

Reykjavík, 11.2.2021

## Efnahags- og viðskiptanefnd

### Alþingi við Austurvöll

#### Varðar: Umsögn um frumvarp til breytinga á lögum um vexti og verðtryggingu, mál 441

Vísað er til ofangreinds frumvarps og erindis frá efnahags- og viðskiptanefnd. Hluti þeirra breytinga lagðar eru til með frumvarpinu hafa áður verið til skoðunar á Alþingi. Það frumvarp náði ekki fram að ganga. Að þessu sinni er málið flutt í framhaldi af yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar í tengslum við kjarasamninga nokkurra stéttarféлага á almennum vinnumarkaði við Samtök atvinnulífsins, svokallaða lífskjarasamninga.

#### Efnisatriði frumvarpsins:

Hækka lágmark á lánstíma verðtryggðra neytendalána og fasteignalána til neytenda í 10 ár sem var 5 ár áður. Hámark á lánstíma verðtryggðra fasteignalána með jöfnum greiðslum (annúitet) er fastsett við 25 ár. Heimilt er að veita verðtryggð fasteignalán með jöfnun greiðslum til lengri tíma en 25 ára ef eftirfarandi með eftirfarandi skilyrðum:

1. Aldur,
  - a. aldur undir 35 ár, þá er heimilt að lána lengst til 35 ára,
  - b. aldur á bilinu 35 ár til 40 ár, þá er heimilt að lána til 30 ára,
2. Tekjur, ef tekjur einstaklings eru undir 4,2 m.kr. ári eða ef tekjur sambýlisfólks eru undir 7,2 m.kr. þá er heimilt að lána til lengri tíma en ekki kemur fram í frumvarpinu til hversu langs tíma.

#### Umfjöllun um breytingar

1. Varðandi sjónarmið um styttingu hámarkslánstíma verðtryggðra jafngreiðslulána vísa Samtök fjármálafyrirtækja (SFF) til eldri umsagnar um málið frá árinu 2016 þegar hliðstætt mál var í meðferð hjá Alþingi.
2. Rétt er að ítreka að þó að undanþágur frá hámarkslánstíma verðtryggðra fasteignalána með jöfnum greiðslum sem lagðar er til með frumvarpinu mildi áhrif breytinganna, þá hefur stytting lánstímans úr 40 árum í 25 ár mjög mikil áhrif til þyngingar greiðslubyrðar hjá þeim fjölskyldum sem ekki njóta undanþáganna. Greiðslubyrði getur þyngst þar mest um tæp 30%. Eins og undanþágurnar eru, mun stytting lánstíma fyrst og fremst bitna kaupendum á miðjum aldri (eldri en 35 – 40 ára), oft með börn á framfæri, sem dæmigert eru að kaupa sérbýli oft í úthverfum eða eins og háttar til hér á höfuðborgarsvæðinu í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur. Þar sem hámarkslánstími með

undanþágu vegna aldurs getur lengst orðið 35 ár mun breytingin hafa áhrif á alla. Breytingin er því almennt líkleg til að hefta kaupgetu og gæti lækkað verð á íbúðum, sérstaklega sérbýlum.

3. Ekki er ljóst af hverju undanþága fyrir þá sem geta fjármagnað íbúðarkaup með láni sem er 50% eða minna af kaupverði íbúðar sem var í eldri útgáfu frumvarpsins er felld brott. Litlar eða engar líkur eru á því að nettó eign þeirra í íbúðarhúsnæði verði neikvæð þrátt fyrir áföll í efnahagslífi.
4. Tekjumörkin varðandi undanþágur frá takmörkunum hámarkslánstíma verðtryggðra jafngreiðslulána virðast mjög lág, þ.e. 350 þús.kr. á mánuði fyrir einstakling, og 300 þús.kr. á mánuði fyrir sambýling. Ef ætlanin með undanþágunni er að heimila tekjulágum heimilum áfram að taka verðtryggð jafngreiðslulán til 30 – 35 ára þyrftu þessi mörk að vera eitthvað rýmri. Lágmarkslaun eru nú þegar orðin 300 þús.kr. á mánuði. Þegar horft er framtíðar virðist skynsamlegt að tengja þessi tekjumörk við mældar launaviðmiðanir, annars er hætt við að innan skamms muni þessi undanþága ekki ná til marga.

