



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 úrræðis 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 ólögmaetum, forsendum. Samtökin líta svo á að þar sé um eignaupptöku að ræða sem stjórnvöldum beri að leiðrétta.

Misjafnar viðtökur og hagur bankans í fyrirrúmi

Vegna þess hvernig úrræðið virkar telja samtökin líklegt að úrræðinu verði misjafnlega tekið. Þó það kunni 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 hærri 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 krónulán miðað við gengi dagsins. Slíkur gjörningur yrði til verulegra hagsbóta fyrir bankann þar sem höfuðstóll gengistryggðra lána hefur hækkað mjög frá lántöku og í sumum tilfellum allt að þrefaldast. Með þessu móti yrði gengistapið 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., eiginfjárlutfall var 60%. Heimili B átti hins vegar 4 mkr. í fasteign sem metin var á 20 mkr., var með 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 hærri en markaðsvirði eignarinnar og á heimili A því ekki kost á að nýta sér úrræðið. Hins vegar er heimili B komið með neikvæða eiginfjárstöðu og getur nýtt sér úrræðið. Ljóst er því að úrræðið gagnast einna helst þessum hópi, það er heimilum sem tóku verðtryggð 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
Eiginfjárlutfall	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, sl. 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 sl. segist félags- og tryggingamálaráðherra „vona að bankarnir fari innan tíðar að geta heimilað eftirgjöf skulda.“ Viðskiptaráðherra tók í sama streng þann 16. júlí sl. 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.“

Á fundi Hagsmunasamtaka heimilanna þann 24. júní sl. með stjórnendum Nýja Kaupþings var úrræðið sem hér er til umfjöllunar kynnt samtökunum. Eftir fundinn var það skilningur fulltrúa HH að úrræðið gerði ráð fyrir afskriftum en nú hefur annað komið á daginn. Það vekur sérstaka athygli m.a. í ljósi þeirra ummæla sem ráðherrar hafa nýlega látið falla. Hvað gerðist í millitíðinni? Samtökin líta svo á að það sé annarra að svara því en telja að ummæli Hermanns Björnssonar, talsmanns Nýja Kaupþings, í viðtali við morgunútvarp Rásar 2 þann 28. júlí sl. varpi nokkru ljósi á málið. Þar kom fram að það væri hvorki vilji stjórnvalda né Alþjóðagjaldeyrissjóðsins að fara í almennar afskriftir, að bankanum væri það ekki heimilt.

Hagsmunasamtök heimilanna furða sig á þeirri þumalskrúfu sem Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn virðist hafa á efnahagslífi þjóðarinnar. Það er sama hvert lítið er, AGS virðist vilja koma í veg fyrir endurreisn efnahagslífsins og tryggir kröfur erlendra kröfuhafa eins og kostur er. Samtökin geta ekki annað en velt því fyrir sér hverjir séu ráðamenn þessa lands og hvort ákvarðanir séu teknar af lýðræðislegum stjórnvöldum eða hvort Ísland sé hluti af einveldi sem AGS fer fyrir?

Nýtist ákveðnum hópi og friðþæging fyrir stjórnvöld

Hagsmunasamtök heimilanna telja að þessi úrræði Nýja Kaupþings nýtist fyrst og fremst þeim sem tóku verðtryggð lán með háu upphaflegu lánshlutfalli (70-100%). Fyrir þá er úrræðið ásættanleg skammtímalausn uns í ljós kemur hvað gerist með biðlánin eftir 3 ár.

Almennt má gera ráð fyrir að í þeim hópi lántakenda sem áttu hlutfallslega lítið eigið fé til íbúðakaupa finnist margir yngri lántakendur sem jafnvel voru að festa kaup á sinni fyrstu eign, nýkomnir á vinnumarkað. 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 hruns efnahagskerfisins er því í raun mun meira en fyrstu kaupenda (heimili B).

Eins og hér hefur verið rakið nýstist úrræðið einna helst ákveðnum hópi. Því má spyrja hvaða úrræði verða í boði fyrir aðra hópa? Ef skuldaaðlögun Nýja Kaupþings er ætluð til að skapa friðþægingu fyrir stjórnvöld gagnvart kröfunni um leiðréttingu á lánum heimilanna er að lokum mikilvægt að taka fram að úrræðið felur hvorki í sér leiðréttingu né afskrift, og skapar jafnvel óásættanlegt ójafnræði meðal lántakenda.

31. júlí 2009

Stjórn Hagsmunasamtaka heimilanna