höfuðstól lækkaðan í 110%, en það eru nær eingöngu auðveldu tilfellin, þar sem öll lán eru hjá einum lánveitanda.

4 Útreikningar Hagsmunasamtaka heimilanna sem ekki eru í skýrslu hópsins

Því miður hafa ýmsar upplýsingar frá fulltrúa HH ekki ratað í skýrslu hópsins. Má þar m.a. nefna alla umfjöllun um tillögur samtakanna varðandi gengisbundin lán. Farið var í viðamikla greiningu á áhrifum tillagnanna og þau borin saman við óbreytt ástand, að óverðtryggðir vextir komi í staðinn fyrir samningsvexti og gengisbindingu og að lánin verði verðtryggð. Þessa greiningu og útreikninga er að finna í rammagrein sem byrja á næstu blaðsíðu.

Þá gerði fulltrúi HH útreikninga á því hvað það kostaði, ef allar leiðréttingar lána færðust yfir í ígildi nýs láns sem sérstakur sjóður tæki að sér að greiða. Tekjur sjóðsins kæmu frá lánveitendur og ríkinu, en einnig mætti hugsa sér aðra útfærslu á því. Gefum okkur að upphæðin sem þannig færðist yfir væri 150 milljarðar (bara notuð til útskýringar) og að lánið beri héðan í frá 5% óverðtryggða vexti og sé til 25 ára. Ef greitt er árlega af láninu jafnar afborganir, þá verða árlegar greiðslur sem hér segir (m.kr.):

Afb. nr.	Gjalddagi	Eftirstöðvar	Afborgun	Vextir	Samtals greitt
1	1.11.2011	150.000	6.000	7.500	13.500
2	1.11.2012	144.000	6.000	7.200	13.200
3	1.11.2013	138.000	6.000	6.900	12.900
4	1.11.2014	132.000	6.000	6.600	12.600
5	1.11.2015	126.000	6.000	6.300	12.300
6	1.11.2016	120.000	6.000	6.000	12.000
7	1.11.2017	114.000	6.000	5.700	11.700
...					
18	1.11.2028	48.000	6.000	2.400	8.400
19	1.11.2029	42.000	6.000	2.100	8.100
20	1.11.2030	36.000	6.000	1.800	7.800
21	1.11.2031	30.000	6.000	1.500	7.500
22	1.11.2032	24.000	6.000	1.200	7.200
23	1.11.2033	18.000	6.000	900	6.900
24	1.11.2034	12.000	6.000	600	6.600
25	1.11.2035	6.000	6.000	300	6.300
Samtals		0	150.000	97.500	247.500

Sé lánið jafngreiðslulán, þá yrði greiðslan líklegast nær því að vera um 10 milljarðar á ári að jafnaði.

Fjallað er nánar um þetta á bls. 21-22 í þessu skjali.

Greiðslubyrði gengisbundinna lána fyrir og eftir

Tillögur HH ná einnig til gengisbundinna lána. Efnahags- og viðskiptaráðherra ráðgerir að leggja fram frumvarp, þar sem gert er ráð fyrir að lántakar geti breytt lánnum sínum í eitt af þremur lánaformum: a) óverðtryggt lán með lægstu óverðtryggðu vöxtum Seðlabanka Íslands, sbr. gr. 10 í lögum 38/2001, b) verðtryggð lán með lægstu verðtryggðu vöxtum, sbr. gr. 10 í lögum nr. 38/2001, c) lán í erlendri mynt sem uppfyllir kröfur íslenskra laga. Við útreikning á þessum þremur möguleikum verður ekki séð að á nokkurn hátt sé verið að koma til móts við lántaka hvað varðar greiðslubyrði, þó tímabundið létti takmarkað á greiðslubyrði. Tillögur HH um að gengisbundin lán verði miðuð við stöðuna 31.12.2007 og taki eftir það verðtryggingu með þaki á verðbætur mun létta verulega á greiðslubyrði þeirra lána.

Miðað við að höfuðstóll þeirra lána hafi hækkuð um á bilinu 80 – 135% mun lækkun höfuðstólsins verða á bilinu 38 – 52% miðað við stöðu hans fyrir dóma Hæstaréttar 16. júní sl. Mjög erfitt er að reikna út raunveruleg áhrif dóma Hæstaréttar á höfuðstól lánanna, þar sem niðurstaða varðandi vexti húsnæðislána liggur ekki fyrir, þó svo að Hæstiréttur hafi ákveðið í dómi sínum 16. september að lánið sem þar átti í hluti skyldi taka lægstu óverðtryggðu vexti Seðlabanka Íslands, sbr. gr. 10 laga nr. 38/2001.

Lausleg greining á þeim lánnum sem skráð eru gengisbundin húsnæðislán samkvæmt skráningu Seðlabanka Íslands leiðir í ljós að um 43% gengisbundinna lána bankakerfisins eru húsnæðislán eða um 116 milljarðar. Þetta lánasafn var skoðað út frá þeim þremur forsendum sem nefndar eru að ofan og niðurstaðan borin saman við tillögu Hagsmunasamtaka heimilanna. Greiningin náði til lánanna frá lántökudegi, en þó ekki aftar en 1.1.2005 og til dagsins í dag. Gert er ráð fyrir að lánin séu til 20 ára með mánaðarlegri afborgun. Rauntölur voru notaðar fyrir verðbólgu, gengi og vexti. Eftir á að gera næmnigreiningu á niðurstöðunum.

Leið	Greiðslur frá upphafi	Greiðslur 1.1.08 – 30.9.2010	Staða 1.1.2008	Áætluð staða 30.9.2010
1. Gengistryggð lán	33,2 ma.kr.	26,5 ma.kr.	54,1 ma.kr.	116 ma.kr.
2. Óverðtryggð lán	43,3 ma.kr.	31,2 ma.kr.	50,1 ma.kr.	56,5 ma.kr.*
3. Verðtryggð lán	29,0 ma.kr.	22,7 ma.kr.	53,8 ma.kr.	80,6 ma.kr.
4. Leið HH	27,1 ma.kr.	20,3 ma.kr.	54,1 ma.kr.	68,6 ma.kr.

(Í höfuðstólstölu er tekið tillit til nýrra útlána og innborgana inn á lán frá 1.1. til 30.9.2008)

* Ekki er tekið tillit til vangreiðslna upp á um 15,3 ma.kr., en þær munu líklegast leggjast ofan á höfuðstól lánanna.

Greiðslubyrði lánanna mun lækka verulega, en spurningin er við hvað á að miða. Hæstiréttur hefur þegar kveðið upp dóma um tvö álitamál. Annað varðandi lögmæti gengistryggingarinnar og hitt varðandi vexti á bílaláni. Tölurnar í töflunni að ofan sýna að komist rétturinn að þeirri niðurstöðu (líkt og héraðsdómur) að óverðtryggðir vextir Seðlabanka Íslands skuli gilda fyrir íbúðalán líka, þá munar miklu þar á og leið HH eða 21,5 ma.kr. frá 1.1.2008 til dagsins í dag, en um 3 ma.kr. á ári haldist sæmilegur stöðugleiki í þjóðfélaginu. Gengistrygging hefur verið dæmd ólögmæt og því getur hún vart talist til miðviðunar, en rétt er að skoða hana samt. Leið HH gerir ráð fyrir að gengistryggingin haldist óbreytt til 31.12.2007. Frá þeim tíma til dagsins í dag munar 16,8 ma.kr. á greiðslubyrði lánanna, en til framtíðar gæti munurinn orðið í kringum 4 ma.kr. árlega. Í nýlegu frumvarpi efnahags- og viðskiptaráðherra er gert ráð fyrir að íbúðalán taki verðtryggða vexti Seðlabankans. Sé það viðmið tekið, þá er munurinn á greiðslubyrðinni 13 ma.kr. frá 1.1.2008 til dagsins í dag. Myndin breytist hins vegar talsvert, ef litið er fram í tímann og þá verður munurinn á greiðslubyrðinni nálægt 5 ma.kr. árlega.

Skoða þarf þróun lánanna einhver ár fram í tímann og framkvæma næmnigreiningu sem nær til vaxtastigs, verðbólgu og þróunar gengis. Gera má ráð fyrir að óverðtryggðir vextir haldist í hendur við samtölu verðtryggðra vaxta og hækkunar vísitölu neysluverðs. Því mun lægri verðbólga lækka heildargreiðslubyrði þriggja síðarnefndu lánanna, en aukin verðbólga auka greiðslubyrði þeirra leiða 2 og 3, en ekki hafa áhrif á leið 4, þar sem í útreikningi er gert ráð fyrir stöðugri 4% verðbólgu. Gengisþróun er líka stærsti óvissuþátturinn. Gert er ráð fyrir hægfara styrkingu gengis (um 5 stig í gengisvísitölu á 6 mánaðafresti framan af), síðan stöðnun og loks hægfara veikingu. Verði skipt um gjaldmiðil á þeim tíma sem útreikningar ná til, þá mun ýmislegt annað breytast einnig sem hefur áhrif á niðurstöður greiningarinnar.

