

Fjármála- og efnahagsráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: Efnahags- og viðskiptanefnd
Sendandi: Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Dagsetning: 09.03.2016
Málsnúmer: FJR15080071

Efni: Viðbrögð fjármála- og efnahagsráðuneytisins við umsögnum sem bárust efnahags- og viðskiptanefnd um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda (383. mál, þskj. 519).

Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur tekið saman minnisblað þetta sem felur í sér viðbrögð ráðuneytisins við umsögnum sem bárust um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Nefndinni bárust 19 umsagnir frá 16 aðilum og er í minnisblaðinu farið yfir þær sem snúa að efni frumvarpsins grein fyrir grein.

Til aðstoðar ráðuneytinu við vinnslu þessa minnisblaðs voru haldnir tveir umræðufundir með nefnd þeirri er vann drög að frumvarpinu. Jafnframt var í einhverjum tilfellum haft samband við umsagnaraðila til að fá nánari skýringar á athugasemdum og til umræðu um hugsanlegar breytingatillögur.

Frumvarpið byggir á tilskipun 2014/17/ESB um fasteignalán til neytenda (tilskipunin). Ekki er um innleiðingu að ræða þar sem tilskipunin hefur ekki verið tekin upp í Samninginn um Evrópska efnahagssvæðið (EES-samninginn), en þess er að vænta á næstu mánuðum. Æskilegt er að sömu reglur gildi innan Evrópska efnahagssvæðisins (EES) og ekki sé gengið lengra við upptöku Evrópureglna í landsrétt nema rík ástæða sé til. Í einhverjum tilfellum telur ráðuneytið að ástæða sé til þess að ganga lengra en tilskipunin gerir ráð fyrir og á það alla jafna við þegar um augljósan ávinning er að ræða fyrir neytendur án þess þó að gerðar séu of íþyngjandi kröfur til lánveitenda. Vert er að taka fram að aðeins er heimilt að kveða á um frekari kröfur sé markmið þeirra neytendavernd skv. 1. mgr. 2. gr. tilskipunarinnar.¹

4. gr. Skilgreiningar.

Ráðuneytið leggur til að skilgreiningar á gistiríki og heimaríki verði felldar úr 4. gr. frumvarpsins í samræmi við ábendingu Fjármálaeftirlitsins (FME).²

5. og 10. tl. 4. gr. frumvarpsins falla brott.

Í viðbótarumsögn sinni leggur Creditinfo til að skilgreiningu greiðslumats verði breytt með þeim hætti að ekki sé eingöngu vísað til þess að matið byggi m.a. á neysluviðmiðum heldur jafnframt

¹ EFTA ríkjunum er þó að sjálfsögðu heimilt að kveða á um reglur sem falla utan gildissviðs tilskipunarinnar, þó nátengd séu, s.s. um hámark á greiðslubyrðarhlutfall. Slíkar reglur þurfa þó ætíð að samræmast skuldbindingum þeirra samkvæmt EES-samningnum.

² Á lokametrum frumvarpsvinnunnar var ákveðið að taka út ákvæði um viðskipti yfir landamæri þangað til upptöku á stofnanagerðum Evrópsku eftirlitsstofnananna (EBA/ESMA/EIOPA) í íslenskan rétt er lokið. Við þá vinnu láðist að fjarlægja samhliða skilgreiningar á gisti- og heimaríki úr skilgreiningarkafla frumvarpsins.

fullnægjandi upplýsingum um tekjur og útgjöld neytanda. Ráðuneytið telur breytinguna ekki nauðsynlega, en leggst ekki gegn henni. Tillagan er í samræmi við núverandi framkvæmd greiðslumats skv. reglugerð nr. 920/2013 um lánsþæfis- og greiðslumat. Ráðuneytið bendir á að ráðherra ákveður í reglugerð skv. 1. mgr. 60. gr. frumvarpsins hvað teljist fullnægjandi upplýsingar um tekjur og gjöld neytanda. Óháð því hvort skilgreiningu frumvarpsins verður breytt eður ei þá leggur ráðuneytið til að skilgreiningu laga um neytendalán, nr. 33/2013, á greiðslumati verði breytt til samræmis við frumvarp þetta.

Creditinfo leggur einnig til í viðbótarumsögn sinni að skilgreiningunni á lánsþæfismati verði breytt til samræmis við skilgreiningu laga um neytendalán. Ráðuneytið telur ekki þörf á breytingunni þar sem orðalagið í dag kemur ekki í veg fyrir að lánsþæfismat sé byggt bæði á eigin upplýsingum lánveitanda og upplýsingum úr gagnagrunnum um fjárhagsmálefni og lánstraust. Efnislega er skilgreining frumvarpsins og laga um neytendalán á lánsþæfismati sú sama.

Ráðuneytið leggur til að við 4. gr. frumvarpsins bætist nýr töluliður:

Greiðsluferfiðleikar: Tilvik þar sem neytandi getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar eða fyrirséð er að hann muni ekki geta staðið við þær vegna breytinga á aðstæðum hans, s.s. vegna örorku, veikinda, atvinnumissis eða andláts maka.

Skilgreiningin er samhljóða þeirri skilgreiningu sem kemur fram í c. lið 2. gr. reglugerðar um lánsþæfis- og greiðslumat. Ljóst er að þörf er á að skilgreina hugtakið og betra er að skilgreininguna sé að finna í lögum en í reglugerð. Tillagan byggist ekki á umsögn.

5. gr. Góðir viðskiptahættir.

Í umsögnum Landssamtaka lífeyrissjóða (LL) og Umboðsmanns skuldara (UMS) koma fram áhyggjur af því að ákvæði 2. ml. 2. mgr. 5. gr. frumvarpsins sé of matskennt og leggja landssamtökin til að ákveðið verði fellt út.

Ákvæðið byggir á 2. ml. 1. mgr. 6. gr. tilskipunarinnar. Þær skýringar sem fram koma í tilskipuninni sjálfri og formálsorðum við hana eru þegar komnar inn í efnisákvæði frumvarpsins og athugasemdir í greinargerð. Vandratað er að skýra nánar inntak þess án þess að þrengja það umfram vilja Evrópulöggjafans. Ákvæðið hljómar svo:

„Jafnframt skal byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum.“

Líkt og fram kemur í athugasemdum í greinargerð við ákvæðið þá er „... hér fyrst og fremst átt við ef neytandi er að fara á eftirlaun á allra næstu árum. Þó geta aðrir þættir, t.d. sem neytandi upplýsir um, komið til skoðunar.“

Í umsögn LL er eftirfarandi spurningu varpað fram: „Sem dæmi um túlkunarvanda sem upp kemur vegna framgreinds ákvæðis má nefna hvort það teljist góðir viðskiptahættir lánveitanda í skilningi ákvæðisins að lána neytendum sem eru orðnir 60 ára gamlir lán til 40 ára. Stæði þeim eingöngu til boða að taka 10 ára lán?“

Með ákvæðinu er ekki verið að leggja fortakslaust bann við því að lánveitandi veiti neytanda lán sé hann að fara á eftirlaun á næstu árum. Heldur að lánveitanda beri, sbr. 7. mgr. 22. gr. frumvarpsins, við ákvörðun um lánveitingu að horfa til þess hvort skynsamlegt sé að veita lánið m.t.t. þeirra áhrifa sem fyrirsjáanlegar breytingar á högum neytanda munu hafa á getu hans til endurgreiðslu samkvæmt skilmálum samnings um fasteignalán. Hvað telst skynsamlegt verður að meta í hverju tilfelli fyrir sig. Sem dæmi um óskynsamlega lánveitingu mætti nefna lán til neytanda sem er að fara á eftirlaun á næstu mánuðum án þess að horft hafi verið til þess hvort hann ráði við reglulegar endurgreiðslur lánsins við þá tekjuskurðingu sem neytendur verða almennt fyrir þegar þeir hætta á vinnumarkaði.

7. gr. Skylda til að veita neytendum upplýsingar án endurgjalds (Gjöld).

Fram kemur í umsögn Samkeppniseftirlitsins (SKE) að það er mat stofnunarinnar að taka þóknunar í formi forvaxta við veitingu íbúðalána, þ.e. prósentutengd lántökugjöld, dragi úr virkni neytenda til að leita bestu kjara á íbúðalánamarkaði sem skaðar samkeppni á markaði. Á mati eftirlitsins eru engin málefnaleg rök fyrir því að forvextir séu innheimtir við veitingu íbúðalána. Ekki verði séð að gjald sem þetta sé hagkvæm leið til að verðleggja áhættu lánveitanda. SKE telur að markaðurinn myndi virka betur ef gjöld við töku íbúðalána væru föst krónutala sem tæki mið af kostnaði við skjalagerð og afgreiðslu láns en ekki hlutfall af lánsfjárhæð eins og hingað til hefur tíðkast. Í umsögn sinni tekur Lögmannafélag Íslands (LMFÍ) í sama streng og bendir á að það væri til bóta ef í frumvarpinu kæmi fram sá hámarkskostnaður sem lánveitendum er heimilt að áskilja sér fyrir umsýslu tengda lánveitingum fasteignalána.

