3. desember 2010

VILJAYFIRLÝSING
um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna

Ríkisstjórnin hóf í haust sérstaka athugun á greiðslu- og skuldavanda heimila, nýtingu þeirra úrræða sem boðin hafa verið og mat á ýmsum öðrum úrræðum sem rædd hafa verið. Þessar athuganir hafa verið gerðar í samstarfi við hagsmunaaðila. Niðurstöður þessarar vinnu hafa verið kynntar í skýrslu sérfræðinga. Viðræður hafa jafnframt átt sér stað við fjármálafyrirtæki og lífeyrissjóði og er þessi viljayfirlýsing niðurstaða þeirra viðræðna.

Aðilar eru sammála um að grípa þurfi til margvíslegra aðgerða vegna skuldavanda heimilanna. Vandinn er aðkallandi og koma þarf til móts við heimili í vanda með skjótum hætti. Einn mikilvægasti þáttur þessarar viljayfirlýsingar eru aðgerðir sem beinast að heimilum sem eru í greiðsluvanda og verulegum vanskilum. Þá er einnig horft til þess að mæta vanda þeirra heimila sem eru með mikið veðsettar eignir. Ný tegund vaxtaniðurgreiðslu mun jafnframt koma lántökum almennt til góða. Aðilar eru sammála um að með þessum aðgerðum sé með viðhlítandi hætti og eins og fært er brugðist við skuldavanda heimilanna. Mikilvægt er að úrvinnslu verði nú hraðað og ekki eru efni til að vænta frekari aðgerða.

Aðgerðir til lækkunar skulda í fyrsta og öðrum töluliðum hér að neðan byggja á heimildum lánveitenda skv. lögum nr. 107/2009, um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka – og gjaldeyrishrunsins.

1. **Aðgerðir í þágu yfirveðsettra heimila.**

   A. Aðlögun íbúðaskulda að verðmæti veðsettrar eignar og greiðslugetu.

   Til að flýta fyrir óhjákvæmilegri aðlögun áhvílandi veðskulda á íbúðarhúsnæði landsmanna að verðmæti eignanna og greiðslugetu skuldara verður boðið upp á hraðari úrlausn skv. því sem hér segir:

   Séu áhvílandi íbúðarskuldir að endurmetnum gengisbundum lánum umtalsvert hærri en nemur verðmæti veðsettrar eignar býðst skuldara að fá eftirstöðvar láns færðar niður að 110% af verðmæti fasteignar, enda uppfylli hann önnur skilyrði þessa úrræðis. Verðmæti fasteignar miðast við fasteignamat, eða markaðsverð, hvort heldur er hærra. Íbúðaskuldir skv. þessu teljast fasteignaveðlán sem sannarlega voru tekin til öflunar húsnæðis til eigin nota og uppfylla skilyrði um vaxtabætur. Þá er tilskilið að greiðslubyrði vegna íbúðalána umsækjanda skv. upphaflegum skilmálum láns sé yfir 20% af tekjum (tekjuskattstofn að viðbættum fjármagnstekjum) fyrir skatta á árinu 2010 eftir því sem nánar verður kveðið á um í verklagsreglum.

Lækkun veðskulda skv. þessu úrræði getur numið allt að 4 m.kr. hjá einstaklingi og 7 m.kr. hjá hjónum/sambýlisfólki og einstæðum foreldrum og verði afgreidd á grundvelli umsóknar og upplýsinga skuldara um eignir, skuldir og tekjur. Umsókn verði afgreidd með hliðsjón af nýjasta skattframtali, nema tilefni sé til frekari könnunar. Í umsókn komi fram að ekki sé um aðrar aðfararhæfar eignir að ræða. Að því marki sem eignir eru umfram þau mörk, þá draga þær úr lækkun skv. þessu úrræði. Reynist upplýsingar sem liggja til grundvallar niðurfellingu skulda rangar er eftirgjöfin riftanleg.

