

Undirbúningur að því að Íbúðalánasjóður kaupi og/eða taki við íbúðalánnum fjármálastofnana heldur áfram þessa dagana. Hafa nokkrir sparisjóðir nú þegar haft samband við sjóðinn og borist hefur umsókn frá SRPON um að Íbúðalánasjóður kaupi hluta af íbúðalánnum SPRON. Unnið hefur verið að því verkefni af hálfu lögfræðinga sjóðsins og fjármálafólks ásamt endurskoðendum sjóðsins hjá KPMG og lögfræðilegum ráðgjöfum frá LOGOS-lögmansstofu. Stjórn sjóðsins fjallaði um málið sl. miðvikudag.

Ekki hefur enn verið gengið endanlega frá samningi milli aðila þar sem beðið er eftir reglugerð frá félags- og tryggingamálaráðherra um kaup sjóðsins á íbúðabréfum. Þá hefur Íbúðalánasjóði einnig borist beiðni frá Sparisjóði Keflavíkur um að kaupa íbúðabréf sparisjóðsins, bæði innlend og erlend. Loks hefur Nýi Glitnir banki beðið um viðræður og er sá fundur fyrirhugaður í dag.

Eignir Íbúðalánasjóðs eru nú rúmir 660 milljarðar og talið er að íbúðalán bankanna kunni að vera annað eins, 600-700 milljarðar. Þetta er því gríðarlega stór pakki ef öll íbúðalánin fara yfir til Íbúðalánasjóðs. Heimildin er til staðar í lögum, en frumkvæðið þarf að koma frá fjármálastofnunum, þær þurfa að fara fram á það skriflega að Íbúðalánasjóður kaupi af þeim lánin og síðan setjast menn væntanlega niður til samninga um verð á lánunum og meðhöndlun þeirra.

Íbúðalánasjóður hefur aldrei veitt lán í erlendri mynt. Ef það verður niðurstaðan að sjóðurinn taki yfir slík lán verður að skoða það mál sérstaklega, m.a. tæknihlíðina. Bankarnir hafa hver sitt tölvukerfi vegna þessara lána, en öll vinnsla vegna lána Íbúðalánasjóðs hefur farið í gegnum kerfi Reiknistofu bankanna.

Hugmyndin er að heimilt verði að semja við fjármálafyrirtækin um að þau haldi áfram að annast þjónustu við viðskiptavinina á þessum skuldabréfum þó að Íbúðalánasjóður eigi þau. Þessi þjónusta yrði þá samkvæmt reglum sjóðsins, s.s. um gjaldskrá og vegna greiðsluvanda.

Síðustu dagana hefur verið rætt við einstaka sparisjóði, sem hafa óskað eftir því að Íbúðalánasjóður kaupi af þeim skuldabréf, annað hvort að hluta til eða allt skuldabréfasafn þeirra. Þá hefur verið gengið út frá því að sparisjóðirnir haldi bréfunum áfram hjá sér og annist samskipti við viðskiptavinina, en viðskiptavinirnir hafi allar skyldur og réttindi sem Íbúðalánasjóður býður sínum viðskiptavinum upp á.

Ef svo fer að Íbúðalánasjóður eignist þessi skuldabréf banka og sparisjóða að meira eða minna leyti þá er verið að taka yfir bréf sem ekki samrýmast útlánareglum sjóðsins til þessa. Þarna er um að ræða miklu hærri lánsfjárhæðir, bréf sem eru langt yfir hámarki Íbúðalánasjóðs, sem nú

eru 20 milljónir, - skuldabréfin geta verið margir tugir milljóna. Einnig er um að ræða bréf sem eru með hærra lánshlutfall en Íbúðalánasjóður hefur heimild til að lána, en það er núna 80% af kaupsamningi eða verðmæti eignar. Loks er hér um að ræða lán sem eru meira veðsett, jafnvel yfirveðsett, því eins og þróunin hefur verið undanfarnar vikur og mánuði þá hefur verðbólgan vaðið upp en íbúðaverð jafnvel lækkað. Ef svo fer, að minnsta kosti um sinn, að Íbúðalánasjóður verði jafnvel eini lánveitandinn á markaði hlýtur að þurfa að meta útlánareglur hans í nýju ljósi.

