



Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um neytendalán 220 mál.

Frumvarp til laga um neytendalán, þingskjal 228 – 220. mál, lagt fyrir Alþingi á 141. Löggjafarþingi 2012 – 2013

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um neytendalán.

Íbúðalánasjóður leggur til að fasteignalán verði undanskilin gildissviði frumvarpsins skv. 3. gr. frumvarpsins, eða að minnsta kosti að lán Íbúðalánasjóðs verði sérstaklega undanskilin svo sem ætlunin var í fyrri lagasetningu.

Eins og fram kemur í athugasemdum við frumvarpið þá verða fasteignir seint taldar til vöru og þjónustu og fasteignalán falla ekki innan tilskipunarinnar sem verið er að lögleiða. Nú liggja fyrir drög að tilskipun frá framkvæmdastjórn Evrópusambandsins um lánasamninga vegna kaupa á Íbúðarhúsnæði og einsýnt að sú tilskipun verði innleidd hér á landi eins og tilskipun um neytendalán. Í greinargerð með frumvarpinu kemur þó fram að þetta byggi á því að á norðurlöndum falli fasteignaveðlán undir neytendalán. Eftir því sem næst verður komið þá á þetta eingöngu við um Noreg. Norðurlönd innan ESB s.s. Danmörk og Svíþjóð munu ekki hafa fellt fasteignaveðlán undir löggjöf um neytendalán.

Fasteignalán til öflunar húsnæðis eru sem kunnugt er jafnan til margra áratuga. Lán Íbúðalánasjóðs til fasteignakaupa eru t.d. til 20, 30 eða 40 ára og eru bundin sérstökum skilyrðum. Í lögum hefur verið mælt fyrir um að lán sjóðsins skuli verða verðtryggt og bundin vísitölu neysluverðs. Þannig lánnum verður augljóslega ekki jafnað við hefðbundin óverðtryggt neytendalán um miklu lægri fjárhæðir til skamms tíma, jafnvel í dögum talið.

Með því að neytendalán taki til fasteignalána raskast samræmt lagaumhverfi sem að er stefnt með setningu tilskipunarinnar.

ÍLS er opinber stofnun og lánaframkvæmd bundin í lögum og reglugerð. Þær reglur svo og lánaframkvæmd eru „neytendavænar“ enda sjóðurinn bundinn af reglum stjórnarsýslulaga um jafnræði, meðalhóf og málshraða. Þrátt fyrir að framkvæmd lánveitinga sjóðsins falli í öllum meginatriðum að ákvæðum laga um neytendalán þá eru lánveitingar eftir sem áður ólíkar í grunninn með ólíkum áherslum og auknar kröfur til lánveitenda í frumvarpinu skerpa þennan mismun.

Það hljóta að koma upp vissir agnúar á því að fella óskyld lán þarna undir og síðan og ekki síst þá hlýtur verðtrygging fasteignalána að setja stöðuna í uppnám þar sem neytendaverndin byggir á fyrirsjáanleika en verðtryggingin á algjörrí óvissu ekki síður en ákvæði um breytilega vexti. Það virðist horft framhjá veðtryggingu við túlkun fastra vaxta fasteignalána. Einnig má benda á að þar sem sérlög gilda um starfsemi Íbúðalánasjóðs auk þess sem sjóðurinn hefur mun ríkari skyldur en aðrir lánveitendur vegna stöðu sinnar sem stjórnvald, væri eðlilegt að undanþiggja lánveitingar Íbúðalánasjóðs.

Íbúðalánasjóður telur þó almennt að frumvarpið sé til bóta hvað varðar neytendavernd en vill gera eftirfarandi athugasemdir við einstakar greinar sem falla illa eða alls ekki að starfsemi íbúðalánasjóðs;

6. gr. Upplýsingar í auglýsingum og kynningarefni

Íbúðalánasjóður hefur birt þessar upplýsingar eftir því sem við getur átt á heimasíðu sinni frá upphafi. Upplýsingar um hlutfallstölu kostnaðar breytast eingöngu eftir tímalengd láns og eru birtar á reiknivél sjóðsins. Eini kostnaðurinn sem fellur á lán sjóðsins auk fastra vaxta og svo auðvitað verðbóta er lántökugjald og þannig verður tilgreind hlutfallstala kostnaðar hærrí sé lánstíminn styttri.

7. gr. Upplýsingar áður en samningur er gerður

Þau ákvæði sem þarna eru eiga í raun ekki við um lánveitingar Íbúðalánasjóðs. Lán sjóðsins sem og skilmálar allir eru lögbundnir og birtir í lögum og reglugerð. Varðandi tölulíð sérstaklega er rétt að vekja athygli á því að verðtrygging lánssamninga leiðir til þess að lánveitandi getur ekki séð fyrir þróun verðlags allt að 40 ár fram í tímann. Aðrar upplýsingar eru fyrirliggjandi á heimasíðu sjóðsins enda er allur kostnaður bundinn í gjaldskrá sjóðsins sem er gefin út með reglugerð af velferðarráðherra.