Bæta má við þessa umfjöllun útreikningum á þeim möguleika að gjalddagagreiðslur til 1.1.2008 verði látnar halda sér óbreyttar, en verðtrygging komi á gengisbundin lán frá þeim tíma með skerðingu miðaðri við ráðstöfunartekjur eins og síðar verður lýst.

Leið	Greiðslur frá lántökudegi	Greiðslur 1.1.08 – 30.9.2010	Staða 1.1.2008	Áætluð staða 30.9.2010
1. Gengistryggð lán	33,2 ma.kr.	26,5 ma.kr.	54,1 ma.kr.	116 ma.kr.
2. Óverðtryggð lán	43,3 ma.kr.	31,2 ma.kr.	50,1 ma.kr.	71,8 ma.kr.*
3. Verðtryggð lán	29,0 ma.kr.	22,7 ma.kr.	53,8 ma.kr.	80,6 ma.kr.
4. Leið HH	27,1 ma.kr.	20,3 ma.kr.	54,1 ma.kr.	68,6 ma.kr.
5. Gtr. til 1.1.08 og verðtryggt eftir það	28,2 ma.kr.	21,5 ma.kr.	54,1 ma.kr.	74,0 ma. kr. áætluð tala

* Þarf af eru vangreiðslur upp á um 15,3 ma.kr. lagðar ofan á höfuðstól lánanna.

Hafa skal í huga, að gengisbundin íbúðalán fóru frekar rólega af stað og skýrir það hvers vegna munurinn á greiðslum frá lántökudegi og greiðslum á tímabilinu 1.1.2008 til 30.9.2010 er svona lítill. Einnig verður að hafa í huga að um reiknaðar greiðslur er að ræða út frá meðaltali LIBOR vaxta að viðbættu 3% álagi. Munurinn á áætluðum höfuðstóli lána samkvæmt aðferð 4 og 5 helgast fyrst og fremst af hærri verðbótum aðferðar 5.

5 Tilraun til greiningar og tillaga að lausn

Á undanförunum vikum hefur hópurinn farið yfir alls konar upplýsingar um greiðslu- og skuldavanda almennings. Ekki er alltaf ljóst hvenær vandinn er greiðsluvandi og hvenær hann er skuldavandi. Það er heldur ekki ljóst hvor vandinn er alvarlegri.

5.1 Greining í hópa

Fulltrúi HH gerði tillögu að skiptingu heimilanna í eftirfarandi hópa:

Hópur 1: Fólk í greiðsluvanda, þ.e. skuldir eða upphæð húsaleigu er hærri en greiðslugeta þeirra segir til um. Þessi hópur er breytilegur eftir því hvaða neysluviðmið eru notuð. Samkvæmt upplýsingum í aðalskýrslunni teljast 10.753 vera í greiðsluvanda, þegar miðað er við ein og hálf framfærsluviðmið umboðsmanns skuldara, en 17.763 þegar stuðst er við tvöfalt framfærsluviðmið.

Hópur 2: Fólk með skuldir umfram eignir. Gæti verið í greiðsluvanda, en er ekki endilega í þeirri stöðu. 20.348 fjölskyldur.

Hópur 3: Fólk á leið í greiðsluvanda, þ.e. fólk sem hefur t.d. nýtt sér úttekt á séreignarsparnaði, náð að selja seljanlegar eignir og lausamuni eða á annan hátt getað losað pening eða fengið til þess að greiða skuldir. Gæti líka verið fólk sem sér fram á atvinnumissi eða tekjulækkun og síðan þeir sem sjá fram á að skuldir hækki örar en greiðslugetan, o.s.frv. Miðað við mat á tölum Seðlabankans eru þetta a.m.k. 15.000 fjölskyldur, en talan veltur m.a. á hve margir teljast til hóps 1. Um 48.500 manns hafa tekið út séreignarsparnað og má telja líklegt að sá fjöldi dreifist að mestu á hópa 1, 3 og 4.

Hópur 4: Fólk sem heldur sjó, en hefur dregið úr neyslu til þess að standa í skilum. Er fólkíð sem er ekki í hinum hópnum, gæti þó verið í hópi 2. Met þetta vera í kringum 20.000 fjölskyldur.

Hópur 5: Fólk sem er vel sett og húsnæðisskuldir eru meira upp á punt en af nauðsyn. Hátt í 4.000 fjölskyldur.

Hópur 6: Fólk sem er með háar ráðstöfunartekjur að það fer létt með að greiða af húsnæðislánum. Hátt í 18.000 fjölskyldur.

Hópur 7: Fólk með engar húsnæðisskuldir og býr í eigin húsnæði. Um 30.000 fjölskyldur.

Hópur 8: Fólk með tvær eignir og hefur greiðslugetu til að standa undir annarri eigninni. Talið vera um 1.100 fjölskyldur.

Hafa skal í huga að fólk í með skuldir umfram eignir þarf ekki að vera í vanda, en það hefur orðið fyrir miklum hækkunum á skuldum sínum, sem ekki er óeðlilegt að tekið sé tillit til. Fólk í hópi 2 er líka í öðrum hópum, þ.e. það getur verið í greiðsluvanda (hópur 1), að baksa við að halda sig frá því að fara í hóp 1 (hópur 3), er að berjast við að halda sjó (hópur 4), er með

húsnæðisskuldir upp á punt (hópur 5) eða ræður vel við skuldir sínar, þar sem það hefur góðar tekjur (hópur 6). Í umfjöllun hér er horft til þess fólks, sem er í erfiðleikum vegna stöðu sinnar í hópi 2. Fólk í hópi 5 er yfirleitt líka í hópi 6, þó á því séu vissulega undantekningar, sbr. lífeyrisþega. eru oft sama fólk eða a.m.k. er mikil skörun á milli hópanna. Loks er fólk í hópi 8 oftast líka í einum eða fleiri af hópum 1 - 6.

5.2 Markmið aðgerða

Það sem þarf að gera, er (og í þessari röð):

1. Að fækka eins og kostur er í hópi 1 með ýmsum úrræðum. Með þessu er fækkað í hópi 2 í leiðinni.
2. Koma í veg fyrir að fólk leki úr hópi 3 niður í hóp 1.
3. Hjálpa þeim sem verða áfram í hópi 1 sem hraðast í gegn um það ferli sem virðist vera óumflýjanlegt, þ.e. nauðungarsölu, greiðsluaðlögun eða gjaldprot, en best væri að gera það án þess viðkomandi séu gerðir að sakamönnum eða annars flokks þjóðfélagsþegnum.
4. Færa sem flesta úr hópi 3 yfir í nýja útgáfu af hópi 4, þar sem fólk getur tekið upp eðlilega lífshætti.
5. Hjálpa þeim sem eftir verða í hópi 3 með sömu úrræðum og þeir sem eru hópi 1 njóta.

Hafa skal í huga að vandi þeirra, sem eru í hópi 2, leysast samhliða því sem greiðsluvandi fólks er leystur. Á þessu er ein undantekning. Yfirsuldsetning kemur yfirleitt í veg fyrir að hægt sé að selja eign. Því þarf sérstakt úrræði fyrir fasteignaeigendur í þeim sporum.

5.3 Leiðir

Hópurinn hefur rætt nokkrar leiðir til að taka á vanda fólks. Ekki hafa allir verið sammála varðandi hversu aðkallandi vandinn er og eins hefur forgangsröðun verið mismunandi. Hér er samantekt á leiðum sem fulltrúi HH telur að beita þurfi.

Leið 1: Leið Hagsmunasamtaka heimilanna, þ.e. flöt niðurfærsla á verðtryggð lán með 4% þaki á árlegar verðbætur frá 1.1.2008, gengisbundnum lánum breytt í verðtryggð lán miðað við stöðu 1.1.2008 og þau fá sama þak á árlegar verðbætur og óverðtryggð húsnæðislán fá þak á vexti frá sama tíma. Mætti framkvæma hana með þaki á upphæð, eign eða ráðstöfunartekjur allt að teknu tilliti til fjölskyldustærðar. Þessi leið fékk takmarkaða uppfjöllun í skýrslunni og ennþá minni umfjöllun á fundum hópsins. Voru kostir hennar því ekki kannaðir nægilega vel né heldur gerð fullnægjandi næmnigreining á henni.

Leið 2: Aðlögun skulda að eignarstöðu, sem er útfærsla af sértækri skuldaaðlögun, oft vísað til sem 80-110% leiðar, þar sem skuldir eru strax færðar niður í 110% af eign og ef ekki er greiðslugeta fyrir því, þá má fara með hana niður í 80% og munurinn á 80 og 110 er sett á 3 ára biðlán. Einnig má útfæra þetta sem niðurfærslu í eitthvað annað hlutfall, svo sem 100%, 70% eða 60%, en þá er líklegast alveg eins gott að fara leið 3.

Leið 3: Greiðslumat, þ.e. að setja fólk einfaldlega í greiðslumat og laga skuldir að greiðslugetu með fyrirvara varðandi breytingar á greiðslugetu á næstu 3 - 6 árum.

Leið 4: Hækkun vaxtabóta og húsaleigubóta til að gera fólki kleift að greiða hærri upphæð, en almennar tekjur ráða við.

