

Skýrsla

eftirlitsnefndar til efnahags- og viðskiptaráðherra, samkvæmt lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins

September 2011

Innihald

1	Inngangur	4
2	Samantekt	8
3	Aðgerðir vegna skuldavanda einstaklinga og heimila	12
4	110% úrræðið	12
4.1	Framkvæmd 110% úrræðisins	13
4.1.1	Mat á fasteign	13
4.1.2	Aðrar aðfararhæfar eignir og fríeignamark	14
4.1.3	Tekjur	18
4.1.4	Veðskuldir	18
4.1.5	Úrvinnsla og niðurstaða lánaákvörðunar	19
4.1.6	Úrvinnsla umsókna frá starfsmönnum fjármálafyrirtækja	19
4.2	Fjöldi umsókna til 1. júlí 2011	20
4.3	Gildistími úrræðis	22
4.4	Heimasíður fjármálafyrirtækja og ÍLS	22
4.5	Niðurstöður eftirlitsnefndar	23
5	Lánsveð	26
5.1.1	Veðtryggð lán öruggari fyrir lánveitanda	26
5.1.2	Lánsveðin og tölulegt mat á skuldavandanum	26
5.1.3	Lánsveð og 110% leiðin	28
6	Sértæk skuldaaðlögun	30
6.1	Framkvæmd sértækrar skuldaaðlögunar	30
6.1.1	Eignir	31
6.1.2	Ráðstöfunartekjur	32
6.1.3	Framfærslukostnaður	33
6.1.4	Greiðslugeta	34
6.1.5	Úrvinnsla og niðurstaða greiðslumats	35
6.1.6	Úrvinnsla umsókna frá starfsmönnum fjármálafyrirtækja	37
6.2	Fjöldi umsókna til 1. júlí 2011	39
6.3	Gildistími úrræðis	42
6.4	Heimasíður fjármálastofnana	42
6.5	Niðurstöður eftirlitsnefndar	43
7	Viðbótarúrræði hjá Landsbanka og Íslandsbanka	50

8	Bændur	54
8.1	Inngangur	54
8.2	Rekstrarlíkan bændasamtakanna	56
8.3	Frankvæmd.....	56
8.3.1	Umsókn og gagnaskil	57
8.3.2	Verðmat eigna	57
8.3.3	Sala eigna	57
8.3.4	Rekstraráætlun og greiðslugeta	57
8.3.5	Rekstar- og biðlán	59
8.4	Tölulegar upplýsingar	59
8.5	Niðurstöður eftirlitsnefndar	66
9	Eftirgjöf skulda yfir einum milljarði króna	68
10	Niðurstöður.....	70
	Viðauki I.....	72
	110% úrræðið – tilmæli um lagfæringar á heimasíðum	72
	Sértæk skuldaaðlögun – tilmæli um lagfæringar á heimasíðum	75
	Viðauki II	78
	110% úrræðið – sýnidæmi.....	78
	Sértæk skuldaaðlögun – sýnidæmi	80
	Viðauki III.....	82
	Meðhöndlun lánsveða og krossveða hjá Landsbankanum	82

1 Inngangur

Í þessari þriðju skýrslu¹ nefndar (hér eftir nefndin eða eftirlitsnefndin) sem skipuð var skv. lögum nr. 107/2009 vegna aðgerða í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins, er gerð grein fyrir framkvæmd á þeim úrræðum sem lögín og reglur byggðar á þeim taka til vegna aðgerða í þágu einstaklinga / heimila, bænda og einyrkja. Á grundvelli laganna var skrifað undir *Samkomulag um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga* 31. október 2009 og í mars 2010 voru samþykktar *Sameiginlegar reglur fjármálafyrirtækja um fjárhagslega endurskipulagningu fyrirtækja* (hér eftir SFF reglur). Þann 15. desember 2010 var skrifað undir samkomulag um úrvinnslu skuldamála lítilla og meðalstórra fyrirtækja (hér eftir nefnt Beina brautin), en samkomulagið byggir á SFF reglunum. Þann 3. desember 2010 stóðu ríkisstjórnin, fjármálafyrirtæki og lífeyrissjóðir að *Viljayfirlýsingu um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna* þar sem ný úrræði voru kynnt án þess að þau væru útfærð þar. Úrræðin voru síðan útfærð með því að samþykkja endurbætta útgáfu af *Samkomulagi um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga* þann 22. desember 2010 sem kom í stað fyrra samkomulags frá 31. október 2009, hér eftir nefnt verklagsreglur, og *Samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila* hinn 15. janúar 2011, hér eftir nefnt 110% úrræðið.

Úrræðin, sem tilvitnuð lög, reglur og samkomulög taka til, eru margvísleg. Í fyrsta hluta er annars vegar farið yfir framkvæmd á 110% úrræðinu sem felur í sér að veðskuldir eru færðar niður að 110% af verðmæti veðsettrar fasteignar (að uppfylltum nánar tilteknum skilyrðum) og hins vegar úrræðið sem í daglegu tali hefur verið kallað „sértæk skuldaaðlögun fyrir einstaklinga og heimili“. Gerð er grein fyrir fjölda umsókna skuldara um úrlausn í samræmi við hvort úrræðið fyrir sig, hversu margar þessara umsókna hafa verið afgreiddar og hversu mörgum hefur verið synjað. Fjallað er um gildistíma úrræðanna, tilmæli nefndarinnar um úrbætur á framsetningu upplýsinga á heimasíðum fjármálafyrirtækja og Íbúðalánasjóðs (ÍLS). Að lokum er fjallað um helstu niðurstöður eftirlitnefndar á framkvæmdinni, gerð krafa um nýtt vinnulag fjármálafyrirtækja gagnvart einstaklingum og bent á atriði sem betur mega fara.

Í öðrum hluta er gerð grein fyrir úrræðum sem Landsbankinn hóf að bjóða sínum viðskiptavinum í byrjun júní árið 2011. Einnig er fjallað um úrræði sem Íslandsbanki kynnti

¹ Eftirlitsnefndin skilaði áfangaskýrslu til efnahags- og viðskiptaráðherra þann 9. mars og fullnaðarskýrslu í september 2010.

og bauð í kjölfarið. Gerð er grein fyrir þeim blæbrigðamun sem á úrræðunum er, einnig að hvaða marki þau eru frábrugðin eða viðbót við 110% úrræðið sem varð til í samvinnu stjórnvalda og fjármálastofnana, lífeyrissjóða og Íbúðalánasjóðs.

Í þriðja hluta er fjallað um framkvæmd fjárhagslegrar endurskipulagningar/sértækrar skuldaðalögunar fyrir bændur og að hvaða leyti framkvæmdin er frábrugðin beitingu úrræðisins gagnvart öðrum hópum í sambærilegri stöðu, hvort sem um er að ræða beitingu úrræðisins gagnvart einstaklingum/heimilum eða fyrirtækjum.

Rétt er að taka fram að hlutverk nefndarinnar er ekki að leggja mat á eða skoða hvort endurútreikningar fjármálafyrirtækja á gengistryggðum lánum séu í samræmi við lög nr. 151/2010. Umboðsmaður skuldara fól Raunvísindastofnun Háskóla Íslands að yfirfara útreikninga og birti niðurstöður á heimasíðu sinni þann 27. maí sl.² Við skoðun kom í ljós að Landsbankinn, Íslandsbanki, Arion banki, Byr og Drómi reiknuðu húsnæðislán með sama hætti, þ.e. lögðu vaxtavexti við höfuðstól einu sinni á ári. Drómi og Avant reiknuðu bílalánin sömuleiðis með sömu aðferð. SP-fjármögnun, Lýsing og Íslandsbanki reiknuðu bílalán þannig að vaxtavextir voru lagðir við höfuðstól við hvern áfallinn gjalddaga sem gaf nokkuð hærri eftirstöðvar. Munurinn á aðferðafræði fjármálafyrirtækjanna byggði á mismunandi skilningi þeirra á lögnum og hvernig standa skyldi að útreikningi. Umboðsmaður skuldara taldi sig ekki hafa heimild til að kveða upp úr um hver væri hin rétta aðferðafræði samkvæmt lögnum en hvatti fjármálafyrirtæki til að láta lántakendur njóta vafans við endurútreikning lána.

Nefndin sendi Arion banka, Byr, Íbúðalánasjóði, Íslandsbanka og Landsbanka drög að skýrslunni ásamt bréfi. Óskað var eftir viðbrögðum við þeim atriðum sem nefndin telur að betur megi fara eða þurfi að laga eða breyta svo og athugasemdum við efni skýrslunnar. Byr, Íslandsbanki og Landsbanki svöruðu formlega auk þess sem nefndin fundaði með bankastjóra og tengiliðum Landsbanka og tengiliðum Íslandsbanka.

Íslandsbanki og Landsbanki hafa lýst því yfir að þeir muni endurskoða ferla í sértækri skuldaaðlögun og taka til skoðunar hvort hægt sé að verða við því að birta umsóknir um úrræðið á heimasíðum. Sama á við um skriflegar upplýsingar til viðskiptavina þegar greiðslumat/ítarlegt stöðumat liggur fyrir. Báðir bankar ætla að taka upp að skrá og flokka

² Sjá heimasíðu umboðsmanns: <http://www.ums.is/fraedsla-og-frettir/nr/313>.

skipulega mál sem hafa fengið aðrar úrlausnir en sértæka skuldaaðlögun. Ekki liggur fyrir formleg afstaða Landsbanka varðandi það að tengja fríeignamark ráðstöfunartekjum.

Byr hefur lýst yfir að upplýsingar um fríeignamark verði birt á heimasíðu en hafnar því að birta umsókn um sértæka skuldaaðlögun á heimasíðunni. Þá sér Byr sér ekki fært að breyta framkvæmd á 110% úrræðinu.

2 Samantekt

Almennt

Eftirlitsnefndin hefur í úrtökum og með almennri skoðun ekki orðið annars áskynja en að innan hvers fjármálafyrirtækis séu sambærileg mál afgreidd með sambærilegum hætti í samræmi við lög, samkomulög og verklagsreglur.

Nefndin hefur gert smávægilegar athugasemdir í einstaka málum þar sem frávik hafa verið en ekki hefur verið ástæða til að senda ráðherra álit skv. 5. gr. laga 107/2009.

Ekki hefur verið um það að ræða sbr. framangreint að fjármálafyrirtækin mismuni einstökum viðskiptavinum sínum og starfsmenn þeirra vinna af heilindum að því að finna lausn á skuldamálum einstaklinga og heimila. Þrátt fyrir það eru kerfislæg framkvæmdaatriði sem nefndin hefur orðið áskynja sem þarf að lagfæra til að markmiðum og tilgangi laga nr. 107/2009 verði fullnægt.

110% úrræði

Nefndin telur að 110% úrræðið hafi verið útfært of þröngt í samkomulaginu frá 15. janúar 2010 og hefði mátt vera einfaldara og þar með fljótlegra í framkvæmd. Með því að miða við 110% af fasteignamati í stað markaðsvirðis ódýrari eigna, láta aðrar aðfararhæfar eignir ekki dragast frá niðurfærslu að ákveðnu marki og taka upp fríeignamark með fastri fjárhæð, hefði mátt einfalda og flýta málum að mati nefndarinnar. Aðilar samkomulagsins hefðu átt að standa að sameiginlegri, samræmdri breytingu á samkomulaginu í stað þess að standa hver að sinni útfærslu á úrræðinu þegar í ljós kom hversu erfitt það var í framkvæmd.

Nefndin bendir á að lántakar með lánsveð hjá 3ja aðila fá minni skuldaniðurfellingar en þeir sem voru með 80-100% lán hjá bönkunum.

Nefndin fer fram á að fríeignamark eigi miðist við ákveðna fjárhæð en ekki við ráðstöfunartekjur.

Nefndin fer fram á að aðrar aðfararhæfar eignir til frádráttar niðurfellingu verði metnar á raunvirði/markaðsvirði þegar miðað er við markaðsvirði fasteigna en ekki fasteignamat og fríeignamark er takmarkað.

Nefndin fer einnig fram á að lánþegum sem þegar hafa fengið mál sín afgreidd eigi þess kost að fá endurmat hafi verðmat annarra aðfararhæfra eigna haft áhrif á niðurstöðu fyrra mats.

Öll fjármálafyrirtækin skulu birta verklagsreglur um fríeignamark á heimasíðum sínum þar sem nákvæmlega er útskýrt hvernig það virkar.

Sértæk skuldaaðlögun

Segja má að úrræðið sé í hálfgerðum skammakrók hjá fjármálafyrirtækjunum. Úrræðið felur í sér mikla vinnu þess fjármálafyrirtækis sem er umsjónaraðili og samvinnu allra kröfuhafa, sem er vissulega flóknara en þegar eitt fjármálafyrirtæki semur við sjálft sig. Mál eru oft flókin sem veldur því e.t.v. að reynt er að beita öðrum úrræðum sem ekki krefjast samninga við aðra kröfuhafa.

Fjármálafyrirtækin virðast vera tilbúin til að veita úrræði sem snúa eingöngu að þeim sjálfum og eru þ.a.l. einfaldari í framkvæmd, þó svo að þau úrræði gagnist eignafólki og/eða þeim sem ekki eiga við greiðsluvanda að stríða. Þessi úrræði einkennast af að vera minna skilyrt en sértæk skuldaaðlögun og geta í einstökum tilvikum jafnvel leitt til meiri niðurfellinga en sértæk skuldaaðlögun.

Fjármálafyrirtækin halda ekki saman með skipulegum hætti upplýsingum um mál einstaklinga/heimila sem leita til þeirra vegna fjárhagsvandráða og fá aðra lausn en sértæka skuldaaðlögun eða 110% úrræði. Nefndin hefur þ.a.l. ekki aðgang að gögnum um slík mál og getur ekki gengið úr skugga um að þeir sem fjármálafyrirtækin meta að dugi vægari úrræði, hafi fengið varanlegt úrræði sem dugar til framtíðar eins og sértækri skuldaaðlögun er ætlað að gera.

Fjármálafyrirtæki verða að taka upp skipulega skráningu mála þar sem niðurstaðan er að vægari úrræði en sértæk skuldaaðlögun sé nægileg og flokka þau eftir úrræðum.

Fjármálafyrirtækin þurfa að gera lántökum skriflega grein fyrir því hvaða úrræði henti viðkomandi að undangengnu stöðumati/greiðsluerfiðleikamati.

Fjármálafyrirtæki verða að setja umsóknareyðublöð um sértæka skuldaaðlögun á heimasíður sínar þannig að lántakar geti sjálfir sótt um úrræðið. Þetta er sett fram með vísan í 7. grein „Samkomulags um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga“.

Bændur

Sérstaða bænda er sú að íbúðarhúsnæðið er ekki hægt að selja frá jörðinni og eigi þeir að halda heimili sínu verða þeir að fá að halda bújörðinni líka. Tekjur bænda eru öruggar í því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld hafa búið þeim í formi beingreiðslna og annarra styrkja. Því er við fjárhagslega endurskipulagningu bænda látið viðgangast hjá fjármálafyrirtækjum að rekstur sem yrði metinn ólífvænlegur í öðrum tilvikum og í öðrum atvinnugreinum, fær að halda áfram.

Nefndin telur virði jarða og kvóta kerfislega ofmetið sem leiðir til lítilla eða engra afskrifta skulda bænda. Ekki verður annað séð en að afskrifa verði hluta biðlána að 3 árum liðnum þar sem svigrúm til aukinnar tekjuöflunar er lítið sem ekkert í flestum tilvikum. Nefndin bendir á að þar sem afskriftir eru litlar sem engar og biðlán há, geti fjármálafyrirtækin gengið að jörðum þegar biðlán falla í gjalddaga.

Aðskilja ætti búrekstur og einstaklingsrekstur hjá þeim bændum sem ganga í gegnum fjárhagslega endurskipulagningu.

Lýsing ekki aðili að samkomulag um Beinu brautina

Lýsing skrifaði undir samkomulag um Beinu brautina með fyrirvara um samþykki stjórnar í desember 2010. Komið hefur í ljós að stjórnin hafnaði því að Lýsing gerðist aðili að samkomulaginu og hafa önnur fjármálafyrirtæki í mörgum tilvikum gefist upp á að reyna að semja við Lýsingu.

Að mati nefndarinnar er þessi afstaða stjórnar Lýsingar illskiljanleg og til þess fallin að koma í veg fyrir eða hægja á afgreiðslu fyrirtækjamála. Ekki skiptir máli að mati nefndarinnar að réttarágreiningur um lögmæti fjármögnunarleigusamninga Lýsingar hafi ekki verið útkljáður fyrir dómstólum.

Ályktanir byggðar á úrtökum

Nefndin vill áréttta að ályktanir í skýrslunni er byggðar á lögum, reglugerðum, undirrituðum samkomulögum, prentuðum upplýsingum, upplýsingum á heimasíðum, samtölum á

formlegum og óformlegum fundum með starfsfólki fjármálafyrirtækja auk handahófskenndra úrtaka þar sem gögn tengd afgreiddum málum voru skoðuð. Með því að taka úrtök og skoða skjöl er liggja til grundvallar ákvörðunum leitast nefndin við að staðreyna að fjármálafyrirtæki fari að lögum og eftir samkomulögum og að framkvæmd skuldaaðlögunar sé í samræmi við upplýsingar gefnar á heimasíðum og á fundum. Nefndin leitast við að hafa úrtök nægjanlega stór til að tryggja að hugsanleg frávik frá meginreglum geti komið fram. Þó verður að hafa í huga að nefndin hefur ekki ótakmarkaðan tíma eða ótakmörkuð fjárráð og verður því að setja umfangi úrtakana mörk af þeim sökum. Að taka úrtak fremur en að fara yfir öll afgreidd mál býður heim þeirri hættu að nefndinni yfirsjáist alvarleg frávik frá meginreglum. Lesandi skýrslunnar verður að hafa þessi atriði í huga við lestur skýrslunnar. Það að nefndin hafi fundið fá og smá frávik frá meginreglum þýðir ekki að nefndin haldi því fram að frávik frá meginreglum séu fá og smá. Það þýðir aðeins að nefndin hefur ekki með því að beita viðurkenndum aðferðum við töku úrtaka fundið annað en fá og smá frávik frá meginreglu og að líkindi fyrir því að frávik séu fá og smá væru öll mál skoðuð séu innan viðunandi marka. Einnig þarf að hafa í huga að úrtök sem nefndin fær eru tekin úr sístækkandi safni leystra mála. Sú röð mála sem verður til við lúkningu mála hjá fjármálafyrirtækjum raðar málunum ekki tilviljanakennt eftir einkennum málanna. Þvert á móti þá gætir tilhneigingar til að fjármálafyrirtæki leysi “einföld” mál fyrst og “flóknari” mál síðar. Ætla má að þau tilvik sem sagt er frá í lok kafla 4.5 megi rekja til þess að úrtaksmál flæða ekki tilviljanakennt til nefndarinnar.

3 Aðgerðir vegna skuldavanda einstaklinga og heimila

Með Viljayfirlýsingu³ ríkisstjórnarinnar um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna frá 3. desember 2010 voru kynntar margvíslegar aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna. Þetta var gert í framhaldi af athugun sérfræðihóps á umfangi og eðli greiðslu- og skuldavanda heimila⁴, nýtingu þeirra greiðsluvanda- og skuldaúrlausnaúrræða sem í boði höfðu verið fram að þeim tíma. Enn fremur mat á virkni og kostnaði vegna ýmissa annarra úrræða sem rædd höfðu verið vegna skuldavanda heimilanna. Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar var lögð áhersla á að úrvinnslu mála yrði hraðað sem kostur væri og að ekki væri að vænta frekari sértækra aðgerða í þágu skuldsettra og greiðsluþjakaðra heimila.

Aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila fólust annars vegar í aðlögun íbúðaskulda að 110% verðmæti veðsettrar eignar og hins vegar í breytingum á viðmiðunarmörkum skuldsetningar í úrræðinu sértæk skuldaaðlögun, sem kynnt var til sögunnar í árslok 2009.

4 110% úrræðið

Séu íbúðaskuldir umtalsvert hærri en nemur verðmæti veðsettrar eignar býðst skuldara að fá eftirstöðvar láns færðar niður að 110% af verðmæti fasteignar. Hámark er á niðurfærslunni samkvæmt þessu ákvæði. Nánari útfærslu á framkvæmdinni er að finna í *Samkomulagi lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila*⁵ (110% úrræðið) dagsett þann 15. janúar 2011. Samkomulagið um 110% úrræðið byggir á ákvæði 2. gr. laga nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins. Aðilar að samkomulaginu eru Samtök fjármálafyrirtækja, Landssamtök lífeyrissjóða, Íbúðalánasjóður (ÍLS) og Drómi. Umsóknarfrestur var til 1. júlí 2011.

Ekki verður annað séð en að ætlunin hafi verið að framkvæmdin yrði sú sama hjá öllum aðilum samkomulagsins og sömu vinnubrögðum yrði beitt hvað varðar mat á virði fasteigna, öðrum aðfararhæfum eignum, frádrætti vegna slíkra eigna o.s.frv. Í samkomulaginu er ekki gert ráð fyrir svokölluðu fríeignamarki, heldur er lagt til grundvallar að allar aðrar eignir með veðrymi, lækki fjárhæð endurgreiðslu. Þrátt fyrir það tóku öll fjármálafyrirtækin og ÍLS fríeignamark upp þegar líða tók á umsóknarfrestinn án þess að gera grein fyrir því á

³ Fréttatilkynning frá EVR, <http://www.efnahagsraduneyti.is/frettir/frettatilkynningar/nr/3179>

⁴ Skýrsla sérfræðihóps um skuldavanda heimilanna, 10. nóvember 2010.

⁵ Samkomulagið á vef EVR, http://www.efnahagsraduneyti.is/Forsida_IVR/nr/3196

heimasíðum sínum hvernig því væri beitt né við hvaða fjárhæðir er miðað. Þá var mismunandi hvernig fríeignamarkið var útfært auk þess sem mismunandi framkvæmd varðandi aðrar aðfararhæfar eignir gerir skuldara mjög missetta eftir því hvar þeir skulda.

Í næstu köflum er fjallað um helstu atriði sem fjármálafyrirtækin taka til mats í framhaldi af umsókn einstakling um að veðskuldir séu lækkaðar í 110% af verðmæti fasteignar. Einnig er fjallað um það hvernig framkvæmdin hefur verið mismunandi milli stofnana.

4.1 Framkvæmd 110% úrræðisins

Úrræðið fór seint af stað og var ekkert auglýst í byrjun. Var það m.a. vegna þess að Reiknistofnun bankanna þurfti að endurhanna hugbúnaðarkerfi til útreikninga og því var ekki hægt að taka umsóknir til úrvinnslu fyrr en í lok mars/byrjun apríl. Íbúðalánasjóður þurfti auk þess að fá samþykkt lagaheimild fyrir niðurfellingum samkvæmt úrræðinu, sem ekki fékkst samþykkt frá Alþingi fyrr en langt var liðið á umsóknarfrestinn.

Nefndin kallaði reglulega eftir upplýsingum um fjölda umsókna. Miðað við hve fáir höfðu sótt um úrræðið í byrjun apríl þótti nefndarmönnum gefa auga leið að almenningur hefði ekki áttað sig á að sækja þyrfti sérstaklega um þetta nýja úrræði, né hvað það fæli í sér. Nefndin fór því fram á það við bankana og Íbúðalánasjóð að þeir settu upplýsingar um úrræðið með áberandi hætti á forsíður heimasíðna sinna og auglýsa það auk þess að hvetja stjórnvöld til að vekja athygli á úrræðinu með umfjöllun og auglýsingum. Eins og fram kemur í umfjöllun hér á eftir var það ekki fyrr en í maí og sérstaklega í júní sem fjöldi umsókna tók almennilega við sér þannig að óhætt er að segja að nauðsynlegt hafi verið að auglýsa úrræðið til að það næði tilætludum árangri. Einnig er ljóst að ný útfærsla úrræðisins hjá Landsbanka og Íslandsbanka hafa haft mikil áhrif á aukinn fjölda umsókna í júní og júlí 2011.

4.1.1 Mat á fasteign

Samkvæmt 110% úrræðinu skal við mat á verðmæti fasteigna miðað við fasteignamat eignar eða markaðsvirði hennar, hvort sem er hærra, sbr. grein 1.3. Með fasteignamati er átt við samtölu húsmats og lóðarmats. Það er skilyrði niðurfellingar skulda að umsækjandi og/eða maki hans, eftir því sem við á, séu eigendur hinna veðsettu eigna og greiðendur áhvílandi lána og að eignin sé notuð til heimilishalds umsækjanda. Markaðsvirði er metið af löggiltum fasteignasala tilkvöddum af skuldareiganda. Skuldareigandi greiðir kostnað af matinu.

Í flestum tilvikum sem nefndin skoðaði var mat á fasteign miðað við markaðsvirði, en í nokkrum tilvikum var fasteignamat notað. Í þeim tilfellum var fasteignamat hærra en markaðsvirði. Framkvæmdin var sú sama hjá öllum fjármálastofnunum, þar til Landsbankinn og Íslandsbanki kynntu nýja útfærslu úrræðisins í byrjun júní, sbr. kafli 7 um Viðbótarúrræði hjá Landsbanka og Íslandsbanka.