Það er forgangsverkefni hjá Íbúðalánasjóði að ræða við þær fjármálastofnanir sem eftir því óska. Það þarf að verðmeta skuldabréfin og átta sig á því hversu traust þau eru, hvaða vaxtakjör þau bera og á hvaða kjörum Íbúðalánasjóður getur tekið þau yfir, þ.e. hvað hann er tilbúinn að greiða fyrir þau. Í framhaldi af því þarf að semja við bankastofnanirnar um að þær annað hvort hafi bréfin áfram í umsýslu eða að sjóðurinn taki þau til sín.

Stórt viðfangsefni á næstunni er að leysa úr vanda fólks sem að á við greiðsluferfiðleika að stríða. Starfsfólk Íbúðalánasjóðs verður vart við mjög vaxandi ásókn í þau greiðsluferfiðleikaúrræði sem sjóðurinn hefur, en þau hafa verið rýmkuð að undanfögnu. Slíkum erindum fjölgar ört hjá sjóðnum.

Íbúðalánasjóður fjármagnar almenn lán sjóðsins með því að gefa út svokölluð íbúðabréf, þ.e. tekur lán til að endurlána. Sjóðurinn hefur verið með ágætt lánshæfismat. Rétt er þó að minna á það að þetta er stofnun í ríkiseigu og þess vegna hefur sjóðurinn notið þess að hafa ríkisábyrgð á lántökum sínum og það hefur gefið góð kjör til þess að geta lánað á hagstæðustu vöxtum sem völ er á hverju sinni.

Íbúðalánasjóður er lipur þjónustustofnun. Reynt hefur verið að þróa sjóðinn í þá átt að hann veiti góða og skilvirka þjónustu og afgreiðsluhraði sé viðunandi. Samskipti viðskiptavina við sjóðinn í gegnum netið hafa stórukist á undanfögnu árum. Nú geta menn gert greiðslumat og sótt um lán á netinu og afgreiðsla fer meira og minna fram á þann hátt.



### Innkomnar umsóknir vegna greiðsluerfiðleika.

<b>1999</b>	samtals: 149 umsóknir
<b>2000</b>	samtals: 233 umsóknir ( 56 % aukning )
<b>2001</b>	samtals: 456 umsóknir ( 96 % aukning )
<b>2002</b>	samtals: 936 umsóknir. ( 105 % aukning )
<b>2003</b>	samtals: 1003 umsóknir ( 7 % aukning )
<b>2004</b>	samtals: 739 umsóknir ( 26 % fækkun )
<b>2005</b>	samtals: 412 umsóknir ( 44 % fækkun )
<b>2006</b>	samtals: 378 umsóknir ( 9 % fækkun )
<b>2007</b>	samtals: 377 umsóknir ( 0,3 % fækkun )
<b>2008</b>	samtals: 461 umsóknir ( 66 % aukning ) miðað við sama tíma á síðasta ári

2003	2004.	2005.	2006	2007	2008
jan. 96 umsk	jan. 63 umsk	jan. 53 umsk	jan. 37 umsk	jan. 42 umsk	jan. 33 umsk
feb. 92 umsk	feb. 72 umsk	feb. 49 umsk	feb. 28 umsk	feb. 43 umsk	feb. 30 umsk
mars. 109 umsk	mars. 78 umsk	mars. 48 umsk	mars. 37 umsk	mars. 20 umsk	mars 36 umsk
apr. 97 umsk	apr. 72 umsk	apr. 26 umsk	apr. 20 umsk	apríl 23 umsk	apríl 35 umsk
maí 76 umsk	maí 45 umsk	maí. 45 umsk	maí 22 umsk	maí 26 umsk	maí 56 umsk
júní 87 umsk	júní 59 umsk	júní. 35 umsk	júní 25 umsk	júní 31 umsk	júní 60 umsk
júlí 67 umsk	júlí 37 umsk	júlí. 24 umsk	júlí 28 umsk	júlí 33 umsk	júlí 53 umsk
ágúst 50 umsk	ágúst 58 umsk	ágúst 27 umsk	ágúst 31 umsk	ágúst 27 umsk	ágúst 51 umsk
sept. 84 umsk	sept. 60 umsk	sept. 30 umsk	sept. 25 umsk	sept. 32 umsk	sept 107 umsk
okt. 90 umsk	okt. 71 umsk	okt. 25 umsk	okt. 42 umsk	okt. 38 umsk	
nóv. 73 umsk	nóv. 62 umsk	nóv. 22 umsk	nóv. 41 umsk	nóv. 43 umsk	
des. 82 umsk	des. 62 umsk	des. 28 umsk	des. 42 umsk	des 18 umsk	
<b>Alls: 1003 umsk</b>	<b>Alls: 739 umsk</b>	<b>Alls: 412 umsk</b>	<b>Alls 378 umsk</b>	<b>Alls 377 umsk</b>	



