



Alþingi
Erindi nr. Þ 140/1613
komudagur 22.3.2012

21. mars 2012
SI-82875

Nefndasvið Alþingis
nefndasvid@althingi.is
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, 96. mál.

Með tölvupósti dags. 8. mars sl., óskaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um ofangreint frumvarp.

Verði frumvarpið að lögum verða hámarksvextir verðtryggðra útlána 2%. Í greinargerð með frumvarpinu kemur m.a. fram að afar brýnt sé að lækka raunvexti fasteignalána sem séu hærrí en gerist í nágrennalöndunum þar sem verðtrygging er ekki jafn útbreidd. Brýnt sé í þágu heimilanna í landinu að afnema vísitölubindingu lána eins fljótt og auðið er. Þar til það hafi verið gert er lagt til úrræði til varnar lántakendum þannig að auk verðtryggingar sem leggst ofan á höfuðstól lána sé lánveitanda ekki heimilt að leggja á vexti umfram tiltekið hámark eða 2%.

Markmið frumvarpsins kann að vera göfugt en hætt er við að það nái ekki markmiðum sínum ef að lögum yrði. Ef ákvörðun vaxta í samræmi við markaðsaðstæður er tekin úr sambandi varðandi eitt lánaform er hætt við að framboð þess dragist verulega saman og jafnvel hverfi alveg. Þá stæði eftir framboð á óverðtryggðum lánnum sem myndi þýða hærri raunvexti fyrir lántakendur ef þeir vextir ákvarðast óheft af framboði og eftirspurn, en raunvextir óverðtryggðra lána hafa að jafnaði verið hærri en verðtryggða. Til viðbótar myndu lántakendur búa við það óhagræði að greiðslubyrði yrði sveiflukenndari og lán fengjust til styttri tíma.

Á síðari árum hefur það verið meginregla í íslenskum rétti, að samningsfrelsi ríki um vexti. Á þeirri meginreglu byggja lög um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Hefur það verið svo síðan 1987, að vextir skuli ákvarðast á markaði, með því að vaxtalög nr. 25/1987 komu í stað svokallaðra „okurlaga“, nr. 58/1960. Vextir ákvarðast því af framboði og eftirspurn eftir lánsfé. Að jafnaði hafa vextir hér á landi verið hærri en í nágrennalöndunum meðal annars sakir þess að þjóðhagslegur sparnaður hefur verið og lítill og hagkerfið er sveiflukennt og á köflum óstöðugt. Raunvextir fasteignalána hafa verið vel yfir 2% undanfarin ár. Á árunum 2004-2007 voru raunvextir alltaf yfir 4% og bitu lítt á verðbóluna á húsnæðismarkaðnum. Vextir á langtímalánum á Íslandi í dag

eru tiltölulega lágir. Þar eiga gjaldeyrishöftin einhveirn hluta að máli en jafnframt lægri fjárfesting og hærri þjóðhagslegur sparnaður í framhaldi af fjármálahruninu.

Í lánastarfsemi þarf einnig að vera eðlilegt samband milli fjármögnunar og útlána, bæði hvað varðar lengd og vaxtakjör. Samkvæmt lögum um húsnæðismál og reglugerð um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf ákvarðast vextir ÍLS-veðbréfa með hliðsjón af fjármögnunarkostnaði í útboðum og með vegnum fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána, að viðbættu vaxtaálagi. Í janúar sl. voru vextir í útboði ÍLS og uppgreiddra ÍLS-bréfa samtals 3,31%. Vaxtaálag vegna rekstrar er 0,45%, vegna útlánaáhættu 0,45% og vegna uppgreiðsluáhættu 0,50%. Útlánavextir íbúðalána eru því 4,70% á íbúðalánnum án uppgreiðsluákvæðis. Verði frumvarpið að lögum er hætt við að grundvelli yrði kippt undan margvíslegri verðtryggðri lánastarfsemi, t.d. fasteignaveðlánnum, sem byggist á markaðsfjármögnun. Almennt er verðtryggður fjármögnunarkostnaður banka, sparisjóða og Íbúðalánasjóðs, að viðbættu eðlilegu vaxtaálagi, hærri en framangreind 2%. Í núverandi umhverfi myndu því verðtryggð fasteignaveðlán leggjast að miklu leyti af.

Í greinagerð með frumvarpinu er bent á að verðtrygging verji lánveitanda gegn sveiflum í verðlagi. Verðtrygging eyðir óvissu um verðmæti endurgreiðslna lána þar sem verðtryggð lán fela í sér samning um greiðslur sem eru fastar að raunvirði. Þess vegna eru raunvextir á verðtryggðum lánnum almennt lægri en á óverðtryggðum lánnum. Eins og fram kemur að ofan þá er sú grein sem lagt er til að bætt verði við lög um vexti og verðtryggingu líkleg til að draga verulega úr framboði verðtryggðra lána. Hún er því jafnframt líkleg til að auka raunvaxtakostnað og sveiflur í raunvirði afborgana. Þá eru takmarkanir á samningsfrelsi, af því tagi sem lagt er til í frumvarpinu, afturhvarf til fortíðar og á skjön við þá stefnu sem lög um vexti og verðtryggingu byggja á.

Í ljósi framangreinds leggst Seðlabankinn gegn frumvarpinu. Vænlegra er að skapa almennar aðstæður fyrir lægri vöxtum á Íslandi enda verður það varanlegra en handaflsaðgerðir.

Virðingarfyllst,
SEÐLABANKI ÍSLANDS


Már Guðmundsson
seðlabankastjóri


Harpa Jónsdóttir
aðstoðarframkvæmdastjóri