Leið 5: Hjálpa fólki að skipta um húsnæði og fara í ódýrara. Hægt er að útfæra þetta á ýmsa vegu, en tryggja yrði að fólk væri ekki að tapa eigin fé í leiðinni.

Leið 6: Kaupleiga, lánardrottinnar taka yfir eign og leigi til baka.

Leið 7: Lyklafrumvarpsleið, þ.e. að lánardrottinnar taka yfir eign og skuldari er laus allra mála.

5.4 Skerðingar vegna tekna

Fulltrúi Hagsmunasamtaka heimilanna hefur ítrekað lagt til, að tillögur samtakanna varðandi verðtryggð lán verði skoðaðar út frá því að settar séu takmarkanir við ráðstöfunartekjur eða hreina eign. Eðlilegast sé að miða við ráðstöfunartekjur, þar sem þær segja til um greiðslugetu. Sala eigna getur að sjálfsgöðu aukið ráðstöfunartekjur. Til þess að geta ákveðið áhrif svona skurðpunkta vantar nauðsynlegar upplýsingar um fjölskyldustærð, enda telja samtökin að ekki megi setja eina skurðlínu fyrir alla.

Dæmi um skerðingu: Skerðingar fari að gæta við ráðstöfunartekjur upp á 3,5 m.kr. fyrir einstaklinga og hækki um 660.000 kr. með hverju barni. Áhrif 15,5% leiðréttingarinnar minnki hlutfallslega með auknum ráðstöfunartekjum þar til þær ná 5,0 m.kr. hjá einstaklingi (að viðbættum áhrifum vegna barna). Hjá hjónum hefjist skerðing við ráðstöfunartekjur upp á 6,0 m.kr. og hækki um 660.000 kr. með hverju barni. Leiðréttingin lækki hlutfallslega uns ráðstöfunartekjur eru komnar í 8,0 m.kr. hjá hjónum (að viðbættum áhrifum vegna barna). Þetta má sjá nánar í eftirfarandi töflu, sem sýnir bil ráðstöfunartekna sem skerðing nær yfir í þessu dæmi. Þó hér sé eingöngu sýnt fyrir allt að fjögur börn, þá heldur upphæðin áfram að hækka með fjölda barna. Tölur eru í milljónum króna:

		Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn
Einstaklingur	Skerðing hefst	3,5	4,16	4,82	5,48	6,14
	Afsl. fellur niður	5,0	5,66	6,32	6,98	7,64
Hjón	Skerðing hefst	6,0	6,66	7,32	7,98	8,64
	Afsl. fellur niður	8,0	8,66	9,32	9,98	10,64

Ástæðan fyrir því að lagt er til að fjöldi barna hafi áhrif, er að því fleiri sem börnin eru, er líklegt að húsnæðið sé stærra og þar af leiðandi dýrara.

5.5 Leiðir mátaðar

Máta verður leiðirnar við hvern um sig af hópum 1 til 4. Langar mig að gera hér tillögu og skal tekið fram, að þetta eru mínar vangaveltur en ekki stjórnar Hagsmunasamtaka heimilanna, þó svo að við hefðum rætt málin um daginn.

Hópur 1 (greiðsluvandi): Fulltrúa HH finnst rétt að nota fyrst leið 1 (flöt niðurfærsla) og síðan leið 3 (greiðslumat) á þá sem leið 1 dugar ekki fyrir. Leið 4 (vaxtabætur og húsaleigubætur) gætu fækkað í hópi 1, en finna þarf þá blöndu af leiðum sem kostar minnst en bjargar

flestum. Þannig gæti leið 5 (skipta í minna) hjálpað fólki að komast í minna húsnæði og um leið slá verulega á skuldir. Leið 7 (lyklafrumvarpsleið) þýddi vissulega að fólk stæði eignarlaust eftir, en höfum í huga að sumir eru einfaldlega búnir að skuldsetja sig svo mikið að þeir munu ekki ráð við greiðslubyrðina sama hvað er gert. Hluti af hópi 1 endar í greiðsluaðlögun, nauðungarsölu og gjaldþroti, en fækka verður þeim hópi eins og kostur er eða viðurkenna að það sé annar kosturinn, en hinn sé að fara í ígildi þeirra aðgerða eftir samningaleið.

Hópur 2 (yfirskuldsettir): Þetta er hálfgerður vandræðahópur. Innan hans getur verið fólk úr öllum hinum hópunum, þ.e. sumir sem fá úrlausn með hópum 1, 2 og 4 og aðrir sem þurfa ekki úrlausn, þar sem staða þeirra er ekkert vandamál. Hafa skal í huga að yfirskuldsetning getur verið skammtíma vandamál, sem leysist hratt þegar fasteignamarkaðurinn kemst í gang, en fyrir stóran hluta þess hóps sem keypti á árunum 2005 - 2008, þá verður ekki undið ofan af skuldsetningunni nema með því að færa skuldir niður. Leiðir 1 (flöt niðurfærsla) og 2 (aðlögun skulda) eru því fyrsta skrefið og líklega skiptir ekki máli hvor er farin. Ef það dugar ekki, þá eru viðkomandi líklegast jafnframt í hópi 1 og þurfa því þau úrræði sem þar hafa verið nefnd.

Hópur 3 (á leið í greiðsluvanda): Í fljótu bragði þá mun einhver útfærsla af leið 1 (flöt niðurfærsla) henta þessum hópi best. Hluti af þessum hópum geta einnig verið í hópi 2 (yfirskuldsettur) og þar þarf þá að bæta við einhverri útfærslu af leið 2 (aðlögun að eignarstöðu).

Hópur 4 (halda sjó): Margt er líkt með honum og hópi 3, en líklegast þarf ekki að ganga eins langt í útfærslunni. Þak á eignir og ráðstöfunartekjur að teknu tilliti til fjölskyldustærðar þyrfti ekki að koma á óvart sem slík útfærsla. Hugsanlega væri hægt að setja mál hluta hópsins á bið og sjá hvernig fasteignamarkaðurinn þróast á næstu árum. Stór hluti hópsins er með lága skuldsetningu og tillögulega viðráðanlega greiðslubyrði. Fyrir þennan hóp er leiðréttingin sanngirnismál og ekki má hunsa það viðhorf.

Hópur 8 (tvær eignir): Þessi hópur hefur þegar fengið úrræði, en það má einfalda verulega. Í mínum huga er um einfalda skuldajöfnun að ræða, sem á að renna hratt og vel í gegn án mikillar skrifinnsku eða pappírssöfnunar.

Aðrir hópar eru ekki í vanda með húsnæðislánin sín að sinni og þurfa því ekki úrræði, nema viðkomandi tilheyrir einnig öðrum hópi eða hópum.

5.6 Dæmi

Til þess að skilja virkni þeirra leiða sem hér hafa verið nefndar er nauðsynlegt að skoða dæmi.

Dæmi 1 - Greiðsluvandi: Barnlaus hjón með 3 m.kr. í ráðstöfunartekjur og 15 m.kr. verðtryggt húsnæðislán í húsnæði með fasteignamat upp á 20 m.kr. Nýtt fasteignamat upp á 18 m.kr. tekur gildi fyrir lok árs. Samkvæmt neysluviðmiði þá eru hjónin ekki með nægar ráðstöfunartekjur til að greiða af lánum sínum. Mögulegar lausir:

1. Fyrst er farin leið 1, 15,5% niðurfærsla lána, en hún færir höfuðstól lána niður í 12,7 m.kr. Það sem 12,7 m.kr. lán er með greiðslubyrði upp á 63.500 og greiðslugeta hjónanna er upp á kr. 54.160, þá þarf frekari aðgerð. Leið 3, þ.e. greiðslumat, færir lánið niður um 15% frá 12,7 m.kr. niður í 10,8 m.kr. Mismunurinn, 1,9 m.kr., er færður á biðlán sem bundið er því skilyrði að hinum hluta lánsins sé haldið í skilum. Hjónin greiða af 10,8 m.kr., 1,9 m.kr. fer á biðlán og 2,3 m.kr. eru færðar niður. Kostnaður lánveitanda er strax 2,3 m.kr., en gæti farið í 4,2 m.kr. Biðlán upp á 1,9 m.kr. er strax færð á varúðarreikning.

2. Skuldaaðlögun (leið 2) er valin. 15 m.kr. er 83% af nýja fasteignamatinu. Byrjað er að færa lánið niður í 60% af því, þ.e. færa niður um 4,2 m.kr., og setja á biðlán. Eftirstöðvar eru 10,8 m.kr. er í samræmi við greiðslugetu. Enginn kostnaður fellur til strax, en gæti orðið 4,2 m.kr. á næstu 3-5 árum. Líklegast eru 4,2 m.kr. strax færðar niður, en a.m.k. færðar á varúðarreikning.

3. Hjónin vilja gjarnan skipta yfir í minna húsnæði. Þau finna húsnæði, t.d. í eigu lánveitandans, sem er verðmetið á 15 m.kr. og kaupa það. Lánveitandi tekur yfir eldra húsnæði. Hjónin fá greiddan út eiginfjárhlut sinn og taka/færa yfir lán upp á 10 m.kr. Breyting á fasteignamati hefur ekki áhrif.