Við samanburð ráðuneytisins á lagareglum um kostnað vegna fasteignalána á Norðurlöndunum kom í ljós að prósentutengd lántökugjöld þekkjust almennt ekki í Danmörku og Noregi, eru mun lægri í Finnlandi³ en hér á landi og eru beinlínis óheimil í Svíþjóð⁴. Bæði Danmörk og Svíþjóð eru ekki með sérstakt ákvæði um lántökugjöld, heldur almenn ákvæði um kostnað í tengslum við lán til neytenda. Ákvæðin eiga jafnt við um kostnað sem er samfara lántökunni sjálfri og kostnað sem krafist er á lánstímanum.

Í 18. gr. sænsku neytendalánalaganna⁵ segir:

18 § Kredittagaren är skyldig att, utöver eller i stället för ränta, betala särskild ersättning för krediten (avgift) endast om det har avtalats och om sådan ersättning avser kostnader som kreditgivaren har för krediten. Om kostnader kan särskiljas, får avgift tas ut särskilt för varje sådan kostnad.

Avgifter för krediten får ändras till konsumentens nackdel endast om det har avtalats och i den utsträckning som det motiveras av ökning av de kostnader som ska täckas av avgifterna.

³ Sem dæmi þá krefst Nordea Bank í Finnlandi 0,4% lántökugjalds en að lágmarki €300. Gjaldið er þó 2% ef lánið er veitt á grundvelli ábyrgðar frá Takuu-Säätiön (Gurantee Foundation) vegna neytenda í skuldavanda.

⁴ Árið 2009 komst sænski markaðsdómstólinn að þeirri niðurstöðu að lántökugjöld í prósentum brytu gegn 1. mgr. 12. þágildandi laga um neytendalán þar sem ekki var sýnt fram á að raunverulegur kostnaður af umsýslu myndi aukast með hækkun lánsfjárhæðar, þ.e. ekki væri hægt að réttlæta prósentuhlutfall. [Dom 2009:13. Konsumentombudsmannen v Bank2 Bankaktiebolag.](#)

⁵ [Konsumentkreditlagen \(2010:1846\)](#). Lögin taka einnig til fasteignalána til neytenda.

Í 22. gr. dönsku neytendalánalaganna⁶ segir:

§ 22. Er det beløb, som forbrugeren efter aftalen skal betale som vederlag eller omkostninger, urimeligt, skal det nedsættes til, hvad der skønnes rimeligt. Medmindre andet bestemmes af retten, sker afkortningen i det eller de sidste beløb, der skal betales efter aftalen. Er der afkrævet forbrugeren et urimeligt vederlag for at give den pågældende henstand eller andre lempelser i de aftalte vilkår, sker afkortningen på samme måde.

Ráðuneytið leggur til að nýrri málsgrein verði bætti við 7. gr. frumvarpsins sem kveður með almennum hætti á um gjaldtökuheimild lánveitanda vegna fasteignalána. Jafnframt er lögð til orðalagsbreyting á 1. mgr. (sem verður 2. mgr.).

Lagg er til að 7. gr. frumvarpsins orðist svo ásamt fyrirsögn:

7. gr.

Gjöld.

Lánveitanda er aðeins heimilt að krefja neytanda um gjöld sem fram koma í samningi um fasteignalán, byggjast á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint, auk vaxta.

Lánveitanda er óheimilt að gera kröfu um endurgjald vegna þeirra upplýsinga sem honum ber að veita á grundvelli laga þessara.

Ekki er talið að þessi tillaga hafi veruleg áhrif á gjaldtöku lánveitenda hér á landi að öðru leyti en hlutfallsleg lántökugjöld ættu að heyra sögunni til, enda byggjast þau ekki á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint.

9. gr. Þekkingar- og hæfniskröfur fyrir starfsmenn.

Í umsögn SFF kemur fram að nauðsynlegt sé að skilgreina hvað fellur undir „miðlun lána“ skv. 1. mgr. 9. gr. frumvarpsins. Ákvæðið tekur mið af 1. mgr. 9. gr. tilskipunarinnar sem segir:

„Member States shall ensure that creditors, credit intermediaries and appointed representatives require their staff to possess and to keep up-to-date an appropriate level of knowledge and competence in relation to the m.a. manufacturing, the offering or granting of credit agreements, the carrying out of credit intermediation activities set out in point 5 of Article 4 or the provision of advisory services.“

Af ofangreindu telur ráðuneytið ljóst að hér er átt við lánamiðlun, þ.e. þá þjónustu sem lánamiðlari veitir skv. 13. tl. 4. gr. frumvarpsins. Ráðuneytið leggur til að 1. mgr. 9. gr. orðist svo:

Starfsmenn lánveitenda og lánamiðlara skulu á hverjum tíma hafa fullnægjandi þekkingu og hæfni hvað varðar samningsgerð, lánaframboð, lánveitingu, lánamiðlun og lánaráðgjöf.

Ráðuneytið leggur jafnframt til smávægilega breytingu á 13. tl. 4. gr. frumvarpsins til að skýra nánar hvað átt er við með lánamiðlun:

⁶ [Bekendtgørelse af lov om kreditaftaler \(1336:2015\)](#). Lögin taka einnig til fasteignalána til neytenda.

Lánamiðlari: Einstaklingur eða lögaðili sem starfar ekki sem lánveitandi og í atvinnuskyni gegn fjárhagslegum ávinningi stundar lánamiðlun, þ.e. kynnir eða býður neytendum fasteignalán, aðstoðar neytendur með því að taka að sér undirbúningsvinnu vegna samnings um fasteignalán eða gerir samning um fasteignalán við neytanda fyrir hönd lánveitanda. Lánamiðlari getur verið samningsbundinn og komið fram fyrir hönd og á ábyrgð eins lánveitanda, einnar samstæðu lánveitenda eða nokkurra lánveitenda eða samstæðu þeirra sem ekki mynda meiri hluta á markaði.

Í umsögn sinni benda SFF og Íbúðalánasjóður (ÍLS) á nauðsyn þess að áskilinn verði hæfilegur frestur til aðlögunar að þeim kröfum sem gerðar eru til þekkingar- og hæfni starfsfólks skv. 9. gr. Í ákvæði til bráðabirgða við frumvarpið kemur fram að í reglugerð skv. 3. mgr. 9. gr. sé ráðherra heimilt að kveða á um að fram til 21. mars 2019 sé við mat á þekkingu og hæfni heimilt að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns. ÍLS tekur fram í umsögn sinni að æskilegra væri að ákvæðið kvæði á um aðlögunartíma fremur en að ráðherra sé veitt heimild til að gera það í reglugerð.

Ráðuneytið getur fallist á þessi sjónarmið og leggur til að bráðabirgðaákvæðið orðist svo:

Heimilt er fram til 21. mars 2019 að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns við mat á þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara skv. 9. gr.

12. gr. Almennar upplýsingar um lánaframboð.

Í umsögn sinni leggur Seðlabanki Íslands (SÍ) til að 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins taki einnig til ósamningsbundinna lánamiðlara.

Í ákvæðinu kemur fram upptalning á atriðum sem fram skulu koma í almennum upplýsingum um lánaframboð. Gerð er krafa um að lánveitendur og samningsbundnir lánamiðlarar tryggji að neytendur hafi ávallt aðgang að þessum upplýsingum á pappír eða öðrum varanlegum miðli eða á rafrænu formi. Í framkvæmd er þessi skylda almennt uppfyllt með upplýsingum á heimasíðu lánveitanda. Eðlilegt er að gerð sér krafa um að lánveitendur hafi alltaf aðgengilega upplýsingar um sitt eigið lánaframboð. Jafnframt er eðlilegt að krafan nái einnig til samningsbundinna lánamiðlara, enda koma þeir fram fyrir hönd og á ábyrgð ákveðins lánveitanda, eins eða fleiri. Ráðuneytið telur óþarflega íþyngjandi að gera þá kröfu að ósamningbundnir lánamiðlarar, þ.e. aðilar sem miðla lánum án þess að koma fram fyrir hönd og á ábyrgð ákveðins lánveitanda, eins eða fleiri, tryggji að neytendur hafi ávallt aðgang að umræddum upplýsingum.

Í 6. og 7. tl. 2. mgr. 12. gr. frumvarpsins kemur fram að veita skuli, sem hluta af almennum upplýsingum um lánaframboð, skýringardæmi þegar um er að ræða verðtryggt lán eða lán tengt erlendum gjaldmiðlum. Í umsögn sinni leggur Íbúðalánasjóður (ÍLS) til að jafnframt skuli veita skýringardæmi fyrir óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum. Rökstuðningurinn fyrir þessari viðbót er sá að eðli slíkra lána sé ekki mjög frábrugðið eðli verðtryggðra og gengistryggðra lána að öðru leyti en því að vaxtabreytingar eru ótryggari og leyndari en bæði verðtrygging og gengistrygging. Ráðuneytið tekur undir þessi sjónarmið.

ÍLS tekur jafnframt fram í umsögn sinni að eðlilegt væri að hafa greinargóða lýsingu á því við hvaða aðstæður vextir láns breytist og þær forsendur sem þurfa að vera fyrir hendi varðandi breytinguna.