## SPURNINGAR OG SVÖR

Algengar spurningar vegna heimildar Íbúðalánasjóðs til yfirtöku á lánum sem fjármálafyrirtæki hafa veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði.

**Spurt og svarað:**

***Hvaða vextir verða á lánum sem flytjast yfir til Íbúðalánasjóðs?***

Svar: Gert er ráð fyrir því að lánin verði yfirtekin á óbreyttum kjörum.

***Þarf ég að greiða lántökukostnað og stimplgjöld að nýju við yfirtöku Íbúðalánasjóðs á láni mínu?***

Svar: Nei.

***Munu einstaklingar eiga kost á endurfjármögnunarláni hjá Íbúðalánasjóði til að greiða upp fasteignaveðlán hjá fjármálafyrirtæki sem ekki hefur verið yfirtekið af sjóðnum.***

Svar: Að svo stöddu hefur ekki verið tekin afstaða til þess að hvaða marki slíkir lánamöguleikar verði í boði.

***Er mögulegt að frysta lán sem er frá annarri lánastofnun ef þið yfirtakið lánid (t.d. vegna sölutregðu)?***

Svar: Ef Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið íbúðalán hefur lántakandi sömu stöðu og aðrir viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs og eiga því kost á þeim greiðsluferfiðleikaúrræðum sem viðskiptavinum sjóðsins standa til boða með sömu skilyrðum, m.a. um frystingu lána.

***Frá hvaða fjármálastofnunum verða lán yfirtekin?***

Svar: Ekki liggur fyrir nú frá hvaða lánastofnunum íbúðalán verða yfirtekin en ljóst er að frumkvæði að yfirtöku lána verður að koma frá forráðamönnum viðkomandi fjármálafyrirtækja

***Hefur viðskiptavinur val um hvort lán hans er yfirtekið af Íbúðalánasjóði?***

Svar: Nei, ákvörðun um yfirfærslu íbúðalána er óháð samþykki skuldara.

***Stöðvast uppboðsmeðferð þegar Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið lán frá banka og fá skuldarar þá skuldbreytingu?***

Svar: Uppboðsmeðferð stöðvast ekki sjálfkrafa við yfirtöku Íbúðalánasjóðs á láni. Ef uppboðsmeðferð er í gangi þegar lán er yfirtekið þarf lántakandi að hafa samband við Íbúðalánasjóð og leita samninga vegna greiðsluferfiðleika.

***Get ég fengið fyrirgreiðslu hjá Íbúðalánasjóði vegna bílaláns sem er komið í þrot?***

Svar: Nei. Heimildir Íbúðalánasjóðs ná ekki til yfirtöku á bílalánum heldur eingöngu á lánum sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði.

***Með hvaða hætti verða genglstryggð lán yfirtekin?***

Svar: Gengistryggð lán verða, með sama hætti og lán í íslenskum krónum, yfirtekin á sömu kjörum og með sömu skilmálum og þau eru með hjá viðkomandi fjármálafyriræki. Í þessu felst m.a. að erlent lán verður yfirtekið á því gengi sem það er á við yfirtökuna. Skuldbinding lántakanda verður þá jafnframt áfram í erlendri mynt.

***Er helmilt að greiða umframgreiðslur eða greiða upp lán hjá Íbúðalánasjóði?***

Svar: Já, en greiða þarf uppgreiðslugjald ef mælt er fyrir um slíkt í skilmálum lánsins.

---

Íbúðalánasjóður | Borgartúni 21 | 105 Reykjavík | Sími 569-6900 | Fax 569-6800 | Afgreiðslutími kl. 8:00-16:00  
virka daga | Tölvupóstur [ils@ils.is](mailto:ils@ils.is) | [Fyrirvari](#)