Dæmi 2 – Skuldavandi - greiðsluvandi: Barnlaus einstaklingur er með gengisbundið lán upp á 40,0 m.kr. á eign er með fasteignamat upp á 25 m.kr. Það lækkar fyrir áramót um 10%. Ráðstöfunartekjur eru 3,5 m.kr. á ári. Hann hefur því ekki greiðslugetu til að greiða af láninu. Erfitt er að meta nákvæmlega áhrif dóma Hæstaréttar, en útreikningar HH sýna að sé láninu breytt í verðtryggt lán lækki höfuðstóll um 30% eða í 28 m.kr. Einstaklingurinn er ennþá í skuldavanda, auk þess sem 10% lækkun fasteignamats vofir yfir. Mögulegar lausnir:

1. Leið 1, gengisbundna láninu breytt í verðtryggt lán miðað við stöðu 1.1.2008. Að meðaltali lækka gengisbundin lán við þetta um 40%, þannig að höfuðstóllinn fer í 24 m.kr. Einstaklingurinn er hvorki í greiðslu- né skuldavanda eftir þessa úrlausn. Mismunur 4,0 m.kr. færir sem tap hjá lánveitanda.

2. Skuldaaðlögun (leið 2). Nýtt fasteignamat er 22,5 m.kr. en staða lánsins er 28,0 m.kr. Það er utan 110% marka. Við að færa lánið niður í 110% stendur höfuðstóllinn í 24,75 m.kr. Mismunurinn 3,25 m.kr. eru afskrifaðar.

Dæmi 3 – Skuldavandi, en góð greiðslugeta: Hjón með 2 börn eru með eign metna á 40 m.kr., skulda 48 m.kr. í verðtryggðu láni, en eru með 10 m.kr. í ráðstöfunartekjur. Fasteignamat lækkar um 10% fyrir áramót í 36 m.kr.

1. Leið 1, 15,5% lækkun höfuðstóls, er með þak á ráðstöfunartekjur fyrir hjón með 2 börn upp á 8,0 m.kr. Hjónin fá því enga leiðréttingu eða niðurfærslu.

2. Skuldaaðlögun (leið 2) segir að færa skuli lánið niður að 110% af matsverði, sem í þessu tilfalli er fasteignamat. Lánið er því fært niður í 39,6 m.kr. og kostnaður lánveitanda er 8,4 m.kr.

6 Lán á yfirveðsettum eignum

Fulltrúa HH finnst, eins og áður hefur komið fram, ekki liggja í augum uppi að yfirsuldsetning sé endilega vandamál. Nú er fasteignaverð vonandi að nálgast botninn. Yfirsuldsett húsnæði í dag getur verið með verulegt veðrymi innan 5 ára, þó höfuðstóll lána hafi ekki verið færður niður.

Bankarnir hafa þegar gert ráð fyrir að talsverður kostnaður falli til vegna greiðsluvanda heimilanna og ÍLS gerir ráð fyrir að sokkinn kostnaður sé um 25 milljarðar. Lán umfram veð eru í dag allt að 125 milljarðar, þar af liggja 17 milljarðar í lánnum ÍLS. Ef eingöngu þessi hópur er skoðaður þá er nauðsynlegt að geta í hvernig þessi tala getur breyst.

Atriði til hækkunar eru:

- Lækkun fasteignamats um 8,6%: Þýðir að ákveðinn hluti lána að upphæð 114 milljarðar sem er í dag með milli 91 -100% veðsetningu fer upp fyrir 100% mörkin. Varlega áætlað eru þetta 4,9 milljarðar. Einnig mun hækka sá hluti um 520 milljarða lána sem er fyrir ofan veðrymi úr 125 milljörðum í 159 milljarða (án tillits til annarra atriða).
- Hækkun vegna verðbóta um 3% á þessu ári: Ofan á um 1.200 milljarða gerir þetta 36 milljarðar. Hluti af þessu er á 520 milljarðana sem þegar eru á yfirveðsetningu og annað á þeim 114 milljörðum til viðbótar sem eru á 91-100% veðsetningu í dag.
- Áhrif greiðslujöfnunar á eftirstöðvar höfuðstóls: líklega vel undir 10 milljörðum miðað við stöðu lána um síðustu áramót.
- Vanskilakostnaður sem leggst á höfuðstól: Getur verið umtalsverð fjárhæð, sbr. dóm í Héraðsdómi Suðurlands sl. föstudag, þar sem um 50% lagðist ofan á höfuðstól sem þegar hafði meira en tvöfaldast.

Atriði til lækkunar eru:

- Dómar Hæstaréttar, þó endanleg niðurstaða sé ekki fengin, þá eru línurnar að hluta skýrar. Ekki er ljóst hve mikil áhrif dómarnir hafa á höfuðstól gengistryggðra lána, hvað þá lán umfram veðrymi, þ.e. hversu stór hluti gengistryggðra lána er á eignum með neikvætt eigið fé. Gefum okkur að 50% gengisbundinna lána falli undir fordæmisgildi dómanna og áhrifin verði 30% lækkun höfuðstóls, þá er upphæðin 15 - 20 milljarðar.
- Úrræði sem fólk hefur nýtt sér: 46.400 eru með verðtryggð lán í greiðslujöfnun, 2.500 með gengisbundin lán í greiðslujöfnun, 1.500 hafa nýtt sér lækkun höfuðstóls gengisbundinna lána, 1.300 hafa nýtt sér lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána, 1.500 hafa nýtt sér aðlögun höfuðstóls að 110% af veðrymi og 950 eru með lán í frýstingu.

- Fleiri dómar Hæstaréttar: Í þeim verður tekist á um forsendubrest og hvort fasteignalán eiga að vera verðtryggð eða óverðtryggð og bera þá viðeigandi vexti Seðlabankans.
- Hugsanleg lög frá Alþingi: Samkvæmt drögum að frumvarpi, þá munu lántakar fá að velja milli þriggja lánaforma.
- Niðurstöður í hugsanlegum álitum ESA og EFTA-dómstóls: Telji ESA og/eða EFTA-dómstóllinn að neytendaverndarsjónarmið hafi verið að engu höfð, þá gæti álit þeirra lækkað kröfuupphæð lánanna verulega.

Bara út frá ofangreindum atriðum er hreinlega óskynsamlegt að nota skuldsetningu sem vogarskál til að meta hversu brýnt er að bregðast við fjárhagsvanda heimila. Einnig má benda á, að samkvæmt tölum úr skattskýrslum, þá er verulegur hópur fólks með bæði eignarstöðu í öðrum eignum og ráðstöfunartekjur til að ráða við slíka yfirsuldsetningu.

7 Tillögur HH samanborið við tillögur í skýrslu

Í skýrslunni er horft til nokkurra blandaðra leiða líkt og getið er að framan. Leiðunum er stillt upp út frá fjárhæð og fjölda þeirra sem njóta aðgerðarinnar. Verður það gert hér fyrir þær leiðir sem Hagsmunasamtök heimilanna leggja til, bæði upphaflegu tillögu samtakanna og breytta tillögu í samræmi við það sem komið hefur fram í þessu séráliti.

7.1 Verðtryggð lán

Hér verður að gera fyrirvara um nákvæma skiptingu milli verðtryggðra, óverðtryggðra og gengisbundinna fasteignalána. Samkvæmt töflu á upphafssíðum aðalskýrslunnar, þá stóðu verðtryggð fasteignalán í 1.236 milljörðum 1. október sl., gengisbundin (án breytinga vegna gengisdóma) stóðu í 116 milljörðum og óverðtryggð lán í 39 milljörðum. Tölur sem eru notaðar hér fyrir neðan eru úr skattframtölum vegna 2009 og innihalda öll lán, en eru notaðar hér fyrst eins og öll lánin séu verðtryggð, en síðan færð hlutfallslega niður miðað við að verðtryggð lán séu 88,8% af fasteignalánnum. Tölur um fjölda lántaka eru fengnar úr kynningu Seðlabanka Íslands á stöðu heimilanna frá 11. mars 2009.

	Fjöldi	Eftirstöðvar fyrir mja. kr.	Niðurfærsla skulda mja.kr.	Niðurfærsla á mann m.kr.
Einstaklingar	28.513	389,6	60,4	2,9
Hjón	44.249	807,3	125,1	3,5
Alls	72.762	1.196,9	185,5	3,3
88,8% tala	67.505	1.062,8	164,7	2,4
Breyting með skurði á ráðstöfunartekjur	54.000*	832,7	129,0	2,7

* Ekki er lagt mat á hve margir eru með hrein gengisbundin lán, þannig að tölur um fjölda, eftirstöðvar fyrir og upphæð niðurfærslu eru hærri en vera skyldi.

7.2 Gengisbundin fasteignalán

Í kynningu Seðlabankans frá 11/3 2009 kemur fram að 7.784 lántaka voru með gengisbundin fasteignalán. Er sú tala notuð við útreikningana hér fyrir neðan. Í málstofu Sí 11/6/2009 voru birtar upplýsingar um dreifingu gengisbundinna lána á hópa eftir ráðstöfunartekjum. eru þær upplýsingar notaðar til að meta „kostnað“ vegna breyttrar tillögu HH um meðhöndlun gengisbundinna lána. Útgangspunktur fyrir „kostnað“ er höfuðstóll miðað við efni frumvarps um gengisbundin lán.

