

Reykjavík 1. september 2016

## Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis

### Alþingi við Austurvöll

Varðar: **Frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, mál nr. 818.**

Vísað er til erindis frá efnahags- og viðskiptanefnd, dagsett 19. ágúst sl., þar sem óskað var umsagnar Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF) á frumvarpi til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

SFF styðja við markmið frumvarpsins og mæla með samþykkt þess en telja rétt að einstaka efnisatriði laganna verði skýrð frekar.

2. gr. frumvarpsins kveður á um að rétthafa séreignarsparnaðar sé heimilt að nýta viðbótariðgjald sem greitt er samfelt í áratug til að verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð og/eða ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð. SFF telja rétt að það verði tekið fram í lögnum eða í reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat að það megi skilgreina uppsafnað iðgjald sem eigið fé þegar kemur að greiðslumati í tengslum við þau úrræði sem frumvarpar boðar.

Í 2. gr. frumvarpsins er jafnframt kveðið á um að „*verði rof hjá rétthafa geiðslu iðgjalda leiðir það til þess að rétturinn fellur niður en hann getur stofnast að nýju hefji hann iðgjaldagreiðslur áður en að tíu ára tímabilinu er lokið.*“ Þörf er að útskýra frekar í lögnum hver réttur einstaklinga í þessari stöðu er og hvaða tímamörk á að miða við.

Ákvæði 3. gr. frumvarpsins kveður á heimild rétthafa, við fyrstu íbúðarkaup, til að ráðstafa viðbótariðgjaldi sem afborgun óverðtryggðs fasteignaveðláns áður en iðgjaldi er ráðstafað inn á höfuðstól lánsins. Ráðstöfun inn á afborgun og höfuðstól láns breytist hlutfallslega miðað við þann fjölda ára sem eftir er af tíu ára samfelldu tímabili rétthafa. Greinin felur í sér að bæði verður hægt að borga inn á afborgun og höfuðstól og þá fer séreignin fyrsta árið 100% inn á afborgun og lækkar síðan um 10% ár hvert. Ár 2 fer því 90% inn á afborganir og 10% inn á höfuðstól og svo koll af kolli.

SFF benda á að erfitt kunni að ráðast í gerð greiðslumats sem tekur að fullu tillit til þessarar þrepaskiptingar. Auk þess kann þrepalækkunin að vera illskiljanleg fyrir lántakendur og gera þeim erfitt fyrir að sjá áhrif greiðslubyrðarinnar. Möguleg lausn á þessum vandkvæðum gæti falist í því að þeir sem nýta sér þennan þátt úrræðisins greiddu fast hlutfall í afborganir annarsvegar og inn á höfuðstól hinsvegar á tímabilinu sem úrræðið nær til.

Þá er þörf á því að skýra betur í frumvarpinu hvað er átt við þegar rætt er um greiðslur inn á afborgun. Það er að segja hvort aðeins sé átt við þann hluta sem fer til niðurgreiðslu höfuðstóls eða hvort einnig sé átt við vaxtahluta afborgunar. Samkvæmt markmiðum frumvarpsins ætti að taka af allan vafa um að þarna sé átt við bæði við niðurgreiðslu höfuðstóls og vaxta.

SFF telja enn fremur þörf á að 5. mgr. 2. gr. frumvarpsins um arftöku verði skýrð frekar. Að óbreyttu gæti hún útilokað að einstaklingur sem hefur einhvern tíman átt eignarhlut í fasteign, t.a.m. tímabundið vegna skipta á dánarbúi án þess þó að hafa búið í húsinu, geti ekki nýtt sér úrræðið svo dæmi sé tekið.

SFF telja einnig rétt að skýrt verði tekið fram í lögum hvort að viðskiptavinur sem endurfjármagnar lán sem tekin voru vegna fyrstu fasteignakaupa haldi ekki þeim réttindum sem það veitir honum á þessu tíu ára tímabili sem um ræðir. Þá þarf að skýra hvort að ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á afborgun og/eða höfuðstól íbúðaláns stangist á heimildir í lögum um neytendalán um að lántaka sé heimilt að greiða inn á fastvaxtalán kr. 1.000.000 á almanaksári án þess að greiða þurfi uppgreiðslu/umframgreiðsluþóknun.

Einnig er ekki fyllilega ljóst í frumvarpinu hvort einungis megi ráðstafa iðgjaldi séreignarsparnaðar eða hvort einnig megi ráðstafa ávöxtun sparnaðarins. Þetta þyrfti að skýra betur í frumvarpinu.

Loks virðist einnig ekki alveg ljóst hvernig lagaskil munu virka vegna hjóna sem keyptu fasteign eftir 1. júlí 2014 og hafa þegar nýtt sér úrræði um að greiða inn á lán skv. bráðab. ákv. XVII og XVII og sækja um aftur hjá RSK skv. 8.gr. laga nr. 129/1997 um ráðstöfun séreignarsparnaðar. Hámarksheimild skv. núgildandi lögum er 750 þús. á ári ef um er að ræða hjón en skv. frumvarpinu er það nú 500 þús. á einstakling ef um er að ræða 50% eignarhlut.

Samkvæmt frumvarpinu eiga lögin að taka gildi 1. júlí 2017. SFF telja þessa tímasetningu óheppilega í ljósi þess að um er að ræða þann tíma árs sem margir eru á leið í sumarfrí. Verði ásókn í þetta úrræði mikil væri skynsamlegra að lögin myndu annað hvort taka gildi nokkrum mánuðum fyrr en þá nokkrum mánuðum síðar þannig að tryggt væri að fasteignalánveitendur gætu tryggt viðskiptavinum sem besta og skilvirkasta þjónustu.

Virðingarfyllt,



Örn Arnarson, fyrir hönd SFF.