4.1.2 Aðrar aðfararhæfar eignir og fríeignamark

Samkvæmt grein 2.2. í samkomulaginu frá 15. janúar 2011 um 110% úrræðið, skal lántaki upplýsa um svokallaðar aðrar aðfararhæfar eignir, þ.e.a.s. eignir aðrar en fasteignir sem geta verið andlag fjárnáms eða annarra lögbundinna fjárhagslegra þvingunarúrræða. Algengustu eignir sem undir þetta falla eru sumarhús, bifreiðar, hlutabréfaeign og bankainnistæður. Ef veðrymi er á þeim eignum á niðurfærsla skulda að lækka sem því nemur samkvæmt samkomulaginu.

Fjármálafyrirtækin sem nefndin hefur kannað framkvæmdina hjá hafa staðið að niðurfærslu skulda að teknu tilliti til annarra aðfararhæfra eigna með mismunandi hætti. Flest fjármálafyrirtæki og ÍLS hafa í framkvæmd tekið upp svokallað *fríeignamark* sem kemur til lækkunar verðmætis annarra aðfararhæfra eigna, áður en þær koma til skerðingar á niðurfærslu veðskulda. Ekki er kveðið á um slíkt fríeignamark í samkomulaginu um 110% úrræðið. Upplýsingar um fríeignamark hafa ekki komið fram á heimasíðum fjármálafyrirtækja og ÍLS.

Byr og ÍLS hafa miðað fríeignamark við tveggja mánaða ráðstöfunartekjur umsækjanda sem koma til lækkunar á öðrum aðfararhæfum eignum, en eingöngu eigi umsækjandi fjármuni á bankabók. Íslandsbanki hefur miðað fríeignamark við 1 milljón kr. og nær það til allra eigna. Landsbankinn hefur miðað fríeignamark við tveggja mánaða ráðstöfunartekjur og 1 milljón kr. að auki, sem nær til allra eigna. Arion banki er með fríeignamark sem nemur allt að 2-3 milljónum kr. og hefur látið þetta ná til peningainnistæðna og bifreiða, en ekki annarra eigna eins og sumarhúsa og lóða.

Í grein 2.2., Aðrar aðfararhæfar eignir, í samkomulaginu frá 15. janúar sl. segir svo:

Lántaki skal upplýsa kröfuhafa um aðrar aðfararhæfar eignir skv. lögum um aðför nr. 90/1989. Sé um engar slíkar eignir að ræða skal lántaki lýsa því yfir skriflega. Ef veðrymi er á aðfararhæfum eignum lækkar niðurfærsla veðskulda sem því nemur.

Fjármálafyrirtækin og Íbúðalánasjóður hafa í framkvæmd lækkað niðurfærslu veðskulda vegna annarra aðfararhæfra eigna með þeim hætti að miða við fjárhæð skattstofns í staðfestu skattframtali 2011. Rökin fyrir þeirri framkvæmd hafa verið að það hafi reynst tímafrekt og flókið fyrir starfsfólk fjármálafyrirtækjanna að verðmeta aðrar aðfararhæfar eignir auk þess sem mikill tími hafi farið í deilur við lánþega um raunverulegt verðmæti. Því hafi aðilar samkomulagsins sammælt um það, þó án þess að breyta samkomulaginu, að miða við skattstofn frekar en markaðsvirði. Sem dæmi um þetta má nefna að bifreiðar eru dregnar frá niðurfærslunni að fullu þó verðmæti þeirra á skattskýrslu sé langt frá því að vera raunverulegt verðmæti. Nefndin hefur í úrtaki skoðað mál þar sem bifreið var metin á kr. 150.000.- í skattframtali þegar hún var í raun ekki nema virði kr. 30.000.- en bifreiðin var seld skömmu eftir að umsókn var lögð inn. Umsækjendur héldu því fram þegar þeir fengu útreikning að óréttmætt væri að miða við verðmæti í skattframtali. Því máli var vísað til úrskurðarnefndar velferðarráðuneytis.

Eftirlitsnefndin telur að fjármálafyrirtækjum beri að meginstefnu til að ganga úr skugga um raunverulegt verðmæti annarra aðfararhæfra eigna, sem notaðar eru til að lækka niðurfærsluna. Hvergi er í samkomulaginu minnst á það hvernig verðmeta beri aðrar aðfararhæfar eignir. Í grein 2.2. segir að sé veðrymi á aðfararhæfum eignum lækki niðurfærsla veðskulda sem því nemur. Þetta orðalag gefur ótvírætt til kynna að miða eigi við markaðsvirði eignanna en ekki samkvæmt skattstofni á skattframtali. Veðrymi er nánast undantekningalaust fundið út þannig að miðað er við markaðsvirði að frádregnum uppreiknuðum áhvílandi skuldum. Önnur aðferðafræði gæfi ranga mynd af raunverulegri stöðu. Sem dæmi um þetta má nefna hlutabréfaeign sem á skattframtali er að nafnvirði 500 þús. en markaðsvirði hlutabréfa er 5 milljónir. Nefndin telur ganga þvert gegn markmiðum og ákvæðum samkomulagsins að við þessar aðstæður yrðu aðeins 500 þús. dregnar frá niðurfærslu. Í tilvikum sem þessum, þ.e. þegar skattstofn er lægri en markaðsvirði, og fjármálafyrirtækin ákveða að láta skattstofn gilda, er ólíklegt að umsækjendur geri athugasemd þar sem það myndi leiða til lægri niðurfellingar.

Það er að sama skapi órökrétt að lánþegar þurfi að setta sig við það að eignir séu fullum fetum dregnar frá niðurfærslu, án þess að tekið sé tillit til þess hvert raunverulegt verðmæti þeirra eigna er. Stofn til skattskyldu vegna t.d. bifreiða er oft ekki í samræmi við raunverulegt

verðmæti bifreiðanna, verðmætið getur verið lægra þó svo að það geti í einhverjum tilvikum verið svipað skattstofnsverðmæti. Það verður ekki fallist á það að vinnubrögðum sem þessum sé beitt, lagt er í mikla vinnu og kostnað við að finna út markaðsvirði fasteigna hjá sumum fjármálafyrirtækjum. Vissulega er einhver vinna í því fólgin að finna út markaðsvirði bifreiða og annarra lausafjármuna sem koma til frádráttar niðurfærslu en nefndin fellst ekki á að vinnan sé svo mikil að það réttlæti að ekki sé reynt að finna hvert sé raunverulegt verðmæti. Mat á markaðsvirði hlýtur að ganga í báðar áttir þ.e. umsækjendur eiga rétt á því að aðrar aðfararhæfar eignir séu hvorki dregnar frá of háu verði en verða að sama skapi að hlíta því að þær séu dregnar frá miðað við þá fjárhæð sem endurspeglar raunverulegt verðmæti enda hlýtur það að hafa verið forsenda sem lögð var til grundvallar við gerð samkomulagsins. Um er að ræða ívilnandi aðgerð gagnvart lánþegum sem verður að túlka þannig að frádráttur vegna annarra aðfararhæfra eigna skuli alls ekki vera meiri en sanngjarnt og eðlilegt geti talist.

Nefndin telur sig hafa orðið þess áskynja að fríeignamarkið hafi verið tekið upp vegna þess að ljóst var að það verðmæti annarra aðfararhæfra eigna miðað við fjárhæð á skattframtali gæfi ekki rétta mynd af raunverulegu verðmæti. Tilgangurinn hafi verið að reyna að sníða af vankanta og því óbein viðurkenning fjármálafyrirtækjanna á því að sú aðferð að miða við verðmæti á skattframtali sé röng. Nefndin bendir á að þetta skapar misræmi og getur leitt til niðurstöðu í einstökum málum sem er röng og í mörgum tilvikum eru þá sambærileg mál afgreidd með ólíkum hætti. Er það óásættanlegt að mati nefndarinnar.

Það sem flækir málið þó enn frekar er að framkvæmdin varðandi fríeignamarkið hefur verið jafn ólík og fjármálafyrirtækin eru mörg. Byr og Íbúðalánasjóður miða við að hafi umsækjandi átt bankainnistæðu um áramótin 2010/2011, nemi fríeignamark sem nemur ráðstöfunartekjum tveggja mánaða. Ekki er tekið tillit til annarra eigna varðandi fríeignamark. Umsækjandi sem hefur átt 1 milljón á bankabók um áramót og hefur 500 þús. í ráðstöfunartekjur á mánuði, myndi fá 1 milljón í fríeignamark. Annar umsækjandi hjá Byr eða Íbúðalánasjóði sem hefur 250 þús. í ráðstöfunartekjur á mánuði, á enga peninga á bankabók en á bíl sem á skattframtali er metinn á 1 milljón en markaðsvirði er 700 þús., fær ekkert í fríeignamark heldur er niðurfærsla veðskulda lækkuð um 1 milljón.

Íslandsbanki miðar við fasta fjárhæð 1 milljón sem fríeignamark þegar niðurfærsla skulda fer yfir 4 millj. hjá einstaklingi og 7 millj. hjá hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum en

aðrar aðfararhæfar eignir koma ekki til frádráttar niðurfærslu þegar hún er lægri. Bankinn miðar ekki við ráðstöfunartekjur en það fyrirkomulag leiðir til þess að þeir sem eru með hærri tekjur fá meiri niðurfellingu skulda en þeir sem eru með lægri tekjur. Er það sanngjörn aðferð að mati nefndarinnar þó eflaust megi deila um það hversu hátt fríeignamarkið eigi að vera. Hjá Landsbankanum koma aðrar aðfararhæfar eignir ekki til skerðingar niðurfærslu þegar niðurfærslan er 10 millj. eða minna. Þegar niðurfærslan er orðin meira en 10 millj. er fríeignamarkið miðað við tvennar ráðstöfunartekjur auk fastrar fjárhæðar sem nemur 1 millj. Sá sem er með 250 þús. í ráðstöfunartekjur fær þ.a.l. mun minni niðurfærslu skulda en sá sem er með 800 þús. í ráðstöfunartekjur. Að miða við ráðstöfunartekjur er ekki sanngjarnt eða réttlátt að mati nefndarinnar og hefði Landsbanki átt að miða við fasta fjárhæð eins og Íslandsbanki. Arion banki hefur svo enn eina útfærsluna á fríeignamarki sem nemur allt að 2-3 milljónum kr. og hefur látið þetta ná til peningainnistæðna og bifreiða, en ekki annarra eigna eins og sumarhúsa og lóða. Ekki skiptir máli hver fjárhæð niðurfærslu er hjá Arion banka þannig að allir sem eiga rétt á niðurfærslu, sama hver fjárhæðin er, njóta fríeignamarksins svo framarlega sem það er ekki í formi eigna svo sem sumarhúsa og lóða. Er þessi framkvæmd sambærileg við sértæka skuldaaðlögun að mati nefndarinnar, þ.e. að eignir sem ekki teljast nauðsynlegar í heimilisrekstri eru dregnar frá auk þess sem um fasta fjárhæð er að ræða en ekki miðað við ráðstöfunartekjur.

Til viðbótar við það sem hér hefur verið rakið, hafa Íslandsbanki og Landsbanki, ákveðið að miða við verðmæti fasteigna við fasteignamat ársins 2011 í stað markaðsvirði. Til að flýta fyrir og einfalda mál, getur verið réttlæt看legt að miða niðurfellingu fasteignaveðskulda við fasteignamat og verðmæti annarra aðfararhæfra eigna við skattstofnsverðmæti. Þá er í báðum tilvikum verið að miða við skattstofnsverðmæti, sem gæti verið hærra eða lægra en þar sem miðað er við það í báðar áttir má ætla að það jafnist út. Af þeim sökum gerir nefndin ekki athugasemd við að í þeim tilvikum miðist verðmæti annarra aðfararhæfra eigna við skattstofnsverð, svo framarlega sem ekki er um mikil frávik að ræða. Má ætla að með fríeignamarki sé þeim mun sem eftir kann að standa að mestu leyti eytt enda var því ætlað að taka á slíkum mun miðað við það sem sagt er hér að framan á bls. 13.

Nefndin fer fram á að fjármálafyrirtæki sem miða verðmæti fasteigna við markaðsverð miði frádrátt frá niðurfellingu við markaðsvirði annarra aðfararhæfra eigna, svo sem gert er við fasteignirnar sem veðlánin hvíla á. Nefndin fer einnig fram á að lánþegum sem þegar hafa fengið mál sín afgreidd eigi þess kost að fá endurmat hafi verðmat annarra aðfararhæfra eigna

haft áhrif á niðurstöðu fyrra mats. Þá skulu öll fjármálafyrirtækin birta verklagsreglur um fríeignamark á heimasíðum sínum þar sem nákvæmlega er útskýrt hvernig það virkar.

4.1.3 Tekjur

Við útreikning á greiðslubyrði vegna veðskulda skal tekið mið af heimilistekjum, þ.e. atvinnutekjum lántaka og maka hans að viðbættum fjármagnstekjum þeirra á árinu 2010 skv. grein 3.3. í samkomulaginu um 110% úrræðið. Atvinnu- og fjármagnstekjur skulu vera staðfestar upplýsingar úr staðgreiðsluskrá Ríkisskattstjóra (RSK). Hafi lántaki ekki haft neinar launatekjur á árinu 2010, t.d. vegna náms, skal miða við að lágmarkstekjur heimilis séu ekki lægri en sem svarar grunnatvinnuleysisbótum að viðbættri tiltekinni upphæð fyrir hvert barn á heimilinu yngra en 18 ára. Úttekt á séreignasparnaði telst ekki með sem tekjur eða einstakir styrkir sem ekki teljast til reglulegra tekna.

Í þeim úrtökum sem nefndin hefur skoðað hefur ofangreindum vinnureglum verið fylgt er varðar tekjur til útreiknings á greiðslubyrði.

4.1.4 Veðskuldir

Skuldir sem færa má niður eru skuldir sem stofnað var til vegna fasteignakaupa umsækjanda fyrir árið 2009 og hvíla með veði á eign sem er til heimilishalds lántaka enda uppfylli eignin og eignarhaldið skilyrði sem veita rétt til vaxtabóta, sbr. gr. 1.2 í samkomulaginu. Þó eru undanskilin lán sem veitt voru til endurbóta af ÍLS og voru yfir fasteignamati hinnar veðsettu eignar við lánveitingu. Niðurfærsla lána á sér stað hjá þeim kröfuhöfum sem eru á veðréttum umfram 110% af verðmæti eignar og er miðað við stöðu veðskulda 1. janúar 2011.

Niðurfærsla skulda getur lækkað eða fallið niður vegna annarra eigna, sbr. umfjöllun um aðrar aðfarahæfar eignir hér á undan. Hjá lífeyrissjóðum takmarkast lækkun skulda einnig við að greiðslubyrði umsækjanda af lánnum verði ekki lægri en sem svarar 18% af brúttó tekjum eftir beitingu úrræðisins, sbr. gr. 1.5 b. Lífeyrissjóðirnir hafa því haft þrengri skilyrði til niðurfellingar en önnur fjármálafyrirtæki..

Lækkun veðskulda skv. þessu úrræði getur numið allt að 4 milljónum kr. hjá einstaklingi og 7 milljónum kr. hjá hjónum/sambýlisfólki og einstæðum foreldrum, sbr. gr. 1.5.1. Frekari niðurfærsla óinnheimtanlegra skulda kemur til álita á grundvelli ítarlegrar könnunar á eignastöðu skuldara og mati á greiðslugetu hans í samræmi við verklagsreglur um sértæka

skuldaaðlögun. Almennt verða þó skuldir ekki færðar niður um meira en 15 milljónir kr. hjá einhleypum og 30 milljónir kr. hjá hjónum/sambýlisfólki og einstæðum foreldrum, sbr. gr. 1.5.2. Í úrtökum hefur Eftirlitsnefndin ekki fundið dæmi um niðurfærslur umfram þessi efri mörk.

Nefndin hefur fengið upplýsingar um mál sem lokið hefur verið við og valið nokkur þeirra af handahófi til skoðunar. Nefndin hefur einnig brugðist við kvörtunum og ábendingum sem borist hafa frá skuldurum. Að frátalinni mismunandi framkvæmd fjármálafyrirtækja varðandi fríeignamark og aðrar aðfararhæfar eignir, sbr. umfjöllun í kafla 4.1.2 hér að framan, fylgdu þau almennt samkomulaginu að öðru leyti þar til Landsbankinn og Íslandsbanki hófu að bjóða rýmri útfærslu 110% úrræðisins í lok maí og byrjun júní 2011. Úrtaksmál, að tveimur undanskildum, benda til að verið sé að vinna mál í samræmi við verklagsreglur, en þessi tvö mál eru nú til sérstakrar skoðunar.

4.1.5 Úrvinnsla og niðurstaða lánaákvörðunar

Samkvæmt samkomulaginu skal lántaki snúa sér til þess kröfuhafa íbúðaláns sem er á aftasta veðrétti. Sá kröfuhafi sem lántaki leitar til heldur utan um málið gagnvart öðrum kröfuhöfum og fylgir málinu eftir á fundum þeirra.

Lántaki þarf því að snúa sér til annars aðila en honum væri gert að leita til sæktist hann eftir úrræðum vegna fjárhagsvandráða og/eða sértækri skuldaaðlögun. Þetta hefur e.t.v. verið ein ástæða þess að fólk áttaði sig ekki á hvert það átti að snúa sér með umsókn vegna úrræðisins.

4.1.6 Úrvinnsla umsókna frá starfsmönnum fjármálafyrirtækja

Nefndin fór fram á að fá gögn um alla starfsmenn fjármálafyrirtækja sem höfðu nýtt sér 110% úrræðið. Nefndin vildi ganga úr skugga um að sama framkvæmd hefði verið viðhöfð í þeim málum samanborið við úrlausn mála annarra viðskipavina bankanna.

Arion banki

Umsóknir starfsmanna eru meðhöndlaðar af sérstöku teymi en að öðru leyti er framkvæmdin sú sama og við umsóknir annarra viðskiptavina. Á þriðja tug starfsmanna hafa nýtt sér 110% úrræðið og engri umsókn verið hafnað.

Byr

Starfsmaður í áhættustýringu sér um afgreiðslu á öllum greiðsluerfiðleikaúrræðum starfsmanna og ber honum að fylgja sömu verklagsreglum og gilda fyrir aðra viðskiptavini bankans. Starfsmaðurinn vinnur tillögu að úrlausn mála og leggur fyrir lánanefnd bankans ef úrræðið felur í sér niðurfærslu á lánum. Fáir starfsmenn bankans hafa nýtt sér 110% úrræðið. Einni umsókn hefur verið hafnað, þar sem lánið sem sótt var um höfuðstólslækkun á var ekki til fasteignakaupa.

Íslandsbanki

Umsóknir starfsmanna eru meðhöndlaðar með sama hætti og umsóknir annarra viðskiptavina bankans. Viðskiptastjóri starfsmanna annast öll mál starfsmanna og vinnur ítarlegt stöðumat til úrlausnar á skuldvanda. Öll gögn sem starfsmenn skila inn eru vistuð á læstu svæði hjá bankanum sem aðeins ákveðnir starfsmenn hafa aðgang að.

Rúmlega tuttugu starfsmenn hafa fengið skuldaniðurfellingu á grundvelli 110% úrræðisins. Sjö umsóknum hefur verið hafnað, þar sem verðmæti annarra aðfararhæfra eigna dróst frá skuldaniðurfellingu og tæmdu úrræðið. Af þeim munu fimm umsóknir verða enduruppteknar í samræmi við breytt úrræði Íslandsbanka.

Landsbankinn

Umsóknir starfsmanna eru meðhöndlaðar eins og umsóknir annarra viðskiptamanna að því undanskildu að þær eru afgreiddar af ákveðnum starfsmönnum í starfsmannabanka. Alls hafa 40 starfsmenn bankans nýtt sér 110% úrræðið. Tveimur umsóknum var hafnað, þar sem verðmæti annarra aðfararhæfra eigna dróst frá skuldaniðurfellingu og tæmdu úrræðið. Þessar umsóknir verða endurunnar skv. nýju 110% úrræði bankans sem kynnt var í lok maí 2011.

Í þeim úrtökum sem nefndin skoðaði, var ekki annað að sjá en að fjármálafyrirtækin vinni eftir sömu reglum og framkvæmd varðandi úrlausnir á skuldamálum starfsmanna og almennra viðskiptavina.

4.2 Fjöldi umsókna til 1. júlí 2011

Nefndin kallaði reglulega eftir tölulegum upplýsingum hjá fjármálafyrirtækjum og ÍLS um 110% úrræðið, nú síðast miðað við 1. júlí 2011. Spurt var um fjölda móttekinnna umsókna, fjölda mála í vinnslu og/eða samþykkt og fjölda umsókna sem hefði verið hafnað ásamt helstu

ástæðum höfnunar. Móttekna umsóknir er samtala allra umsókna og þar undir flokkast mál sem ekki eru hafin og mál í vinnslu en í síðara tilvikinu er verið að vinna verðmat og finna út upphæð mögulegrar niðurfellingar lána. Samþykktar umsóknir eru mál þar sem fjármálafyrirtæki og ÍLS hafa stillt upp tillögu að niðurfellingu lána, þó svo lokafrágangur skjalavinnslu sé ekki alltaf lokið.

Fjármálastofnun	Umsókn móttekin	Umsókn samþykkt	Umsókn hafnað
Arion banki	435	415	20
Íslandsbanki	915	490	113
Landsbanki	545	251	21
Byr	260	58	75
Drómi	162	59	66
Íbúðalánasjóður	2.052	275	461
	4.369	1.548	756

Tafla 1: Fjöldi umsókna í úrræðið 110% af verðmæti fasteigna til og með 30. maí 2011.

Fjármálastofnun	Umsókn móttekin	Umsókn samþykkt	Umsókn hafnað
Arion banki	539	503	31
Íslandsbanki ¹⁾	2.916	700	113
Landsbanki ²⁾	2.128	868	22
Byr	463	116	110
Drómi ³⁾	162	59	66
Íbúðalánasjóður	4.755	482	451
Lífeyrissjóðir ⁴⁾	468	75	210
	11.431	2.803	1.003

1) Þarf af er fjöldi umsókna skv. breyttu úrræði 2.212.

2) Þar af er fjöldi umsókna skv. breyttu úrræði 1.310.

3) Fjöldi umsókna miðast við 31.05.2011.

4) Fjöldi umsókna miðast við 31.07.2011.

Tafla 2: Fjöldi umsókna í úrræðið 110% af verðmæti fasteigna til og með 30. júní 2011.

Í töflu 2 kemur fram að 11.431 umsóknir frá einstaklingum og heimilum bárust fjármálafyrirtækjum, lífeyrissjóðum og ÍLS miðað við 1. júlí 2011 en þá rann umsóknarfrestur út. 2.803 umsóknir höfðu verið samþykktar en 1.003 hafnað miðað við sama tíma.⁶ Hjá Arion banka er fjöldi móttekinna umsókna þær umsóknir sem lánanefnd hefur fengið til afgreiðslu til samþykktar eða synjunar. Þannig kann að vera að í sumum tilfellum séu aðeins taldar

⁶ Inn í þessar tölur vantar upplýsingar frá BYR og Dróma en þar sem hlutur þessara fjármálafyrirtækja er hlutfallslega lítill miðað við aðra ætti það ekki að breyta heildarmyndinni mikið.

umsóknir sem hafa komið til afgreiðslu hjá lánanefnd. Í öðrum tilfellum kann að vera að taldar séu allar umsóknir óháð því hvar þær eru staddar í umsóknarferlinu. Raunverulegur fjöldi umsókna er því eitthvað hærri en fram kemur í yfirlitinu auk þess sem ólíkar talningaraðferðir kunna að skýra mismunandi höfnunarhlutfall eftir fjármálafyrirtækjum.

Meðalfjöldi umsókna var um 929 á mánuði fyrir tímabilið janúar til apríl 2011 og í maí voru umsóknirnar 1.223. Segja má að sprenging hafi orðið í fjölda í júní en þá bárust 6.593 umsóknir, eða um 60% allra umsókna um úrræðið. Málum hefur aðallega verið hafnað vegna þess að verðmæti annarra aðfararhæfra eigna er metið það mikið að ekki kemur til niðurfærslu á veðkröfum. Einnig var nokkuð um það að veðkröfur umsækjanda væru lægri en sem nemur 110% af verðmæti fasteignar þegar sótt var um úrræðið.

4.3 Gildistími úrræðis

Samkvæmt samkomulaginu frá 15. janúar 2011 var unnt að sækja um niðurfellingu fasteignaskulda fram til 1. júlí 2011. Lántakar geta lagt fram beiðni um heimild til að leita sértækar skuldaaðlögunar allt til ársloka 2012 sbr. verklagsreglur. 1. og 2. kafli laga nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins falla úr gildi 31. desember 2011. Frekar er fjallað um gildistíma úrræða í kaflanum um sértæka skuldaaðlögun.