	Fjöldi	Eftirstöðvar fyrir mja. kr.	Niðurfærsla skulda mja.kr.	Niðurfærsla á mann m.kr.	Breyting á greiðslubyrði
Óbreytt lán	7.784	116	0	0	33,2
Gengisdómar – öll lán verðtryggð	7.784	116	36	4,6	29,0
Gengisdómar – öll lán óverðtryggð	7.784	116	45	5,8	43,3
Tillaga HH með þaki á verðbætur*	7.784	80,6	12	1,5	27,1
Breytt tillaga HH með skurð á tekjur*	7.784	80,6	4,6**	0,6**	27,8**

* Miðað er við að öll lán séu orðin verðtryggð **Dæmi um útfærslu með sömu skerðingarmörkum og fyrir verðtryggð lán. Tölur eru áætlaðar, þar sem tekjudreifing lántaka með gengisbundin lán liggur ekki fyrir. Þó má ráða af tölum í kynningu Seðlabankans frá 11/6/09 að það var frekar fólk í hærri tekjuhópum sem tók slík lán.

Hafa skal í huga að gagnvart gengisbundnum lánnum skiptir höfuðstólsbreytingin ekki mestu máli heldur greiðslubyrði lánanna og því er hún sýnd hér fyrir ofan. Um er að ræða reiknaða heildargreiðslubyrði frá lántökudegi til 30.9.2010, þannig að ekki er um raunverulega greiðslubyrði að ræða, en tölurnar sýna hvernig greiðslubyrðin breytist eftir því við hvaða lánakjör er miðað.

7.3 Óverðtryggð fasteignalán

Þetta er sá hópur sem minnst er vitað um og er því ekki hægt að reikna nákvæmlega út hver meðalávinningsur lántaka er í upphæðum. Hitt er vitað að óverðtryggð fasteignalán eru að upphæð 39 milljarðar og niðurfærsla þeirra samkvæmt hugmyndum HH nemur u.þ.b. sama hlutfalli og verðtryggð lán, þ.e. 15,5% eða 6,0 milljörðum kr.

7.4 Samantekt á tillögum HH

Hér fyrir aftan eru áhrif beggja tillagna Hagsmunasamtaka heimilanna skoðuð í heild. Til að ekkert fari á milli mála, þá eru tillögur HH eftirfarandi:

Upprunaleg tillaga HH: Sett verði 4% þak á árlegar verðbætur verðtryggðra fasteignalána frá 1.1.2008. Þetta jafngildir 15,5% lækkun á núverandi höfuðstóli lánanna. Öll gengisbundin lán verði gerð að verðtryggðum lánnum miðað við stöðu þeirra 31.12.2007 og taki frá þeim tíma 4% þaki á árlega verðbætur. Vextir óverðtryggðrar fasteigna lána taki þak sem nemur samtölu af verðtryggðum vöxtum og efri verðbólguþáttum Seðlabankans.

Breytt tillaga HH: Sömu forsendur og í upprunalegu tillögunni fyrir utan að 15,5% lækkun skerðist eins og sýnt var í sýnidæmi í samræmi við hækkandi ráðstöfunartekjur, frá 3,5 m.kr. fyrir einstakling og 6 m.kr. fyrir hjón, uns engin lækkun verði hjá þeim einstaklingum sem eru með yfir 5 m.kr. í ráðstöfunartekjur og hjónum með yfir 8 m.kr. Skerðingarmörk hækki um 660 þúsund kr. fyrir hvert barn á heimilinu. Varðandi gengisbundin lán taki þau ekki 4% þak á árlegar verðbætur frá 1.1.2008.

	Fjöldi	Eftirstöðvar fyrir mja. kr.	Niðurfærsla skulda mja.kr.	Niðurfærsla á mann m.kr.
Óbreytt lán	72.762	1.196,9	0	0
Upprunaleg tillaga HH	72.762	1.196,9	182,7	2,5
Breytt tillaga HH	54.000	832,7	139,6	2,5

7.5 Kostir og gallar breyttrar tillögu HH

Allar tillögur hafa sína kosti og galla. Svo er einnig með tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna. Helsta gagnrýnin á upprunalega tillögu HH var að hún fór ekki í manngreinaralit. Allir voru jafnir fyrir augu samtakanna. Þessu atriði hefur verið haldið á loft sem einhverri dauðasynd. Einnig var bent á það, að gert er ráð fyrir að lífeyrissjóðirnir taki á sig stóran hluta þeirrar upphæðar sem kæmi til vegna leiðréttinga á lánnum Íbúðalánasjóðs. Í breyttri tillögu er tekið á fyrra atriðinu, þ.e. sett eru mörk á tekjur, en við það fækkar þeim um ríflega 18.000 sem njóta leiðréttingar lána sinna. Þessi hópur var því samkvæmt upprunalegu tillögunni að fá að meðaltali sömu niðurfærslu og aðrir tekjuhópar. Í breyttri tillögu er afnumið þak á verðbætur áður gengisbundinna lána. Ástæðan fyrir þessu er tvíþætt. Fyrri er að efnahags- og viðskiptaráðherra hefur ítrekað haldið á lofti drögum að frumvarpi um breytingar á gengisbundnum lánnum, þar sem opnað er fyrir að lánunum verði breytt yfir í verðtryggð krónu lán. Þótti því rétt að skoða hvaða áhrif það hefði að fylgja meginlínu væntanlegs frumvarps án þess að hvika frá því skilyrði að miða upphafsdag breytingarinnar við 1.1.2008. Og þá kemur að síðari ástæðunni. Við endurútreikning bílalána hefur komið upp gríðarlegur ágreiningur

vegna aðferða fjármálafyrirtækja við útreikning á dagvöxtum vegna vangreiddra gjalddaga. Með því að ákveða hreint út, að gjalddagar fyrir 1.1.2008 standi óhaggaðir, þá hverfur þessi vandi. Vissulega koma lántakar misjafnlega út úr þessu, en stóru vandamáli er ýtt til hliðar.

Heilt á litið eru kostir tillagna HH einfaldleiki þeirra í framkvæmd. Lánveitendur sem veittu lánin taka allir á sig sömu hlutfallslega skerðingu á höfuðstól verðtryggðra og óverðtryggðra lána. Lánveitendur gengu líklegast út frá því við lánveitinguna, að lán þeirra væru nokkuð örugg. Við hækkun höfuðstóls lána á fremri veðréttum færðust lána á aftari veðréttum ofar í veðrýmið uns þau hrukku upp úr því. Með því má segja að þeir hafi orðið fyrir þeim forsendubresti að missa veðið sitt. Aðferð HH að færa öll verðtryggð lán niður eins, eykur líkurnar á að lánveitendur sem eru aftar í veðröðinni komist aftur inn fyrir veðrými eignarinnar. Tillagan er fljótleg í framkvæmd, þar sem ekki þarf að skoða hvar lán eru í veðröð. Hún skiptir ekki máli. Eina sem þarf að skoða er hvort lán falli undir það að vera vegna lögheimilis. Í öðru lagi, þarf ekki að skoða hvort lánið er utan veðrýmis og þá hve langt utan veðrýmis það er. Í þriðja lagi, þarf ekki að skoða hver greiðslugeta viðkomandi er, en þó þarf að fá vitneskju um ráðstöfunartekjur og fjölskyldugerð. Búið er að fjalla um kosti breytingar á gengisbundnum lánum, en þar vegur þyngst að ekki þurfi að endurreikna gjalddaga fyrir 1.1.2008. Stærsti kostur tillögu HH er að búið verður að ráða með einni aðgerð fram úr vanda mjög stórs hluta þeirra heimila sem eru í greiðsluvanda eða búa við verulega skert lífsgæði vegna hækkunar á greiðslubyrði. Svo vitnað sé til hópana að framan, þá ætti hópur 4 (fólk sem heldur sjó) að vera komið í öruggt skjól, fólk í hópi 3 (á leið í greiðsluvanda) ætti að vera komið í þá stöðu að sjá fram úr vanda sínum og sumir ættu að vera komnir í öruggt skjól, eitthvað hefur fækkað í hópi 2 (yfirskuldsetning) og stærri hluti þeirra sem þar eru eftir ræður vel við skuldastöðu sína, loks hefur fækkað í hópi 1 (í greiðsluvanda) en ennþá eru margir þar sem þurfa frekari aðstoð.

Hvernig er þetta frábrugðið, t.d., 110% leiðinni? Jú, 110% leiðin horfir eingöngu á skuldastöðu heimilanna, þ.e. fólk í hópi 2 (yfirskuldsetning). Vissulega leysir það vanda margra í hópum 1, 3 og 4, en fólk í hópum 5 og 6 fá einnig aðstoð sem það hefur ekkert með að gera. Fyrri aðgerðin nýtist 54.000 fjölskyldum úr hópum 1, 3 og 4 meðan sú síðari nýtist 17.448 fjölskyldum úr þessum sömu hópum. Hafa skal í huga, að 17.763 fjölskyldur eiga samkvæmt tölum sérfræðingahópsins ekki fyrir afborgunum lána sinna. Þegar leið HH er farin, þá mun ennþá um 15.687 vera áfram í þeirri stöðu, en 16.704 fjölskyldur sé 110% leiðin farin. Þetta þýðir að „markvissari“ aðgerðin mun bjarga færri, en „almenna“ aðgerðin.