Frekari niðurfærsla óinnheimtanlegra skulda umfram ofantalin mörk, þ.e. 4 m.kr. eða 7 m.kr., kemur til álita á grundvelli ítarlegrar könnunar á eignastöðu skuldara og mati á greiðslugetu hans í samræmi við verklagsregur um sértæka skuldaaðlögun. Almennt verða þó skuldir ekki færðar niður um meira en 15 m.kr. hjá einhleypum og 30 m.kr. hjá hjónum/sambýlisfólki og einstæðum foreldrum.

Framangreind vinnuregla endurspeglar það mat, að skuldir langt umfram eignir og greiðslugetu séu í höfuðdráttum óinnheimtanlegar. Því sé það jafnt í þágu kröfuhafa, skuldara og samfélags að raungera þá staðreynd án milligöngu dómstóla. Þessi niðurfelling stendur skuldurum til boða til 1. júlí 2011. Þegar upphæðamörk koma til skoðunar skal tekið tillit til fyrri niðurfellinga.

B. Sértæk skuldaaðlögun

Við þær aðstæður að hraðvirkari aðgerðir skv. A lið þessa kafla dugi ekki til að leysa úr málum vegna skorts á greiðslugetu til að fá staðið straum af skuldbindingum af veðsettri fasteign er miðað við að beitt verði sértækri skuldaaðlögun skv. samkomulagi banka og lífeyrissjóða frá 30. okt. 2009 og í samræmi við lög 107/2009. Efni þess samkomulags breytist þó þannig að við skuldaaðlögun, sem miðar að því að færa húsnæðislán að greiðslugetu lántaka, verði miðað við lán sem svara til 70% til 100% af verðmæti fasteignar miðað við fasteignamat, eða markaðsverð, hvort heldur er hærra. Mismunur á því sem skuldari getur greitt af og fyrrgreindum efri mörkum er fært á biðlán til þriggja ára og er það óverðtryggt og án vaxta. Ráði skuldari ekki við að greiða af biðláninu að þremur árum liðnum þarf að leita annarra ráða t.d. með því að endursemja eða að skuldari minnki við sig húsnæði.

C. Sjálfskuldábyrgðir

Sjálfskuldarábyrgðir umfram eignastöðu og/eða greiðslugetu ábyrgðarmanns verða felldar niður. Við mat á greiðslugetu skal gera ráð fyrir að skuld vegna sjálfskuldarábyrgðar greiðist að fullu á þremur árum. Í þeim tilvikum sem eignastaða er umfram það sem greiðslugeta leyfir, verður sjálfskuldarábyrgð ekki innheimt hjá ábyrgðarmanni á skuldaaðlögunartímabili.

D. Lánsveð

Ekki verður gengið að lánsveði á tímabili sértækrar skuldaaðlögunar. Innheimta láns sem tryggt er með veði í fasteign þriðja manns, lánsveð, takmarkast við greiðslugetu eigenda veðsins og verði fullnustu ekki leitað þar til eign er seld, sé greiðslugeta ekki fyrir hendi. Veðið stendur þá áfram til tryggingar kröfunni með verðbótum og vöxtum.

E. Önnur mál
Efnisákvæði þessa töluliðar verða felld inn í "samkomulag um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun einstaklinga" frá 31. október 2009 og skal því verki vera lokið eigi síðar en 15. desember nk.

Aðilar samkomulags um verklagsreglur um sértæka skuldaaðlögun meti, m.a. með hliðsjón af aðstæðum á fasteignamarkaði, fyrir 1. apríl 2012 hvort þörf sé á sameiginlegum úrræðum í framhaldi af lokum aðlögunartíma sértækrar skuldaaðlögunar.