4.4 Heimasíður fjármálafyrirtækja og ÍLS

Nefndin fór í mars og apríl yfir upplýsingar á heimasíðum fjármálafyrirtækjanna Arion banka, Íslandsbanka, Landsbankans og Byr, auk ÍLS um 110% úrræðið og lagði mat á það, hvort frekari upplýsingar eða breytingar á framsetningu væru til þess fallnar að auka á upplýsingagildi og skýrleika fyrir lántakendur.

Var það mat nefndarinnar að þar sem úrræðið var tímabundið til 1. júlí 2011, hafði lítið sem ekkert verið auglýst og umsóknir voru á þeim tíma miklu færri en búist hafði verið við, væri nauðsynlegt að vekja sérstaka athygli á því á forsíðum heimasíðna og útskýrt mjög nákvæmlega hvernig úrræðið virkaði. Eins hvatti nefndin fjármálafyrirtæki og stjórnvöld til þess í byrjun maí, að úrræðið yrði auglýst. Svo virtist vera sem almenningur gerði sér ekki grein fyrir úrræðinu og/eða því að sækja þyrfti um það. Íbúðalánasjóður og Íslandsbanki brugðust mjög vel við tilmælum um auglýsingar. Landsbankinn kom fram með aukin úrræði í

lok maí og auglýsti þau mjög mikið auk þess sem Íslandsbanki breytti framkvæmd og auglýsti í júní. Í kjölfarið fylgdi mun meiri umfjöllun fjölmiðla um úrræðið.

Í framhaldi yfirferðar heimasíðna voru send tilmæli þess efnis að breytingar yrðu gerðar á upplýsingum á heimasíðum. Þess ber að geta að nefndin fór ekki fram á að fjármálastofnanir gerðu grein fyrir framkvæmd vegna fríeignamarks á heimasíðum sínum vegna tilmælanna sem þeim voru send. Ástæðan er sú að á þeim tíma höfðu upplýsingar um framkvæmd á svokölluðu fríeignamarki ekki komið inn á borð nefndarinnar. Nefndin hefði farið fram á útskýringar og upplýsingar um framkvæmdina að því leyti á heimasíðum, hefði nefndinni verið kunnugt um þessa framkvæmd, sem samkomulagið gerði ekki ráð fyrir.

Í viðauka I er birt yfirlit yfir þau tilmæli sem send voru. „já“ þýðir að breyting hefur verið framkvæmd í samræmi við tilmælin, en „nei“ þýðir að ekki hefur verið gerið breyting á upplýsingum á heimasíðu⁷ í samræmi við tilmælin. Ekki er lagt mat á það hversu vel eða ítarlega hefur verið farið að tilmælum, heldur fyrst og fremst hvort breyting hefur verið gerð í samræmi við þau.

Almennt má segja að vel hafi verið brugðist við tilmælum nefndarinnar að Íbúðalánasjóði undanskyldum, sem einungis vakti athygli á úrræðinu og umsóknarfresti á forsiðu en hunsaði aðrar athugasemdir nefndarinnar.

4.5 Niðurstöður eftirlitsnefndar

Miðað við þær upplýsingar sem nefndinni voru tiltækar í byrjun júlí 2011, má ráða að 110% úrræðið hafi ekki skilað að fullu þeim fjölda úrlausna fyrir einstaklinga og heimili sem vonast var til við gerð samkomulagsins frá 15. janúar 2011. Ástæður þess að færri einstaklingar og heimili sóttu um úrræðið eru nefndinni ekki að fullu ljósar. Gerð verður grein fyrir nokkrum atriðum sem gætu skýrt málið frekar hér að neðan.

Í skýrslu sem unnin var fyrir ríkisstjórnina um skuldavanda heimilanna⁸ og birt var í nóvember 2010 er gert ráð fyrir því að úrræðið geti nýst allt að 15.203 heimilum og það kosti lánveitendur um 89 milljarða kr. í formi afskrifta að aðlaga skuldir að 110% af verðmæti

⁷ Skv. stöðu á heimasíðum fjármálafyrirtækjanna þann 15. júní 2011.

⁸ Skýrsla sérfræðihóps um skuldavanda heimilanna, 10. nóvember 2010.

fasteigna. Það sem hugsanlega skekkir myndina er að þar er miðað við fasteignamat en ekki markaðsvirði fasteigna auk þess sem ekki var skoðað hvort aðrar aðfararhæfar eignir gætu leitt til lægri eða engri niðurfellinga. Útfærslan í samkomulaginu 15. janúar var þar af leiðandi þrengri en forsendurnar sem skýrsluhöfundar unnu út frá og skýrir það án efa að einhverju leyti hvers vegna færri gátu nýtt sér úrræðið en reiknað var með.

Nefndin vekur athygli á því að fjöldi umsókna um úrræðið er undir væntingum miðað við þann fjölda umsókna sem vænst var þegar það var kynnt í árslok 2010. Þann 1. júlí 2011 höfðu 10.962 einstaklingar/heimili sótt um úrræðið. Til að mynda voru umsóknir hjá ÍLS þann 1. júlí einungis 4.755 þegar reiknað var með að fjöldinn gæti orðið allt að 9.000 umsóknir sem fæli í sér afskriftir upp á 21,8 milljarði kr. og var framkvæmd varúðarfærsla til að mæta þeirri afskrift⁹. Miðað við 14. júní 2011 var niðurfærsla skuldar fyrir hverja umsókn að meðaltali um 2 milljónir kr. hjá Íbúðalánasjóði og samtals verið afskrifaðar um 1.071 milljón kr. sem er einungis um 5% af ætlaðri afskrift sjóðsins vegna úrræðisins og miðað við afgreiðslu í júní og júlí lá fyrir að afskriftir yrðu um 12 milljarða í heildina.¹⁰ Séu öll fjármálafyrirtækin skoðuð sést að 1. júlí sl. höfðu 2.726 umsóknir verið samþykktar en 763 verið hafnað og því biðu 8.090 umsækjendur eftir því að fá afgreiðslu á umsóknum sínum. Íbúðalánasjóður hafði afgreitt hlutfallslega færstar umsóknir, samþykkt 482 en hafnað 451, þ.e. tæplega 20% umsókna en önnur fjármálafyrirtæki höfðu afgreitt hlutfallslega fleiri umsóknir. Ástæðan er væntanlega einfaldari og fljótlegri framkvæmd Landsbanka og Íslandsbanka auk þess sem athygli vekur að Arion hafði afgreitt nær allar sínar umsóknir.

Í opinberri umræðu um úrræðið í maí og júní 2011 kom fram hjá bankastjóra Íslandsbanka¹¹ að fjármálafyrirtæki hafið metið úrræðið helst til of þröngt, en ekki hafi verið hægt að ganga lengra þegar úrræðið var mótað vegna afstöðu ÍLS og lífeyrissjóðanna.

Það var einkum eitt atriði sem kom í veg fyrir að úrræðið nýttist lántaka, en það var að aðrar aðfararhæfar eignir sem koma til lækkunar á niðurfærslu veðkrafna voru metnar það miklar samanborið við niðurfærsluna, að þær tæmdu mögulega niðurfærslu á veðkröfum sem mynda stofn til vaxtabóta íbúðarhúsnæðis. Önnur atriði sem komu í veg fyrir að úrræðið nýttist

⁹ Viðskiptablaðið frá 28. febrúar 2011, <http://www.vb.is/frett/61643/>. Seðlabanki Íslands, Fjármálastöðugleiki 2011-1.

¹⁰ Fréttaviðtal við sviðsstjóra ÍLS á Stöð 2 þann 14. júní 2011, <http://www.visir.is/section/MEDIA99&fileid=VTVFAA13CB2-9AFF-47D6-820B-A675853B231D> og fréttir Ríkisútvarpsins 21. ágúst 2011, www.ruv.is/frett/tharf-ekki-19-milljarda

¹¹ Viðskiptablaðið frá 27. maí 2011, <http://www.vb.is/frett/63709/?q=birna-einarsdottir>

lántaka, er að miðað var við markaðsvirði eigna en ekki fasteignamat, veðskuldir hafa verið lægri en 110% af virði íbúðarhúsnæðis og ekki var tekið tilliti til lánsveða eða sjálfsskuldarábyrgða við niðurfærslu veðkrafna. Ljóst er að ný og breytt úrræði Landsbanka og Íslandsbanka sbr. kafli 7, auk upptöku fríeignamarks hjá flestum fjármálafyrirtækjum, leiddu til þess að mun fleiri fá niðurfellingar samkvæmt úrræðinu en hefði verið ef farið hefði verið eftir samkomulaginu eins og það var sett fram þann 15. janúar sl. Sjá nánar í umfjöllun um breytta útfærslu á úrræðinu í kaflanum viðbótarúrræði hjá Landsbanka og Íslandsbanka.

Upptaka hins svokallaða fríeignamarks við framkvæmd úrræðisins, átti að mati nefndarinnar að koma strax fram á heimasíðum fjármálafyrirtækjanna, þannig að skýrt væri gagnvart lánþegum hversu hátt það væri og við hvað væri miðað. Þá telur nefndin að aðilar samkomulagsins hefðu frekar átt að taka upp samræmda framkvæmd með viðauka við samkomulagið. Það að taka upp ný viðmið, sem samkomulagið gerði ekki ráð fyrir, átti að vera skýrt og sérstaklega tekið fram í útskýringum við úrræðið á heimasíðum og annars staðar. Svo var ekki. Framkvæmdin verður þ.a.l. ekki gegnsæ og fær á sig þann blæ að henni geti verið beitt með handahófskenndum hætti og með mismunandi hætti milli lánþega og milli fjármálafyrirtækja.

Þrátt fyrir framangreint er rétt að taka fram að það verður ekki annað séð í úrtaksmálum en að fjármálafyrirtækin hafi að jafnaði gætt jafnræðis hvað fríeignamark og annað varðar við afgreiðslu umsókna um 110% úrræðið. Sést af gögnum málanna að starfsmenn fjármálafyrirtækjanna hafa afgreitt umsóknir lántaka með samræmdum hætti eins og lög, samkomulag og verklagsreglur kveða á um innan hvers fjármálafyrirtækis. Þess ber þó að geta að í úrtökum sem nefndinni bárust rétt áður en lokahönd var lögð á þessa skýrslu komu fram upplýsingar sem benda til mismunandi beitingar á fríeignamarkinu hjá viðskiptavinum sem fengið hafa skuldaleiðréttingar í samræmi við 110% regluna hjá Arion banka.

Lánþegar með sambærilega stöðu fá hins vegar mismunandi afgreiðslu eftir því hvar þeir skulda, en ekki verður séð að það hafi verið markmiðið þegar samkomulagið frá 15. janúar undirritað.

5 Lánsveð

5.1.1 Veðtryggð lán öruggari fyrir lánveitanda

Lán gegn veði eru talin öruggari en óveðtryggð lán að vissum skilyrðum uppfylltum. Verðmæti veðsins verður að vera talsvert meira en lánsupphæðin auk þess sem meiri líkur en minni þurfa að vera fyrir því að veðandlagið haldi verðgildi sínu eða að verðgildi þess aukist. Húsnæði sem er vel staðsett er líklegt til að uppfylla þessi skilyrði. Veitendur veðlána krefjast þess gjarnan að lánsupphæðin sé innan við 60 til 70% af verðmæti veðandlagsins. Í sumum tilvikum teygja lánveitendur sig hærra og dæmi eru um að í boði hafi verið veðlán fyrir allt að 100% af verðmæti veðandlags. Veðlán geta verið til langs tíma. Þar sem lánveitandi getur gengið að veðinu standi lánveitandi ekki við sinn hluta samnings eru vextir á veðlánnum einnig lægri en vextir á óveðtryggðum lánnum.

Af sjálfu leiðir að þeir sem vilja eignast húsnæði og þurfa lánafyrirgreiðslu þurfa að koma inn með eiginfé. Við venjulegar aðstæður er þetta eiginfé af stærðargráðunni 10-40% af verðmæti húseignar. Eiginfé getur verið upprunnið af sparnaði húsnæðis kaupanda. Það getur líka verið óveðtryggt lán til skemmri tíma. Hér á landi hafa lánastofnanir heimilað eiginfjárlitlum aðilum að nota ónýtt veðrymi í eignum þriðja aðila sem veðandlag veðláns sem hinn eiginfjárlitli aðili tekur í eigin nafni. Í daglegu tali er talað um lánsveð.

Umfangsmikil notkun lánsveða kann að sýnast hagstæð þeim sem eru að koma nýir inn á húsnæðismarkaðinn, enda eiga slíkir aðilar lítið eiginfé til að leggja í húsnæðis kaup. Lánsveð gerir slíkum aðila kleyft að fá ódýrari heildarlánapakka en ella, eða að fá hærri upphæð að láni en ella. Kerfisáhrif þessa eru að ýta upp verði á minni eignum umfram það sem ella væri. Það kann því að vera að meðalnýliðiinn á húsnæðismarkaðurinn sé jafn vel staddur í kerfi þar sem lánsveð eru umfangsmikil og í kerfi þar sem lánsveð eru ekki samþykkt.

5.1.2 Lánsveðin og tölulegt mat á skuldavandanum

Útreikningar á umfangi greiðslu- og skuldavanda byggðar á skattaupplýsingum byggja óbeint á þeirri forsendu að sami aðili sé eigandi veðandlags og greiðandi veðláns. Forsendan sem lögð er til grundvallar er að greiðandi veðláns sé með greiðslunni að auka eiginfjárhlut sinn. Þannig er gengið út frá að greiðandi lána þar sem veðandlag er í eigu annarra aðila (lánsveð) sé í raun að auka eiginfjárhlut sinn í sinni þinglýstu eign.

Íbúðalánasjóður var einn um að veita löng lán gegn veði í húsnæði allt til haustsins 2004. Lánsupphæð er takmörkuð við ákveðna fjárhæð sem kann að vera skert ef sú upphæð er umfram gefið hlutfall af kaupverði og/eða brunabótamati þeirrar eignar sem sett er að veði. Lánsveðin eru tilkomin vegna þessara takmarkana. Reglurnar þýða að eiginfjárfrafa í fasteignaviðskiptum þegar fasteignaverð fer hækkandi er ekki 10-20% heldur allt að tvöfalt herra. Fyrir aðila sem eiga eign og eru að kaupa dýrari eign skiptir þessi aukna eiginfjárfrafa tiltölulega litlu máli þar sem verðhækkun hinnar ódýrari eignar dugir til að standa straum af stórum hluta hennar. En fyrir þá sem eru að koma nýir inn á markaðinn eða þurfa að flytja frá lágverðlagssvæði til háverðlagssvæðis skiptir þessi aukna eiginfjárfrafa á tímum fasteignaverðhækkana miklu máli. Margir hafa leyst þennan vanda með því að auka lántökur útyfir veðrými í eigin eign með því að fá “lánað” laust veðrými hjá vandabundnum, foreldrum ef um ungt fólk er að ræða, eða börnum ef um eldra fólk sem er að flytja frá lágverðlagssvæði til háverðlagssvæðis er að ræða.

Sú óbeina forsenda útreikninga á umfangi greiðslu- og skuldavanda sem nefnd var hér að framan um að greiðandi veðláns sé ábyrgur fyrir því þó svo veðandlagið sé ekki þinglýst á hans nafn, fann sér ekki farveg í samkomulagi fjármálastofnana og stjórnvalda um svokallaða 110% leið. Þessi staðreynd hefur skapað handahófskennt óréttlæti við beitingu 110% reglunnar bæði milli lánþega hjá opinberum stofnunum á borð við Íbúðalánasjóð og milli lánþega sem skipta við ólíkar stofnanir. Þannig hefur Landsbankinn afskrifað lán að hluta til þó veðandlag sé þinglýst á annan en skuldargreiðanda. Þetta hefur bankinn gert með því að lækka bæði lánsveðslán og eiginveðslán fasteignareiganda um sömu hlutfallstölu þannig að samtala höfuðstóls lánanna jafngildi 110% af verðmæti fasteignarinnar samkvæmt fasteignamati. Þannig er komin upp sú staða að aðili sem einhvern tíma fyrir 2009 átti viðskipti við og tók lán hjá Íbúðalánasjóði meðan markaðsverð var innan hámarkslánaupphæðar og nálægt brunabótamati ársins áður fær höfuðstól heildarlána sinna lækkaðan að 110% af metnu markaðsverði fasteignar á árinu 2011 meðan annar aðili sem keypti þegar markaðsverð var svo hátt að hann þurfti að leita eftir fjármögnun með lánsveði fær aðeins Íbúðalánasjóðshluta lána sinna lækkaðan að 110% af verðmæti fasteignar, en þarf áfram að standa full skil af lánsveðsláninu. Eins og áður sagði geta þessar upphæðir numið 10-20% af verðmæti húseignar í algengum tilvikum. Það sem hefur gert þetta mál erfitt viðfangs er sú staðreynd að veðlánnum með lánsveðum er mjög misdreift milli stofnana.

Landssamtök lífeyrissjóða telja að um 22% af veðlánunum til sjóðsfélaga hafi verið gegn lánsveði. Sé sú ágiskun rétt voru eftirstöðvar sjóðsfélagalána með lánsveði um 37 milljarðar króna í árslok 2010. Líklega er sjaldgæft að lánþegi skipti um veðandlag þó svo veðrými skapist með afborgunum lána er hvíla á þeirri eign sem lánsveðslán var notað til að kaupa. Líklegast er að slíkar breytingar gerist við eignaskipti. Því er líklegt að nokkuð sé um að skuldari sem skuldar lán með lánsveði eigi veðrými í eigin eign. Því verður ekki fullyrt að beiting 110% reglunnar gagnvart lánsveðslánunum myndi hafa í för með sér allt að 37 milljarða afskrift.

5.1.3 Lánsveð og 110% leiðin

Dæmi eru um að sami aðili veiti lán gegn veði og lánsveði, sbr. frásögnina af aðferðafræði Landsbankans í kafla 5.1.2 hér að ofan. En algengara er þó að um sitthvorn lánveitandann sé að ræða. Eigendur lána gegn lánsveði hafa lítt eða ekki komið að niðurfærslu og afskriftum lána, enda telja þeir sig vera með mjög trygg og góð veð fyrir lánunum sínum þó svo greiðslustaða greiðanda sé slæm eða afar slæm. Því er þó ekki hægt að neita að veitendur lána gegn lánsveðum hafa hagnast verulega á úrræðum á borð við 110% leiðina og sértæka skuldaaðlögun. Með afskriftum sínum hafa fjármálafyrirtæki og Íbúðalánasjóður aukið greiðslugetu skuldara sem skulda lán með lánsveði. Lánastofnanir sem eiga lán með lánsveði hafa því í minna mæli en ella hefði verið þurft að ganga að veðum, sem er afar kostnaðarsamt. Frá þjóðhagslegum sjónarhól eiga því þær lánastofnanir sem mest hafa afskrifað þá réttlætiskröfu á hendur eigenda lánsveðslána að þeir komi að kostnaði við lánaleiðréttingar með einhverjum hætti. Að öðrum kosti má líta sem svo á að eigendur lánsveðslánanna séu laumufarþegar (e. Free riders) í því ferðalagi sem felst í 110% leið og sértækri skuldaaðlögun.

Húsnæðis kaupendur sem vildu haga fjármálum sínum af skynsemd á þensluárunum frá 2004 til 2008 tóku lán í íslenskum krónum hjá Íbúðalánasjóði og fengu viðbótarlán gegn lánsveði hjá lífeyrissjóði eða sparissjóði sem starfaði í samvinnu við Íbúðalánasjóð. Aðrir einstaklingar tóku húsnæðislán hjá Kaupþingi, Glitni, Landsbankanum eða öðru fjármálafyrirtæki í jenum eða svissneskum frönkum þó svo tekjur væri ekki í þessum myntum, sem telja verður óvarkárt þó svo að sú staðreynd sé fyrir hendi að fjármálafyrirtækin hvöttu til slíkrar lántöku einstaklinga og gerðu minna úr áhættunni en hún raunverulega var. Einstaklingar sem tóku húsnæðislán tengd erlendum myntum hafa nú fengið lán sín lækkuð niður í 110% af markaðsverði eignar sinnar. Óheppnir viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs, lífeyrissjóða og/eða sparissjóða sitja hins vegar uppi með heildarlánabyrði sem getur verið talsvert yfir 110%

mörkunum vegna þess að höfuðstóll lánsveðsláns þeirra er látinn óhreyfður. Það má því segja að 110% úrræðið taki ekki nema að takmörkuðu leyti á skuldavanda þeirra sem reyndu að sýna aðgæslu og forsjálni í ákvörðunum sínum. Landsbankinn hefur á hinn bóginn tekið á þessum vanda hjá þeim sem eru með lánsveð og/eða krossveð, hafi bæði lánin verið tekin hjá Landsbanka og verið vegna fasteignakaupa, eins og sjá má í útfærðum dæmum í viðauka III. Rétt er að taka fram að slík tilvik eru ekki algeng.

6 Sértek skuldaaðlögun

6.1 Framkvæmd sértekrrar skuldaaðlögunar

Sértek skuldaaðlögun er úrræði fyrir einstaklinga og heimili í það alvarlegum skulda- og greiðsluvanda að 110% úrræðið eða aðrar vægari aðgerðir duga ekki. Tilgangur úrræðisins er að gefa þeim einstaklingum og heimilum sem undir úrræði falla skilvirka og varanlega lausn, þar sem skuldir og eignir eru lagaðar að greiðslugetu, sbr. 2. gr. laga nr. 107/2009. Nánari útfærslu á framkvæmd skuldaaðlögunar er að finna í „*Samkomulagi um verklagsreglur um sérteka skuldaaðlögun einstaklinga*“¹², dagsett þann 31. október 2009 og uppfært þann 22. desember 2010 eins og áður hefur komið fram.

Breytingar sem gerðar voru lutu aðallega að því að miða við 100% veðsetningar fasteignar í stað 110% áður og að greiðslugeta nemi a.m.k. 70% af markaðsvirði veðsettra fasteigna, í stað 80% áður, auk 100% láns af verðmæti bifreiðar ef við á, sbr. 1. mgr. 5. gr. og 3. mgr. 11. gr., en nefndin lagði til þessar breytingar í skýrslu sinni í september 2010. Tekið var á atriðum sem höfðu þróast við framkvæmdina en ekki var getið um í fyrra samkomulagi svo sem að við mat á greiðslugetu skuli tekið mið af áætluðum framfærslukostnaði samkvæmt viðmiðunartölum embættis umboðsmanns skuldara að viðbættu 50% álagi. Einnig að miða skuli við heildartekjur þ.e. launatekjur og aðrar tekjur sem lántaki á rétt á, sbr. 1. og 2. mgr. 10. gr. auk þess sem bætt var inn ákvæðum um atriði sem eldra samkomulag hafði ekki getið um. Bætt var við ákvæðum um hvernig skyldi fara með mál þar sem sjálfskuldarábyrgð 3ja aðila var til staðar og/eða lánsveð og var það að mestu leyti í samræmi við ábendingar nefndarinnar. Á þeim tíma var 110% úrræðið ekki komið inn í umræðuna enda alltaf verið lagt til grundvallar fram að þeim tíma að eingöngu þeir sem ekki gætu greitt af lánum sínum, fengu skuldaniðurfellingar. Sú forsenda var lögð til hliðar við framkvæmd 110% úrræðisins þar sem allir sem skulduðu meira en sem nam 110% af verðmæti fasteignar fengu niðurfellingu, án tillits til þess hvort þeir væru í greiðsluvandræðum eða ekki. Nokkur fjármálafyrirtæki gengu síðan skrefinu lengra og ákváðu að draga aðrar aðfararhæfar eignir ekki frá niðurfellingu sem var til hagsbóta fyrir eignameiri einstaklinga. Þeir sem skulduðu Íbúðalánasjóði fengu engar slíkar ívilnanir auk þess sem aðrar aðfararhæfar eignir hafa verið of hátt metnar að mati nefndarinnar sbr. kafli 4.1.2.

¹² Samkomulagið máfinna á vef EVR, <http://www.efnahagsraduneyti.is/media/frettir/Sertaek-skuldaadlogun.pdf>

Aðilar að uppfærðu samkomulagi frá 22. desember 2010 eru þeir sömu og að upphaflega samkomulaginu eða Samtök fjármálafyrirtækja, Samband íslenskra sparisjóða, Byr sparisjóður, Sparisjóður Keflavíkur (SpKef), Slitastjórn SPRON og Frjálsa fjárfestingarbankans, Arion banki, Íslandsbanki, Landsbankinn, MP banki, SP-Fjármögnun, Lýsing, Avant, Landssamtök lífeyrissjóða, Íbúðalánaþjóður, Borgun, Valitor, Kreditkort og Tryggingarmiðstöðin. Tryggingarfélagin (utan Tryggingarmiðstöðvarinnar) og LÍN eru ekki aðilar að samkomulaginu. Úrræðið er ætlað þeim einstaklingum sem eru með óuppgerðar skuldir gagnvart fjármálastofnunum sem eru aðilar að samkomulaginu. Því nær úrræðið almennt ekki til þeirra sem eru með óuppgerðar skuldir gagnvart öðrum aðilum. Aðilar samkomulagsins geta þó veitt heimild til undantekningar frá því skilyrði í þeim tilvikum þar sem um fáa aðila er að ræða sem fallast á að færa kröfur sínar niður til samræmis við úrræðið.