Ókostir tillögu HH er margir þeir sömu og annarra leiða, eins og sést á tölunum hér að ofan. Vandí margra er slíkur, að mjög sértækar aðgerðir þarf til að hjálpa þeim. Því verður leið HH ekki farin nema leið 3 (greiðslumat) verði einnig farin. Gildir það svo sem líka um 110% leiðina eða þó beitt verði því afbrigði af sértækri skuldaaðlögun, að hún skoði greiðsluhæfi vegna skuldsetningar niður í 60% í staðinn fyrir 80% var fasteignamati. Útreikningar sérfræðingahópsins sýna að minnsta kosti 5.450 og allt að rúmlega 9.000 fjölskyldur ráða ekki

við að greiða af lánum sem nema 60% af fasteignamati húseigna sinna miðað við upplýsingar um ráðstöfunartekjur. Þetta er á bilinu 7,5 – 12,4% fjölskyldna með húsnæðisskuldir.

Annar ókostur við tillögur HH er að Íbúðalánasjóður mun þurfa að færa lánin sín niður um sömu 15,5% og aðrir. Samkvæmt upplýsingum frá sjóðnum eru 17,0 milljarðar af lánum sjóðsins umfram veðrymi og 25,0 milljarðar taldir vera tapað fé. Upprunalegu tillögur HH gera ráð fyrir að eigendur Íbúðabréfa, húsbreifa og húsnæðisbréfa taki á sig þá lækkun sem ÍLS þarf að veita til lántaka sinna. Miðað við að um 500 milljarðar af lánum ÍLS taki á sig slíka skerðingu nemur hún 77,5 milljörðum. (Þessi tala, þ.e. 500 milljarðar, mun vera eitthvað ofmetin.) ÍLS hefur áætlað að yfirveðsetning nemi 17,0 milljörðum og aðrar tapaðar kröfur séu upp á 8 milljarða. Gera má ráð fyrir að öll þessi upphæð, þ.e. 25 milljarðar, komi til frádráttar þessum 77,5 milljörðum og eftir standa því 52,5 milljarðar. Lífeyrissjóðirnir eiga 65-75% allra Íbúðabréfa, húsbreifa og húsnæðisbréfa. Sama hlutfall af 52,5 milljörðum félli því á lífeyrissjóðina eða á bilinu 34,1 til 39,4 milljarðar. Hafa skal í huga að lífeyrissjóðirnir keyptu nýlega Íbúðabréf af Seðlabanka/ríkissjóði að verðmæti 121 milljarð á 87,6 milljarða. Mismunurinn er 33,4 milljarðar eða bróðurparturinn af þeirri upphæð, sem tillögur HH gera ráð fyrir að falli á lífeyrissjóðina. Sjá samtökin ekki að það valdi sjóðunum neinum vanda að axla þessar byrðar. Þessu til viðbótar þyrftu sjóðirnir að leiðrétta eigin lán. Nokkuð er á reiki hve stór hluti lána lífeyrissjóðanna falla undir skilgreiningu HH um lán vegna kaupa á lögheimili og tók nefndin því þann pól í hæðina að telja öll sjóðfélagalán til slíkra lána. Óverulegur hluti þeirra er án veðs, þannig að hér er reiknað með að öll lán sjóðanna séu í fullri innheimtu eða um 180 milljarðar. Þau þarf því að leiðrétta um 15,5% eða 27,9 milljarðar. Þessi hugmynd HH um að lífeyrissjóðirnir taki á sig leiðréttingu lána ÍLS hefur farið þvert í forráðamenn lífeyrissjóðanna, sem telja sig þurfa að skerða lífeyri á móti, þó svo að engir slíkir útreikningar hafi verið settir fram. En til að bregðast við þessari „kvörtun“, þá vill fulltrúi HH leggja til hugmynd að lausn sem fjallað er um í næsta kafla.

8 Sjóður um greiðslu leiðréttingar

Ekki eru allir sammála um það hvernig á að standa að leiðréttingunni og hverjir eiga að fjármagna hana, ef svo má segja. Hagsmunasamtök heimilanna er í hópi fjölmargra sem telur fjármögnunina eiga að vera viðfangsefni hvers lántaka með undantekningu hvað varðar ÍLS.

Ein leið er að stofnaður verði sjóður um greiðslu leiðréttingarinnar. Lánveitendur og ríkið leggi fé í sjóðinn. Við leiðréttingu láns, þá verði greitt beint úr sjóðnum inn á höfuðstól lánsins, þannig að höfuðstóllinn lækki, en engar aðrar breytingar verði á því umfram það sem tilgreint er í þeirri leið sem leiðréttingin fylgir.

Sjóðinn mætti fjármagna með láni sem samsvarar upphæð þeirra leiðréttinga sem stjórnvöld, fjármálafyrirtæki og fulltrúar lántaka hafa sammælt um að leggja eigi í þessa aðgerð. Lánið er síðan greitt niður með framlögum frá lánveitendum og eftir atvikum ríkissjóði. Telji einhverjir af stofnaðilum sjóðsins hag sínum betur borgið með að greiða hraðar inn á lánið, þá væri það val hvers og eins.

Gefum okkur að upphæðin slíks láns væri 150 milljarðar (bara notuð til útskýringar) og að lánið beri 5% óverðtryggða vexti og sé til 25 ára. Ef greitt er árlega af láninu jafnar afborganir, þá verða árlegar greiðslur sem hér segir:

Afb. nr.	Gjalddagi	Eftirstöðvar	Afborgun	Vextir	Samtals greitt
1	1.11.2011	150.000	6.000	7.500	13.500
2	1.11.2012	144.000	6.000	7.200	13.200
3	1.11.2013	138.000	6.000	6.900	12.900
4	1.11.2014	132.000	6.000	6.600	12.600
5	1.11.2015	126.000	6.000	6.300	12.300
6	1.11.2016	120.000	6.000	6.000	12.000
7	1.11.2017	114.000	6.000	5.700	11.700
...					
18	1.11.2028	48.000	6.000	2.400	8.400
19	1.11.2029	42.000	6.000	2.100	8.100
20	1.11.2030	36.000	6.000	1.800	7.800
21	1.11.2031	30.000	6.000	1.500	7.500
22	1.11.2032	24.000	6.000	1.200	7.200
23	1.11.2033	18.000	6.000	900	6.900
24	1.11.2034	12.000	6.000	600	6.600
25	1.11.2035	6.000	6.000	300	6.300
Samtals		0	150.000	97.500	247.500

Sé lánið jafngreiðslulán, þá yrði greiðslan líklegast nær því að vera um 10 milljarðar á ári að jafnaði.

Auðvelt er að útfæra þessa leið þannig að sérstakur tekjustofn verði búin til, s.s. hluti auðlegðarskatts, skattur á fjármálafyrirtæki eða söluhagnaður vegna sölu ríkisins á þeim fjármálafyrirtækjum sem hann hefur tekið yfir eða endurfjármagnað. Líklegt er að bankarnir myndu ekki vilja leggja sinn hluta leiðréttingarinnar í svona lán og því verði upphæð þess umtalsvert lægri. Það sem mestu máli skiptir að árleg greiðsla þess væri viðráðanleg, jafnvel fyrir aðþrengdan ríkissjóð. Verum samt vel meðvituð um það að ríkissjóður þyrfti aldrei að bera nema hluta kostnaðarins og gæti auðveldlega skapað sér tekjustofna til að standa undir honum.

9 Gegnsæi úrlausnar

Fulltrúi HH telur að mikilvægt sé að sem mest gegnsæi náist við úrlausn þeirra mála sem hér eru til umræðu. Ein leið til þess er að opna vefsetur, þar sem hver fjölskylda getur búið til sitt eigið líkan af aðstæðum sínum og tengt það við raunstærðir. Aðgangur að slíku vefsetri væri t.d. í með notendaheiti og aðgangorði inn á vef Ríkisskattstjóra eða með auðkennisykli bankanna. Hver aðili geti sótt upplýsingar um eigin fjárhag til allra þeirra aðila sem geyma

fjárhagsupplýsingar og hvað varðar skattaupplýsingar til skattayfirvalda. Þær upplýsingar sem væru ekki aðgengilegar sem þeim hætti, skráði viðkomandi inn sjálfur. Þegar allri gagnaöflun væri lokið gæti viðkomandi síðan mátað sína stöðu við þær leiðir sem valið verður að bjóða upp á. Að því loknu mætti hugsa sér sjálfvirka umsókn til viðkomandi fjármálafyrirtækja um tiltekna úrlausn mála, þar sem kerfið vottar að þau gögn, sem krafist er, hafi verið notuð við vinnslu umsóknarinnar. Fjármálafyrirtækið getur sannreynt að þær upplýsingar sem að því snúa séu réttar og sé það sátt við niðurstöðuna, þá sér það til þess að lán á þeirra vegum séu færð niður í samræmi við fyrirliggjandi gögn. Hafi sjóðurinn verið stofnaður, sem lýst er að framan, þá einfaldlega sækir fjármálafyrirtækið um greiðslu úr sjóðnum. Með fara nauðsynlegar upplýsingar fyrir starfsmenn sjóðsins að sannreyna að rétt hafi verið staðið að málum. Að sjálfsögðu þarf að útfæra þetta nánar. Rétt er taka fram, að ekki er gert ráð fyrir að gögnum sé safnað á einn stað, heldur sé búið til hlið að upplýsingum úr ólíkum kerfum.

