

8. mars 2011
SI-71364

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Virðingarfyllst,

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Arnór Sighvatsson
aðstoðarseðlabankastjóri

Tryggvi Pálsson
framkvæmdastjóri