Í næstu köflum er fjallað um helstu atriði er leggja þarf mat á þegar einstaklingur sækir um sértæka skuldaaðlögun.

6.1.1 Eignir

Samkvæmt samkomulaginu skal íbúðarhúsnæði það sem skuldaaðlögunin miðast við, samræmast fjölskyldustærð auk þess sem gert er ráð fyrir að fjölskyldan hafi að jafnaði ráð á að reka eina bifreið. Við mat á fasteignum skal miðað við markaðsvirði þeirra svo fremi sem það sé ekki lægra en fasteignamat. Með fasteignamati er átt við húsmat og lóðarmat. Við mat á bifreiðum skal leggja til grundvallar reiknað söluverð samkvæmt viðmiðunarverðskrá Bílgreinasambandsins. Ef ekki er hægt að styðjast við það skal kröfuhafi leita verðmats löggilts bifreiðasala.

Ef greiðslugeta einstaklings/heimilis er undir viðmiðunarmörkum¹³ má setja það skilyrði fyrir sértækri skuldaaðlögun að skuldara takist að selja eða skipta á íbúðarhúsnæði og bifreið fyrir minni eða ódýrari eignir áður en að heildarskuldir verði aðlagðar að greiðslugetu.

Við sértæka skuldaaðlögun skal enn fremur miða við að þær eignir sem ekki eru nauðsynlegar til heimilishalds verði seldar, svo sem sumarhús, ferðavagnar eða bílar, til að létta á skuldum og draga úr greiðslubyrði. Gefa skal hæfilega frest til sölu eigna og hafa fjármálafyrirtækin miðað við að sala taki ekki lengri tíma en sex mánuði.

¹³ Sjá umfjöllun um mat á greiðslugetu.

Í samkomulaginu segir að úrræðið sé almennt ætlað þeim sem búa við veðsetningu umfram 100% af markaðsvirði veðsettra fasteigna og bifreiða og er miðað við að lántaki sé eigandi hinna veðsettu eigna og greiðendur áhvílandi lána. Nefndinni er kunnugt um það, skv. upplýsingum frá fjármálafyrirtækjum, að einstaklingar hafi fengið afgreiddar umsóknir um sértæka skuldaaðlögun án þess að vera eigendur að íbúðarhúsnæði. Nefndin gerir ekki athugasemd við þessa framkvæmd enda til hagsbóta fyrir skuldara og því í samræmi við markmið og tilgang laga nr. 107/2009.

Í flestum tilvikum sem nefndin skoðaði var mat á fasteign miðað við markaðsvirði, en í nokkrum tilvikum var notað fasteignamat. Í þeim tilfellum var fasteignamat hærra en markaðsvirði.

Við úrvinnslu mála hjá fjármálafyrirtækjunum var lagt mat á það hvort húsnæði teldist hæfilegt miðað við fjölskyldustærð. Í flestum tilvikum var talið að húsnæði væri við hæfi, en ef um var að ræða húsnæði í stærri kantinum var athugað hvort lagt hefði verið mat á hagkvæmni þess að skipta um húsnæði. Í þeim málum sem skoðuð voru var nefndin sammála því mati fjármálafyrirtækja þar sem talið var að ekki væru rök til að krefjast þess að fjölskyldan skipti um húsnæði.

Skoðað var hvort aðrar eignir sem ekki teljast nauðsynlegar til heimilishalds hafi verið seldar til að létta á skuldum og draga úr greiðslubyrði. Í nánast öllum tilvikum sem nefndin skoðaði gerði fjármálafyrirtækið ráð fyrir því að aðrar eignir væru seldar, svo sem bifreið númer tvö, sumarhús og ferðavagnar. Þau tilvik komu upp þar sem sérstakar aðstæður réttlættu það að áfram væru t.d. tvær bifreiðar á heimili en það var í undantekningartilvikum og þá þannig að bifreiðin var talin nauðsynleg til að afla tekna til heimilisins.

6.1.2 Ráðstöfunartekjur

Samkvæmt samkomulaginu skal við mat á tekjum lántaka og/eða maka horft á heildartekjur eftir skatta, þ.e. launatekjur og aðrar tekjur sem lántaki á rétt á. Að jafnaði skal ekki miða við lægri tekjur en atvinnuleysisbætur enda er úrræðinu ekki ætlað að leysa mál sem að öllu jöfnu heyra undir félagsmálayfirvöld. Barna- og vaxtabætur eru hluti af öðrum tekjum og er byggt á útreikningi ríkisskattstjóra við áætlun útgreiddra vaxta- og barnabóta. Meðlag er einnig hluti af öðrum tekjum, en upphæð meðlagsgreiðslna ákvarðast samkvæmt lögum nr. 54/1971 um Innheimtustofnun sveitarfélaga.

Fjármálafyrirtækin höfðu í framkvæmd sammælt um að gera ekki kröfu um að einstaklingar hættu greiðslu í séreignalífeyrissjóð og ekki er gerð krafa um að inneign í séreignasjóð sé innleyst og notuð til greiðslu á skuldum. Ekki var sett inn ákvæði um þetta atriði í desember 2010 en skoðun nefndarinnar á úrtaksmálum leiddi ekki annað í ljós en að unnið væri í samræmi við ofangreinda vinnureglu.

6.1.3 Framfærslukostnaður

Samkvæmt samkomulaginu skal taka mið af áætluðum framfærslukostnaði að viðbættum rekstri fasteignar og bifreiðar. Framfærslukostnaður er samkvæmt viðmiðunartölum embættis umboðsmanns skuldara (UMS) að viðbættu 50% álagi sem tekur breytingum ef viðmiðunartölurnar breytast hjá UMS. Framfærslukostnaði er ætlað að standa straum af daglegum þörfum einstaklings eða fjölskyldu vegna fæðis, fatnaðar, tómsunda og annarra daglegra athafna. Viðmiðunartölur taka breytingum með tvennum hætti. Annars vegar er framfærslukostnaður fyrir einstakling sem hækkar síðan fyrir hvert barn sem hann hefur á framfæri sínu, og hins vegar fyrir hjón og sambúðarfólk sem hækkar síðan fyrir hver barn sem þau hafa á framfæri sínu. Kostnaður við rekstur íbúðarhúsnæðis er metinn sem prósentutala af fasteignamati eða sem föst krónutala á hvern fermetra íbúðarhúsnæðis¹⁴, en rekstur bifreiðar er metinn sem föst fjárhæð. Í viðauka II má sjá þær fjárhæðir sem nú er miðað við í framfærslukostnað fyrir hjón með tvö börn, í íbúð sem hæfir fjölskyldustærð með eina bifreið. Ljóst er að framfærslukostnaðurinn er sæmilega rúmur þó það sé staðreynd að ekki verður skipt um íbúð og bíl eða farið í utanlandsferðir á því þriggja ára tímabili sem skuldaaðlögunin stendur yfir. Ávinningurinn er hins vegar ótvíræður, engar skuldir sitja eftir við lok samningstímans nema við bætast greiðslur hjá LÍN, hafi slíkar greiðslur verið frystar á samningstímanum.

Lagt var mat á það við skoðun úrtaka hvort farið væri eftir þessum reglum um áætlaðan framfærslukostnaði miðað við fjölskyldustærð að viðbættum rekstri fasteignar og einnar bifreiðar. Skoðun leiddi í ljós að fjármálafyrirtækin fylgja ofangreindum vinnureglum í úrvinnslu sinni.

¹⁴ Landsbankinn reiknar þetta sem fasta krónutölu á hvern fermetra íbúðarhúsnæðis meðan aðrar fjármálastofnanir reikna þetta sem prósentutölu af fasteignamati íbúðarhúsnæðis.

6.1.4 Greiðslugeta

Samkvæmt 11. gr. samkomulagsins er skilyrði fyrir samþykki sértækrar skuldaaðlögunar að lántaki og/eða maki hans hafi getu til að greiða af lánaskuldbindingum sem svari til 100% af markaðsvirði veðsettra eigna. Með veðsettum eignum er átt við íbúðarhúsnæði sem samrýmist fjölskyldustærð og að jafnaði eina bifreið. Sé greiðslugeta meiri skal það sem er umfram greiðslubyrði af 100% skuldsetningu veðsettra eigna skiptast hlutfallslega milli samningskröfuhafa á tímabili skuldaaðlögunar.

Heimilt er að veita þeim sem ekki uppfylla skilyrði um greiðslugetu lána sem nema 100% af markaðsvirði veðsettra eigna, langtímalán sem nemur a.m.k. 70% af markaðsvirði veðsettra fasteigna, enda hafi hann greiðslugetu til að greiða af því láni auk 100% láns af verðmæti bifreiðar ef við á. Mismunur fjárhæðar af 70% láni og 100% láni af verðmæti fasteignar er sett á þriggja ára biðlán, sem er óverðtryggt og án vaxta. Að jafnaði skal skilmálabreyta fasteignalánum sem eru innan 70% af greiðslugetu þannig að heildarlánstími verði 40 ár, en biðlán eru að jafnaði til 25 ára.

Hafi hluti veðkrafna verið settar á biðlán hefjast greiðslur þeirra að loknu skuldaaðlögunartímabili, þ.e. að þremur árum liðnum. Er þá aftur tekið upp vísitöluviðmið og vextir samkvæmt skilmálum láns, nema betri kjör standi lántaka til boða. Hafi lántaki ekki greiðslugetu til að greiða af biðláni er greiðslugeta lántaka endurmetin og greiðslubyrði aðlöguð, eftir atvikum með sölu eigna sbr. 17. gr. samkomulagsins.

Ef lántaki stendur við greiðslur samkvæmt samningi um sértæka skuldaaðlögun í 3 ár frá gildistöku samningsins, falla niður eftirstöðvar þeirra samningskrafna sem samningurinn nær til skv. 1. mgr. 17. gr.

Lagt var mat á það við skoðun úrtaka hvort lántaki uppfyllti greiðslugetu til sértækrar skuldaaðlögunar. Skoðun leiddi í ljós að ofangreindum vinnureglum var almennt fylgt. Bankarnir hafa ekki enn endurupptekið eða gert skilmálabreytingar vegna mála sem afgreidd voru samkvæmt eldra samkomulagi, þ.e. 80 – 110% veðsetning og biðlán í samræmi við það. Nefndin lítur svo á að ganga verði frá breytingum gagnvart lántökum fyrir árslok 2011. Í svörum hjá starfsmönnum fjármálafyrirtækja hefur komið fram að þess mál verði leiðrétt á næstu mánuðum.

6.1.5 Úrvinnsla og niðurstaða greiðslumats

Framkvæmd skv. samkomulaginu

Í 6. gr. samkomulagsins er kveðið á um að sá viðskiptabanki eða sparisjóður sem er aðalviðskiptabanki lántaka í samkomulaginu, nefndur umsjónaraðili, leiðir skuldaaðlögunarferlið. Með aðalviðskiptabanka er átt við banka sem er með launaveltu lántaka.

Lántaki afhendir umsjónaraðila undirritaða beiðni um heimild til að leita sértækrar skuldaaðlögunar, sbr. 7. gr. Með beiðni þarf að afhenda ýmis gögn varðandi eigna- og skuldastöðu áður en beiðni er tekin til meðferðar.

Umsjónaraðili gerir ítarlegt greiðslumat fyrir lántaka og maka hans ef við á, þar sem fram koma upplýsingar um ráðstöfunartekjur og framfærslukostnað heimilisins, eignir, tekjur og skuldir, sbr. 8. gr. Hann skal leitast við að leggja fram tillögu að sértækri skuldaaðlögun innan tveggja vikna frá því að lántaki hefur lagt fram öll gögn.

Í niðurstöðu greiðslumats koma fram heildartekjur til framfærslu, framfærslukostnaður að viðbættum rekstri fasteignar og bifreiðar, greiðslugeta lántaka til greiðslu á veðkröfum og e.t.v. öðrum sammingskröfum. Ef lántaki uppfyllir skilyrði fyrir aðgengi að sértækri skuldaaðlögun er gengið frá endanlegum samningi, sbr. 5. gr. Að fenginni undirritun lántaka skal leitast við að ljúka samningi um sértæka skuldaaðlögun innan tveggja vikna.

Framkvæmd fjármálafyrirtækja

Fjármálafyrirtæki viðhafa aftur á móti það vinnulag þegar lántakendur leita sér aðstoðar vegna greiðsluferfiðleika, að skuldara er ekki boðið upp á að leggja fram beiðni um heimild til að leita sértækrar skuldaaðlögunar. Þess í stað verður að óska eftir ítarlegu greiðslumati.

Byggt á niðurstöðu ítarlegs greiðslumats leggur fjármálafyrirtæki fyrst mat á hvort hægt sé að leysa vanda skuldarans með vægari úrræðum (séð frá sjónarhóli fjármálafyrirtækisins), eins og greiðslujöfnun, skuldbreyting vanskila, lenging lána, frestun afborgana eða leiðrétting höfuðstóls íbúðalána niður í 110% af verðmæti fasteignar.

Meti fjármálafyrirtæki það sem svo að þessi úrræði dugi ekki einstaklingi/heimili er fyrst boðið upp á sértæka skuldaaðlögun. Meti fjármálafyrirtæki það sem svo að vægari úrræði dugi en lántaki er því ósammála á hann ekki kost á að sækja um sértæka skuldaaðlögun.

Það er álit nefndarinnar að þessi málsmeðferð fjármálastofnanna sé ekki í anda samkomulagsins og í reynd í mótsögn við 7. gr. sem er svohljóðandi:

7. gr. Beiðni um sértæka skuldaaðlögun

Lántaki afhendir umsjónaraðila undirritaða beiðni um heimild til að leita sértækrar skuldaaðlögunar. Með beiðni skal fylgja greinargerð um fjárhagslega stöðu lántaka, og maka ef við á, og gögn til staðfestingar upplýsinga í henni. Þá skulu lántaki, og maki ef við á, undirrita umboð til umsjónaraðila þar sem honum er veitt heimild til að afla þeirra upplýsinga sem þörf krefur um fjárhagstöðu þeirra hjá öðrum kröfuhöfum og fjármálastofnunum og til þess að eiga samskipti við aðra kröfuhafa í tengslum við beiðni um skuldaaðlögun.

Eftirlitsnefndin setti fram tilmæli til fjármálafyrirtækja í vor um að þau útskýrðu í upplýsingatexta á heimasíðu sinni fyrir lántakendum að ekki sé sótt sérstaklega um sértæka skuldaaðlögun, heldur að óskað sé eftir ítarlegu greiðslumati ef skuldir eru umfram greiðslugetu. Ef stöðumat leiðir í ljós að lántaki uppfyllir skilyrði fyrir sértækri skuldaaðlögun eftir að vægari úrræðum hefur verið beitt, sé gert samkomulag um að aðlaga skuldir og eignir viðkomandi að greiðslugetu lántaka. Fjármálafyrirtækin urðu við tilmælum nefndarinnar um að birta upplýsingatexta á heimasíðu sinni fyrir lántakendur, þar sem gerð var grein fyrir framangreindu vinnulagi vegna sértækrar skuldaaðlögunar.

Að betur athuguðu máli og í ljósi þess hversu fá heimili hafa að mati fjármálafyrirtækjanna uppfyllt skilyrði sértækrar skuldaaðlögunar, er það niðurstaða nefndarinnar að framangreind tilmæli séu ekki fullnægjandi. Nefndin áttar sig á því að til að fjármálafyrirtæki og einstaklingur/heimili geti metið það að vægari úrræði en sértæk skuldaaðlögun dugi ekki, verði að liggja fyrir stöðumat/greiðsluerfiðleikamat. Það er því ekki raunhæft að sótt sé um úrræðið án slíks mats eins og 7. gr. gerir ráð fyrir. Þegar slíkt mat liggur fyrir á það hins vegar að vera óskilyrtur réttur einstaklings/heimilis að geta sótt um sértæka skuldaaðlögun, án tillits til þess hvert mat fjármálafyrirtækis er. Fjármálafyrirtækið getur hafnað slíkri beiðni en höfnunin verður þá að vera rökstudd.

Nefndin hefur kallað eftir upplýsingum um það hverjir hafi fengið greiðsluerfiðleikamat/stöðumat hjá fjármálafyrirtækjum og hvaða úrræði önnur en sértæk

skuldaaðlögun hafi verið metin fullnægjandi. Þau svör hafa borist að ekki sé haldið utan um slíkar upplýsingar. Nefndin hefur því ekki getað skoðað úrtök mála þar sem fjármálafyrirtæki hafa metið stöðuna svo að vægari úrræði dugi og þá hvaða úrræði. Nefndinni er þar af leiðandi ómögulegt að skoða og meta hvort um það geti verið að ræða að einhverjum einstaklingum/heimilum hafi hugsanlega verið beint í úrræði sem ekki dugar til langframa eða einhverjum sem á því eiga rétt hafi verið meinað um að fá sértæka skuldaaðlögun.

Það er því krafa nefndarinnar að fjármálafyrirtækin setji upp umsóknareyðublað á heimasíðum þar sem hægt er að sækja um sértæka skuldaaðlögun að undangengnu stöðumati/greiðsluferfiðleikamati. Er það í samræmi við 7. gr. samkomulagsins og þá er a.m.k. hægt að skoða þau mál þar sem því er hafnað að viðkomandi fái að nýta sér úrræðið. Þannig er hægt að meta hvort höfnunin hafi verið réttmæt.

Tekið skal fram, að nefndin er alls ekki að halda fram eða ýja að, að fjármálafyrirtækin meini þeim sem uppfylla skilyrði um sértæka skuldaaðlögun, að fá það úrræði eða afgreiði mál með úrræðum sem ekki duga til lengri tíma litið. Það er hins vegar staðreynd að með því að halda ekki skipulega utan um mál sem afgreidd eru með öðrum hætti og með því að veita ekki kost á umsókn um sértæka skuldaaðlögun, er nefndinni ómögulegt að ganga úr skugga um að svo sé ekki.

6.1.6 Úrvinnsla umsókna frá starfsmönnum fjármálafyrirtækja

Nefndin fór fram á að fá gögn um alla starfsmenn fjármálafyrirtækja sem höfðu nýtt sér sértæka skuldaaðlögun. Nefndin vildi ganga úr skugga um að mál starfsmanna fengju sömu afgreiðslu og mál annarra viðskiptavina.

Arion banki

Umsóknir starfsmanna eru meðhöndlaðar með sama hætti og umsóknir annarra viðskiptavina. Áður en umsókn fer fyrir lánanefnd til samþykktar eða synjunar fer umboðsmaður viðskiptavina yfir málið með óháðum lögmanni utan bankans, sem staðfestir réttmæta afgreiðslu umsóknar starfsmanns.

Ef bankastjóri, framkvæmdastjóri, innri endurskoðandi, regluvörður eða umboðsmaður viðskiptavina þurfa að nýta sér sértæka skuldaaðlögun eða úrræði sem gengur lengra, verður

viðkomandi starfsmaður að láta af störfum hjá bankanum, sbr. verklagsreglur bankans um fjárhagsstöðu starfsmanna.

Skoðun nefndarinnar leiddi í ljós að alls hafa um 2-3% starfsmanna bankans samið um sértæka skuldaaðlögun og þar af nokkrir starfsmenn með lán vegna hlutabréfakaupa. Uppruni samninga er hjá Arion banka.

Byr

Starfsmaður bankans í áhættustýringu sér um öll greiðsluerfiðleikaúrræði gagnvart starfsmönnum. Ber honum að fylgja öllum verklagsreglum jafnt og um aðra viðskiptavinini sé að ræða. Starfsmaðurinn vinnur að tillögu að úrlausn mála og leggur fyrir lánanefnd bankans feli úrræðin í sér niðurfærslu á lánum. Nefndin þekkir til þess að málefni starfsmanns sé í vinnslu.

Íslandsbanki

Viðskiptastjóri starfsmanna tekur við umsóknum starfsmanna um sértæka skuldaaðlögun. Umsóknir og tilheyrandi gögn eru vistuð á sérstöku svæði sem aðeins viðskiptastjóri og hans starfsmenn hafa aðgang að. Umsókn starfsmanna um sértæka skuldaaðlögun er gefið númer áður en málið er sent til Ráðgjafa og Lausna¹⁵ (R&L) sem vinnur ítarlegt greiðslumat. Þegar niðurstaða greiðslumatsins liggur fyrir er hún send til viðskiptastjóra starfsmanna sem kynnir hana og tillögu að lausn fyrir starfsmanni. Ef starfsmaður er samþykktur tillögu bankans fer málið fyrir sérstaka lánanefnd starfsmanna til samþykktar eða synjunar.

Skoðun nefndarinnar leiddi í ljós að alls hafa um 1% starfsmanna bankans nýtt sér úrræðið en enginn þeirra var með lán vegna hlutabréfakaupa. Uppruni flestra samninga er hjá Íslandsbanka.

Landsbankinn

Starfsmenn bankans eru meðhöndlaðir eins og aðrir viðskiptavinir bankans, að því undanskildu að mál þeirra eru alfarið unnin af ákveðnum starfsmönnum í lánaumsjón og ráðgjafastofu bankans sem sér um málefni starfsmanna í sérstökum starfsmannabanka. Gögnin eru geymd á drifi sem einungis starfsmenn starfsmannabankans hafa aðgang að. Þeir

¹⁵ Ráðgjöf og lausnir er sértök deild innan Íslandsbanka sem sér um úrlausn mála í sértækri skuldaaðlögun einstaklinga.

starfsmenn sem fara í sértæka skuldaaðlögun eða greiðsluaðlögun geta ekki haft útlánaheimildir.

Skoðun nefndarinnar leiddi í ljós að innan við tugur starfsmanna hafa samið um sértæka skuldaaðlögun, enginn vegna hlutabréfakaupa.

Sbr. 6.gr. Samkomulagsins *Samkomulag um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga* er gert ráð fyrir að sé lántaki starfsmaður fjármálafyrirtækja, sé heimilt að fela öðru fjármálafyrirtæki að leiða sammingsferlið. Í fullnaðarskýrslu eftirlitsnefndar dagsettri í september 2010 fór nefndin fram á að öll fjármálafyrirtæki vísuðu málum starfsmanna sinna til umboðsmanns skuldara eða annarra fjármálafyrirtækja. Fjármálafyrirtækin urðu ekki við þeirri beiðni.

Fjármálafyrirtækin vinna sjálf að málum sinna starfsmanna og var það undantekning ef annar banki sá um úrvinnslu mála. Fjármálafyrirtækin eru með skýra verkferla varðandi úrvinnslu mála starfsmanna. Í þeim úrtökum sem nefndin fékk í hendur mátti ekki annað sjá en að unnið væri eftir sömu reglum varðandi úrlausnir starfsmanna eins og um venjulega viðskiptavinum væri að ræða, utan eitt, sem verið er að skoða nánar.

6.2 Fjöldi umsókna til 1. júlí 2011

Nefndin kallaði eftir tölulegum upplýsingum hjá fjármálafyrirtækjum um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga miðað við 31. maí 2011. Spurt var um fjölda móttækinnar umsókna, fjölda mála sem væru í vinnslu og/eða samþykktar og fjöldi þeirra umsókna sem hafði verið hafnað ásamt helstu ástæðum fyrir höfnun. Mótteknar umsóknir eru mál þar sem verið er að vinna ítarlegt greiðslumat fyrir og finna út greiðslugetu. Samþykktar umsóknir eru ýmist afgreidd mál eða mál þar sem fjármálafyrirtækið hefur stillt upp tillögu að skuldaaðlögun og sent kröfuhöfum án þess að afstaða þeirra allra liggja fyrir.

Fjármálastofnun	Umsókn móttokin	Umsókn samþykkt	Umsókn hafnað
Arion banki	469	418	6
Íslandsbanki	149	140	9
Landsbanki	93	28	34
Byr	146	40	16
Drómi	42	31	2
	899	657	67

Tafla 3: Fjöldi umsókna í sértækri skuldaaðlögun til og með 31. maí 2011.

Fjármálastofnun	Umsókn móttokin	Umsókn samþykkt	Umsókn hafnað
Arion banki ¹⁾	469	418	6
Íslandsbanki	155	146	9
Landsbanki	109	40	34
Byr	152	40	17
Drómi ¹⁾	42	31	2
	927	675	68

1) Fjöldi umsókna miðast við 31.05.2011.

Tafla 4: Fjöldi umsókna í sértækri skuldaaðlögun til og með 30. júní 2011.

Í töflu 4 kemur fram að 927 umsóknir frá einstaklingum hafa verið móttækna hjá fjármálafyrirtækjum miðað við lok júní 2011, 675 hafa verið samþykktar en 68 hefur verið hafnað. Málum sem hefur verið hafnað geta bæði verið mál sem viðkomandi fjármálafyrirtæki hefur sjálfst hafnað að taka í sértæka skuldaaðlögun og mál þar sem önnur fjármálafyrirtæki eða kröfuhafar hafa hafnað samningi sem fjármálafyrirtæki hefur gert tillögu að. 18 mál voru samþykkt í júní og 1 var hafnað sbr. töflur 3 og 4.