10 Mat á áhrifum

Sérfræðingahópurinn átti að meta áhrif aðgerða (leiða) á eftirfarandi þætti:

- Áhrif á efnahagslíf og atvinnustig
- Áhrif á ríkissjóð í bráð og lengd.
- Áhrif á eigna- og tekjudreifingu landsmanna.
- Áhrif á greiðslubyrði lántaka
- Áhrif á stöðu lífeyrissjóða í bráð og lengd.
- Áhrif á fjárhag Íbúðalánasjóð.
- Áhrif á fjárhag banka og annarra lánastofnana.
- Áhrif á efnahagslega hvata einstaklinga og lánastofnana.
- Áhrif á framtíðarskipan og fjármögnun íbúðarlána.

Ekki tókst að ljúka þeirri vinnu. Þó er ljóst að öll niðurfærsla lána mun hafa jákvæð áhrif á efnahagslífið ef heimilin nota þann pening, sem annars hefði farið í greiðslu lána, til aukinnar neyslu. Misjafnt er eftir leiðum hve mikil lækkun á greiðslubyrði kemur fram. Miðað við greiðslubyrði upp á 5.000 kr. á hverja milljón á mánuði, þá hefur 100 milljarða lækkun höfuðstóls í för með sér 500 milljóna kr. lækkun afborgana. Ekki er sjálfgefið að allur sá peningur fari í neyslu, en geri hann það getur það þýtt allt að 100 m.kr. í hærri virðisaukaskatt til ríkisins á mánuði eða 1,2 milljarða kr. á ári. Ruðningsáhrif 6 milljarða á ári geta verið umtalsverð, en höfundur álitsins hefur ekki þekkingu til að meta þau.

Áhrifin á ríkissjóð í bráð og lengd veltur á því hvort hann þurfi að hlaupa undir bagga með ÍLS eða ekki.

Áhrifin á eignadreifingu landsmanna geta ekki orðið nema jákvæð, þar sem fleiri fjölskyldur geta haldið heimilum sínum. Því fleiri sem njóta aðgerðanna, því jákvæðari verða áhrifin. Ruðningsáhrif aukinnar neyslu munu verða til þess að störfum fjölgar, sem styrkir tekjur heimilanna. Hvort það verði til þess að tekjudreifing aukist eða minnki er erfitt að segja. Tekjutenging í breyttum tillögum HH mun auka á jöfnuð í þjóðfélaginu.

Lækkun höfuðstóls lána kemur strax fram í lægri greiðslubyrði. Þar sem tillögur HH ná til allra lántaka, þá breytist greiðslubyrði þeirra allra. Það á líka við um niðurfærslu miðað við upphaflegan höfuðstól og vaxtalækkun.

Annað sem ekki má gleyma eru eignirnar sem verið er að verja með hverri aðgerð. Ekkert fer á milli mála að eftir því sem aðgerð er víðtækari, þá er verið aðstoða fleiri við að halda eignum sínum. Fasteignamat þess húsnæðis sem er með áhvílandi fasteignalán nemur tæplega 1.900 milljörðum, breyttar tillögur HH ná til eigna að verðmati um 1.300 milljarðar.

Staða lífeyrissjóðanna er mjög völt um þessar mundir. Gæði eignasafna sjóðanna hafa versna mjög mikið og á eftir að leysa úr mörgum málum vegna þess. Húsnæðislán sjóðanna hafa tekið á sig högg eins og aðrar eignir. Sum lán hafa misst veð eða eru á skertu veði. Almenn niðurfærsla á borð við tillögur HH, auka líkurnar á því að eftirstöðvar lána lífeyrissjóðanna hafi tryggt veð að baki sér. Vissulega tapast 15,5% af húsnæðislánum sjóðanna, en í staðinn hafa þeir í höndunum traust lán og öruggara greiðsluflæði.

Áhrifin á Íbúðalánasjóð er á margan hátt sambærileg við stöðu lífeyrissjóðanna. Hluti niðurfærslulánanna verður bara viðurkenning á þegar töpuðum kröfum eða kröfum sem líklegast myndu tapast ef ekkert væri gert. Í öðrum tilfellum styrkist tryggingin að baki lánunum. Mikilvægust er líklega sú tiltekt sem verður í lánasafni sjóðsins. Líklegt er að ÍLS geti ekki borið niðurfærsluna án þess að eitt af þrennu komi til: 1) framlag úr ríkissjóði; 2) hækkun vaxta; eða 3) samningar við lánardrottna.

Áhrifin á banka og aðrar lánastofnanir verða margvísleg. Löngu tímabær endurskipulagning skulda mun eiga sér stað. Vandí flestra fjármálafyrirtækja um þessar mundir er að stór hluti lánasafna þeirra eru það sem Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn kallar í nýjustu skýrslu sinni „non-performing loans“, hér kölluð óvirk, þ.e. lán sem ekki er verið að greiða af, þar sem þau eru annað hvort í vanskilum eða frystingu. Samkvæmt AGS er um 63% allra lána bankakerfisins óvirk, þegar miðað er við kröfuupphæð lánanna, en 45% þegar miðað er við bókfært virði lánanna. Eitt helsta markmið þessara aðgerða er fjölga í hópi virkra lán og um leið fækka í hópi óvirka. Með því mun efnahagur fjármálafyrirtækjanna styrkjast og framtíð þeirra verða tryggð. Fyrirtæki sem er með um 37% heimtur af kröfum sínum er í slæmum málum og þó heimturnar færu upp í 85%, þá er rekstrarhæfi þess ennþá mjög dapurt.

Áhrifin á efnahagslega hvata einstaklinga og lánastofnana, þá getur sá hvati ekki annað en aukist með víðtækum leiðréttingum lána heimilanna. Núverandi ástand einkennist að algjöru vantrausti heimilanna á lánakerfið. Fólk þorir ekki að fara út í miklar lántökur, þar sem það veit ekki nema innan fjármálakerfisins sitji menn á svikráðum. Brennt barn forðast eldinn. Náist ekki sátt milli lánveitenda og lántaka, þá mun landið ekki ná að rísa úr öskustónni og kreppan mun dýpka. Í stað hvata til uppbyggingar verður hræðsla ríkjandi og stöðnun. Afleiðingin af því eru frekari vanskil, fleiri nauðungarsölur og fjölgun gjaldþrota. Fólk mun flytjast úr landi ef því finnst það ekki njóta sanngirni og réttlætis. Um leið og fólki líður betur gagnvart viðskiptabankanum sínum, þá mun það hafa mikið efnahagsleg áhrif. Það mun taka

mörg ár fyrir sárin að gróa og tortryggnin mun líklegast verða mikil um ókomin ár hjá þeim fjölskyldum sem eru að upplifa ástandið á eigin skinni. Ef vel tekst til við leiðréttingu lána heimilanna, þá mun okkur vonandi auðnast að stytta tímenn sem endurreisnin tekur.

Áhrif á framtíðarskipan og fjármögnun íbúðarlána verður mikil. Í fyrsta lagi, þá verðum við að horfast í augun við að verðtryggingin er barn síns tíma. Ísland er fyrsta þjóðfélagið sem fer í gegn um fjármála- og skuldakreppu með verðtryggingu sem megin lánaformið. Annars staðar hefur ein leið stjórnvalda til að leiðrétta misvægi launa og skulda verið að auka á verðbólgu og henda skuldum á verðbólguþálið. Stjórnvöld í Bandaríkjunum hafa t.d. ákveðið að fara þá leið. Þar á að prenta peninga og hrúga þeim út í hagkerfið til þess að mynda þenslu og verðbólgu. Hér á landi er það ekki hægt, þar sem verðbólga mun bara hækka höfuðstól verðtryggðra lána. Af þessum sökum er ákaflega mikilvægt að hverfa frá verðtryggingu lána neytenda eins fljótt og hægt er. Ekkert mælir í sjálfu sér gegn því að fyrirtæki og fagaðilar taki verðtryggð lán, en þau eiga ekki að vera í boði á neytendamarkaði. Hagsmunasamtök heimilanna hafa sett fram tillögur um framtíðarskipan húsnæðislánakerfisins. Þar er í grófum dráttum lagt til að verðtrygging detti út í áföngum með því að setja til að byrja með 4% þak á árlega verðbætur. Þetta þak lækki árlega uns það hverfi. Í stað verðtryggðra lánakerfisins komi óverðtryggð lán með þak á vexti. Gert er ráð fyrir að vextir geti verið fastir, breytilegir eða fljótandi. Lántakar semji við lánveitendur til skamms tíma um kjör lánanna, en sé jafnframt frjálst að flytja sig á milli lánastofnanna með lágmarkstilkostnaði. Með þessu fáist meiri samkeppni um veitt lán og markaðurinn verði virkari. Öll lán greiðist upp við eigendaskipti sem þýðir jafnframt að nauðsynlegt er að afnema stimpilgjöld. Þar sem lán eru greidd upp við eigendaskipti, þá þurfi lánveitendur ekki að fjármagna hvert lán nema til 6 - 8 ára í senn, þó svo að greiðslubyrði lánanna miði við 20 - 40 ára lánstíma.