Tilskipunin gerir ekki ráð fyrir að upplýsingar um skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum séu hluti af almennum upplýsingum um lánaframboð. Í staðlaða eyðublaðinu sem lánveitandi eða lánamiðlari skal nota til að veita neytanda upplýsingar um tiltekna samninga um fasteignalán skv. 1. mgr. 13. frumvarpsins koma fram upplýsingar um skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum, sbr. 6. tl. B. hluta II. viðauka við tilskipunina. Einnig koma umræddar upplýsingar fram í samningi um fasteignalán skv. 2. mgr. 33. gr. frumvarpsins.

Ráðuneytið telur rétt að taka undir sjónarmið ÍLS, þar sem æskilegt er að neytendur geti kynnt sé við hvaða aðstæður og með hvaða hætti vextir breytast áður en þeir eru komnir með lánstilboð í hendurnar. Lánveitendur þurfa að veita þessar upplýsingar á staðlaða eyðublaðinu skv. 1. mgr. 13. gr. frumvarpsins og verður ekki talið að það sé mjög íþyngjandi fyrir lánveitendur að hafa þessar upplýsingar jafnframt aðgengilegar sem hluta af upplýsingum um lánaframboð sitt.

Ráðuneytið leggur til að 5. tl. 2. mgr. 12. frumvarpsins orðist svo:

Tegundir útlánsvaxta þar sem tilgreint er hvort vextir eru fastir eða breytilegir, eða hvort tveggja, ásamt skýringardæmi og stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta og þýðingu þeirra fyrir neytanda. Tilgreina skal skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

14. gr. Almennar upplýsingar um þróun verðlags, vaxta og gengi erlendra gjaldmiðla.

Ráðuneytið leggur til að 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins verði breytt smávægilega til samræmis við önnur ákvæði frumvarpsins sem fjalla um upplýsingaskyldu lánveitanda. Tillagan byggir ekki á umsögn.

Lánveitandi eða lánamiðlari skal samhliða upplýsingum skv. 13. gr. afhenda neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, upplýsingar um eftirfarandi:

16. gr. Skylda til að útskýra samninga.

UMS gerir í umsögn sinni athugasemd við að ekki komi fram í 16. gr. frumvarpsins á hvaða máta beri að veita útskýringar, þ.e. hvort lánveitandi beri að tryggja sönnun þess að þessar upplýsingar séu veittar, með tilliti til þess ef starfsmaður lánveitanda fer yfir hluta af þessum útskýringum munnlega.

Ljóst er að 1. mgr. 16. gr. leggur þá skyldu á herðar lánveitanda eða lánamiðlara að útskýra fyrir neytanda þá samninga um fasteignalán eða viðbótarþjónustu sem boðnir eru þannig að neytandi geti tekið afstöðu til þess hvort þeir séu sniðnir að þörfum hans og fjárhagsstöðu. Í 2. mgr. sömu greinar kemur fram til hvaða þátta útskýringarnar skuli taka. Lánveitendur og lánamiðlarar hafa frjálssar hendur með það hvernig þeir uppfylla skilyrði 16. gr. frumvarpsins, en ljóst er að sönnunarbyrðin hvílir á þeim um það að þeir hafi uppfyllt umrædd skilyrði. Verður ekki séð að það þjóni sérstökum tilgangi að takmarka val á þeim leiðum sem lánveitendur og lánamiðlarar hafa til að uppfylla skilyrði 16. gr. frumvarpsins. Slíkt gæti auk þess unnið gegn nýsköpun og tækniþróun á þessu sviði.

18. gr. Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

ÍLS bendir á í umsögn sinni að uppsetning útreiknings á árlegri hlutfallstölu kostnaðar (ÁHK) feli það í sér að árleg hlutfallstala kostnaðar verði ekki samanburðarhæf fyrir verðtryggt lán annars

vegar og óverðtryggð lán hins vegar. Þar sem verðtryggð lán eru reiknuð út frá liðinni verðbólgu, en óverðtryggð lán út frá gildandi vöxtum sem venjulega eru ákvarðaðir út frá framtíðarspá á verðbólgu.

ÁHK hentar almennt illa til að bera saman ólíkar tegundir lána, óháð því hvort verðbótaþátturinn sé hluti af útreikningi hennar eður ei. Í III. kafla almennra athugasemda við frumvarpið undir fyrisögninni *Skylda til að útskýra samninga* kemur m.a. fram að

„[e]f lántakandi ætlar sér að bera saman kostnað ólíkra lánsforma skal útskýra fyrir honum að slíkan samanburð þurfi að gera á sama verðlagi. Lántakanda skal bent á að árleg hlutfallstala kostnaðar er reiknuð á nafnvirði og túlkun hennar ræðst því að miklu leyti af þróun verðlags á lánstímanum. Einnig skal bent á að árleg hlutfallstala kostnaðar felur ekki í sér allar upplýsingar er máli skipta við samanburð lána. Óvissa um virði greiðslna og þróun greiðslubyrði getur skipt miklu máli við val á lánsformi.

Þá skal útskýrt að áhættan af verðtryggðum samningum um fasteignalán og óverðtryggðum er ólík. Greiðslur nafnvaxtasamnings eru þekktar að nafnvirði, þ.e. krónutala þeirra liggur fyrir, en raunvirði þeirra er óþekkt, þ.e. ekki er vitað hvers virði þær krónur verða sem lántakandinn mun láta afhendi samkvæmt samningnum. Það ræðst af verðlagsþróun fram að þeim tíma sem greiðsla fer fram. Aftur á móti liggur raunvirði greiðslna af verðtryggðu láni fyrir við samning, og er óháð verðbólgu, en krónutala þeirra er óþekkt og ræðst af þróun verðlags fram að þeim tíma þegar greiðsla fer fram.“

Fyrir gildistöku laga nr. 33/2013 um neytendalán var verðbólga á lántökudegi færð inn sem 0% við útreikning ÁHK, en eftir gildistökuna skal miðað við 12 mánaða verðbólgu. Ráðuneytið leggst gegn því að því verði breytt aftur hvernig ÁHK skuli reiknuð.

19. gr. Útreikningur viðbótar-árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

ÍLS tekur fram í umsögn sinni að óskýrt sé hvort reikna skuli viðbótar-ÁHK þegar samningur kveður á um fasta vexti í skemmri tíma en fimm ár.

Ráðuneytið telur ljóst að það ber að reikna út viðbótar-ÁHK skv. 1. mgr. 19. gr. þegar samningur kveður á um fasta vexti í skemmri tíma en fimm ár. Enda er markmið 19. gr. að tryggja að neytandi fái viðbótar-ÁHK í þeim tilvikum sem samningur felur í sér breytilega vexti.

SFF bendir á í umsögn sinni að erfitt kunnist að reynast að uppfylla kröfu 1. tl. 1. mgr. 19. gr. frumvarpsins um að útreikningur viðbótar-ÁHK skuli miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðastliðin 15 ár þegar samningur felur í sér breytilega vexti. Leggja samtökin til að viðmiðunartíminn verði 7 ár. Ráðuneytið tekur undir að 15 ár eru langur tími, en í 2. mgr. 4. gr. B. hluta viðauka II við tilskipunina kemur fram að ef samningur kveður ekki á um hámarksvexti skal hlutfallstalan miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðustu 20 ár. Ef um slíka vaxtasögu er ekki að ræða er nánar útskýrt hvernig hlutfallstalan skuli reiknuð. Ráðuneytið leggur til að 1. tl. 1. mgr. 19. gr. orðist svo:

ef samningur um fasteignalán felur í sér breytilega vexti skal hún miðast við hámarksvexti samkvæmt ákvæðum samnings. Ef samningur kveður ekki á um hámarksvexti skal hlutfallstalan miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðustu 20 ár, eða

Ráðherra mun fjalla nánar um það hvernig skuli reikna viðbótar-ÁHK skv. 1. tl. 1. mgr. 19. gr. frumvarpsins í þeim tilvikum þar sem ekki er til staðar 20 ára vaxtasaga, sbr. B. hluti viðauka II. við tilskipunina.

20. gr. Framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats.

Í umsögnum UMS, Samkeppniseftirlitsins (SKE) og Kreditskors (KS) er varpað fram spurningum um það hvort ákvæði frumvarpsins leiði til þess að lánveitendur geti ekki stuðst við lánshæfis- eða greiðslumat frá þriðja aðila heldur verði að framkvæma sitt eigið mat.

Í upphafi er vert að benda á að ekki er um efnislega breytingu að ræða frá gildandi rétti. Í lögum nr. 33/2013 um neytendalán er, rétt eins og í frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda, gerð krafa um að lánveitandi framkvæmi lánshæfis- og greiðslumat. Lánveitendum er heimilt að úthýsa matinu, þ.e. byggja mat sitt á mati sem aðrir hafa unnið. Ábyrgð á framkvæmd matsins gagnvart neytanda hvílir hins vegar á lánveitanda.

Í umsögn (LMFÍ) kemur fram að félagið telur rétt að mælt sé fyrir um lágmarksviðmið varðandi lánshæfis- og greiðslumat í lögum í stað þess að veita framkvæmdavaldinu fullt sjálfðæmi við útfærslu þessara grundvallarþátta laganna. Ráðuneytið telur að reglur um framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats eigi vel heima í reglugerð þar sem inntak þessa mats er þegar nokkuð vel afmarkað af skilgreiningum í 4. gr. frumvarpsins og efnisákvæðum IV. kafla laganna.