Fjöldi umsókna fyrstu átta mánuði ársins 2010 voru 437¹⁶ og hefur því fjölgað um 492 umsóknir eða um rúm 112%. Meðalfjöldi umsókna á mánuði fyrstu átta mánuði ársins 2010 voru 55 umsóknir á mánuði samanborðið við 53 umsóknir á mánuði fyrir tímabilið janúar 2010 til maí 2011. Meðalfjöldi umsókna á mánuði fyrir allt tímabilið er því heldur minni miðað við fyrstu átta mánuðina, skv. fyrri skýrslu til ráðherra í september 2010 og fjöldi í júní er langt undir meðaltali eða aðeins 30.

Vinnslutími mála er enn mjög langur, þrátt fyrir að tími til að leggja fram tillögu að sértækri skuldaaðlögun hafi verið stytur úr þremur vikum í tvær vikur sbr. 3. mgr. 8. gr.

¹⁶ Skýrsla eftirlitsnefndar til efnahags- og viðskiptaráðherra, september 2010, bls. 16.

verklagsreglna, þegar þeim var breytt í desember 2010. Tillögur eru aldrei lagðar fram innan tveggja vikna frá því öll gögn liggja fyrir. Samkvæmt upplýsingum nefndarinnar eru heldur ekki um það að ræða að kröfuhafar hafi allir tilkynnt um afstöðu sína innan tveggja vikna er þeir hafa fengið tilboð. Vinnslutími hvers máls er yfirleitt ekki undir 2-3 mánuðum, oft lengri.

Nefndin telur að úrræðið um sértæk skuldaaðlögun hafi ekki skilað þeim fjölda úrlausna fyrir einstaklinga og heimili sem vonast var til við setningu laganna. Ástæður þess hve fáum einstaklingum nýtist þetta úrræði eru ekki að fullu ljósar. Skýringarnar eru væntanlega margþættar. Að hluta rekja til þess að fjármálafyrirtækin beina einstaklingum og heimilum í vægari úrræði áður en kemur til sértækrar skuldaaðlögunar í samræmi við 3. mgr. 5. gr. verklagsreglnanna. Í því sambandi hefur nefndin áhyggjur af því að þeir sem fá slíkar úrlausnir hafi ekki fengið ítarlegt stöðumat/greiðsluerfiðleikamat í öllum tilvikum og því geti verið hætt á tvennu. Annars vegar að slík vægari úrræði dugi ekki til frambúðar og eins að viðkomandi missi af því að sækja um sértæka skuldaaðlögun. 110% úrræðið dugar án efa til að greiða úr greiðsluvandræðum margra þeirra sem þar fá skuldaniðurfellingar en þó telur nefndin hættu á að þar geti það sama orðið uppi í teningnum og nefnt er vegna annarra vægari úrræða þar sem stöðumat/greiðsluerfiðleikamat liggur ekki fyrir. Endurútreikningar lána í kjölfar Hæstaréttardóma um gengisbundin bílalan og fasteignalan hafa haft mestu áhrifin á skulda- og greiðslustöðu einstaklinga og heimila viðráðanlega auk þess sem önnur úrræði svo sem greiðslujöfnun fasteignalána hafa einnig bætt stöðuna. Þá má reikna fastlega með að töluverður fjöldi einstaklinga/heimila sem sótti um greiðsluskjól hjá Umboðsmanni skuldara muni að endingu fá úrlausn sinna mála með sértækri skuldaaðlögun.

Nefndin óskaði upplýsinga um það hvernig staðið væri við greiðslur samkvæmt samningum um sértæka skuldaaðlögun. Samkvæmt upplýsingum fjármálafyrirtækjanna hafa nánast allir samningar verið í skilum og í þeim tilvikum þegar greiðslufall varð hafði verið samið um það hvernig samningum væri komið í skil. Er það mat nefndarinnar að sú staðreynd að greiðendur samninga um sértæka skuldaaðlögun eru að standa skil á greiðslum í samræmi við samningana, að úrræðið og útfærsla þess er vel til þess fallið að leysa úr greiðsluvanda til framtíðar.

6.3 Gildistími úrræðis

Samkvæmt verklagsreglunum skal endurskoða þær í síðasta lagi fyrir lok árs 2012. Þar er ekki kveðið á um sérstakan umsóknarfrest og verður því að ganga út frá því að lántaki geti sótt um úrræðið allt til ársloka 2012. Sækja þurfti um niðurfellingu skulda skv. 110% úrræðinu fyrir 1. júlí 2011. 1. og 2. kafli laga nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins falla úr gildi 31. desember 2011 og þar með lýkur starfi nefndarinnar.

Nefndin vill benda á að hér er um að ræða ósamræmi á gildistíma verklagsreglnanna um sértæka skuldaaðlögun og þess hvenær lögin sem reglurnar byggja á falla úr gildi. Eins verða samningar um sértæka skuldaaðlögun í gildi út árið 2015, verði hægt að sækja um úrræðið út árið 2012. Nefndin telur rétt að lög og verklagsreglur verði að vera í gildi á gildistíma úrræðisins.

6.4 Heimasíður fjármálastofnana

Nefndin fór yfir upplýsingar á heimasíðum fjármálafyrirtækja, þ.e. Arion banka, Íslandsbanka, Landsbankans og Byr og ÍLS um úrræðið sértæk skuldaaðlögun og lagði mat á það, hvort frekari upplýsingar eða breytingar á framsetningu væri til þess fallið að auka á upplýsingagildi og skýrleika þeirra fyrir lántakendur. Í framhaldi yfirferðar voru send tilmæli þess efnis að breytingar yrðu gerðar á upplýsingum á heimasíðu. Nefndin fór fram á við alla að útskýrt yrði í upplýsingartexta að lántakar þurfi að óska eftir ítarlegu stöðumati (greiðslumati) ef skuldir eru umfram greiðslugetu og að sett yrði krækja á umsóknarform um slíkt mat. Allir urðu við fyrra atriðinu en Arion og Landsbanki hafa ekki sett umsókn um stöðumat á heimasíðuna.

Í viðauka II má sjá yfirlit yfir tilmælin sem send voru. „já“ þýðir að breyting hefur verið framkvæmd í samræmi við tilmælin, en „nei“ þýðir að ekki hefur verið gerið breyting á upplýsingum á heimasíðu¹⁷ í samræmi við tilmælin. Ekki er lagt mat á það hversu vel eða ítarlega hefur verið farið að tilmælum, heldur fyrst og fremst hvort breyting hefur verið gerð í samræmi við tilmælin. Það er mat nefndarinnar að bregðast hefði mátt betur við tilmælunum, aðallega það að setja umsóknareyðublöð á heimasíðurnar. Taka verður sérstaklega fram að upplýsingar á heimasíðu Íslandsbanka voru mjög góðar og var strax bætt úr þeim atriðum sem

¹⁷ Skv. stöðu á heimasíðum fjármálafyrirtækjanna þann 16. júní 2011.

upp á vantaði. Önnur atriði sem fundið var að skiptu minna máli en Byr varð ekki við því að gera ítarlegri grein fyrir úrræðinu auk þess að bæta dæmi til útskýringar og setja þau fram myndrænt.

6.5 Niðurstöður eftirlitsnefndar

Fjöldi þeirra einstaklinga/heimila, sem hafa uppfyllt skilyrði um sértæka skuldaaðlögun sýnir án efa að þetta úrræði hefur ekki nýst þeim fjölda einstaklinga og heimila sem talið var að þyrftu á því að halda við setningu laganna. Hefur fjöldi samninga haldist mjög svipaður frá mánuði til mánaðar og það þrátt fyrir að bætt hafi verið úr ýmsum annmörkum¹⁸ sem taldir voru vera á fyrra samkomulagi um verklagsreglur frá 31. október 2009 með endurskoðun þann 22. desember 2010. Ástæður þess hve fáum einstaklingum nýtist þetta úrræði eru nefndinni ekki að fullu ljósar, en vill þó vekja athygli á nokkrum atriðum.

Í skýrslu sem unnin var fyrir ríkisstjórnina um skuldavanda heimilanna¹⁹ í nóvember 2010 er gert ráð fyrir því að úrræðið um sértæka skuldaaðlögun geti nýst allt að 2.605 heimilum og það kosti lánveitendur á bilinu 18 til 26 milljarða kr. í formi afskrifta að aðlaga skuldir og eignir að greiðslugetu.

Nefndin vill vekja sérstaka athygli á því að fjöldi umsókna sem fjármálafyrirtækin hafa samþykkt inn í úrræðið eru einungis 929 miðað við 1. júlí eða aðeins tæp 36% af þeim fjölda heimila sem talið var að úrræðið gæti hentað.

Hluta af skýringunni má rekja til þess að eftir að 110% úrræðið kom til framkvæmda beindu fjármálafyrirtækin öllum einstaklingum og heimilum í greiðsluvanda í það úrræði. Það er líklegt að einhverjum hluta fólks í greiðsluvanda hafi dugað 110% leiðin eingöngu og sumum 110% úrræðið ásamt öðrum vægari úrræðum. Þessum úrræðum er hins vegar beitt án þess að ítarlegt stöðumat sé framkvæmt. Það er mat nefndarinnar að aðeins á grundvelli slíks mats sé mögulegt að leiða í ljós með skilmerkilegum hætti, hvaða úrræði henti best fyrir einstaklinga og heimili í alvarlegum skuldavanda til frambúðar.

¹⁸ Skýrsla eftirlitsnefndar til efnahags- og viðskiptaráðherra, september 2010, bls. 39-40.

¹⁹ Skýrsla sérfræðihóps um skuldavanda heimilanna, 10. nóvember 2010.

Þau úrtök samninga um sértæka skuldaaðlögun sem nefndin hefur skoðað leiða í ljós að farið er eftir verklagsreglunum og lögum við afgreiðslu umsókna sem samþykktar hafa verið. Sést af gögnum málanna að starfsmenn fjármálafyrirtækjanna leggja sig fram við að leysa úr vanda lántaka með jafnræði og sanngirni að leiðarljósi. Eins og áður hefur verið áréttað eru það hins vegar fjármálafyrirtækin sjálf sem stýra alfarið hvaða mál komast í sértæka skuldaaðlögun og geta ekki veitt nefndinni neinar upplýsingar eða gögn til að skoða mál þeirra sem þau meta óhæf í úrræðið. Nefndin getur þar af leiðandi ekkert tjáð sig um það hvort hugsanlega sé verið að mismuna aðilum með því að halda þeim frá úrræðinu.

Nefndin fer fram á það við fjármálafyrirtækin að þau setji umsóknarbeiðni um heimild til að leita sértækrar skuldaaðlögunar á áberandi stað inn á heimasíður sínar þar sem lausnir fyrir einstaklinga eru kynntar. Jafnframt beinir nefndin þeim tilmælum til fjármálafyrirtækja að þau vinni úr umsóknum með því að framkvæma ítarlegt greiðslumat í öllum tilfellum. Niðurstaða ítarlegs greiðslumats sé skrifleg og henni fylgi rökstudd niðurstaða fjármálafyrirtækisins sem síðan sé kynnt umsækjanda. Þar komi fram hvort önnur vægari úrræði leysi úr skuldavanda umsækjanda í stað sértækrar skuldaaðlögunar. Horft skal til þess að í 2. grein verklagsreglnanna kemur fram að markmið sértækrar skuldaaðlögunar sé að einstaklingar í alvarlegum skuldavanda geti fengið skilvirka og varanlega lausn, þar sem skuldir og eignir eru lagaðar að greiðslugetu.

Eins og nefndin gerði grein fyrir í skýrslu sinni í september 2010 er úrræðið sértök skuldaaðlögun eina úrræðið sem gerir ráð fyrir heildarlausn fyrir einstaklinga og heimili.

Þegar fjöldi einstaklinga sem fengið hafa sértæka skuldaaðlögun er skoðaður sést að fjöldi mála á mánuði hefur verið að meðaltali sá sami allt frá byrjun. Þær breytingar sem gerðar voru á verklagsreglum um sértæka skuldaaðlögun í desember 2010 hafa sem sagt ekki leitt til þess að fleiri geti nýtt sér þetta úrræði. Breytingarnar lutu aðallega að því að greiðslugeta var færð niður í 70% af verðmæti fasteignar í stað 80% áður og skuldir umfram 100% af verðmæti eignar falla niður ef greiðslur samkvæmt samningi eru inntar af hendi í 3 ár.

Því hefur verið lýst í kafla 6.1.5, Úrvinnsla og niðurstaða greiðslumats, að framkvæmd bankanna á úrræðinu er ekki í samræmi við ákvæði verklagsreglnanna. Nefndin getur fallist á það að vissulega þurfi að gera stöðumat í byrjun til að geta metið hvaða úrræði henti hverjum og einum. Eðlilegt hlýtur að teljast að einstaklingar/heimili eiga að geta sótt um sértæka

skuldaaðlögun í framhaldi af vinnslu slíks mats. Bankarnir hafa ekki boðið þeim sem hafa gengið í gegnum stöðumat upp á að leggja inn umsókn um sértæka skuldaaðlögun heldur ákveða þeir sjálfir hvort mál eru send til vinnslu á grundvelli úrræðisins sértæk skuldaaðlögun eða ekki. Skuldararnir geta því ekki sjálfir knúið fram slíka skoðun. Þetta verklag skýrir að hluta til hvers vegna svo fáum málum er hafnað, enda eru í menginu af mögulegum málum aðeins þau mál sem bankarnir sjálfir meta tæk í úrræðið sértæka skuldaaðlögun.

Nefndin hefur óskað eftir upplýsingum um aðila sem fengið hafa greiðsluferfiðleikamat/stöðumat í bönkunum og afgreiðslu í framhaldi af því. Slíkar upplýsingar virðast ekki liggja fyrir. Íslandsbanki og Landsbanki eiga lista yfir aðila sem fengið hafa greiðsluferfiðleikamat, en á þeim eru ekki upplýsingar um það hvaða úrræði hverjum og einum var boðið í framhaldinu.

Þar sem nefndin getur bara fengið upplýsingar um og skoðað mál sem bankarnir hafa metið tæk í sértæka skuldaaðlögun en getur ekki fengið neinar upplýsingar um mál sem bankinn hefur metið að ættu að fá aðra úrlausn, er ómögulegt fyrir nefndina að meta hvort allir þeir sem eiga rétt á sértækri skuldaaðlögun samkvæmt lögum og verklagsreglum, fái aðgang að úrræðinu sértæk skuldaaðlögun.

Nefndin vill áréttta, að það er mat hennar að starfsmenn bankanna vinni af heilindum og fagmennsku í því að leysa úr málum aðila sem ráða ekki við greiðslubyrði lána og skuldbindinga. Það, að bankarnir haldi ekki skrá yfir alla þá sem þurfa á greiðsluferfiðleikamati að halda og hvaða úrlausn hver og einn fær, gerir nefndinni hins vegar ókleyft að meta, hvort einhverjir aðilar sem bankinn hefur ekki metið tæka í sértæka skuldaaðlögun eigi e.t.v. rétt á því engu að síður. Gæti nefndin tekið úrtök úr málum þar sem öðrum og vægari úrræðum hefur verið beitt, væri hægt að ganga úr skugga um það með meiri vissu, að málum sé beint í réttan farveg strax í byrjun og að þau séu þannig að vægari úrræði dugi örugglega til lengri tíma litið. Það sama gildir þó um þetta og önnur störf nefndarinnar. Úrtökin leiða e.t.v. ekki annað í ljós en allt sé í lagi og eins kann það að vera að ranglega afgreidd mál, sé um slík mál að ræða, lendi ekki í úrtaki. Eins og áður segir er það hins vegar mat nefndarinnar að það sé ómögulegt að ganga úr skugga um að rétt sé á málum haldið þegar ekki er hægt að taka úrtök úr málum sem beint er í annan farveg en sértæka skuldaaðlögun.

Nokkrir einstaklingar hafa leitað til nefndarinnar þar sem þeir hafa annað hvort ekki getað fengið stöðumat eða fengið að sækja um sértæka skuldaaðlögun. Þegar nefndin hefur farið fram á að fá gögn til að kalla síðan eftir skýringum bankanna, hafa viðkomandi aðilar neitað því. Ástæðan er sú að þeir óttast að fá ekki réttmæta afgreiðslu í framhaldinu. Þetta er að mati nefndarinnar ótrúlegt viðhorf og hefur áréttað að útilokað sé að afgreiðsla mála þessara einstaklinga verði með öðrum hætti en lög og reglur kveða á um. Nefndin hefur bent á að með þessu móti geti hvorki nefndin né bankarnir brugðist við því ef um óréttmæta afgreiðslu er að ræða en í öllum tilvikum hefur verið um útibú að ræða. Viðkomandi aðilar hafa engu að síður ekki viljað að nefndin tæki mál þeirra upp við bankana.

Væri nefndinni mögulegt að taka handahófsúrtök úr málum sem fengið hafa aðra afgreiðslu en sértæka skuldaaðlögun væri hægt að fá upplýsingar um svona mál án þess að fyrir lægi að ákveðnir einstaklingar hefðu kvartað við nefndina vegna vinnubragða starfsmanna banka. Þessi afstaða sýnir hins vegar vel hversu langt er í land hjá bönkunum við að ávinna sér traust viðskiptavina sinna að mati nefndarinnar. Er það miður, því skoðanir úrtaka hafa ekki leitt annað í ljós en að sambærileg mál eru afgreidd með sambærilegum hætti.

Nefndin hefur talið sig finna í viðtölum við starfsmenn fjármálafyrirtækja og á fundum, að í einhverjum tilfellum þyki lántökum úrræðið sértæk skuldaaðlögun ekki ákjósanlegt úrræði og hafni því. Er borið við að skuldarar séu ekki tilbúnir til að draga saman neyslu og aðlaga sig þeim framfærslukostnaði sem lagður er til grundvallar. Talað er um að fólk vilji ekki halda áfram með mál þar sem þarf að fá stöðumat hjá sjálfskuldarábyrgðaraðilum og/eða eigendum fasteigna sem veitt hafa heimild fyrir lánsveði. Fólki í skuldavanda þyki þetta of vandræðalegt gagnvart þessum aðilum. Þegar farið er fram á að sjá slík mál hefur hins vegar ekki verið mögulegt að fá þau til skoðunar utan að í einu tilviki var hægt að staðreyna að lántaki vildi ekki senda ábyrgðaraðila upplýsingar um erfiða stöðu.

Er það skoðun nefndarinnar að það sem valdi þessari afstöðu sé sú staðreynd að þegar kröfuhafar eru fleiri en einn eða tveir, skorti áhuga og úthald hjá fjármálafyrirtækjunum til að vinna í því f.h. lántaka að semja um mál. Það er einfaldara að vinna með lausnir sem miða að því að semja við sjálfa sig, þ.e. horfa eingöngu á þær skuldir sem eru hjá viðkomandi fjármálafyrirtæki en áhuginn er mun takmarkaðri þegar kemur að því að vinna að heildarlausn sem margir kröfuhafar koma að. Úrræðið sértæk skuldaaðlögun er eina úrræðið sem raunverulega miðar að því að ráða bót á heildarskuldavanda einstaklinga og heimila.

Bankastjóri Landsbankans notaði einmitt mjög lýsandi myndlíkingu í viðtali við Fréttablaðið þann 1. júlí sl. þar sem hann útskýrði ný og breytt úrræði bankans, sem m.a. útvíkkuðu 110% úrræðið. Þar sagði hann m.a. að bankinn hefði séð að úrræðið í óbreyttri mynd hefði eingöngu bætt hluta vandans, þ.e. bara gert að öðru brotinu þegar lántakinn var bæði handleggs- og fótbrottinn, í stað þess að veita heildarlausn.²⁰

Eins og nefndin hefur margoft tekið fram, eru þeir starfsmenn fjármálafyrirtækja sem sinna þessum málum upp til hópa og nánast undatekningarlaust vel meinandi og allir af vilja gerðir til að vinna að lausnum af heilindum. Það verður hins vegar ekki litið fram hjá því að frá því haustið 2009 hefur verið boðið upp á ný og breytt úrræði með jöfnu millibili og hafa starfsmenn þurft að setja sig jafnharðan inn í nýtt úrræði þegar þeir voru nýbúnir að læra inn á annað eldra. Fyrst var boðið upp á greiðslujöfnun, síðan var boðið upp á sértæka skuldaaðlögun og greiðsluaðlögun. Samhliða þessum úrræðum buðu bankarnir allir upp á sín eigin úrræði sem eingöngu þeirra viðskiptavinir gátu nýtt sér. Embætti umboðsmanns skuldara tók til starfa 1. ágúst 2010 og við tók breyting á greiðsluaðlögunarúrræðinu auk þess sem greiðsluskjól kom til sögunnar. Í ársbyrjun 2011 var 110% úrræðið tekið upp og um mánaðarmótin maí/júní 2011 breyttu Landsbankinn og Íslandsbanki því úrræði gagnvart sínum viðskiptavinum. Þar fyrir utan var framkvæmdin mismunandi milli fjármálafyrirtækja. Þegar 110% úrræðið kom fram myndaðist afgreiðslutappi því skoðað var í öllum tilvikum hvort það úrræði væri nægilegt áður en mál héldu lengra. Vegna þess hve úrræðið er þungt í framkvæmd þ.e. allar fasteignir verðmetnar í stað þess að nota fasteignamat, hefur fólk þurft að bíða í marga mánuði eftir því að fá niðurstöðu um það hvort það eigi rétt á niðurfellingu á þeim grundvelli. Á sama tíma er ekki unnið ítarlegt stöðumat/greiðsluerfiðleikamat heldur er það gert eftir að niðurstaða í 110% úrræðinu liggur fyrir. Slík úrvinnsla tekur margar vikur og þegar matið liggur fyrir getur lántaki ekki einu sinni sótt um sértæka skuldaaðlögun nema fjármálafyrirtækið leggi þá úrlausn til. Nefndin bendir á að það sé skynsamlegt í langflestum tilvikum að skoða það hvort niðurfelling á grundvelli 110% úrræðis sé tæk, því sú niðurfelling heldur gildi sínu þó viðkomandi þurfi á frekari úrræðum að halda, svo sem eins og sértækri skuldaaðlögun. Væri farið beint í sértæka skuldaaðlögun án 110% niðurfellingar og lántaki

²⁰ Steinþór Pálsson: „Erum að endurskapa bankann“. Fréttablaðið 1. júlí 2011, bls. 12, en þar segir orðrétt m.a.: "Stundum hefur okkur fundist að líkja mætti stöðunni við að fólk hafi verið að koma til okkar með handleggsbrot og fótbrott. Við höfum haft 110 prósentu leiðina og boðið fólki hana. Við höfum þá gert að öðru brotinu og sent fólk aftur út. Við töldum hins vegar að það væri ekki nóg. Núna erum við að reyna að taka á báðum brotum ef við getum sagt sem svo. Fólk fer þá frá okkur með gífs í bili, en losnar svo vonandi við það. Það er til lítils fyrir þá sem skulda mikið af lausaskuldum að lækka bara húsnæðislánin. Þessar aðgerðir eru hluti þess sem við viljum gera til að ná að hreinsa til eftir hrúnið. Vonandi komast sem flestir á sæmilega lygnan sjó." <http://vefblod.visir.is/index.php?s=5179&p=114833>

lendir í vanskilum sem leiða til riftunar samnings, stæði lántaki eftir með allar skuldirnar og engar niðurfellingar. Það er því skynsamlegra að skoða 110% úrræðið fyrst eins og fjármálafyrirtækin hafa gert, tíminn sem það tekur er hins vegar allt of langur nema hjá Landsbanka og Íslandsbanka sem einfölduðu úrræðið.

Nefndin hefur fullan skilning á því að starfsmönnum kunni að reynast erfitt að hafa fulla yfirsýn og þekkingu á því hvaða úrræði henti hverjum og einum. Eins og einn starfsmaður sagði á fundi með nefndinni þá er ekki fyrir búið að kenna starfsmönnum eitt úrræði en það er sett til hliðar og læra þarf inn á nýtt. Það virðist hins vegar að einhverju leyti skorta áhuga og vilja til að vinna að úrræðinu sértæk skuldaaðlögun hjá flestum fjármálafyrirtækjunum að mati nefndarinnar, þó undantekningar séu vissulega þar á.

7 Viðbótarúrræði hjá Landsbanka og Íslandsbanka

Landsbankinn kynnti ný og breytt úrræði fyrir viðskiptavinum bankans í lok maí. Um er að ræða endurbættar og nýjar leiðir til að lækka skuldir einstaklinga. Bankinn telur að úrræðin hafi veruleg áhrif á fjárhagsstöðu um 30 þús. einstaklinga, en snerti alls á bilinu 60 – 70 þús. einstaklinga.

Í grein sem Steinþór Pálsson, bankastjóri Landsbankans, skrifaði í Fréttablaðið²¹ 27. júní 2011 kemur fram að þær aðgerðir sem hingað til hafa verið í boði fyrir einstaklinga og heimili hafa ekki verið fullnægjandi að mati bankans, þótt þær hafi verið ágætar um margt. Í greininni kemur jafnframt fram að það sé stefna bankans að taka myndarlega á skuldavanda heimila og fyrirtækja og bankinn telji það langmikilvægasta verkefni bankans sem stendur. Þessa skoðun sína ítrekar Steindór í viðtali við Fréttablaðið²² sem birtist þann 1. júlí 2011, þar sem nýjar og endurbættar leiðir til lækkunar skulda viðskiptavina voru kynntar. Markmið úrræðanna, að sögn bankans, er að koma til móts við skilvísa viðskiptavinum og að auðvelda skuldsettum heimilum að takast á við sín fjármál.