8. gr. á ekki við Íbúðalánasjóð

10. gr. gr. lánshæfis- og greiðslumat.

Greiðslumat er lögbundið skilyrði fyrir lánveitingu Íbúðalánasjóðs. Takmörkun greiðslumats við 1 millj. hjá einstaklingum og 2 millj. hjá hjónum/sambúðarfólki á því ekki við. Í þessu sambandi er rétt að benda á að þrátt fyrir að flest lán sjóðsins séu yfir þessum fjárhæðarmörkum, þá er nokkur fjöldi lána þarna undir s.s. svokölluð endurbótalán.

Undanþága frá lánshæfismati og greiðslumati ef virði veða eða annarra trygginga er meira við lánveitinu en heildarfjárhæð láns er atriði sem á illa við um lán til fasteignakaupa.

Í öllum slíkum tilvikum má ætla að hlýtur veðtrygging lánveitingar að. Veðtrygging við lánveitingar ÍLS á eru ávallt meira virði en lánsfjárhæðin.

12. gr. Upplýsingar sem skulu koma fram í lánssamningum

Þessar upplýsingar er allar að finna í lánssamningum sjóðsins sem eru stöðluð skuldabréf, utan hlutfallstölu kostnaðar, sem er eins og áður kom fram ekki raunhæf tala fyrir verðtryggð lán. **13. gr.**

Upplýsingar um útlánavexti (ma. uppýsingar um breytingu á vísitölu)

Útlán Íbúðalánasjóðs til einstaklinga eru nær alfarið með föstum vöxtum. Nú sem stendur eru öll lán sjóðsins vísitölubreytt. Sjóðurinn leggur áherslu á að það sé verulegum erfiðleikum bundið að tilkynna um vísitölubreytingar sérstaklega með sannanlegum hætti, þar sem vísitala breytist mánaðarlega. Ógjörningur er að veita neytanda bréflaga upplýsingar um breytingar á vísitölu eins og skilja má greinina

16. gr. Réttur til að falla frá samningi;

Rétt er að vekja athygli á því að þetta ákvæði á mjög illa við í fasteignaviðskiptum, þ.e. ef búið er að þinglýsa láni og það hefur verið keypt af lánastofnun. Nýju láni er þá gjarnan ráðstafað til þess að greiða upp lán sem voru áhvílandi á fasteigninni. Þannig gæti þetta orðið nokkuð örðugt og jafnvel

ómögulegt í framkvæmd. Líklegt er að þetta ákvæði muni leiða til þess að fasteignaveðbréf verði ekki keypt (greidd út) fyrir en að liðnum 14 dögum frá undirritun veðbréfs.

18. gr. Endurgreiðsla fyrir gjalddaga;

Rétt er að vekja athygli á því að í þessari grein virðist uppgreiðslugjald notað jafnt um uppgreiðslur lána sem umfarmgreiðslur. Gert er ráð fyrir því að heimilt sé að greiða upp sem svarar 1milljón á ári án kostnaðar. Þetta þýðir þá að lán til 40 ára að fjárhæð 10 milljónir verður unnt að greiða upp á u.þ.b. 10 árum án gjalds. Einnig er rétt að benda á að það hámark uppgreiðslugjalds við 1% af lánsfjárhæð, jafnvel þegar um er að ræða lán til lengri tíma, mun til hærri fjármagnskostnaðar fyrir allan almenning þegar þetta gildir um lán til lengri tíma þar sem fjármögnun er augljóslega mun dýrari ef lán þurfa öll að vera uppgreiðanleg frá fyrsta degi. Eðlilegra væri að heimild væri fyrir hærri uppgreiðslugjald í löngum lánsamningum, a.m.k. framan af lánstíma.

Hér verður ekki hjá því komist að víkja í nokkrum orðum að sérstöðu Íbúðalánasjóðs sem er opinber stofnun og tæki stjórnvalda til að ná fram stefnu í húsnæðismálum. Sjóðurinn er sem kunnugt er ekki rekinn í hagnaðarskyni og verulegar takmarkanir við heimildum sjóðsins til gjaldtöku. Útlánavextir fara alfarið eftir vöxtum sem sjóðnum bjóðast á markaði og er vaxtaálag sjóðsins sem nauðsynlegt er til að mæta rekstrarkostnaði og útlánatöpum tilgreint í reglugerð. Þannig njóta viðskiptavinir sjóðsins þeirra kjara sem sjóðurinn fær á markaði hverju sinni.