### Almenn sjónarmið

1. Ekki er umdeilt að eignamyndun í fasteignakaupum er hægari þegar verðtryggð lán eru notuð til fjármögnunar viðskiptanna. Það eykur hættu á að nettóeign í húsnæði getið orðið neikvæð þegar áföll verða í efnahagslífinu. Að sama skapi er greiðslubyrðin léttari og það gefur tekjulægri einstaklingum tækifæri að festa kaup á íbúðarhúsnæði án opinbers stuðnings eða kaupa dýrari eign sem hentar ef til vill betur. Greiðslubyrði á verðtryggðum lánum er jafnframt stöðugðri þar sem verðbótum er bætt við höfuðstól lánsins en á óverðtryggðum lánum koma vextir að fullu til greiðslu á hverjum gjalddaga. Breytingar á vaxtastigi sem stafa af breytingum á verðbólgu koma því að fullu fram í greiðslum á óverðtryggðum lánum en jafnast út á verðtryggðum lánum. Þetta hvort tveggja, lægri og stöðugri greiðslubyrði ætti að vera þeim til hagsbóta sem vegna lágra tekna þurfa að búa við hátt hlutfall húsnæðiskostnaðar af tekjum.
2. Takmarkanir á notkun verðtryggðra jafngreiðslulána (annúitet) í fasteignaviðskiptum munu fyrst og fremst hafa áhrif á möguleika lágtekjufólks, þar sem húsnæðiskostnaður er stór hluti af tekjum, til að eignast íbúðarhúsnæði sem hentar því, þar sem greiðslubyrði þyngist frá því sem verið hefur. Hugsanleg áhrif þessa kunna verða að meiri þörf verði fyrir félagslegt húsnæði sem fjármagnað er að hluta með framlögum frá sveitarfélögum eða ríki.
3. Í greinargerð frumvarpsins er tilgangur styttingar á hámarkslánstíma verðtryggðra jafngreiðslulána sagður vera að draga úr líkum þess að eiginfjárstaða íbúðakaupenda geti orðið neikvæð eins og áður segir. Oft er hér er vísað til þeirrar stöðu sem kom upp hjá mörgum íbúðarkaupendum í kjölfar efnahagshrunsins 2008<sup>1</sup>. Þegar hefur verið gripið lagasetningar til þess að draga úr líkum á því að slíkt endurtaki sig. Settar hafa verið skorður við óvarinni skuldsetningu vegna íbúðarkaupa í erlendum gjaldmiðli með breytingum á lögum um vexti og verðtryggingu. Þá hefur Fjármálaeftirlitið, með setningu laga um fasteignaveðlán, fengið heimildir til þess að takmarka veðsetningu,

---

<sup>1</sup> Meirihluta þessara tilvika mátti rekja til gengisbundinna íbúðalána, eða lána þar sem heimiluð hafði verið mjög há veðsetning, jafnvel 100%

greiðslubyrði og hámarkslán. Fjármálaeftirlit hefur þegar nýtt sér heimild þessa til að binda hámarksveðhlutfall við 85% af virði íbúðar almennt, en heimilar 90% fyrir fyrstu íbúðarkaupendur.<sup>2</sup> Má velta fyrir sér hvort ástæða sé til þess yfirleitt að gera þessar breytingar.

4. Vegna þessa eiginleika verðtryggingar að greiðslubyrði er lægri en en á öðrum lánum, ekki síst jafngreiðslulánum (annúitet), henta þau vel þegar glímt er við úrlausn á greiðsluvanda sem tengdur er fasteignalánum. Við þær aðstæður getur oft verið hagfellt að lengja lánstíma. Augljóst að frumvarpið mun takmarka svigrúm til þess.
5. Samanburður á ávöxtun verðtryggðra og óverðtryggðra lána lána aftur tímann leiðir í ljós að ávöxtun verðtryggðra lána er lægri en óverðtryggðra lána. Það þarf ekki að koma á óvart. Fyrir fjármögnunaraðila er minni áhætta við veitingu verðtryggðra lána og endanlegur lánþegi nýtur þess. Takmarkanir á heimildum til notkunar verðtryggðra lána munu því þyngra vaxtabyrði lánþega.

### Samandráttur og lokaorð

Ekki er augljóst að það þjóni neinum verulegum tilgangi að stytta hámarkslánstíma verðtryggðra fasteignalána með jafn víðtækum undanþágum og gert með þessu frumvarpi. Nái frumvarpið fram að ganga mun stytting hámarkslánstíma bitna fyrst og fremst á fólki með lágar tekjur og fólki á miðjum aldri (eldra en 35 – 40 ára) sem ætlar að stækka við sig eða kaupa sérbýli. Sá hópur er oft með börn á framfæri og þunga framfærslu. Breytingin er því líkleg til að hefta kaupgetu þessa hóps og lækka verð á sérbýlum, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu. Þá kann hún að auka þörf fyrir félagsleg úrræði á íbúðarmarkaði. Ennfremur hefur þegar verið gripið til aðgerða og lagasetningar til þess að forða ofskuldsetningu heimila vegna fasteignakaupa með takmörkunum á óvarinni skuldsetningu í erlendum gjaldmiðli og heimildum eftirlitsaðila til að takmarka hámarksveðsetningu íbúða. Sú heimild hefur þegar verið nýtt af Fjármálaeftirlitinu. Sá vandi sem þessu breytingum er að bregðast hefur því þegar verið leystur eftir öðrum leiðum.

F.h. Samtaka fjármálafyrirtækja



---

<sup>2</sup> Þá hafa allt frá 1985 verið í gildi lög um greiðsluöfnun fasteignaveðlána sem tryggja að greiðslubyrði fasteignaveðlána miðað við launavísitölu stígur ekki yfir þá greiðslubyrði sem blasti við þegar lánið var tekið.