Um er að ræða þrjú úrræði og verður gerð grein fyrir helstu atriðum hvers:

- Endurgreiðsla á greiddum vöxtum frá 31.12. 2008 til 30.04. 2011
- Lækkun fasteignaskulda niður að 110% af fasteignamati
- Lækkun annarra skulda og aðlögun þeirra að greiðslugetu. Endurgreiðsla greiddra vaxta

Endurgreiðsla vaxta

Endurgreiddir verða greiddir vextir fyrir tímabilið 31. desember 2008 til 30. apríl 2011. Verðbótagreiðslur (verðbætur) teljast ekki vaxtagreiðsla í þessu samhengi. Endurgreiðslan nær aðeins til skilvísra viðskiptavina bankans og nær til 20% af öllum greiddum vöxtum, óháð eigna og skuldastöðu. Skilvísir viðskiptavinir teljast þeir einir sem ekki voru í 90 daga vanskilum þann 30. apríl 2011.

²¹ Fréttablaðið 27. júní 2011, <http://www.visir.is/mikill-avinningur-af-skuldalaekkun/article/2011706279945>

²² Steinþór Pálsson: „Erum að endurskapa bankann“. Fréttablaðið 1. júlí 2011, bls. 12
<http://vefblod.visir.is/index.php?s=5179&p=114833>

Endurgreiðslan er ekki greidd út til viðskiptavina nema í undantekningartilvikum, heldur er henni ráðstafað af bankanum til lækkunar á eftirstöðvum lána í þessari röð: ótryggð skuldabréf, lán með sjálfskuldarábyrgð, lán með lánsveði, lán með veði í fasteign/bifreið í eigu lánataka, yfirdráttarskuld, jafnframt er yfirdráttarheimild lækkuð til samræmis við innborgun. Ef allar framangreindar skuldir eru uppgreiddar kemur útborgun til lántaka. Hámarksendurgreiðsla vaxta samkvæmt úrræðinu er 1 milljón kr. á einstakling. Ekki þarf að sækja um úrræðið.

Lækkun fasteignaskulda

Þetta úrræði bankans er útvíkkun á úrræði stjórnvalda, þ.e. 110% úrræðinu. Helstu breytingar eru að verðmæti fasteignar miðast við fasteignamat 2011 en ekki markaðsverð og allar áhvílandi skuldir eru færðar niður en ekki bara veðskuldir sem mynda stofn til vaxtabóta. Í þriðja lagi koma aðrar (aðfararhæfar) eignir ekki til lækkunar á niðurfærslu áhvílandi lána. Hámarkslækkun lána er 15 milljónir kr. fyrir einstakling og 30 milljónir kr. fyrir hjón, sambýlisfólk og einstæða foreldra. Þegar um er að ræða tryggingarbréf, allsherjarveð og krossveð verður hvert tilvik skoðað sérstaklega. Tekjur lántaka hafa ekki áhrif til skerðingar á upphæð lækkunar lána.

Bankinn áskilur sér rétt til að kalla eftir verðmæti frá löggiltum fasteignasala ef fasteignamat er hærra en 30 milljónir kr. eða það er óraunhæft í ljósi staðsetningar eða mögulegs verðmætis. Einnig ef lækkun áhvílandi skulda er umfram 10 milljónir kr. hjá einstaklingi og 20 milljónir kr. hjá hjónum, sambýlisfólki eða einstæðu foreldri.

Bankinn áskilur sér rétt til að meta hvort tekið sé tillit til annarra eigna ef fasteignamat er hærra en 30 milljónir kr. og ef niðurfærsla skulda er umfram 10 milljónir kr. hjá einstaklingi og 20 milljónir kr. hjá hjónum, sambýlisfólki eða einstæðu foreldri. Í þeim tilvikum sem aðfararhæfar eignir eru skoðaðar óskar bankinn eftir heimild til að sækja nýjasta skattframtal lántaka á því formi sem hann kys.

Ekki þarf að sækja um úrræðið ef öll lán eru hjá bankanum. Mál lántaka sem höfðu sótt um 110% úrræðið en ekki fengið afgreiðslu áður en bankinn kynnti ný og breytt úrræði verða afgreidd í samræmi við ný úrræði, og afgreidd mál leiðrétt. Þyrftu aðrir kröfuhafar að færa niður veðskuldir varð lántaki að sækja um hefðbundið 110% úrræði hjá hlutaðeigandi kröfuhafa á aftasta veðrétti fyrir 1. júlí 2011.

Lækkun annarra skulda

Lántakar geta fengið eftirstöðvar allra lána miðað við 30. apríl 2011 sem eru umfram greiðslugetu, lækkaðar um allt að 4 milljónir kr. hjá einstaklingi og 8 milljónir kr. hjá hjónum og sambúðarfólki. Um er að ræða öll lán sem ekki eru með veði í fasteignum eða bifreiðum í eigu lántaka. Þó eru undanskilin lán eins og brúarlán²³, kreditkortaskuldir, fyrirgreiðsla vegna LÍN, vegna flugnáms og vegna greiðsluþjónustu. Hrein eign lántaka eða maka hans koma til frádráttar á hámarksfjárhæð við lækkun lána. Upplýsingar um hreina eign verða sóttar í skattframtal lántaka. Þó er skuldabréf útgefið af LÍN undanskilið við útreikning á hreinni eign.

Á grundvelli umsóknar og greiðslumats sem byggt er á skattframtali 2011 fyrir tekjuárið 2010, þarf lántaki að geta greitt 10% af útborguðum tekjum sínum á mánuði í 3 ár. Lágmarkstekjur geta aldrei orðið lægri en grunnatvinnuleysisbætur. Eftirstöðvar skulda eftir 3 ár verða felldar niður sé lántaki skilvís greiðandi á tímabilinu. Krafa verður endurvakin fari lántaki í meira en 90 daga vanskil.

Lántakar með lán í lögfræðinnheimtu geta sótt um lækkun annarra skulda. Lán verða þá tekin úr lögfræðinnheimtu og kostnaður gefinn eftir. Aftur á móti geta lántakar sem eru í greiðsluskjóli ekki sótt um úrræðið nema að segja sig frá greiðsluskjólinu, sem þeir verða þá að gera á sínum eigin forsendum að vel athuguðu máli. Sækja þurfti um úrræðið lækkun annarra skulda og var það í boði til 15. júlí 2011.

Samkvæmt upplýsingum á fundi með Steinþóri Pálssyni, bankastjóra og tengiliðum nefndarinnar innan bankans, þann 1. september sl., hafa 4.500 einstaklingar sótt um þetta úrræði. Stendur til að ljúka afgreiðslu umsókna í byrjun október nk. Er það mat bankans að í þessum hópi séu aðilar sem þurfa á sértækri skuldaaðlögun að halda og verður unnið að því að greina þann hóp samhliða því að skoða hvað bankinn geti gert til að koma öðrum þeim sem á þessu úrræði þurfa að halda í þann farveg.

Íslandsbanki

Bankinn fylgdi í kjölfar Landsbanka með því að bjóða breytt 110% úrræði. Helstu breytingar voru þær að miða við fasteignamat ársins 2011 í stað markaðsvirði og aðrar aðfararhæfar eignir koma ekki til skerðingar á niðurfærslu veðskulda þegar hámarksniðurfærsla er 4

²³ Brúarlán er yfirdráttarlán sem gerir íbúðakaupendum kleift að festa kaup á nýrri eign áður en þeir selja eignina sem þeir eiga fyrir.

milljónir kr. hjá einstaklingi, en 7 milljónir kr. fyrir hjón, sambýlisfólk og einstæða foreldra. Sækja þurfti um úrræðið fyrir 1. júlí 2011.

Bankinn áskildi sér rétt til að kalla eftir verðmæti löggilts fasteignasala væri fasteignamat talið óraunhæft eða húseign er ókláruð. Væru aðrir kröfuhafar með áhvílandi veðlán á eigninni þurfti að skila inn skattskýrslum síðustu þriggja ára, útprentun úr staðgreiðsluskrá frá ríkisskattstjóra og staðfestingu á eftirstöðvum lána þann 1. janúar 2011, ásamt upplýsingum um hvort lán sé í íslenskum krónum eða erlendri mynt.

Samantekt

Aðrar fjármálastofnanir, lífeyrissjóðir og ÍLS hafa ekki boðið sambærileg ný eða breytt úrræði á borð við þau úrræði sem Landsbankinn hefur boðið sínum viðskiptavinum, ef frá er talin breyting hjá Íslandsbanka á úrræðinu 110% af verðmæti fasteignar. Breyting Íslandsbanka á úrræðinu 110% af verðmæti fasteignar gengur skemur en úrræði Landsbanka, að því leyti að Íslandsbanki miðar áfram við skuldir sem stofnað var til vegna fasteignakaupa fyrir árið 2009 og mynda stofn til vaxtabóta sé niðurfærsla á bilinu 15 – 30 milljónir króna.

Nefndin bendir á, að orðalag reglna Landsbankans um að hann áskilur sér rétt til að meta hvort tekið sé tillit til annarra eigna ef fasteignamat er yfir ákveðinni fjárhæð eða niðurfærsla yfir ákveðinni fjárhæð gefi möguleika á mismunun milli lánþega í sambærilegri stöðu. Það er mat nefndarinnar að þessi regla sé ógegnsæ og geri lántaka erfitt að átta sig á því við hvaða aðstæður henni verður beitt. Sama athugasemd á við um ákvæðið um meðferð lánsveða og sjálfskuldarábyrgða í þessum reglum Landsbankans.

8 Bændur

8.1 Inngangur

Búrekstur skilur sig frá öðrum rekstri að því leyti að ef um er að ræða rekstur á eigin kennitölu blandast saman atvinnurekstur og rekstur heimilis. Erfitt eða jafnvel ómögulegt getur verið að skilja fjárhagslega á milli þessara þátta í einstökum tilvikum. Búrekstur er ein elsta tegund atvinnurekstrar sem þekktist á landinu og ber þetta sambland heimilisrekstrar og atvinnurekstrar í bókhaldslegu og skattalegu tilliti keim af fornri skipan.

Þetta samspil atvinnu- og heimilisreksturs kemur ágætlega fram í því að misjafnt er milli fjármálastofnana hvaða flokkun er beitt gagnvart búum og búrekstri. Arion banki flokkar allan rekstur bænda sem um fyrirtæki væri að ræða, hvort sem hann er á eigin kennitölu eða í félagi með sjálfstæðri kennitölu. Landsbankinn og Byr flokka rekstur bænda á eigin kennitölu sem einstaklingsrekstur, en búrekstur á sjálfstæðri kennitölu sem rekstur fyrirtækis. Íslandsbanki flokkar rekstur bænda sem fyrirtæki á forræði einstaklings væri að ræða en býður vaxtakjör eins og um úrvinnslu fyrir einstakling væri að ræða.

Í 1. mgr. 3. gr. samkomulags um Beinu brautina segir m.a. að þegar fjárhagslegri endurskipulagningu fyrirtækja er lokið skuli miðað við að heildarskuldsetning fari ekki fram úr endurmetnu eigna- eða rekstrarvirði, hvort sem hærra reynist. Heildarskuldsetning fyrirtækis eftir fjárhagslega endurskipulagningu getur samanstáð af tveimur þáttum, þ.e. rekstrarláni annars vegar og biðláni hins vegar, sbr. a) og b) liði 1. mgr. 3. gr. Rekstrarlán byggir á endurgreiðslugetu fyrirtækisins, en endurgreiðslugetan ræðst af sjóðstreymi fyrirtækisins og einnig af sölu eigna sem ekki nýtast í rekstri ef um slíkt er að ræða. Komi eigandi inn með nýtt eigið fé lækkar biðlánið að minnsta kosti sem því nemur. Biðlán getur að hámarki orðið 30% af heildarvirði fyrirtækis. Vegna sérstakra aðstæðna skal fjármálafyrirtæki þó heimilt að víkja frá þessum mörkum. Biðlán bera enga eða lága vexti, eru til þriggja ára og afborganalaus. Að þriggja ára tímabilinu loknu mun fjárhagsstaða fyrirtækisins skoðuð á ný. Þá verður m.a. tekin afstaða til þess hvort horfur varðandi greiðslugetu hafi batnað.

Úrræði sem bændum eru boðin eru sérsniðin að fjárhagslegum aðstæðum þeirra (og vikið frá bókstaf samkomulagsins um Beinu brautina í nokkrum atriðum, þannig er til dæmis ekki gengið hart eftir að eignir sem ekki nýtast til tekjusköpunar séu seldar ef um fasteignir eða

jarðarskika er að ræða). Sérstaða bænda og búrekstrar felst í því að eignastaða búanna er yfirleitt sterk sé litið til bókfærðra eigna á efnahagsreikningi, en helstu eignapættir eru framleiðsluréttur, bújörð sem og fylgihlutir á borð við gripahús, vélar og tæki. Einnig teljast íbúðarhús sem á jörðum eru til eigna búsin. Íbúðarhús á bújörðum eru þó yfirleitt fjármögnuð með hefðbundnum fasteignaveðlánum en ekki með búrekstrarlánnum. Í flestum málum sem nefndin hefur skoðað er eignastaða, þ.e. verðmæti jarðar og kvóta, umfram heildarskuldir. Það kann að þykja þverstæðukennt, en er engu að síður staðreynd. Vandí bænda felst einmitt í að rekstur full skuldsetts bús stendur ekki nema í undantekningartilvikum undir greiðslubyrðinni af þeim lánapakka sem í fullri skuldsetningu felst.

Arion banki hefur unnið rösklega að því að afgreiða mál bænda í skuldavanda. Bankinn byrjar á að bjóða bændum með erlend lán upp á höfuðstólslækkun gegn því að láninu yrði breytt í hefðbundið lán í íslenskum krónum. Í framhaldi af höfuðstólslækkun eða annarri aðkomu bankans að skuldamálum viðkomandi bónda var gerð úttekt á hvaða úrræði kynnu að henta viðkomandi skuldara. Lán eru löguð að eignastöðu og þeim skipt í rekstrarlán og biðlán. Mál verða tekin upp að nýju þegar biðlánin komast á gjalddaga eftir 3 ár. Bankinn hefur lýst því að þá verði greiðslugeta metin að nýju og leitað lausnar til greiðslu biðláns ef þörf krefur.

Íslandsbanki hefur afgreitt þrjú mál þar sem bændur og búrekstur koma við sögu, en ákvað að bíða með frekari úrvinnslu á skuldavanda bænda í framhaldi af dómi Hæstaréttar um lögmati gengisbundinna lána og þeim endurútreikningi höfuðstóls og greiðslubyrði sem kom í kjölfarið.

Eftirlitsnefndin vekur athygli á þeirri staðreynd að heildareignamat í skuldsettum búrekstri er að jafnaði umfram skuldir. Rekstur margra þessara skuldsettu búa er ekki talinn geta staðið undir þessum skuldum. Þessi staðreynd vekur upp spurningar um þær forsendur sem liggja að baki verðmati eigna sem tengjast búrekstrinum. Eignamat er grundvallað á tiltölulega fáum sölum á bújörðum þar sem virði jarða er hátt. Það má í því sambandi velta fyrir sér hver yrði þróun jarðaverðs ef mikill fjöldi bújarða yrði settur í sölu á sama tíma.

8.2 Rekstrarlíkan bændasamtakanna

Bændasamtök Íslands (BÍ) eru með ráðgjafapjónustu fyrir bændur sem er kynnt á vefsíðu²⁴ þeirra. Hluti af þessari þjónustu er fjárhagsráðgjöf til bænda í fjárhagsvandræðum. Þessi fjárhagsráðgjöf er þeim að kostnaðarlausu sem þiggja. Þó þurfa þeir sem ráðgjafar leita að standa straum af kostnaði við öflun gagna á borð við þinglýsingarvottorð og þessháttar. Bændur hafa nýtt sér þessa þjónustu vegna umsókna um sértæka skuldaaðlögun. Sérstaklega er ástæða til að benda á þá aðstoð sem þeim stendur til boða við vinnslu búrekstraráætlunar, en allar fjármálastofnanir sem bændur eru í viðskiptum við vegna fjárfestinga-, rekstrar- og framkvæmdalána fara fram á að slíkar áætlanir séu lagðar fram. Einnig er dæmi um að sérfræðingur frá BÍ hafi verið fenginn til að sitja fundi þar sem banki fer yfir mál einstaks viðskiptamanns (bónda). Í einu tilviki sem nefndin skoðaði var það gert að skilyrði fyrir sértækri skuldaaðlögun að viðskiptamaður (bóndi) leitaði sérfræðiráðgjafar varðandi búrekstrarfaglegar ákvarðanir hjá BÍ.

Rekstraráætlun BÍ tekur til þriggja þátta: tekna, breytilegs kostnaðar og fasts kostnaðar. Til tekna teljast búgreinatekjur, svo sem beingreiðslur, greiðslur frá afurðastöð og aðrar tekjur. Undir breytilegan kostnað falla þættir eins og fóður, áburður, rekstur búvéla, verktakagreiðslur og aðrar rekstrarvörur. Framlegð búrekstrarins er fundin með því að draga allan breytilegan kostnað við framleiðsluna frá búrekstrartekjunum. Fastur kostnaður er rekstur útihúsa, girðinga og vega, rekstarkostnaður bifreiða og fasteigna, skattar og annar kostnaður. Rekstrarafgangur er framlegð búrekstrarins að frádregnum föstum kostnaði.

8.3 Framkvæmd

Bankar fara fram á sambærilegar upplýsingar frá bónda eins og frá einstaklingi sem sækist eftir sértækri skuldaaðlögun. Þessi gagnaöflun miðar að því að viðkomandi bankastofnun geti lagt mat á greiðslugetu búsin. Hér að neðan er fjallað um hvernig bankarnir láta verðmeta eignir og til hvaða þátta er horft við mat á greiðslugetu. Að lokum er gerð grein fyrir hvað bankarnir ætla sér að gera varðandi biðlánin þegar þau falla í gjalddaga að þremur árum liðnum. Eingöngu verður fjallað um úrræði Arion banka og Íslandsbanka þar sem þeir einir hafa lokið málum sem snúa að fjárhagslegri endurskipulagningu fyrir bændur.

²⁴ Heimasíða Bændasamtaka Íslands, fjármálaráðgjöf, slóðin er <http://bondi.is/Pages/942>.

8.3.1 Umsókn og gagnaskil

Báðir bankarnir fara fram á að fá eftirtalin gögn með umsókn:

- Búrekstraráætlun sem unnin er af Bændasamtökum Íslands.
- Staðfest skattframtal síðustu 2ja-3ja ára.
- Þinglýsingarvottorð jarða, fasteigna, bifreiða og skráðra vinnuvéla.
- Sundurliðuð fjárhæð skulda við aðra en bankann.

8.3.2 Verðmat eigna

Bankarnir fara fram á að verðmat eigna sé unnið af löggiltum fasteignasala. Við verðmat eigna eru tveir þættir sem veita þyngst, annars vegar virði jarðar ásamt húsakosti og hins vegar greiðslumark mjólkur og framleiðsluréttur í sauðfjárbúskap. Við verðmat er haft til hliðsjónar verð sambærilegra eigna sem hafa verið seldar nýlega, auk eigna sem eru í sölumeðferð, enda hafa sölur verið fáar.

Þann 26. mars 2010 sendu bændur áskorun til landbúnaðarráðherra þess efnis að koma yrði á fót kvótamarkaði þar sem öll viðskipti á mjólkurkvóta færu um. Bændur höfðu áhyggjur af því við fjárhagslega endurskipulagningu að verð á mjólkurkvóta yrði metið með mismunandi hætti hjá bönkunum. Með kvótamarkaði yrði betur tryggt að allir sætu við sama borð við verðmat á kvótanum. Þann 1. desember 2010 var tekið upp nýtt fyrirkomulag við greiðslumark mjólkur á lögbýlum og greiðslur til bænda verðlagsárið 2011, sbr. reglugerð nr. 913/2010. Matvælastofnun annast markað fyrir greiðslumark mjólkur, sbr. reglugerð nr. 190/2011.

8.3.3 Sala eigna

Við sértæka skuldaaðlögun fyrirtækja er meðal annars lagt mat á möguleika á hagræðingu, t.d. hvort selja megi eignir sem ekki skapa tekjur í rekstrinum. Hjá bændum getur verið um að ræða eignir sem ekki eru nauðsynlegar til búrekstrar, svo sem skilgreindar sumarhúsalóðir, tæki eða bílar, til að létta á skuldum og draga úr greiðslubyrði. Í þeim málum sem skoðuð hafa verið hefur ekki komið fram nein eignasala.

8.3.4 Rekstraráætlun og greiðslugeta

Eins og áður hefur komið fram skila bændur rekstraráætlun með umsókn um sértæka skuldaaðlögun sem unnin er af BÍ. Bankarnir ákveða greiðslugetu bænda út frá rekstarhagnaði, sem er skilgreindur sem rekstrarafgangur að frádregnum launum bónda. Arion

banki reiknar út laun m.v. umfang búsins og er þá miðað við viðmiðun frá BÍ. Slík viðmiðun er ákveðin krónutala á hvern lítra mjólkurkvóta búsins. Íslandsbanki dregur framfærslukostnað bónda, skv. framfærsluviðmiði Umboðsmanns skuldara (UMS), frá rekstrarafgangi rekstraráætlunar.

Arion banki

Útibússtjórar á landsbyggðinni eru sagðir í góðum tengslum við sína viðskiptavinum og oft eru bændur stærstu viðskiptavinir landsbyggðarútibúa bankans. Arion banki starfaði áður undir merkjum Búnaðarbankans og hafa margir af þeirra viðskiptavinum verið í viðskiptum hjá Búnaðarbanka, síðan Kaupþingi og þá Arion banka allan sinn búskap.

Í úrtaksmálum kom fram að fasteignalán bænda í erlendri mynt eru endurreiknuð í samræmi við dómsniðurstöðu Hæstaréttar frá júní 2010 áður en metið er hvort viðkomandi nýtist úrræðið sértæk skuldaaðlögun. Við endurútreikning lækkar höfuðstóll lána sem tekin voru með erlendri myntviðmiðun um 25 - 30% í íslenskum krónum.

Arion banki gerir kröfu um að 70% af rekstrarhagnaði fyrir afskriftir og fjármagnsliði (EBITDA) fari til greiðslu rekstrarlána hjá bankanum. Með rekstarlánnum er átt við lán sem hafa verið veitt til kaupa á mjólkurkvóta og jörð. Fasteignalán falla einnig undir hugtakið rekstarlán. Arion banki reiknar út afkomu af viðmiðunarbúi, skv. viðmiðunum BÍ, og ber saman við rekstraráætlun sem bóndinn leggur fram.

Gengið er út frá að helmingur þeirra 30% af rekstrarhagnaði (EBITDA) sem eftir stendur gangi til greiðslu afborgana af tækjalánnum og hinn helmingurinn til nauðsynlegra fjárfestingar og til að mæta sveiflum í rekstri.

Sú staðreynd að það eru ekki öll fjármögnunarleigufyrirtæki aðilar að samkomulagi um sértæka skuldaaðlögun fyrirtækja gerir úrlausn bænda í sumum tilfellum erfiða þar sem flestir bændur skulda fjármögnunarfyrirtækjum vegna véla og tækja. Því er ekki í öllum tilfellum unnt að leysa mál bænda heildstætt, eins og samkomulag um sértæka skuldaaðlögun gerir ráð fyrir. Í ljósi þess gerir Arion banki ráð fyrir að 15% af EBITDA fari til greiðslu fjármögnunarleigusamninga.

Í þeim málum sem skoðuð voru greiddu um þriðjungur bænda minna en 15% af EBITDA í leigugreiðslur til fjármögnunarleigufyrirtækja, helmingur greiddi meira en 15% og fimmtungur voru ekki með neinar slíkar greiðslur. Forsenda bankans er að þeir bændur sem eru með hærri greiðslur en 15% af EBITDA til fjármögnunarleigufyrirtækja að fá lækkun á greiðslubyrðinni. Bændur þurfa sjálfir að semja um slíka lækkun við fjármögnunarleigufyrirtækin. Ekki liggja fyrir gögn í bankanum sem sýna hvort og með hvaða hætti slíkum samningaviðræðum bænda og fjármögnunarleigufyrirtækja hefur lyktað.

Íslandsbanki

Bankinn er með fáa bændur í viðskiptum hjá sér og er meirihluti þeirra með rekstur kúabúa. Til að bændur geti nýtt sér sértæka skuldaaðlögun er skilyrði að þeir séu ábúendur á jörðinni.

Bankinn færir niður skuldir að eignastöðu búsins ef með þarf, en ákvarðar rekstrarlán miðað við greiðslugetu. Reiknaður er út rekstrarhagnaður, en frá honum dregst framfærslukostnaður til að finna út greiðslugetu búsins. Notað er neysluviðmið umboðsmanns skuldara að viðbættu 50% álagi vegna framfærslukostnaðar.