11 Lokaorð

Vinna sérfræðingahópsins hefur að mjög mörgu leiti verið vönduð og góð. Skortur á réttum upplýsingum hefur þó háð vinnu hans. Mikilvægt er að einhver opinber stofnun taki að sér að halda utan um fjárhagslegar upplýsingar sem snúa að heimilunum, þannig að auðveldara sé fyrir stjórnvöld að fylgjast með þróun þeirra mála.

Vandamál heimilanna í dag er tvíþætt. Annars vegar tekjuvandi og hins vegar greiðsluvandi. Sá síðarnefndi helgast af lækkun tekna, hækkun greiðslubyrði lána og rýrnun eigna. En sá fyrrnefndi er vegna þeirrar launastefnu sem ríkir í landinu. Báðir þessir vandar eiga sér sameiginlegan óvin, sem er verðtrygging, en hún knýr bæði hina sjálfvirku vél hækkunar höfuðstóls húsnæðislána og virkar hreinlega sem hvati til verðhækkana. Fylgjendur verðtryggingarinnar segja hana vera vörn fyrir lántaka, en reyndin er að hún er vörn fyrir lánveitendur en eitur í beinum lántaka. Meðan húsnæðislán halda áfram að vera verðtryggð mun sjálfvirk eignaupptaka halda áfram. Því verður ein mesta kjarabót fyrir launþega til frambúðar að losna við verðtrygginguna og koma á óverðtryggðu húsnæðislánakerfi með hóflegum vöxtum. Hver sem niðurstaðan verður úr vinnu sérfræðingahópsins, þá er

lífsnauðsynlegt fyrir heimilin í landinu að losna úr viðjum hins verðtryggða húsnæðislánakerfis. Hátt í 8.000 heimili gerðu tilraun til slíks á árunum fyrir hrun. Hvað var taka gengisbundinna lána annað en uppsögn á verðtryggða lánakerfinu? Það átti bara enginn von á því að stærstu eigendur bankanna tækju, samkvæmt leiðsögn stjórnenda þessara sömu banka, stöðu gegn viðskiptavinum sinna eigin banka til að hagnast örlítið meira. Af þessu skapaðist forsendubrestur sá sem lántakar hafa barist fyrir frá því í mars 2008 að fá leiðréttan. Nú hafa stjórnvöld tækifæri til þess.

Staða margra lánþega er grafalvarleg. Tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna, sem fjallað hefur verið um í þessu séráliti, koma flestum til bjargar. Menn hafa sett fyrir sig kostnaðinn, en samtökin eru tilbúin að skoða breytta útfærslu í dúr við það fjallað er um í álitinu. Ef bornar eru saman ólíkar leiðir, þá kemur í ljós að ekki bara nýtast tillögur HH flestum heldur kosta þær minnst miðað við þann fjölda sem mun njóta þeirra.

Samanburður niðurstaðna			
Einstakar leiðir	Kostnaður milljarðar kr.	Heimili sem njóta	
		Fjöldi	Niðurfærsla á heimili m.kr.
Sértæk skuldaaðlögun	18-23	2.605	6,9 - 8,8
Flöt lækkun skulda um 15,5% (HH)	185	72.762	2,5
Flöt lækkun með skurði (HH)	139	54.000	2,6
Niðurfærsla skulda m.v. upphaflega lánsfjárhæð	155	72.762	2,1
Lækkun skulda að 110% verðm.eigna	89	15.203	5,9
Lækkun skulda að 100% verðm.eigna	125	20.348	6,1
Stiglækkandi niðurfærsla skulda að 90% af verðm.eigna	135	20.878	6,4
Hækkun vaxtabóta	2 á ári, 40 ef varanlegt	Erfitt að meta*	
Lækkun vaxta í 3%	24 á ári 240, ef varanlegt	72.762	3,3

*Heimilum sem njóta vaxtabóta fækkar úr 43.868 í 36.524, mest í hópi hjóna og sambúðarfólks.

Ofangreindur samanburður sýnir að af þeim tillögum sem skoðaðar voru ítarlega eru tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna ná til flestra lántaka með lægstum tilkostnaði. Skiptir þá ekki máli hvort upprunaleg tillaga samtakanna er skoðuð eða útfærsla með skurði á ráðstöfunartekjur í samræmi við sýnidæmi. Niðurfærsla skulda miðað við upphaflega lánsfjárhæð var lítið skoðuð, en þó kom í ljós að hún gat valdið því að fólk væri búið að greiða upp lán sitt.

Sé það markmið stjórnvalda að ná til sem flestra lántaka með minnstum tilkostnaði, þá lítur svo út að tillögur HH uppfylli það skilyrði best. Þegar kemur að því að rétta hlut þeirra verst settu, þá eru aðeins tvær leiðir sem gera betur, þ.e. sértæk skuldaaðlögun og vaxtalækkun í 3%.

Samanteknar niðurstöður			
Einstakar leiðir	Kostnaður milljarðar kr.	Fækkun heimila í vanda eftir aðgerð	
		Neyslu-viðmið UMS +50%	Neyslu-viðmið UMS +100%
Sértæk skuldaaðlögun	18-23	2.096 (29,5%)	2.096 (19,6%)
Flöt lækkun skulda um 15,5% (HH)	185	1.500 (21,0%)	2.076 (19,4%)
Flöt lækkun með skurði (HH)	139	1.500 (21,0%)	2.076 (19,4%)
Niðurfærsla skulda m.v. upphaflega lánsfjárhæð	155	1.253 (17,6%)	1.753 (16,4%)
Lækkun skulda að 110% verðm.eigna	89	888 (8,3%)	1.059 (6,0%)
Lækkun skulda að 100% verðm.eigna	125	1.205 (17,0%)	1.472 (13,8%)
Stiglækkandi niðurfærsla skulda að 90% af verðm.eigna	135	1.458 (20,5%)	1.790 (16,7%)
Hækkun vaxtabóta	2 á ári, 40 ef varanlegt	1.450 (20,5%)	1.070 (10,0%)
Lækkun vaxta í 3%	24 ári 240, ef varanlegt	2.578 (36,3%)	3.771 (35,3%)

Varðandi dreifingu byrða, þá gengur tillaga HH út að lánveitendur taki allir á sig leiðréttingu skuldanna. Sama gerist þegar skuldir eru færðar niður miðað við upphaflega lánsfjárhæð og þegar vextir eru lækkaðir í 3%. Í öllum öðrum leiðum er gert ráð fyrir að þeir lánveitendur sem eru aftar í veðröð taki fyrst á sig niðurfærsluna áður en kemur að þeim sem er framar.

Fátt fer á milli mála að tillaga HH er skilvirk og skjótvirk. Ekki þarf að velta fyrir sér veðröð eða kalla alla lánveitendur að borðinu. Hver og einn lánveitandi getur framkvæmt aðgerðina hjá sér án atbeina annarra. Aftur á það sama við þegar skuldir eru færðar niður miðað við upphaflega lánsfjárhæð og þegar vextir eru lækkaðir í 3%. Í öllum öðrum leiðum þarf að fara í gang flókið ferli, þar sem kalla þarf saman allan lánveitendur, skoða veðröð og færa niður eftir ýmsum kúnstarinnar reglum.

Erfitt er að meta umsýslukostnað vegna leiðanna og verður það því ekki reynt.

Eitt hljótum við að velta fyrir okkur: Viljum við virkilega að fasteignir að verðmati allt að 1.300 milljarðar lendi í höndum fjármálastofnana? Er það sú framtíðarsýn sem við viljum sjá. Það er nefnilega það sem gæti gerst, ef ekki er létt á greiðslubyrði þeirra sem eru í yfirvofandi greiðsluvanda eða hafa haldið sjó hingað til m.a. með því að ganga á allan mögulegan sparnað. Sá hópur, sem mikið er skoðaður skýrslu sérfræðingahópsins, þ.e. þeir sem eru verst settir, á vel innan við 10% eigna. Hinir hóparnir, sem fulltrúi HH vill að líka sé horft til, eiga líklegast um 50% allra eigna. Er ekki til mikils vinnandi, að þessi hópur haldi eignum sínum en verði ekki sendur á vergang eða hreinlega hrökklast úr landi.

Að lokum er ítrekað að seint verður metið mikilvægi þess að gera meira með vinnu sérfræðingahópsins, en felst í skýrslu hans. Til þess að sátt náist í þjóðfélaginu verður að fara í nokkuð víðtækar aðgerðir. Greining sérfræðingahópsins sýnir svo ekki verður um villst að leið Hagsmunasamtaka heimilanna er í flesta staði hentugust, með eða án skerðinga. Hún er skilvirk, skjótvirk og nær til flestra með minnstum tilkostnaði.