2. Vettvangur kröfuhafa
Í því skyni að flýta sem frekast má skuldauppgjöri vegna heimila í vanda og einfalda úrlausn flókinna skuldamála verður settur á laggirnar vettvangur kröfuhafa. Aðild að þessum vettvangi skulu eiga fjármálafyrirtæki, lífeyrissjóðir og Íbúðalánasjóður. Aðilar eru sammála um að taka til enn frekari skoðunar á næstunni hvernig fara skuli með sjálfskuldarábyrgðir við sértæka skuldaaðlögun.

3. Sérstakt átak til að ná til heimila í vanskilum
Lánveitendum ber að bregðast skjótt við þegar vanskil koma upp. Þeir skulu hafa samband svo fljótt sem auðið er við lántaka og grennslast fyrir um ástæður vanskila. Þá skulu þeir fara vandlega yfir aðstæður lántaka og bjóða viðhlítandi lausnir. Lánveitendur munu reyna að ná til allra heimila sem eru í vanskilum og skal því lokið eigi síðar en 1. maí nk.

4. Vaxtabætur
Ríkisstjórnin mun viðhalda sérstakri hækkun vaxtabóta sem verið hefur við lýði á árunum 2009 og 2010. Jafnframt verður gerð breyting á almennum vaxtabótum þannig að þær komi í auknum mæli til móts við heimili með þunga skuldabyrði og lágar tekjur, sbr. einnig lið 5 um vaxtaniðurgreiðslur.

5. Ný tegund vaxtaniðurgreiðslu
Ríkisstjórnin mun í samstarfi við aðila þessarar yfirlýsingar leita leiða til að fjármálafyrirtæki og lífeyrissjóðir fjármagni nýja tegund tímabundinnar vaxtaniðurgreiðslu. Um er að ræða niðurgreiðslu vaxta í gegnum vaxtabótakerfið. Niðurgreiðslan er almenn og óháð tekjum, en fellur niður þegar hrein eign skuldara er umfram tiltekin mörk. Reiknað er með að útgjöld vegna þessa úrræðis verði allt að 6 milljarðar króna á ári og verði í gildi árin 2011 og 2012.

6. Nauðungarsölur
Allar aðgerðir skulu miðast við það að koma sem verða má í veg fyrir að bjóða þurfi upp fasteignir þar sem skuldari á lögheimili. Skulu lánveitendur og sýslumenn setja sér skýrar verklagsreglur um framkvæmd uppboða sem miða að því að gerðarþola verði sýnd nærgætni og virðing.

7. Húsnæðismál

Þrátt fyrir víðtækar aðgerðir er viðbúið að lánveitendur þurfi að leysa til sín íbúðarhúsnæði. Lánveitendur eiga aðild að nefnd félags- og tryggingamálaráðherra um lausnir í húsnæðismálum. Lánveitendur munu vinna með ríki, sveitarfélögum og félagasamtökum við að koma á fót fjölbreyttum húsnæðislausnum í samræmi við niðurstöður nefndarinnar.

Lífeyrissjóðir leitist við að greiða götu félagslegra úrræða í húsnæðismálum með kaupum á sérstökum flokki íbúðabréfa sem Íbúðalánasjóður mun bjóða út á lægstu mögulegum vöxtum. Fjárhæð útboðsins mun ráðast af stefnumörkun nefndar félags- og tryggingamálaráðherra og mati nefndarinnar á fjárþörf. Andvirði bréfanna yrði notað til að endurfjármagna útistandandi félagsleg leiguíbúðarlán, fjármagna ný slík lán og fjármagna búseturréttarkerfi.

8. Framlag til húsaleigubóta

Ríkisstjórnin mun beita sér fyrir því að framlög ríkisins til húsaleigubóta verði ekki skert á næsta ári.

Einstakir liðir í viljayfirlýsingu þessari kalla á frekari útfærslu í samstarfi aðila. Að þeirri vinnu lokinni verður formlegt samkomulag stjórnvalda og þeirra lánveitenda sem að þessu koma undirritað.

Reykjavík, 3. desember 2010