8.3.5 Rekstar- og biðlán

Rekstrarlán ákvarðast af greiðslugetu bús, en mismunur á milli heildarskuldar og rekstraláns er sett á biðlán. Biðlán eru sett á aftasta veðrétt á jörðinni, eru til þriggja ára, vaxtalaus og án verðtryggingar. Vegna sterkrar eignastöðu og öruggra tekna bænda hafa bankar veitt hærri biðlán en sem nemur 30% af eignarverðmæti.

Þegar biðlán fellur í gjalddaga hjá Arion banka og Íslandsbanka verður virði eigna endurmetið. Endurmetið eignavirði getur samkvæmt samningum Arion banka við bændur einungis orðið til lækkunar á biðláni, en ekki til hækkunar.

8.4 Tölulegar upplýsingar

Eftirlitsnefndin kallaði eftir upplýsingum um hversu margir bændur væru í viðskiptum við bankanna, skiptingu þeirra eftir búgreinum og hversu margir þeirra hefðu þörf fyrir sértæka skuldaaðlögun.

	Heildar fjöldi í viðskiptum	Kúabú	Sauðfjár- bændur	Áætlaður fjöldi í vanda	Kláraðir samningar	Kláraðir samningar af heildarfjölda í vanda	Hafnað	Gjaldprot, leysa til sín eignir
Arion banki	1.000	450	550	86	33	38,4%	0	1
Íslandsbanki	31	24	7	18	2	11,1%	1	0
Landsbankinn	1.600	165	1.435	65	0	0,0%	0	0
Byr	26	12	14	4	0	0,0%	0	0
Samtals	2.657	651	2.006	173	35	20,2%	1	1

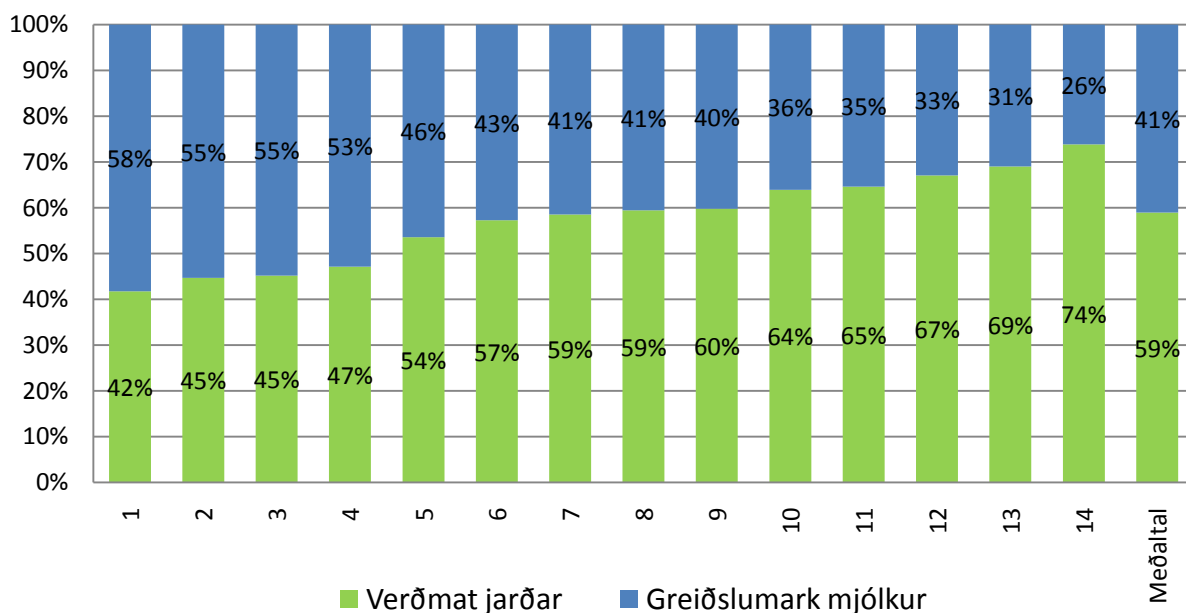
Tafla 5: Sértæk skuldaaðlögun bænda, staða eftir fjármálastofnunum þann 1. apríl 2011.

Í töflu 12 kemur fram að 2.657 bændur eru í viðskiptum hjá bönkunum þann 1. apríl 2011, þar af eru sauðfjár- bændur 2.006, en kúabændur 651. Bankarnir hafa áætlað að um 173 bændur, aðallega kúabændur, séu í greiðsluvandræðum. Búið er að klára samninga við 20% af þeim sem bankarnir telja að séu í vandræðum. Einum kúabónda hefur verið hafnað um sértæka skuldaaðlögun og einn bóndi hefur farið í gjaldprot.

Athygli vekur að aðeins um 6,5% allra bænda eru taldir í greiðsluvanda. Þá vekur einnig athygli hversu ójöfn dreifing leystra mála er milli bankastofnana. Arion banki stendur að baki nánast öllum þeim málum sem hefur verið lokið fram að þessu.

Heildarvirði og eignasamsetning

Teknar voru saman upplýsingar um verðmæti eigna hjá 14 kúabændum sem fengið hafa fjárhagslega endurskipulagningu og samsetning eigna þeirra skoðuð, sbr. mynd nr. 4. Miðað var við að greiðslumark mjólkur væri 280 kr. per lítra eða eins og það var skráð á kvótamarkaði þann 1. desember 2010. Verðmöt jarðanna voru gerð á tímabilinu 2009-2011.



Mynd 1: Eignasamsetning hjá 14 bændum eftir fjárhagslega endurskipulagningu.

Mynd 4 sýnir að verðmæti greiðslumarks mjólkur er á bilinu 26% til 58%, en verðmæti jarða er á bilinu 42% til 74% af heildarvirði eigna. Meðaltal á heildarvirði eigna þessara 14 kúabænda er að greiðslumark mjólkur er 41%, en verðmæti jarða er 59%.

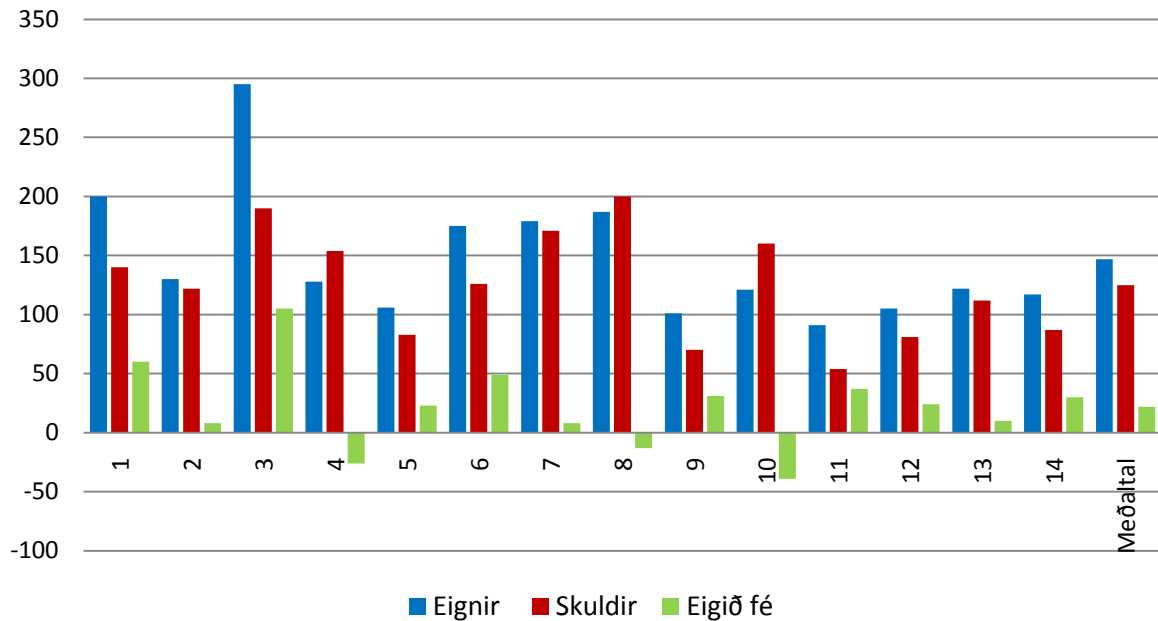
Heildarvirði eigna er misnæmt fyrir breyttum forsendum á verði greiðslumark mjólkur og verðmæti jarða. Næmnigreining er gerð til þess að sjá hvernig verðmæti eigna breytist ef forsendur breytast. Notað er meðaltals bú, sbr. mynd 4. Verðmæti jarðar og greiðslumark mjólkur er samtals 144 milljónir kr. miðað við forsendur hér að framan. Gert er ráð fyrir að verðmæti jarðar og greiðslumark mjólkur lækki eða hækki á bilinu 5 til 10%.

Heildarvirði eignar					
Verð jarðar	Verð mjólkur				Verð mjólkur
	-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	
10,0%	147	150	153	156	158
5,0%	142	146	148	151	154
0,0%	138	141	144	147	150
-5,0%	132	137	140	143	145
-10,0%	129	132	135	138	141

Tafla 6. Verðmæti eignar þegar verðforsendur breytast um +/- 5% eða +/- 10%.

Næmnigreiningin sýnir að heildarverðmæti eigna er næmara fyrir breytingum á verði jarðar en greiðslumarki mjólkur. Lækki greiðslumark mjólkur um 10% lækkar heildarverðmæti

eignar niður í 138 milljónir kr. eða sem nemur um 4% lækkun. Lækki hins vegar verðmæti jarðar um 10% þá lækkar heildarverðmæti eigna niður í 135 milljónir eða sem nemur 6%.



Mynd 2: Upphæðir eigna, skulda og eigin fjár hjá 14 kúabændum.

Mynd 6 sýnir eignir, skuldir og eigið fé hjá 14 kúabændum. Eignir eru á bilinu 91 - 295 milljónir kr., en eru að meðaltali 144 milljónir kr. Skuldir eru á bilinu 54 - 190 milljónir kr., en að meðaltali um 125 milljónir kr. Eigið fé er allt frá því að vera neikvætt upp á 39 milljónir kr. yfir í að vera jákvætt upp á 105 milljónir kr., en að meðaltali er það jákvætt um 22 milljónir kr. Eiginfjárlutfall er að meðaltali um 15%. Rétt er að taka fram að sé verðmæti jarða kerfisbundið ofmetið kemur það fram í kerfisbundnu ofmati á eiginfé bænda. Sú mynd sem hér er dregin upp er því ekki nauðsynlega raunsönn lýsing á efnahag þeirra búa sem hafa gengið í gegnum fjárhagslega endurskipulagningu.

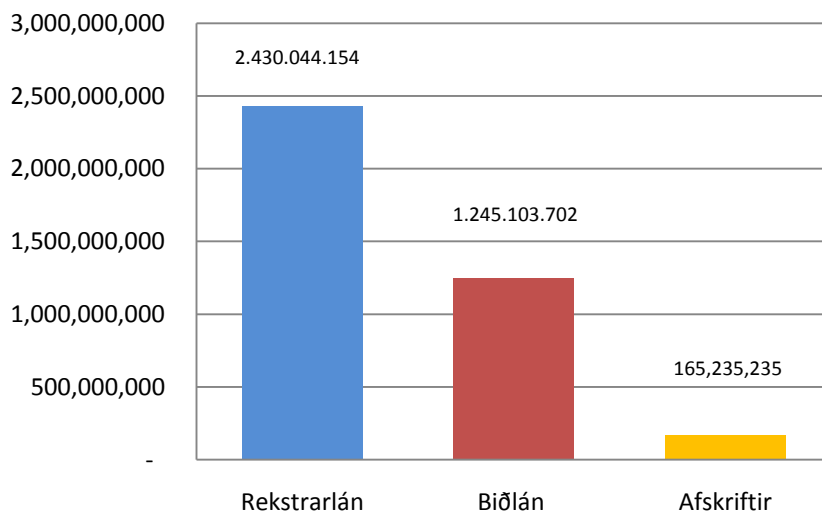
Eignastaða þeirra gæti verið verri í raun. Eftirlitsnefndin hefur dæmi um að íbúðarhús á bújörð sé metið á margföldu verði samanborið við verð svipaðra húsa í nálægu þéttbýli. Of háar upphæðir kunna einnig að vera tengdar öðrum matsþáttum í verðmati bújarða. Kvóti stendur undir um 40% af verðmati búrekstrar að meðaltali í fjárhagslega endurskipulögðum búum. Verðmæti kvóta ræðst af umfangi greiðslumarks sem er ákveðið í samningum bænda og stjórnvalda og af þeim fjármunum sem stjórnvöld setja í beingreiðslur og aðrar styrkjagreiðslur til bænda. Loks ræðst verðmæti kvóta af heildsöluverði mjólkur og kindakjöts. Mjólkurverðið er að hluta til á forræði verðlagsnefndar. Verðmæti kvótans ræðst því nánast alfarið af stærðum sem stjórnvöld ákvarða. Stjórnvöld geta með einu pennastriki

gert verðmæti kvótans að engu. Eðlilegt væri að gera ráð fyrir þeim möguleika þegar fjárhagur búanna er endurskipulagður.

Greining á fjárhagslegri endurskipulagningu eftir bönkum

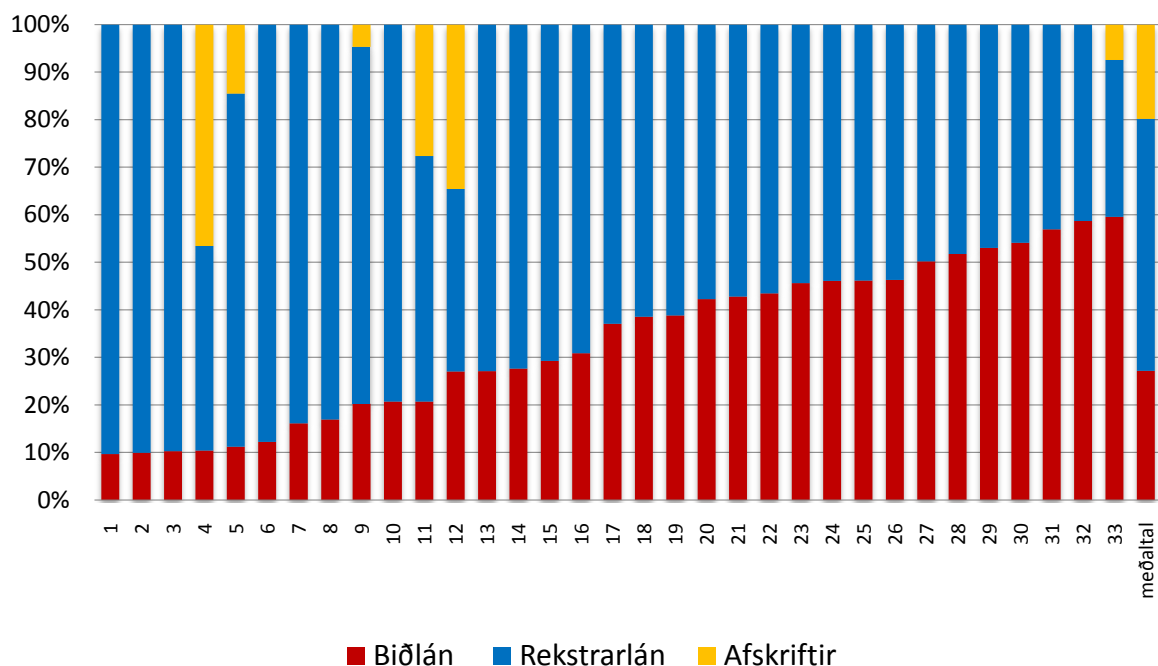
Arion banki

Hjá bankanum eru 450 mjólkurbú í viðskiptum. Af þeim eru 64 (14%) í fjárhagsvanda. Vandir þeirra snýst um háar fjárhæðir, en mörg kúabú eru með skuldir á bilinu 50 - 200 milljónir kr. Sauðfjárþændur eru með mun lægri skuldir. Að jafnaði eru skuldir þeirra á bilinu 30 - 35 milljónir kr. Af þeim 550 viðskiptavinum bankans sem eru flokkaðir sem sauðfjárþændur eru um 22 (4%) í vanda. Samkvæmt upplýsingum frá bankanum hafa einungis 7 - 10 þændur, sem bankinn telur í vanda ekki viljað ræða við eða semja við bankann um lausnir sem myndu henta þeim.



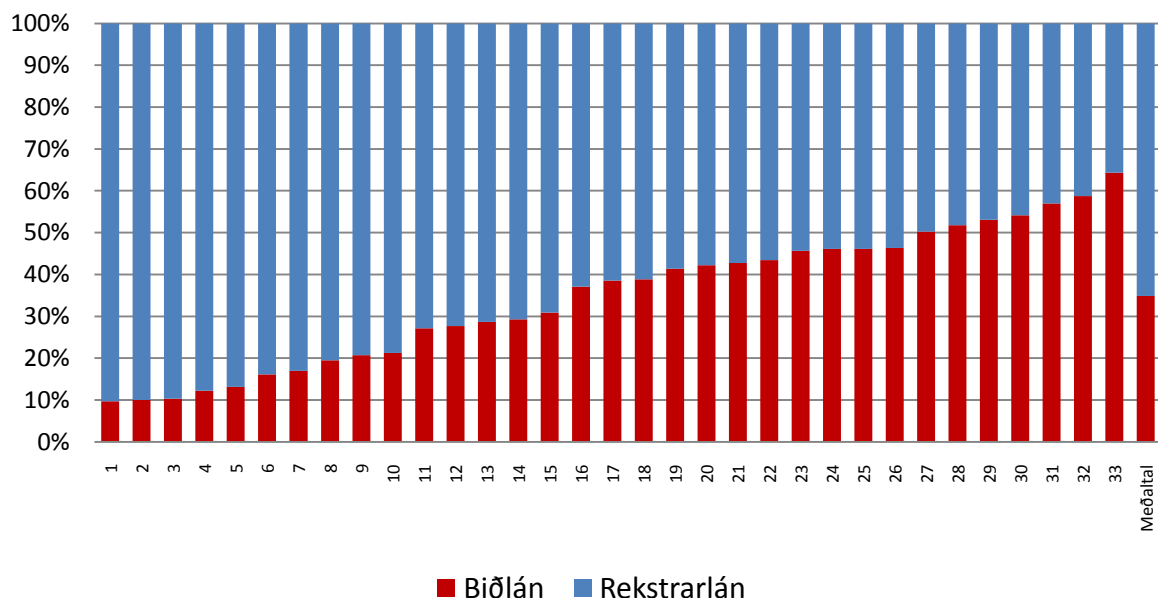
Mynd 3: Heildarniðurstaða þeirra 33 mála sem Arion banki hefur lokið fjárhagslegri endurskipulagningu hjá.

Mynd 7 sýnir heildarstöðu lána hjá Arion banka við fjárhagslega endurskipulagningu 33 þænda. Auk þess kemur fram hvað Arion banki hefur afskrifað hjá þessum þændum. Athygli vekur hversu stór hluti upprunalegrar skuldar er sett á biðlán og hversu lítill hluti er afskrifaður. Líklega er það hin háa eignastaða sem knýr bankann til að setja svo hlutfallslega háar upphæðir í biðlán. Það er álit nefndarinnar að ólíklegt sé að þessi biðlán verði nokkurn tíma að vaxtaberandi bankaeignum.



Mynd 4: Fjárhagslegar endurskipulagning. Úrlausn 33 bænda hjá Arion banka.

Mynd 8 sýnir uppstillingu á úrlausn þeirra 33 bænda sem lokið hafa endurskipulagningu hjá Arion banka. Einungis 6 bændur hafa fengið afskriftir og sýnir það hversu fáir skulda meira en nemur eignastöðu þeirra. Athygli vekur að hjá 17 bændum (52% tilfella) eru biðlán yfir 30% eftir fjárhagslega endurskipulagningu.



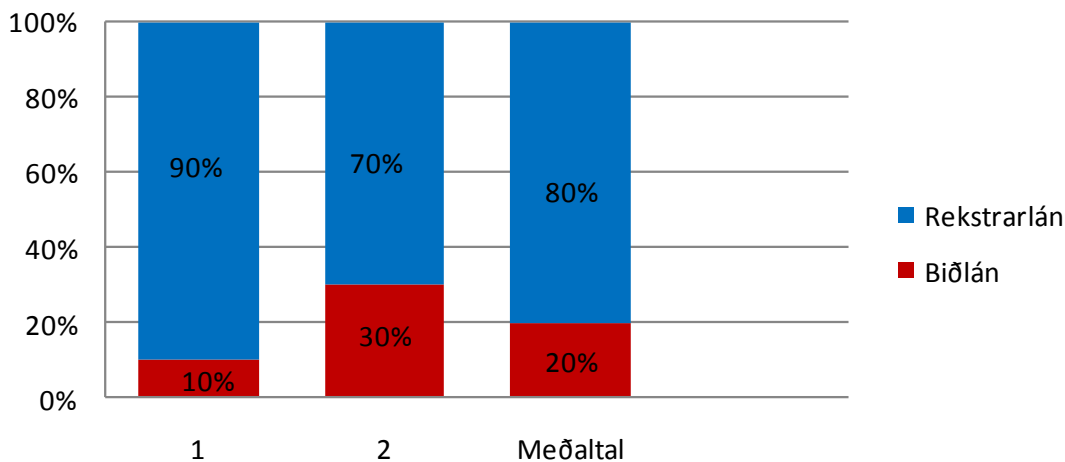
Mynd 5: Niðurstaða fjárhagslegar endurskipulagningar 33 bænda hjá Arion banka.

Mynd 9 sýnir hlutfallslega fjárhagsskipan eftir fjárhagslega endurskipulagningu 33 bænda. Í 19 tilfellum má sjá biðlánin hærri en 30%. Biðlán eru á bilinu 10 - 60%, en meðaltal biðlána

bænda er 35%. Munurinn á mynd 8 og mynd 7, er að afskriftir hafa verið teknar út og eingöngu horft á hvernig heildarskuldsetningin skiptist á milli rekstrar- og biðláns.

Íslandsbanki

Hjá bankanum eru 31 bóndi í viðskiptum. Skipting er þannig að 24 þessara bænda reka kúabú, 4 reka sauðfjárbú og 3 reka bú sem flokkast sem annarskonar rekstur. Um 18 bændur eru í fjárhagsvanda og af þeim telur bankinn að 3 séu ekki með lífvænlegan rekstur. Íslandsbanki hefur lokið 3 málum, þar af hefur einu verið hafnað.



Mynd 6: Niðurstaða fjárhagslegrar endurskipulagningar 3 bænda hjá Íslandsbanka.

Mynd 6 sýnir hlutfallslega fjárhagsskipan eftir fjárhagslega endurskipulagningu 2 bænda. Meðaltal biðlána er 20%, en rekstrarlána 80%.

Landsbankinn

Bankinn er með um 1.600 einstaklinga og lögaðila í viðskiptum sem flokkaðir eru sem bændur. Af þessum 1.600 eru 407 aðilar með veltu yfir 5 milljónum kr. á árinu 2010. Bankinn áætlar að 30 bændur séu í miklum fjárhagslegum vandræðum. Landsbankinn hefur ekki lokið neinum samningum. Þrír samningar voru komnir á lokastig en þegar kom að undirritun vildu þessir bændur bíða og sjá hvernig málin myndu þróast. Bændur í fjárhagsvandræðum hjá Landsbankanum eru allir nema einn með erlend lán.

Byr

Hjá sparisjóðnum eru 26 viðskiptavinir skilgreindir sem bændur. Þar af eru aðeins 12 með lán hjá þeim og 4 í fjárhagsvandræðum, í öllum tilfellum vegna erlendra lána. Enginn hefur farið í gegnum fjárhagslega endurskipulagningu hjá Byr.

8.5 Niðurstöður eftirlitsnefndar

Staða bænda einkennist jafnan af góðri eignastöðu en takmarkaðri greiðslugetu og er það þetta samspil sem knýr fjármálastofnanir til að setja svo hlutfallslega háar upphæðir á biðlán hjá flestum bændum. Þetta má sjá í úrlausn mála hjá Arion banka, en í 52% tilfella eru biðlánin yfir 30% af heildarskuldsetningu. Í sértækri skuldaaðlögun fyrirtækja fara biðlán almennt ekki yfir 30% af nýrri skuldsetningu og vill nefndin sérstaklega benda á þetta háa hlutfall biðlána í afgreiðslu mála hjá bændum.

Í ljósi takmarkaðra möguleika bænda til að bæta greiðslugetu sína í náinni framtíð, er það álit nefndarinnar að líklegt sé að stór hluti biðlána muni ekki innheimtast að öllu öðru óbreyttu. Vegna þessa ríkir óvissa um framtíð og meðferð þeirra. Komi til eignasölu skapast forsendur til að greiða rekstrarlánin upp, en án þess er vandséð með hvaða hætti biðlán verði greidd. Vegna þessarar óvissu telur nefndin að æskilegt væri að tekið væri á því með einhverjum hætti í samkomulagi milli banka og bænda hvað gert verði með biðlánið að þremur árum liðnum.

