

*Alþingi*  
*Erindi nr. Þ 131/134*  
*komudagur 18.11.2004*

CONSUMERS ASSOCIATION OF ICELAND  
ASSOCIATE MEMBER OF IC, BEUC and ICRT

**NS**  
**NEYTENDASAMTÖKIN**

SÍÐUMÚLA 13,  
108 REYKJAVÍK,  
SÍMI 545 1200,  
TELEFAX 545 1212,  
ns@ns.is  
PÓSTHÓLF 8160,  
128 REYKJAVÍK.

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 18. nóvember 2004

**Efni: Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um húsnæðismál, hámark lánahlutfalls, 220. mál.**

#### **Almennt**

Miklar breytingar hafa orðið á íslenskum lánamarkaði á síðustu mánuðum í kjölfar þess að viðskiptabankar hófu að veita sambærileg kjör á íbúðalánnum og Íbúðalánasjóður hefur veitt. Meiri samkeppni ríkir nú á markaðnum og má velta því fyrir sér hvort þörfin á opinberum lánasjóði vegna íbúðakaupa hafi minnkað. Þrátt fyrir þær breytingar sem orðið hafa leggja Neytendasamtökin mikla áherslu á nauðsyn þess að Íbúðalánasjóður verði áfram virkur þátttakandi á lánamarkaðnum.

Eins og fram kemur í athugasemdum með frumvarpinu buðu viðskiptabankarnir hin nýju íbúðalán sín í kjölfar þess að kvörtun þeirra til ESA vegna starfsemi Íbúðalánasjóðs reyndist árangurslaus. Í framhaldinu ákváðu viðskiptabankar að bæta stöðu sína gagnvart sjóðnum með nýjum og betri kjörum á lánum sínum til íbúðakaupenda. Það var því í raun starfsemi Íbúðalánasjóðs sem leiddi til lækkana á vöxtum á íbúðalánamarkaði. Með það í huga er fyllsta ástæða til að viðhalda þeim þrýstingi sem starfsemi Íbúðalánasjóðs er fyrir markaðinn. Lánamarkaðurinn er síður en svo fullkominn samkeppnismarkaður, eins og sést á kjörum á öðrum lánategundum. Eðlilegt er að neytendur séu tortryggir í garð bankanna eftir áralanga reynslu neytenda af bankaviðskiptum, háum vöxtum, miklum vaxtamun, háum þjónustugjöldum og ófullnægjandi samningsskilmálum. Öflugur Íbúðalánasjóður mun veita bankakerfmu nauðsynlegt aðhald í formi samkeppni og því nauðsynlegt að skapa sjóðnum góðan starfsgrundvöll.

Til þess að sjóðurinn geti valdið hlutverki sínu þarf að létta af honum fleiri hömlum en fyrirliggjandi frumvarp mælir fyrir um. Fyrst og fremst þarf að gera sjóðnum fært að skuldbreyta eldri lánum með samkeppnishæfum lánum. Verði þetta ekki gert er hætt við að styrkur sjóðsins muni á næstu vikum og mánuðum veikjast verulega með uppgreiðslum lántakenda. Uppgreiðslurnar geta jafnframt orðið ríkissjóði mjög kostnaðarsamar. Aðrar hömlur sem eru á Íbúðalánasjóði er það hámark sem er á lánum sjóðsins skv. reglugerð um lánshlutfall og hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa, nr. 521/2004. Gera þarf Íbúðalánasjóð fullkomlega samkeppnishæfan á markaðnum en hámarkið hindrar það. Leggja samtökin því til að hámarkið verði afnumið með öllu.

Aðalefni frumvarpsins er að auka lánahlutfall í 90% og eru Neytendasamtökin hlynt þeirri breytingu. Með breytingunni verður landsmönnum gert auðveldara að koma þaki yfir höfuð sitt auk þess sem það sama mun yfir alla ganga burtséð frá búsetu eða efnahag. Rétt er þó að benda á að varhugavert kann að vera fyrir marga lántakendur að nýta sér 90% lánahlutfall að fullu. Ef eigið fé er aðeins 10% að verðmæti keyprar fasteignar eru verulegar líkur til þess að raunverð þessa húsnæðis lækki undir höfuðstól eftirstæðra lána. Á þessu er sérstaklega hættu þegar húsnæðisverð hefur hækkað svo mjög sem reyndin er á undanförunum 6-7 árum. Það verður því að gera þá kröfu til Íbúðalánasjóðs að almenningur og væntanlegir lántakar sérstaklega verði að fullu upplýstir um þá áhættu sem fylgir svo háu lánshlutfalli sem 90% reglan kveður á um. Þá er ekki óeðlilegt að Fjármálaeftirlitið geri kröfu til bankanna um að efla upplýsingarflæði til viðskiptamanna og væntanlegra lántaka og þeim beinlínis bent á þá áhættu sem leiðir af svo háu lánahlutfalli.

#### 4. gr.

Neytendasamtökin telja umhugsunarvert hvort staða tekju- og eignaltílla einstaklinga sé veikt með frumvarpinu þar sem fyrirhugað er að afnema ýmis konar ívilnandi þætti fyrir þennan hóp. Samkvæmt núgildandi viðbótalánakerfi eru viðbótalán stimpilfrjáls, bera 0,5% lántökugjald í stað 1% af almennum lánum og eru afborgunarlaus fyrsta árið, þannig að lántaki greiðir aðeins vexti og verðbætur fyrir þann tíma, sbr. það sem fram kemur í athugasemdum við 4. gr. frumvarpsins. Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að ekki séu taldar forsendur fyrir sérstökum lánaflokkum fyrir tekju- og eignaminni kaupendur við núverandi aðstæður. Neytendasamtökin telja þetta umhugsunarefni, sérstaklega í ljósi þess að aðstæður geta breyst hratt. Jafnvel þótt vextir viðbótarlána séu lágir í dag telja samtökin það ekki fullnægjandi ástæðu til að afnema þær ívilnanir sem eru í boði fyrir tekju- og eignaminni einstaklinga.

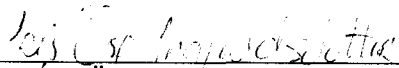
#### 5. gr.

Með 5. gr. frumvarpsins er fyrirhugað að breyta 4. mgr. 36. gr. laganna. Þar er talað um að heimilt sé að bjóða lán til leiguíbúða án uppgreiðsluheimildar og án vaxtaálags. Textinn er óskýr varðandi það um hvers konar lán er að ræða en af athugasemdum með frumvarpinu má ráða að um sé að ræða lán til rekstrarfélaga vegna byggingar leiguíbúða. Telja samtökin að til bóta væri að breyta textanum á eftirfarandi hátt:

„...að því frátöldu að heimilt er að bjóða lán til rekstrarfélaga vegna byggingar leiguíbúða án uppgreiðsluheimildar og án vaxtaálags.....”

Neytendasamtökin gera ekki aðrar athugasemdir við frumvarpið og styðja lögfestingu þess.

Virðingarfyllst,  
f.h. Neytendasamtakanna,

  
Íris Ösp Ingiáldsdóttir, lögfr.