22. gr. Ákvörðun um lánveitingu.

Í umsögn sinni við 22. gr. frumvarpsins varpar UMS fram þeirri spurningu „*hvort það dugi að neytandi sýni fram á að hann verði einungis tímabundið fyrir tekjulækkun eða hvort hann þurfi að færa sönnur á að hann geti greitt af láninu á meðan tekjulækkunin stendur yfir, t.d. með upplýsingum um sparnað eða fjárframlög frá þriðja aðila?*“

Það er undir lánveitanda komið að meta hvort hann telji líklegt að neytandi geti staðið í skilum með lán þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats. Lánveitandi skal skjalfesta rökstuðning fyrir slíkri ákvörðun, útskýra hana fyrir neytanda og varðveita gögn henni til stuðnings.

UMS tekur einnig fram í umsögn sinni að skýra mætti betur hvað teljist að falla frá samningi, þ.e. hvort það sé eftir að skuldabréf hefur verið undirritað og lánsfjárhæð greidd út. Samningur um fasteignalán til neytanda er kominn á þegar neytandi hefur samþykkt bindandi tilboð lánveitanda um lánveitingu. Ekki skiptir máli í þessu samhengi hvort lánið hafi verið greitt út eða ekki.

Íslandsbanki tekur fram í umsögn sinni að betra væri að halda í núgildandi reglu um heimild til að lána sé virði trygginga meira en fjárhæð lánsins en að vera með matskennda reglu. Ráðuneytið getur ekki annað en verið ósammála, enda stuðlar núverandi regla ekki að ábyrgum lánveitingum og er í ósamræmi við tilskipunina.

Í umsögn LL og SFF er óskað eftir nánari skýringum við 10. mgr. 22. gr. Málsgreinin hljómar svo:

Lánveitanda er óheimilt að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að greiðslumat hafi verið framkvæmt með röngum hætti, sé það til þess fallið að valda neytanda

tjóni. Þetta á þó ekki við sé sýnt fram á að neytandi hafi vísitandi afhent rangar upplýsingar eða látið hjá líða að afhenda viðkomandi upplýsingar.

Ákvæðið byggir á 4. mgr. 18. gr. tilskipunarinnar þar sem segir að „[m]ember States shall ensure that where a creditor concludes a credit agreement with a consumer the creditor shall not subsequently cancel or alter the credit agreement **to the detriment of the consumer** on the grounds that the assessment of creditworthiness was incorrectly conducted. This paragraph shall not apply where it is demonstrated that the consumer knowingly withheld or falsified the information within the meaning of Article 20.“

Ráðuneytið leggur til að orðalagi 10. mgr. 22. gr. verði breytt með þeim hætti að í stað orðanna „sé það til þess fallið að valda neytanda tjóni“ komi: sé það neytanda í óhag. Hugtakið tjón er nokkuð vel afmarkað í íslenskum rétti og er inntak þess þrengra en texti tilskipunarinnar gefur tilefni til.

Hér er um matskennt ákvæði að ræða og í ljósi þess þá varpa LL fram eftirfarandi spurningu í umsögn sinni: *Hvað með mannleg mistök í tilvikum þegar ekkert bendir til þess að neytandi ráði við endurgreiðslur?*

Svarið við þessari spurningu ræðst af atvikum í hverju máli fyrir sig. Það er meginregla að íslenskum rétti að samninga skal halda. Lánveitandi getur því almennt ekki fallið frá eða breytt samningi um fasteignalán nema með samþykki neytanda. Hér kemur til skoðunar 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, en þar segir að löggæringur, sem vegna misritunar eða annarra mistaka af hálfu þess er gerði hann hefur orðið annars efnis en til var ætlast, er ekki skuldbindandi fyrir þann sem gerði hann ef sá maður, sem löggæringnum var beint til, vissi eða mátti vita að mistök hefðu átt sér stað. Verður að telja að undir ákvæðið gætu fallið mistök við framkvæmd greiðslumats, sama hvort um er að ræða misritun eða rangan útreikning, enda er niðurstaða matsins alla jafna grundvallarþáttur við ákvörðun lánveitanda um lánveitingu. Loforð lánveitanda um veitingu fasteignaláns til neytanda getur því verið óskuldbindandi ef mistök eru gerð við framkvæmd lánshæfis- og greiðlumats og neytanda er það ljóst. Á þetta einkum við ef lánveitandi lætur neytanda vita um mistökin áður en loforðið hefur áhrif.⁷ Erfiðara væri fyrir lánveitanda að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á grundvelli mistaka við framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats hafi lánsfjárhæð verið greidd út, sérstaklega í ljósi orðalags 10. mgr. 22. gr. frumvarpsins um að slíkt megi ekki vera til þess fallið að valda neytanda tjóni (neytanda í óhag).

Ekki er hægt að leggja öll mistök að jöfnu við ákvörðun um ógildingu loforðs, heldur aðeins þau sem hafa teljandi áhrif á framkvæmd samningsins.⁸ Sem dæmi ef augljóst er að neytandi ræður ekki við greiðslubrýði lánsins. Mistök sem hafa minni háttar áhrif á framkvæmd samnings koma því ekki til skoðunar.

Af ofangreindu má ráða að aðeins í undantekningartilfellum getur lánveitandi breytt eða fallið frá samningi um fasteignalán á grundvelli 1. mgr. 32. gr. samningalaga vegna mistaka við

⁷ Páll Sigurðsson (2004). *Samningaréttur*, bls. 297.

⁸ Í Hrd. 138/1975 komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að rétt væri að breyta vaxtaákvæði kaupsamnings um fasteign enda mátti kaupanda vera ljóst að um misritun í samningum væri að ræða og misritunin hafði teljandi áhrif á framkvæmd samningsins.

framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats. Jafnframt að í 10. mgr. 22. gr. frumvarpsins felst ekki sjálfstæð heimild fyrir lánveitendur til að falla frá samningi um fasteignalán heldur viðbótarskilyrði sem uppfyllt þarf að vera svo lánveitandi geti borið fyrir sig að loforð um veitingu fasteignaláns til neytanda sé ekki skuldbindandi sökum þess að mistök hafi verið gerð við framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats, þ.e. að slíkt sé ekki til þess fallið að valda neytanda tjóni (neytanda í óhag). Komi upp ágreiningur þá skera íslenskir dómstólar úr um hvort nauðsynleg lagaskilyrði séu uppfyllt.

Í umsögn sinni þá varpar Íslandsbanki (ÍSB) fram eftirfarandi spurningu: Hvaða gögn ber að varðveita í tengslum við ákvörðun um lánveitingu? Líkt og fram kemur í 3. mgr. 22. gr. þá skal varðveita gögn sem lögð eru til grundvallar ákvörðun um lánveitingu út lánstímann. Varðveita skal niðurstöður lánsþæfis- og greiðslumat og þau gögn sem mötin byggja á, auk annarra gagna sem lögð eru til grundvallar, eins og við á hverju sinni.

Í umsögn ÍSB kemur einnig fram eftirfarandi spurning: Hvað er átt við með mati á framtíðarhorfum neytanda í 3. mgr? Hér vísast til umfjöllunar um 5. gr. frumvarpsins.

23. gr. Undanþágur frá almennum reglum um lánsþæfis- og greiðslumat.

Í 4. tl. 1. mgr. 23. gr. kemur fram að ekki sé skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna skilmálabreytingar fasteignaláns, enda leiði hún ekki til meira en 10% hækkunar á reglulegum endurgreiðslum. SFF leggur til í umsögn sinni að heimildin verði rýmkuð úr 10% í 20%.

Rétt er að taka fram að meginreglan er skv. 2. mgr. 20. gr. frumvarpsins að ef óskað er eftir hærri lánsheimild en áður hefur verið samþykkt skal endurnýja greiðslumat. Undanþágur frá þessari meginreglu mega ekki vera of rúmar eigi reglan að ná fram markmiði sínu. Að þessu sögðu þá skal bent á að undanþágan er hugsuð fyrir tilvik þar sem neytandi er í skilum og vill skilmálabreyta láni sínu svo greiðslubyrðin hækki sem dæmi að stytta lánstíma eða færa sig úr verðtryggnu yfir í óverðtryggt lán. Um tilvik þar sem neytandi er í greiðsluerfiðleikum, og væri t.d. að færa vanskil yfir á höfuðstól, er fjallað í 3. tl. 1. mgr. 23. gr. Rétt er að áréttta að með greiðsluerfiðleikum í 3. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins er ekki eingöngu átt við tilvik þar sem neytandi er komin í vanskil heldur einnig tilvik þar sem fyrirsjáanlegt er, t.d. vegna breytinga á aðstæðum neytanda, að hann muni fljótlega lenda í vanskilum sé ekki brugðist við.⁹ Ráðuneytið leggur til að 4. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins orðist svo:

Ekki er skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna:

4. Skilmálabreytingar fasteignaláns, enda leiði hún ekki til meira en 20% hækkunar á reglulegum endurgreiðslum.

Í 5. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins kemur fram að að ekki sé skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán, í allt að tólf mánuði. LL benda á í umsögn sinni að æskilegt væri að ákvæðið tæki einnig til maka sem situr eftir í óskiptu búi.

⁹ Sjá tillögu að skilgreiningu á greiðsluerfiðleikum í umfjöllun um 4. gr.

Í dag er þess almennt ekki krafist að maki sem situr í óskiptu búi fari í greiðslumat vegna útistandandi neytendalána hins látna og var ekki ætlunin að breyta því með þessu frumvarpi. Þegar erfingi situr eftir í óskiptu búi eftirlifandi maka þá tekur hann samkvæmt erfðalögum, nr. 8/1962, við öllum réttindum og skyldum búsins og fer með full yfirráð yfir öllum eignum búsins og skuldum. Að þessu sögðu þá sakar ekki að taka það skýrt fram í frumvarpinu að ekki þurfi að framkvæma greiðslumat vegna maka sem situr eftir í óskiptu búi. Ráðuneytið leggur því til að 5. tli. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins orðist svo:

Ekki er skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna:

5. Maka sem situr í óskiptu búi né tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán í allt að tólf mánuði.

Tólf mánaða tímabilið á eingöngu við um tilvik þar sem um er að ræða tímabundna yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán. Makar sem sitja eftir í óskiptu búi væru því almennt undanþegnir, án sérstakra tímatakmarka.

Í umsögn sinni tekur Félag fasteignasala fram að eðlilegt sé að veðflutningar falli undir ákvæði 23. gr. um undanþágur frá framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats. Ráðuneytið tekur undir að ekki sé rétt að gera kröfu um framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats þegar neytandi ákveður að færa lán með sér á milli eigna, enda er ekki um nýja lántöku að ræða. Frumvarpið gerir því ekki kröfu um lánsþæfis- og greiðslumat vegna veðflutninga.

24. gr. Upplýsingar vegna greiðslumats.

Í umsögn sinni veltir SFF því fyrir sér hverjar séu afleiðingar þess að neytandi veiti ekki viðkomandi upplýsingar vegna greiðslumats líkt og vísað er til í 5. mgr. 24. gr.

Ákvæðið byggir á lokamálslið 18. gr. tilskipunarinnar, en í henni segir að: „*The creditor, credit intermediary or appointed representative shall warn the consumer that, where the creditor is unable to carry out an assessment of creditworthiness because the consumer chooses not to provide the information or verification necessary for an assessment of creditworthiness, the credit cannot be granted. That warning may be provided in a standardised format.*“ Ljóst er því að hér er gerð krafa um að neytandi skuli upplýstur um það ef ekki er hægt að veita lánið nema hann veiti umbeðnar upplýsingar vegna lánsþæfis- og greiðslumats.

Ráðuneytið leggur til að 5. mgr. 24. gr. frumvarpsins orðist svo:

Lánveitandi eða lánamiðlari skal upplýsa neytanda um það að ef neytandi veitir ófullnægjandi upplýsingar kunni það að leiða til þess að ekki sé unnt að meta greiðslugetu og lánsúmsókn hans.

Orðalagi ákvæðisins er hagað með þessum hætti því svo gæti farið í nálægri framtíð að lánveitendur þurfi ekki að kalla eftir upplýsingum frá neytenda heldur geti aflað þeirra sjálfir með rafrænum hætti að fengnu samþykki neytanda.

25. gr. Hámark veðsetningarhlutfalls.

Ráðuneytið leggur til, að viðhöfðu samráði við FME, að hámark veðsetningarhlutfalls í reglum settum af FME verði 100%, enda gætu komið upp aðstæður þar sem lánveitendur væru að veita fasteignalán að hærri fjárhæð en undirliggjandi veð. Jafnframt væri þá auðveldara að veita fyrstu

kaupendum nauðsynlegt svigrúm komi til þess að setja þurfi á hámark veðsetningarhlutfalls. Vert er að taka fram að ráðuneytið sér að svo stöddu ekki fyrir sér að settar verði reglur sem kveði á um að hámark veðsetningarhlutfalls verði 100%, en nauðsynlegt svigrúm verður að vera til staðar enga geta aðstæður á fasteignamarkaði breyst hratt.

Í umsögn ÍLS kemur fram að nauðsynlegt sé að undanskilja endurbótalan sem veitt eru til endurbóta á eign sem jafnframt eru til þess fallin að halda henni við og tryggja verðgildi hennar. Í þessum tilvikum sé gjarnan um að ræða þvingaðar aðgerðir sem ákveðnar eru af húsfélögum og nauðsynlegt að tryggja möguleika á því að lána til þessara framkvæmda. ÍLS telur einnig rétt að undanskilja svokölluð sérþarfalán frá hámarki á veðsetningarhlutföll. Sérþarfalán ÍLS eru veitt til kaupa eða breytinga á húsnaði vegna sérþarfa sem byggja á fötlun eða veikindum.

Ráðuneytið tekur undir sjónarmið ÍLS og leggur til að við 3. gr. frumvarpsins bætist ný málsgrein svohljóðandi:

Um lán sem veitt eru vegna endurbóta á fjöleignarhúsi samkvæmt ákvörðun húsfundar skv. lögum um fjöleignarhús gilda ekki ákvæði VII. kafla. Hið sama á við um lán sem veitt eru til að breyta íbúðarhúsnaði til að mæta sérþörfum vegna fötlunar eða veikinda.

Í umsögn sinni bendir SKE á að það geti verið vandamálum háð fyrir lánveitendur að endurfjármagna eign sína sé veðsetningarhlutfall hennar yfir hámarki skv. reglum sem Fjármálaeftirlitið setur. Ráðuneytið tekur undir þetta og leggur til að við 3. gr. frumvarpsins bætist ný málsgrein svohljóðandi:

Um endurfjármögnun fasteignaláns án hækkunar höfuðstóls gilda ekki ákvæði VII. kafla.

Samkeppniseftirlitið lýsir í umsögn sinni áhyggjum af því að heimild FME til að ákveða í reglum hámark á veðsetningarhlutfall sé ef til vill of víðtæk, þörf sé á verklagsreglum og hætta á mismunun. Ráðuneytið bendir á að áður en FME er heimilt að setja reglur um hámark veðsetningarhlutfalls þarf fjármálastöðugleikaráð að taka ákvörðun um að beina slíkum tilmælum til eftirlitsins. Heimild til handa eftirlitinu til að kveða á um hámarkið er því ekki til staðar fyrr en í kjölfar þeirrar málsmeðferðar sem er undanfari ákvörðunar fjármálastöðugleikaráðs, s.s. greiningu á áhrifum og umræðu í kerfisáhættunefnd.

SFF bendir á í umsögn sinni að hugsanlega ætti Seðlabankinn fremur en FME að fara með þessa heimild. Ráðuneytið telur rétt að FME hafi þessa heimild. Í þessu samhengi er vert að nefna að FME gegnir í dag skv. 5. mgr. 9. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi vissu hlutverki m.t.t. fjármálastöðugleika. Ekki er óeðlilegt að eftirlitið fari með þessa heimild, sér í lagi þar sem FME viðhefur viðvarandi eftirlit með lánveitendum á fasteignalánamarkaði í dag og ákvörðun eftirlitsins um að setja á hámark veðsetningarhlutfalls er ætíð í kjölfar tilmæla frá fjármálastöðugleikaráði. Ráðið skipa fjármála- og efnahagsráðherra, forstjóri FME og seðlabankastjóri og eru ákvarðnir ráðsins teknar af meirihluta þess.

Í umsögn SFF koma jafnframt fram áhyggjur af því að ekki sé skýrt hvort veðsetningarhlutfallið taki einnig til lána skv. b. lið 4. tl. 4. gr. frumvarpsins, þ.e. lána sem er veitt eru í þeim tilgangi að kaupa eða viðhalda eignarrétti á fasteign án þess að veð sé tekið í íbúðarhúsnaði. Ráðuneytið

telur ljóst af 25. gr. frumvarpsins og skýringum við ákvæðið að það tekur einungis til lána sem veitt eru með veði í íbúðarhúsnæði, þ.e. lána sem falla undir a. lið 4. tl. 4. gr. frumvarpsins.

Ráðuneytið leggur til að 25. gr. frumvarpsins orðist svo:

Fjármálaeftirlitinu er heimilt, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána.

Hámark veðsetningarhlutfalls í reglum settum skv. 1. mgr. getur numið 60–100% og getur verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign.

Lánveitanda er óheimilt að veita fasteignalán til neytanda ef það leiðir til þess að veðsetningarhlutfall viðkomandi fasteignar fer yfir hámark í reglum settum skv. 1. mgr.

27. gr. Aðgangur að gagnagrunni.

Ákvæði 27. gr. er ætlað að tryggja að erlendir lánveitendur hafi sama aðgang að innlendum gagnagrunnum um lánshæfi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda og innlendir aðilar, þ.e. að koma í veg fyrir mismunun og inngönguhindranir á íslenskan markað fyrir veitingu fasteignalána til neytenda. Fram kemur í athugasemd í greinargerð við ákvæðið að það er efnislega samhljóða 1. mgr. 11. gr. laga nr. 33/2013, um neytendalán.

Í umsögn Samkeppniseftirlitsins kemur fram að það komi til greina að kveða einnig á um að sjálfstæðir aðilar sem sinna mati á lánshæfi skuli hafa sama aðgang að gagnagrunnum um lánshæfi neytenda ef að upplýst samþykkis neytanda er aflað þar um.

Ákvæðið byggir á 21. gr. tilskipunarinnar, en í henni segir:

1. Each Member State shall ensure access for all creditors from all Member States to databases used in that Member State for assessing the creditworthiness of consumers and for the sole purpose of monitoring consumers' compliance with the credit obligations over the life of the credit agreement. The conditions for such access shall be non-discriminatory.

2. Paragraph 1 shall apply both to databases which are operated by private credit bureaux or credit reference agencies and to public registers.

3. This Article shall be without prejudice to Directive 95/46/EC.

Af orðalagi tilskipunarinnar má ætla að hér sé átt við opinbera gagnagrunna og gagnagrunna aðila sem gera sig út fyrir að meta fjárhagsmálefni og lánstraust einstaklinga. Er sá skilningur í samræmi við athugasemdir við 11. gr. frumvarps er varð að lögum nr. 33/2013 en þar segir að „[á] Íslandi þurfa gagnasöfn sem falla undir ákvæðið starfsleyfi frá Persónuvernd til að annast söfnun og skráningu upplýsinga sem varða fjárhagsmálefni og lánstraust einstaklinga, í því skyni að miðla þeim til annarra, sbr. 33. gr. laga nr. 77/2000, um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. reglna nr. 712/2008, um tilkynningarskylda og leyfisskylda vinnslu persónuupplýsinga, og reglugerð nr. 246/2001, um söfnun og miðlun upplýsinga um fjárhagsmálefni og lánstraust.“

Undir 27. gr. frumvarpsins falla því ekki gagnagrunnar lánveitenda, heldur aðeins opinberir gagnagrunnar og gagnagrunnar svokallaðra fjárhagsupplýsingastofa, þ.e. aðila sem hafa starfsleyfi frá Persónuvernd til að annast söfnun og skráningu upplýsinga sem varða

fjárhagsmálefni og lánstraust einstaklinga í því skyni að miðla þeim til annarra. Upplýsingar úr gagnagrunnum slíkra aðila standa allajafna öllum til boða, án mismununar.

Í umsögn LMFÍ kemur fram að rétt væri að mæla fyrir um í 2. ml. 27. gr. frumvarpsins að aðgangur sé háður því að uppfylltar séu kröfur landsréttar svo sem að fyrir liggi upplýst samþykki viðkomandi neytanda um aðgang að gögnum hans í kerfum einkaaðila og opinberra aðila. Ráðuneytið bendir á að um slíkan aðgang gilda ákvæði laga um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, nr. 77/2000, og 27. gr. frumvarpsins er ekki ætlað að útvíkka heimildir lánveitenda til að afla sér upplýsinga um fjárhagsmálefni og lánstraust neytenda umfram þær heimildir sem fram koma í lögum um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, heldur að tryggja jafnan aðgang lánveitenda að slíkum upplýsingum. Hins vegar er rétt að taka af allan vafa þar um og leggur ráðuneytið því til að 27. gr. frumvarpsins orðist svo:

Vegna lánveitingar skulu lánveitendur frá aðildarríkjum hafa aðgang að opinberum gagnagrunnum hér á landi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda. Hið sama á við um gagnagrunna fjárhagsupplýsingastofa með starfsleyfi hér á landi. Um vinnslu persónuupplýsinga fer samkvæmt lögum um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga.

Skilyrði fyrir aðgangi að gagnagrunnum skv. 1. mgr. skulu vera án mismununar.

32. gr. Fasteignalán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.

Í umsögn Neytendastofu kemur fram að stofnunin telur rétt að kveða á um hámarkspóknun sem lánveitendum er heimilt að áskilja sér fyrir að umbreyta höfuðstóli láns sem tengt er erlendum gjaldmiðlum yfir í annan gjaldmiðil. Í athugasemd við 32. gr. frumvarpsins segir að breytirétti neytanda fylgir kostnaður fyrir lánveitanda sem mun væntanlega endurspeglast í kjörum þessara lána eða einkiptiskostnaði við umbreytinguna.

Ráðuneytið tekur undir að rétt sé að kveða á um hámark póknunar og að hún miðist við kostnaðargrunn. Vísast til umfjöllunar um 7. gr. þar sem fjallað er um gjaldtöku með almennum hætti. Lagt er til að 2. tl. 1. mgr. 32. gr. frumvarpsins orðist svo:

Í ábendingu skv. 1. mgr. skal koma fram, eftir því sem við á:

2. Upplýsingar um rétt neytanda til að breyta eftirstöðvum lánsins í annan gjaldmiðil við tiltekna aðstæður, þ.m.t. um kostnað við umbreytinguna.

36. gr. Greiðsla fyrir gjalddaga.

Ljóst er af þeim umsögnum sem bárust efnahags- og viðskiptanefnd að skiptar skoðanir eru um ágæti uppgreiðslugjalda og þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu hvað þau varðar. Sí bendir á í umsögn sinni að lág uppgreiðslugjöld geti við tiltekna aðstæður haft áhrif á fjármálastöðugleika. Lögmannafélagið telur rétt að uppgreiðslugjöld séu samningsatriði á milli lánveitenda og lántaka, að varasamt sé að kveða á um lögboðin uppgreiðslugjöld og hámarksviðmið uppgreiðslugjalds skv. 3. mgr. 36. gr. sé ansi hátt. Í umsögn Samkeppniseftirlitsins kemur m.a. fram að reynslan undanfarin ár bendir til þess að of lágt hámark á uppgreiðslugjöld dragi úr framboði óverðtryggðra langra fasteignalána með föstum vöxtum og að rök byggi að baki þeirri breyttu skipan sem frumvarpið hefur í för með sér. Þó að til skoðunar komi að hafa mismunandi hámark á uppgreiðslugjöld eftir því hvort að lánið sé verðtryggt eða óverðtryggt. Jafnframt að það væri líklega til bóta að kveða á um fast hámark á heildarprósentu uppgreiðslugjalds fasteignalána. Neytendastofa og Neytendasamtökin leggja til í

umsögnum sínum að uppgreiðslugjöld verði alfarið lögð af. Ef ekki verði fallist á það þá sé rétt að halda óbreyttu núverandi hámarki skv. lögum nr. 33/2013 um neytendalán, þ.e. 1%, eða hið minnsta kveðið sé á um lægra hámark en hin hlutfallslega reikniregla sem kemur fram í frumvarpinu (0,2% fyrir hvert heilt ár sem stendur eftir af binditíma vaxta).

Ljóst er af fyrrgreindum umsögnum að ótti ríkir um að 0,2% reglan muni í einhverjum tilfellum leiða til ósanngjarnra uppgreiðslugjalda, þ.e. í þeim skilningi að sjónarmið um skiptingu kostnaðar við uppgreiðslu og fjármálastöðugleika megi ekki veða þyngra en almenn sjónarmið um neytendavernd og hreyfanleika á fjármálamarkaði.

Vert er benda á að í almennum athugasemdum við frumvarpið kemur fram að nefndin sem vann frumvarpsdrögin tók til umræðu að setja inn fast hámark á heildarprósentu uppgreiðslugjalds, t.d. 3% eða 4%, til viðbótar við 0,2% regluna en ekki náðist samstaða um slíka tillögu.

Ráðuneytið leggur til að 3. mgr. 36. gr. frumvarpsins orðist svo:

Uppgreiðslugjald má ekki fara yfir 0,2 % af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta fasteignaláns, þó aldrei hærrí fjárhæð en nemur 4% af endurgreiðslu og kostnaði lánveitanda við hana.

Rökstuðningurinn að baki tillögu ráðuneytisins er sá að rétt þyki að bregðast við þeim áhyggjum sem fram hafa komið í umsögnum og að fara varlega í að færa upp hámark uppgreiðslugjalds. Ráðuneytið bendir þó á sjónarmið sem fram koma í athugasemdum við frumvarpið um nauðsyn þess að breyta núgildandi reglu, enda stuðlar hún ekki að framboði lána með föstum vöxtum og gengur mun lengra en sambærilegar reglur á Norðurlöndunum.

Með breytingunni sem lögð er til er áfram stuðlað að auknu framboði óverðtryggðra lána með föstum vöxtum án þess þó að uppgreiðslugjald verðtryggðra fastvaxtalána, sem gjarnan kveða á um fasta vexti út allan lánstímann, geti við vissar aðstæður hækkað fram úr hófi og gert mjög erfitt fyrir neytendur að greiða upp lán sín fyrir gjalddaga.

Íslandsbanki bendir á í umsögn sinni að mikið óhagræði sé samfara því að vera með tvær mismunandi reiknireglur vegna uppgreiðslugjalds, þ.e. eina vegna fasteignalána til neytenda og aðra fyrir neytendalán. Ráðuneytið telur að slíkt óhagræði geti ekki vegið þyngra en að vera með skynsamlega reglu um uppgreiðslukostnað fasteignalána sem tekur mið af kostnaði við uppgreiðsluna og stuðlar að framboði lána með föstum vöxtum.

Í umsögn SFF kemur fram að samtökin telja að rétt væri að færa skýringar úr athugasemdum frumvarpsins varðandi kostnað lánveitanda af endurgreiðslunni í ákvæði 3. mgr. 36. gr. frumvarpsins og skýra nánar. Ráðuneytið bendir á að í 8. mgr. 36. gr. er Neytendastofu falið að skýra nánar í reglum hvernig reikna skuli út uppgreiðslugjald fasteignalána þ.m.t. hvað teljist sambærilegt nýtt fasteignalán. Við slíka reglusetningu skal Neytendastofa horfa til þeirra skýringa sem fram koma í athugasemdum við frumvarpið. Æskilegt er að við mat á því hvað teljist sambærilegt nýtt fasteignalán sé fyrst horft til lánaframboðs viðkomandi lánveitanda áður en horft er til annarra þátta s.s. lánaframboðs á markaði.

Einnig kemur fram í umsögn SFF tillaga um að bætt verði við heimild til handa lánveitendum til að innheimta umsýslugjald til að mæta beinum kostnaði vegna umsýslu af greiðslu láns fyrir þann tíma sem umsáminn er. Ráðuneytið leggst gegn því að lánveitendum verði veitt frekari heimild til álagningar gjalda vegna uppgreiðslu en þegar kemur fram í 36. gr. frumvarpsins.

SKE bendir á í umsögn sinni að 4. mgr. 36. gr. sé ofaukið þar sem þegar sé búið að tilgreina hámark uppgreiðslugjalds í 3. mgr. Ráðuneytið bendir á að í 36. gr. frumvarpsins eru fleiri en eitt hámark á uppgreiðslugjald og leggst gegn því að ákvæðið verði fellt brott.

Í umsögn NS kemur fram að rétt væri að reikna út raunkostnað lánveitenda við uppgreiðslu með öðrum hætti en að miða við breytingar á útlánsvöxtum. Ráðuneytið tekur undir að það væri betra að miða við fjármögnunarkostnað lánveitenda hverju sinni, þar sem slíkt gæfi réttari mynd af raunkostnaði lánveitenda af greiðslu fyrir gjalddaga. Það er hins vegar erfitt í framkvæmd við núverandi aðstæður þar sem lánveitendur fjármagna fasteignalán til neytenda með óuppgreiðanlegri sértryggðri skuldabréfaútgáfu til 3-5 ára í bland við innlán.

37. gr. Aðgerðir áður en krafist er nauðungarsölu.

Að mati ÍLS er óljóst hvaða skylda felst í ákvæði 37. gr. fyrir lánveitanda. LL taka fram í umsögn sinni að það geti vakið upp væntingar hjá neytanda um fyrirgreiðslur í formi endurfjármögnunar eða skilmálabreytingar að nefna þessi tvö úrræði í ákvæðinu. Einnig er gerð athugasemd við orðalagið „skal neytanda veitt færi á“ sem gefur til kynna að lánveitandi skuli eiga frumkvæði á því að bjóða einhver slík úrræði.

Ráðuneytið bendir á að hér er um markmiðsákvæði að ræða og erfitt er að kveða á um nákvæmlega hvernig lánveitandi skuli uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðinu í einstaka tilvikum. Í því samhengi er vert að nefna að endurfjármögnun eða skilmálabreyting láns eru bara úrræði sem nefnd eru í dæmaskyni í ákvæðinu og meta þarf í hverju tilviki fyrir sig hvort til staðar séu úrræði sem gætu leyst greiðsluferfiðleika neytanda. Stundum eru aðstæður slíkar að endurfjármögnun eða skilmálabreyting leysir ekki vandann. Einnig getur í sumum tilfellum reynst erfitt að ná í neytendur sem komnir eru í vanskil. Lánveitandi gæti bent neytanda á í bréfi, t.d. í greiðsluáskorun, að hafa samband svo hægt sé að ræða hvort til staðar séu úrræði sem gætu leyst greiðsluvanda hans. Bregðist neytandi ekki við slíkri ábendingu þá er það á hans ábyrgð.

38. gr. Eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu á fasteign.

Í umsögn LL kemur fram að skýra þurfi nánar á hvaða grundvelli lánveitanda sé skylt að bjóða upp á samkomulag um endurgreiðslu eftirstöðva. Til dæmis gæti komið fram að lánveitandi geti gert kröfu um að fyrir liggi fullnægjandi upplýsingar um fjárhag lántaka, að líta megi til eignastöðu og fara fram á tryggingar séu þær til staðar, að ekki sé hætta á undanskoti eigna og að greiðslugeta gefi tilefni til þess að eftirstöðvar verði endurgreiddar innan hæfilegs tíma. Að mati LL er nauðsynlegt að kveða á um slíkt þar sem ákvæðið takmarkar beitingu annarra lögmætra úrræða.

Ráðuneytið tekur undir þessi sjónarmið og leggur til að 38. gr. frumvarpsins orðist svo:

Glati samningur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans og eignastöðu.

Forsenda samkomulags skv. 1. mgr. er að neytandi veiti nauðsynlegar upplýsingar um fjárhag sinn og hann geti endurgreitt eftirstöðvar innan hæfilegs tíma. Lánveitanda er jafnframt heimilt að krefjast trygginga séu þær til staðar og gera þær að forsendu slíks samkomulags.

Lánveitandi skal tilkynna neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um niðurstöðu uppgjörs á nauðungarsölnunni þegar markaðsverð eignarinnar skv. 57. gr. laga um nauðungarsölu liggur fyrir. Í tilkynningunni skal neytandi upplýstur um að hann geti óskað eftir samkomulagi um greiðslur eftirstöðva skv. 1. mgr.

42. gr. Umsókn og skilyrði skráningar.

Í umsögn FME er bent á að það sé mjög matskennt hvenær lánveitandi sé fjárhagslega heilbrigður í skilningi 4. tl. 1. mgr. 42. gr. frumvarpsins. Ráðuneytið tekur undir að um matskennt ákvæði sé að ræða. Á hinn bóginn gefur ákvæðið FME svigrúm til þess að leggja mat á það hvort fyrirhugaður lánveitandi hafi fjárhagslega burði til þess að stunda lánastarfsemi samkvæmt frumvarpinu. FME getur í því skyni farið fram á allar upplýsingar frá hlutaðeigandi aðila, t.d. stofnefnahagsreikning, og eftir atvikum ársreikninga, og fjárhags- og viðskiptaáætlanir.

45. gr. Skráning lánamiðlara.

Í umsögn UMS kemur fram að ekki sé þörf á 2. tl. 45. gr. frumvarpsins, þar sem þeir aðilar sem þar eru taldir upp sinni ekki lánamiðun eða lánaráðgjöf.

Ráðuneytið tekur undir þessi sjónarmið og leggur til að 2. tl. 45. gr. frumvarpsins verði felldur brott.

Í umsögn LMFÍ kemur fram tillaga að orðalagsbreytingu á 1. tl. 45. gr. sem ráðuneytið styður ekki, enda er hún ekki í samræmi við 8. tl. 29. gr. frumvarpsins sem undanþága lögmanna og endurskoðenda frá skráningu sem lánamiðlari byggir á.

46. gr. Skilyrði fyrir skráningu lánamiðlara.

Í umsögn FME er lagt til að sams konar hæfisskilyrði verði lögð á framkvæmdastjóra lánamiðlara eins og framkvæmdastjóra lánveitenda.

Ráðuneytið styður þessa tillögu. Eðlilegt er að gera sömu kröfur til framkvæmdastjóra lánamiðlara og stjórnarmanna lánamiðlara enda fer framkvæmdastjóri með daglegan rekstur.

Í umsögn FME kemur jafnframt fram að í 42. og 46. gr. frumvarpsins er notast við hugtakið óflekkað mannorð og að sú hugtakanotkun samræmist ekki þeim ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, er fjalla um hæfisskilyrði stjórnarmanna og framkvæmdastjóra.

Ráðuneytið leggur til eftirfarandi breytingu:

Í stað orðanna „óflekkað mannorð“ í 2. tl. 1. mgr. 42. gr. og 3. tl. 1. mgr. 46. gr. frumvarpsins komi: gott orðspor.

FME bendir einnig á í umsögn sinni að rétt væri að breyta orðalagi 2. mgr. 46. gr. frumvarpsins á þann veg að vísað sé til þess að ráðherra skuli setja reglugerð um fjárhæð starfsábyrgðartryggingar. Ráðuneytið tekur undir þetta.

Ráðherra skal í reglugerð ákveða lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara skv. 2. tölul. 1. mgr

52. gr. Stjórnvaldssektir Neytendastofu.

Ráðuneytið leggur til í samræmi við ábendingu frá FME að felldur verði út 25. tl. 1. mgr. 52.gr. um heimild NEST til að leggja á stjórnvaldssekt vegna brota á 25. gr. frumvarpsins um hámark veðsetningarhlutfalls enda er FME falið eftirlit með ákvæðum frumvarpsins um hámark veðsetningarhlutfalls.

25. tl. 1. mgr. 52. gr. frumvarpsins fellur brott.

61. gr. Gildistaka.

Lagt er til í samræmi við tillögur LMFÍ og SFF að gildistökufrestur frumvarpsins verði 1. janúar 2017 í stað 1. september 2016.

Aðrar ábendingar.

Ráðuneytið leggur til, í samræmi við umsögn Neytendastofu, að vísunum til lántaka verði breytt í neytanda þar sem við á í frumvarpinu.

Í umsögn sinni leggja SFF til að ekki verði gerð krafa um greiðslumat á neytendalánnum óháð fjárhæðarmörkum. Ráðuneytið styður ekki þessa tillögu enda stuðlar hún ekki að ábyrgum lánveitingum. Fjárhæðir neytendalána geta verið allnokkrar s.s. vegna bílalána og framkvæmalán án veðs í íbúðarhúsnæði.

Í umsögn sinni leggur FME til að eftirlitinu verði veitt heimild, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, til að kveða á um hámark greiðslubyrðarhlutfalls í reglum. Afstaða ráðuneytisins er að rétt sé að fara sér hægt í því að veita eftirlitsaðilum fleiri stjórnþæki er lúta að fjármálastöðugleika en þegar hefur verið gert. Ráðuneytið telur að verið sé að stíga stórt skref með frumvarpinu þar sem lagt er til að Fjármálaeftirlitið hafi heimild til, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, að setja reglur um hámark veðsetningarhlutfalls og ekki sé rétt að ganga lengra að svo stöddu. Líkt og Fjármálaeftirlitið benti á í umsögn sinni er eitt af meginhlutverkum fjármálastöðugleikaráðs að skilgreina þær aðgerðir, aðrar en beitingu stjórnþækja Seðlabanka Íslands í peningamálum, sem taldar eru nauðsynlegar á hverjum tíma til að efla og varðveita fjármálastöðugleika. Það eru tæp tvö ár síðan að lög nr. 66/2014 um fjármálastöðugleikaráð gengu í gildi og má því segja að opinber stefna um fjármálastöðugleika sé skammt á veg komin. Ný þjóðhagsvarúðartæki á borð við eiginfjárauka hafa verið innleidd án þess að enn hafi reynt á getu þeirra til þess að stuðla að fjármálastöðugleika í íslensku hagkerfi og samspil þeirra við önnur stýritæki sem stjórnvöld hafa úr að ráða. Ráðuneytið útilokar ekki að settar verði reglur um lánagreiðsluhlutföll í framtíðinni en telur rétt að frekari reynsla af beitingu þjóðhagsvarúðartækja liggi fyrir áður svo betur megi meta þörfina fyrir þær. Að lokum ber að nefna að með lögum nr. 33/2013 um neytendalán komu fram almennar reglur um samræmda framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats sem unnið hafa gegn útlánaþenslu. Í fasteignalánafrumvarpinu er lagt til að settar verði frekari kröfur en nú gilda hvað varðar heimildir lánveitenda til að veita fasteignalán þrátt fyrir neikvætt greiðslumat til að stuðla að ábyrgum lánveitingum.

Samantekt á tillögum fjármála- og efnahagsráðuneytisins um breytingar á frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda í kjölfar umsagna haghafa við þinglega meðferð.

1. gr.

Við 3. gr. frumvarpsins bætast tvær nýjar málsgreinar, 2. og 3. mgr., svohljóðandi:

2. Um lán sem veitt eru vegna endurbóta á fjöleignarhúsi samkvæmt ákvörðun húsfundar skv. lögum um fjöleignarhús gilda ekki ákvæði VII. kafla. Hið sama á við um lán sem veitt eru til að breyta íbúðarhúsnæði til að mæta sérþörfum vegna fötlunar eða veikinda.

3. Um endurfjármögnun fasteignaláns án hækkunar höfuðstóls gilda ekki ákvæði VII. kafla.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 4. gr. frumvarpsins:

a. 5. og 10. tl. 4. gr. frumvarpsins falla brott.

b. Nýr tölulíður, 5. tl., bætist við, svohljóðandi:

Greiðsluferfiðleikar: Tilvik þar sem neytandi getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar eða fyrirséð er að hann muni ekki geta staðið við þær vegna breytinga á aðstæðum hans, s.s. vegna örorku, veikinda, atvinnumissis eða andláts maka.

c. Á eftir orðinu „ávinningi“ í 13. tl. 4. gr. frumvarpsins kemur: *stundar lánamiðlun, þ.e.*

3. gr.

7. gr. frumvarpsins orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Gjöld.

Lánveitanda er aðeins heimilt að krefja neytanda um gjöld sem fram koma í samningi um fasteignalán, byggjast á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint, auk vaxta.

Allar upplýsingar sem ber að veita neytendum á grundvelli laga þessara skulu veittar án endurgjalds.

4. gr.

1. mgr. 9. gr. frumvarpsins orðast svo:

Starfsmenn lánveitenda og lánamiðlara skulu á hverjum tíma hafa fullnægjandi þekkingu og hæfni hvað varðar samningsgerð, lánaframboð, lánveitingu, lánamiðlun og lánaráðgjöf.

5. gr.

5. tl. 2. mgr. 12. gr. frumvarpsins orðast svo:

Tegundir útlánsvaxta þar sem tilgreint er hvort vextir eru fastir eða breytilegir, eða hvort tveggja, ásamt skýringardæmi og stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta og þýðingu þeirra fyrir neytanda. Tilgreina skal skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

8. gr.

Á eftir orðunum „skv. 13. gr.“ í 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins kemur: afhenda neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli,.

9. gr.

Í stað orðanna „15 ár“ í 1. tl. 1. mgr. 19. gr. frumvarpsins kemur: 20 ár.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 23. gr. frumvarpsins:

a. Í stað orðsins „10%“ í 4. tl. 1. mgr. kemur: 20%.

b. 5. tl. 1. mgr. orðast svo: Maka sem situr í óskiptu búi né tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán í allt að tólf mánuði.

11. gr.

5. mgr. 24. gr. frumvarpsins orðast svo:

Lánveitandi eða lánamiðlari skal upplýsa neytanda um það að ef neytandi veitir ófullnægjandi upplýsingar kunni það að leiða til þess að ekki sé unnt að meta greiðslugetu og lánsúmsókn hans.

12. gr.

Í stað orðsins „80%“ í 2. mgr. 25. gr. frumvarpsins kemur: 100%.

13. gr.

27. gr. frumvarpsins orðast svo:

Vegna lánveitingar skulu lánveitendur frá aðildarríkjum hafa aðgang að opinberum gagnagrunnum hér á landi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda. Hið sama á við um gagnagrunna fjárhagsupplýsingastofa með starfsleyfi hér á landi. Um vinnslu persónuupplýsinga fer samkvæmt lögum um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga.

Skilyrði fyrir aðgangi að gagnagrunnum skv. 1. mgr. skulu vera án mismununar.

14. gr.

Á eftir orðinu „aðstæður“ í 2. tl. 1. mgr. 32. gr. frumvarpsins kemur: „þ.m.t. um kostnað við umbreytinguna.

15. gr.

Í stað orðanna „kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni“ í 3. mgr. 36. gr. frumvarpsins kemur: 4% af endurgreiðslu og kostnaði lánveitanda við hana.

16. gr.

38. gr. frumvarpsins orðast svo:

Glati samningur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans og eignastöðu.

Forsenda samkomulags skv. 1. mgr. er að neytandi veiti nauðsynlegar upplýsingar um fjárhag sinn og hann geti endurgreitt eftirstöðvar innan hæfilegs tíma. Lánveitanda er jafnframt heimilt að krefjast trygginga séu þær til staðar og gera þær að forsendu slíks samkomulags.

Lánveitandi skal tilkynna neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um niðurstöðu uppgjörs á nauðungarsölnunni þegar markaðsverð eignarinnar skv. 57. gr. laga um nauðungarsölu liggur fyrir. Í tilkynningunni skal neytandi upplýstur um að hann geti óskað eftir samkomulagi um greiðslur eftirstöðva skv. 1. mgr.

17. gr.

2. tl. 45. gr. frumvarpsins fellur brott.

18. gr.

Í stað orðanna „óflekkað mannorð“ í 2. tl. 1. mgr. 42. gr. og 3. tl. 1. mgr. 46. gr. frumvarpsins kemur: gott orðspor.

19. gr.

2. mgr. 46. gr. frumvarpsins orðast svo:

Ráðherra skal í reglugerð ákveða lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara skv.

2. tölul. 1. mgr

20. gr.

25. tl. 1. mgr. 52. gr. frumvarpsins fellur brott.

21. gr.

Ákvæði til bráðabirgða í lögunum orðast svo:

Heimilt er fram til 21. mars 2019 að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns við mat á þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara skv. 9. gr.

22. gr.

Í stað orðsins „lántaki“ í b. lið 12. tölul. 4. gr., 2. og 3. mgr. 23. gr., 2. mgr. 24. gr., 2. tl. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 34. gr. komi: neytandi.

23. gr.

d. liður 5. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán orðast svo:

Greiðslumat: Útreikningur á greiðslugetu neytanda sem m.a. byggist á opinberum neysluiðmiðum.