Það er mat nefndarinnar að fjármálafyrirtækin hafa nánast undantekningarlaust leitast við að gæta jafnræðis milli bænda í skuldavanda og afgreiða umsóknir þeirra um sértæka skuldaaðlögun af sanngirni. Sést af gögnum málanna að starfsmenn fjármálafyrirtækjanna leggja sig fram við að leysa úr vanda lántaka í samræmi við lögin og verklagsreglurnar. Kerfislegt ofmat á verðmæti jarða gæti hins vegar skapað kerfislægan mismun á milli úrlausn sem rekstraraðili búrekstrar fær og úrlausn sem aðili sem rekur annars konar fyrirtæki fær sé litið til raunverulegrar eignastöðu beggja fyrirtækja. Nefndin gerir ekki þær kröfur til fjármálafyrirtækja eða starfsmanna þeirra að þessir aðilar leiðrétti kerfislægar skekkjur í úrlausnum sínum. Slíkar leiðréttingar eru á annarra borði.

Nefndin hefur einnig orðið þess vör að samrekstur heimilis og atvinnurekstrar sem hefur viðgengist dregur úr gagnsæi þeirra úrræða sem bændum standa til boða. Vel er hægt að sjá fyrir sér að þessi samrekstur geti skapað mismunun gagnvart úrlausnum sem öðrum sjálfstæðum atvinnurekendum (sendibílstjórnnum, iðnaðarmönnum með eigin rekstur, verslunareigendum o.s.frv.) er boðið upp á. Nefndin telur eðlilegt að fjármálastofnanir setji sem skilyrði fyrir fjárhagslegri endurskipulagningu búrekstrar að rekstur heimilis og rekstur bús verði á sitt hvorri kennitölunni.

9 Eftirgjöf skulda yfir einum milljarði króna

Eftirlitsnefndin skal birta greinargerð með tölfræðiupplýsingum um fjárhagslega endurskipulagningu fyrirtækja samkvæmt 4. grein reglugerðarinnar. Greinargerð þessi skal tiltaka upplýsingar vegna fjárhagslegrar endurskipulagningar sem ráðist hefur verið í. Skal greint frá fjölda fyrirtækja sem sætt hafa fjárhagslegri endurskipulagningu, hvers konar fyrirtæki eiga í hlut og á hvaða sviðum atvinnulífsins þau starfa. Jafnframt skal veita upplýsingar um heildarfjárhæð eftirgjafar skuldar í hverjum flokki. Séu mjög fá fyrirtæki í tilteknum flokkum skal flokkun vera með þeim hætti að ekki sé hægt að rekja upplýsingar til einstakra fyrirtækja sbr. 6. grein reglugerðarinnar.

Nefndin og starfsmenn hennar hafa aðgang að öllum gögnum er snerta afskriftir fjármálafyrirtækja á skuldum stórra fyrirtækja jafnt sem smárra. Nefndin hefur kallað eftir munnlegum og skriflegum greinargerðum, útskýringum og rökstuðningi eftir því sem það hefur átt við. Nefndin mun halda áfram að kanna gögn og kalla eftir útskýringum eftir því sem við á.

Nefndinni hafa borist svör frá fjármálafyrirtækjum miðað við 30. júní 2011 og eru þau í töflunni hér að neðan. Upplýsingar um tímabilið júlí-september 2011 verða birtar í lok október.

Tegund atvinnustarfsemi	Fjöldi fyrirtækja	Heildarskuldir við viðkomandi fjármálafyrirtæki	Eftirgjöf skuldar við viðkomandi fjármálafyrirtæki	Hlutfall eftirgjafar skuldar	Láni breytt í hlutafé	Hlutfall, lán breytt í hlutafé
Fasteignafélög	7	25.876.600.000	13.618.700.000	53%	1.787.000.000	7%
Fjárfestingar- og eignarhaldsfélög	7	203.931.000.000	169.447.682.033	83%	2.528.000.000	1%
Sjávarútvegsfyrirtæki	5	20.959.600.403	12.792.335.783	61%	0	0%
Verktakar og byggingastarfsemi	4	44.738.801.133	26.569.394.347	59%	1.080.000.000	2%
Verslunar- og þjónustufyrirtæki	13	129.875.589.453	88.527.691.299	68%	9.099.300.000	7%
Fyrirtæki í öðrum greinum	5	38.145.292.247	25.167.312.310	66%	3.273.472.754	9%
SAMTALS	41	463.526.883.236	336.123.115.772	73%	17.767.772.754	4%

Tafla 7: Eftirgjöf skulda eftir tegund atvinnustarfsemi miðað við 30. júní 2011.

Jafnframt voru teknar saman upplýsingar um nauðasamninga þar sem eftirgjöf skuldar nam hærri upphæð en einum milljarði króna eða þar sem hærri upphæð en einum milljarði króna var breytt í hlutafé. Þessi svör miðast við 31. mars 2011 og eru þau í töflunni hér að neðan.

Tegund atvinnustarfsemi	Fjöldi fyrirtækja	Heildarskuldur við viðkomandi	Eftirgjöf skuldar við viðkomandi	Hlutfall eftirgjafar	Láni breytt í hlutfé	Hlutfall, lán breytt
Fjárfestingar- og eignarhaldsfélög	7	309.086.863.275	217.681.843.479	70%	70.642.881.730	23%
Fyrirtæki í öðrum greinum	2	45.541.256.768	0	0%	20.914.256.768	46%
SAMTALS	9	354.628.120.043	217.681.843.479	61%	91.557.138.498	26%

Tafla 8: Nauðasamningar eftir tegund atvinnustarfsemi miðað við 30. júní 2011.

10 Niðurstöður

1. Fjármálafyrirtæki eiga við mat á verðmæti annarra aðfararhæfra eigna að miða við markaðsvirði eigna, ekki skattstofn á skattframtali, við útreikning á niðurfellingu skulda samkvæmt 110% úrræði. Þó er, þegar fasteignamat er látið gilda við mat á verðmæti íbúðarhúsnæðis, réttara að miða við skattstofn á skattaframtali, þegar aðrar eignir eru metnar.
2. Taka verður upp öll mál sem þegar hafa verið afgreidd þar sem verðmæti annarra aðfararhæfra eigna hefur miðast við skattstofn í skattframtali nema gögn sýni ótvírætt fram á að það verðmæti sé markaðsvirði.
3. Fjármálafyrirtæki eiga að framkvæma ítarlegt stöðumat/greiðsluferfiðleikamat hjá öllum viðskiptavinum sem til þeirra leita vegna fjárhagserfiðleika. Þegar slíkt mat liggur fyrir skal gera viðskiptavinum skriflega grein fyrir því hvaða úrræði fjármálafyrirtækið telur henta.
4. Fjármálafyrirtæki skulu setja umsókn um sértæka skuldaaðlögun á heimasíður sínar fyrir 15. september nk.
5. Fjármálafyrirtæki skulu halda saman listum/skrám yfir mál einstaklinga og heimili sem fá stöðumat/greiðsluferfiðleikamat og önnur og vægari úrræði í framhaldi af því en sértæka skuldaaðlögun. Koma skal fram hvaða úrræði var talið nægilegt og hvers vegna. Afstaða skuldara skal koma fram í skriflegri yfirlýsingu.
6. Stjórnvöld þurfa að skoða hvort hægt sé að gera stöðu lántaka með lánsveð sambærilega við stöðu annarra lántaka í 110% úrræði í samráði og samvinnu við bankana, Íbúðalánasjóð, lífeyrissjóði og sparisjóði.

Viðauki I

110% úrræðið – tilmæli um lagfæringar á heimasíðum

Arion banki: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Upplýsingar um úrræðið og umsóknarfrest þurfa að koma fram á forsíðu heimasíðu bankans. Úr því þarf að bæta.	já
Taka þarf fram að nýti lántaki sér 110% úrræðið fyrirgeri hann ekki rétti til að leita eftir sértækri skuldaaðlögun eða öðrum úrræðum síðar meir.	já
Nauðsynlegt er að hafa krækju á umsóknareyðublað um 110% aðlögun skulda, sem og að tilgreina hvaða upplýsingar/gögn þurfa að fylgja umsókninni.	já
Útskýra þarf með texta og mynd hvernig úrræðið virkar og sér í lagi hvernig aðrar aðfarahæfar eignir koma til frádráttar.	já
Hafa skal í krækju samkomulagið frá 15. janúar 2011 á síðunni.	já

Tafla 9: Tilmæli til Arion banka um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið 110% af verðmæti fasteigna.

Íslandsbanki: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Upplýsingar um úrræðið og umsóknarfrest þurfa að koma fram á forsíðu heimasíðu bankans. Úr því þarf að bæta.	já
Taka þarf fram að nýti lántaki sér 110% úrræðið fyrirgeri hann ekki rétti til að leita eftir sértækri skuldaaðlögun eða öðrum úrræðum síðar meir.	já
Útskýra þarf hvað „aðfararhæfar eignir“ þýðir eða breyta orðalagi þannig að almenningur átti sig á innihaldi þess hugtaks.	já
Í tölulíð 16 í „Spurt og svarað“ væri æskilegt að útskýra betur að þar sem verðmæti eigna er hærra en veðsetning komi óveðsetti eignarhlutinn til frádráttar á niðurfellingu, þ.e. ekki er eingöngu miðað við skuldlausar eignir.	nei
Útskýra þarf með dæmi hvernig úrræðið virkar eins og gert er við sértæka skuldaaðlögun.	nei

Tafla 10: Tilmæli til Íslandsbanka um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið 110% af verðmæti fasteigna.

Landsbanki: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Upplýsingar um úrræðið og umsóknarfrest þurfa að koma fram á forsíðu heimasíðu bankans. Úr því þarf að bæta.	já
Útskýra þarf hvað „aðfararhæfar eignir“ þýðir eða breyta orðalagi þannig að almenningur átti sig á innhaldi þess hugtaks.	nei
Útskýra þarf með texta og mynd hvernig úrræðið virkar og sér í lagi hvernig aðrar aðfararhæfar eignir koma til frádráttar.	já

Tafla 11: Tilmæli til Landsbanka um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið 110% af verðmæti fasteigna.

Byr: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Upplýsingar um úrræðið og umsóknarfrest þurfa að koma fram á forsíðu heimasíðu bankans. Úr því þarf að bæta.	já
Taka þarf fram að nýti lántaki sér 110% úrræðið fyrirgeri hann ekki rétti til að leita eftir sértækri skuldaaðlögun eða öðrum úrræðum síðar meir.	já
Útskýra þarf hvað „aðfararhæfar eignir“ þýðir eða breyta orðalagi þannig að almenningur átti sig á innihaldi þess hugtaks.	já
Dæmi til útskýringar á því hvernig úrræðið virkar þarf að vera ítarlegra, sér í lagi hvernig aðrar aðfararhæfar eignir koma til frádráttar, dæmið þarf einnig að vera á myndrænu formi.	já
Krækja í samkomulagið frá 15. janúar 2011 virkar ekki.	já

Tafla 12: Tilmæli til Byr um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið 110% af verðmæti fasteigna.

Íbúðalánasjóður: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Upplýsingar um úrræðið og umsóknarfrest þurfa að koma fram á forsíðu heimasíðu sjóðsins. Úr því þarf að bæta.	já
Taka þarf fram að nýti lántaki sér 110% úrræðið fyrirgerir hann ekki rétti til að leita eftir sértækri skuldaaðlögun eða öðrum úrræðum síðar meir hjá annarri fjármálastofnun.	nei
Útskýra þarf hvað „aðfararhæfar eignir“ þýðir eða breyta orðalagi þannig að almennigur átti sig á innihaldi þess hugtaks.	nei
Útskýra þarf með texta og mynd hvernig úrræðið virkar og sér í lagi hvernig aðrar aðfararhæfar eignir koma til frádráttar.	nei
Tilgreina þarf hvaða upplýsingar/gögn þurfa að fylgja umsókninni.	nei
Hafa skal krækju í samkomulagið frá 15. janúar 2011 á heimasíðunni í stað þess að vísa á vef efnahagsráðuneytis, og það án þess að hafa krækju á þá heimasíðu.	nei

Tafla 13: Tilmæli til Íbúðalánasjóðs um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið 110% af verðmæti fasteigna.

Sértæk skuldaaðlögun – tilmæli um lagfæringar á heimasíðum

Arion banki: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Laga þarf texta á nokkrum stöðum í „Spurt og svarað um sértæka skuldaaðlögun“, sbr. ábendingar í neðanmálgreinum.	já
Útskýra þarf í upplýsingatexta að ekki sé sótt sérstaklega um sértæka skuldaaðlögun, heldur óski lántaki eftir ítarlegu stöðumati (greiðslumati) ef skuldir eru umfram greiðslugetu. Ef stöðumat leiðir í ljós að lántaki uppfyllir skilyrði fyrir sértækri skuldaaðlögun eftir að vægari úrræðum hefur verið beitt, sé gert samkomulag um að aðlaga skuldir og eignir viðkomandi að greiðslugetu lántaka.	já
Dæmi um skuldaaðlögun þarf að vera með myndrænum hætti.	nei
Setja þarf krækju á umsóknarform um ítarlegt stöðumat vegna sértækrar skuldaaðlögunar.	nei
Upplýsingar um umsóknarfrest þurfa að koma fram.	já
Hafa skal í krækju samkomulagið frá 22. desember 2010 á síðunni.	nei

Tafla 14: Tilmæli til Arion banka um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið sértæk skuldaaðlögun.

Íslandsbanki: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Útskýra þarf í upplýsingatexta að ekki sé sótt sérstaklega um sértæka skuldaaðlögun, heldur óski lántaki eftir ítarlegu stöðumati ef skuldir eru umfram greiðslugetu. Ef stöðumat leiðir í ljós að lántaki uppfyllir skilyrði fyrir sértækri skuldaaðlögun eftir að vægari úrræðum hefur verið beitt, sé gert samkomulag um að aðlaga skuldir og eignir viðkomandi að greiðslugetu lántaka.	já
Upplýsingar um umsóknarfrest þurfa að koma fram.	já

Tafla 15: Tilmæli til Íslandsbanka um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið sértæk skuldaaðlögun.

Landsbankinn: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Útskýra þarf í upplýsingatexta að ekki sé sótt sérstaklega um sértæka skuldaaðlögun, heldur að óskað sé eftir ítarlegu stöðumati (greiðsluferfiðleikamati) ef skuldir eru umfram greiðslugetu. Ef stöðumat leiðir í ljós að lántaki uppfyllir skilyrði fyrir sértækri skuldaaðlögun eftir að vægari úrræðum hefur verið beitt, sé gert samkomulag um að aðlaga skuldir og eignir viðkomandi að greiðslugetu lántaka.	já
Setja þarf krækju á umsóknareyðublað um ítarlegt stöðumat, sem og að tilgreina hvaða upplýsingar/gögn þurfa að fylgja umsókninni.	nei
Útskýra þarf með texta og mynd hvernig úrræðið virkar.	já
Upplýsingar um umsóknarfrest þurfa að koma fram.	já
Hafa skal í krækju samkomulagið frá 22. desember 2010 á síðunni.	já

Tafla 16: Tilmæli til Landsbanka um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið sértæk skuldaaðlögun.

Byr: Tilmæli um lagfæringu á heimasíðu	Lagfært
Gera ítarlegri grein fyrir í hverju úrræðið er fólgið og hvaða gögn/upplýsingar þurfa að fylgja umsókn.	nei
Dæmi til útskýringar á því hvernig úrræðið virkar þarf að vera ítarlegra og einnig á myndrænu forni.	nei
Upplýsingar um umsóknarfrest þurfa að koma fram.	já

Tafla 17: Tilmæli til Byr um lagfæringu á upplýsingum á heimasíðu um úrræðið sértæk skuldaaðlögun.

Viðauki II

110% úrræðið – sýnidæmi

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á því hvernig bankarnir afgreiða viðskiptavinum í 110% leiðinni á mismunandi hátt. Fyrri taflan sýnir samanburð eins og bankarnir unnu í upphafi, þ.e. áður en Landsbanki og Íslandsbanki kynntu til breytt úrræði. Neðri taflan sýnir hvernig framkvæmd þeirra er skv. breyttu úrræði.

Forsendur

Fasteignamat	20.000.000
Markaðsvirði	22.000.000
Veðlán	28.000.000
Veðlán sem % af markaðsvirði	127%
Peningarinnstæða	2.000.000
Skuldlaus bifreið	2.000.000
Útborguð laun samtals (hjón) á mánuði	400.000

Aðfærarhæfar eignir	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Fríeignamark	-1.800.000	-1.000.000	-800.000	-3.000.000
Skerðing vegna aðfærarhæfra eigna	2.200.000	3.000.000	3.200.000	1.000.000

Markaðsvirði	22.000.000	22.000.000	22.000.000	22.000.000
110% af markaðsvirði	24.200.000	24.200.000	24.200.000	24.200.000
Áhvílandi lán	28.000.000	28.000.000	28.000.000	28.000.000

Lækkun fyrir skerðingu	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000
Skerðing vegna aðfærarhæfra eigna	2.200.000	3.000.000	3.200.000	1.000.000
Lækkun eftir skerðingu	1.600.000	800.000	600.000	2.800.000

Veðlán eftir leiðréttingu (kr)	26.400.000	27.200.000	27.400.000	25.200.000
Veðlán sem % eftir leiðréttingu	120%	124%	125%	115%

Veðlán sem % fyrir leiðréttingu	127%	127%	127%	127%
Raunlækkun	7%	3%	2%	12%

Forsendur

Markaðsvirði	22.000.000
--------------	------------

* Arion bankier með

* Arion banki er með fríeignamark sem nemur allt að 2-3 milljónum kr. og hefur látið þetta ná til peningainnstæðna og bifreiða, en ekki annarra eigna eins og sumarhúsa og lóða.

Landsbankinn

Íslandsbanki

Fríeignamark	Miðað við fasteignamat en ekki markaðsvirði. Aðfarahæfar eignir koma ekki til skerðingar á niðurfærslu veðskulda.
Aðfærarhæfar eignir	
Fríeignamark	
Skerðing	

Fasteignamat	20.000.000	20.000.000
110% af fasteignamati	22.000.000	22.000.000
Áhvílandi lán	28.000.000	28.000.000
Lækkun fyrir skerðingu	6.000.000	6.000.000
Skerðing	0	0
Lækkun eftir skerðingu	6.000.000	6.000.000
Veðlán eftir leiðréttingu (kr)	22.000.000	22.000.000
Veðlán sem % eftir leiðréttingu	100%	100%
Veðlán sem % fyrir leiðréttingu	127%	127%
Raunlækkun	27%	27%

Sértæk skuldaaðlögun – sýnidæmi

Eftirfarandi tafla sýnir einfalt dæmi um hjón sem sækja um sértæka skuldaaðlögun. Gert er ráð fyrir því að þau eigi eina fasteign sem hæfir fjölskyldustærð og eina bifreið.

Eignir	Áhvílandi	Markaðs- ve rðmæti	Mismunur
Fasteign	28.000.000	22.000.000	-6.000.000
Bifreið	1.300.000	1.500.000	200.000
Bankainnstæða		700.000	
Eignir alls		24.200.000	

Skuldir	Staða	P.a. vanskil	Greiðsla pr. mán
Veðlán	28.000.000	647.268	129.454
Skuldabréf	1.500.000	182.036	45.509
Skuldabréf	2.700.000	123.286	61.643
LÍN	4.000.000	0	15.687
Bílalán	1.300.000	70.828	35.414
Skuldir alls			287.707

Tekjur og greiðslubyrði á mánuði

Ráðstöfunartekjur (bæði)	528.766
Áætl. framfærslukostnaður	-234.150
Áætl. rekstrarkostnaður húsnæðis	-30.000
Áætl. rekstrarkostnaður bifreiðar	-50.000
Áætluð greiðslugeta	214.616
Áætl. greiðslubyrði núverandi fasteignalána	-129.454
Áætl. greiðslubyrði annarra núverandi lána	-158.253
Áætluð greiðslugeta með skuldum	-73.091

Niðurstaða greiðslumats

Heildareignir	24.200.000
Skuldir við banka	-29.500.000
Skuld við aðrar fjármálastofnanir	-8.000.000
Skuldir alls	-37.500.000
Nettó eignastaða	-13.300.000

Heildartekjur til framfærslu	528.766
Framfærslukostnaður m/rekstri fasteignar og bifreiðar	-314.150
Greiðslugeta	214.616

Tillaga m.v. greiðslugetu að fjárhæð 214.616

Veðlán og bifreiðalán	Staða	Greiðsla pr. mán	Veðhlutfall
Veðlán	22.000.000	106.083	100%
Bifreið	1.800.000	35.414	
		141.497	

Sammingskröfur	Staða	Greiðsla pr. mán	Gr. á samn. tíma	Afskr. í lok samn.
Skuldabréf	1.500.000	26.114	940.098	559.902
Skuldabréf	2.700.000	47.005	1.692.177	1.007.823
		73.119		1.567.725

Heilargreiðslubyrði 214.616

Fryst lán (greiðslur hefjast að nýju eftir þrjú ár)	Staða	Greiðsla pr. mán	Gr. á samn. tíma
LÍN	4.000.000	0	0

Viðauki III

Meðhöndlun lánsveða og krossveða hjá Landsbankanum

Gengið er út frá eftirfarandi forsendum í neðangreindum tilvikum:

Markaðsvirði fasteignar	22.000.000
Fasteignamat	20.000.000
Veðlán á 1. vr.	22.400.000
Viðbótlán á 2. vr. (krossveð eða lánsveð)	5.600.000
Heildarlán	28.000.000
Peningainnistæða	2.000.000
Skuldlaus bifreið	2.000.000
Útborguð laun (hjóna) á mánuði	400.000

Hjón sækja um 110% úrlausn. Öll lán hjá Landsbankanum voru tekin fyrir 1.1.2009.

Tilvik 1 – Krossveð vegna fasteignakaupa

Hjón tóku lán hjá Landsbankanum til að kaupa fasteign. Landsbankinn bauð upp á þjónustuna "Varðan út í lífið" fyrir ungt fólk sem var að klára nám og að koma undir sig fótunum. Að undangengnu greiðslumati fengu hjónin hámarks Íbúðalán hjá bankanum, sem var sett á 1. veðrétt, og viðbótlán á 2. veðrétt sem var einnig krossað á eign foreldra lántaka.

Afgreiðsla Landsbankans:

Heildarveðsetning fasteignarinnar í eigu umsækjenda er 28.000.000 eða 140 % af fasteignamati. Þar sem bæði lánin voru veitt til fasteignakaupa lækkar Landsbankinn lánið á 1. veðrétti þannig að veðsetningarlutfallið verði 110%.

Lán	Lækkun
Veðlán á 1. vr.	6.000.000
Krossveð á 2. vr.	0
Heildarlækkun	6.000.000

Tilvik 2 – Lán með lánsveði vegna fasteignakaupa

Hjón tóku lán hjá Landsbankanum til að kaupa fasteign. Þau áttu ekki fyrir útborgun en foreldrar samþykktu að lána veð í sinni fasteign. Landsbankinn samþykkti að lána fyrir útborgun gegn tryggingu í eign foreldra.

Afgreiðsla Landsbankans:

Þar sem bæði lánin voru tekin vegna fasteignakaupa afgreiðir Landsbankinn málið á sambærilegan hátt og í tilviki 1 en gerir kröfu um að viðbótarlánið verði einnig með veði í eign lántaka og verður því krossað á báðar eignir.

Lán	Lækkun
Veðlán á 1. vr.	6.000.000
Krossveð á 2. vr.	0
Heildarlækkun	6.000.000

Tilvik 3 - Krossveð ekki vegna fasteignakaupa

Hjón eru með Íbúðalán frá Landsbankanum á 1. veðrétti íbúðarhúsnæðis. Síðar tóku þau lán sem var krossveðsett á tvær eignir. Það er á 2. veðrétti íbúðarhúsnæðis hjónanna en einnig á 2. veðrétti á eign 3. aðila. Krossveðsetta lánið var ekki tekið til fasteignakaupa. Krossveðsetta lánið er vel yfir 110% markinu á íbúðarhúsnæði hjónanna en sker 110% markið á lánsveðinu. Fasteignamat lánsveðsins er 25 m.kr. og á 1. veðrétti lánsveðsins er lán sem stendur í 26 m.kr.

Veðbók íbúðarhúsnæðis hjónanna	Staða	Uppsafnað LTV
Íbúðarlán 1. vr.	22.400.000	112%
Krossveð 2. vr	5.600.000	140%

Veðbók lánsveðs	Staða	Uppsafnað LTV
Lán á 1. vr.	26.000.000	104%
Krossveð á 2. vr.	5.600.000	126%

Afgreiðsla Landsbankans:

Krossveðsetta lánið var ekki tekið til fasteignakaupa en það fer yfir 110% markið á báðum eignum. Þess vegna mun Landsbankinn lækka lánið að 110% marki lánsveðsins.

Lán	Lækkun
Veðlán á 1. vr. (íbúðarhúsnæðis hjónanna)	0
Krossveð á 2. vr.	4.100.000
Heildarlækkun	4.100.000

ATH. Ef krossveðsetta lánið væri undir 110% veðsetningu á annarri hvorri eigninni yrði það ekki lækkað.