Eins og fram kemur í lögum og reglugerðum er uppgreiðslugjaldið aldrei hærri en svo að verið sé að bæta sjóðnum það vaxtatap sem hann verður fyrir ef hann fær greitt fé sem hann þarf að lána með lægri vöxtum. Rétt er að taka það fram að ekki eru innheimt uppgreiðslugjöld ef útlánavextir á uppgreiðsludegi eru hærri en vextir lánsins sem verið er að greiða upp. Takmarkanir á uppgreiðslugjaldi eru ekki í samræmi við ákvæði um skaðleysi Íbúðalánasjóðs.

Að lokum er rétt að benda á að ekki er tekið sérstaklega fram að ákvæði um takmarkanir við uppgreiðslum eigi eingöngu við um lán sem veitt eru eftir gildistöku laganna. Lagt er til að slíkt komi fram berum orðum í lagatexta til þess að taka af öll tvímæli þar um.

19. gr. Framsal réttar – hér er sett inn atriði sem er í andstöðu við reglur um viðskiptabréf og þannig frávik frá almennum reglum kröfuréttar, eins og reyndar kemur fram í greinargerð. Gert er ráð fyrir því að neytandi eig rétt á því að halda uppi sömu mótbárum við framsalshafa og hann gat nýtt sér gagnvart upphaflegum lánveitanda, þ.m.t. rétt til skuldajafnaðar.

21. gr. Árleg hlutfallstala kostnaðar; Árleg hlutfallstala kostnaðar verðtryggðra langtímalána miðað við óbreytt verðlag út lánstímann er í raun marklaus til samanburðar eins og tilgangur er með árlegri hlutfallstölu kostnaðar. Þarna kristallast skýr munur á skammtíma neytendalánnum og langtíma verðtryggðum fasteignalánnum. Í 3.mgr. er reyndar gert ráð fyrir því að ef lánsamningur heimili verðtryggingu eða breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum sem teljast hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar en ekki er unnt að meta hverju nemi á þeim tíma sem útreikningur er gerður, skuli reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu oaf verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt út lánstímann. Af þeim erindum og kvörtunum sem Íbúðalánasjóði hefur borist vegna þessa

ákvæðis er ljóst að í hugum neytenda er ákvæðið alls ekki nægilega skýrt. Réttara væri því að taka fram að þegar um verðtryggð lán sé að ræða innihaldi hlutfallstala kostnaðar ekki vísitölbreytingar.

25. gr. Sérstök upplýsingaskylda lánveitanda vegna veðlána; Efni þessa ákvæðis er tvímælaust til bóta miðað við orðalag fyrra frumvarps um þetta efni, en engu að síður verður að benda á að upplýsingar lánveitanda um sögulega þróun höfuðstóls og greiðslubyrði munu að öllum líkindum fara fyrir ofan garð og neðan hjá lántökum.

27. gr. Ráðherra setur reglugerðir um: Staðlað eyðublað til upplýsingagjafar áður en lánessamningur er gerður, framkvæmd lánshæfis og greiðslumats, útreikningur á hlutfallstölu kostnaðar. Í þessu sambandi er rétt að benda á að í lögum um húsnæðismál er gert ráð fyrir því að stjórn Íbúðalánasjóðs setji reglur um greiðslumat og lánshæfi. Stjórn sjóðsins hefur sett slíkar reglur og segja má að núverandi greiðslumat sjóðsins innihaldi bæði lánshæfismat og greiðslumat í skilningi frumvarps til laga um neytendalán. Verði frumvarpið að lögum og látið ná til lána Íbúðalánasjóðs, myndi forræði þessarar reglusetningar færast til ráðherra (ekki tilgreint hvaða en væntanlega yrði það sá ráðherra sem neytendamál heyrir undir hverju sinni. Í þessu sambandi má benda á að þetta kann að orka nokkuð tvímælis þar sem Íbúðalánasjóður er tæki stjórnvalda til þess að ná fram stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum. Þannig kunna áherslur stjórnvalda að vera aðrar og félagslegri en almennt gengur og gerist við lánveitingar og því eðlilegt að reglur um lánshæfi og greiðslugetu séu á forræði sjóðsins eða þá þess ráðherra sem hann heyrir undir. Með hliðsjón af þeirri sérstöðu telur Íbúðalánasjóður að lán sjóðsins ættu að vera undanþegin ákvæðum laganna, enda mun strangari kröfur gerðar til Íbúðalánasjóðs sem stjórnvalds sem lánveitanda og réttarstaða viðskiptavina m.a. tryggð með ákvæðum stjórnslulaga.

33. gr. Úrskurðar- og réttarúrræði

Ágreiningi varðandi neytendalán má skjóta til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. ÍLS yrði skylt að eiga aðila að úrskurðarnefndinni þótt sjóðurinn sé ekki fjármálafyrirtæki heldur opinber stofnun þar sem ákvörðunum er skotið til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála.