

Reykjavík, 31. ágúst 2016

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis

Alþingi við Austurvöll

Varðar: Umsögn um mál 817, breyting á lögum um vexti og verðtryggingu (hámark á lánstíma verðtrygggra jafngreiðslulána)

Vísað er til erindis nefndarinnar dagsett 19. ágúst sl. þar sem óskað var umsagnar Samtaka fjármálafyrirtækja um ofangreint mál.

Sú breyting sem lögð er til með frumvarpinu er að hámarkslánstími verðtryggðra jafngreiðslulána neytenda, með ákveðnum undanþágum, verði 25 ár. Tilgangur þessa er að draga úr líkum á því að eiginfjárstaða íbúðarkaupenda verði neikvæð. Verðtryggð jafngreiðslulán til 40 hafa þann eiginleika að eignarmyndun á fyrri hluta lánstímans er mjög hæg. Lántakar eru fyrst og fremst að greiða vexti en höfuðstóll lána lækkar lítið. Þetta helst í hendur með að greiðslur eru lágar.

Í skýrslu sem unnin var á vegum Samtaka fjármálafyrirtækja á árinu 2014 var varað við hættu af löngun verðtryggðum jafngreiðslulánum, þ.e. að þau gætu þegar efnahagsáföll ríða yfir og fasteignaverð lækkar umtalsvert að raungildi, valdið því að hrein eign íbúðakaupenda þurrkist út og verði jafnvel neikvæð.

Ríkið, fyrir millgöngu Íbúðalánasjóðs, hafði forgöngu um lengingu lánstíma verðtryggðra jafngreiðslulána til íbúðarkaupa í 40 ár. Þegar það var gert lögðu stjórnvöld áherslu á að tilgangur þess að lengja fasteignalán, sem almennt höfðu verið lánuð til 25 – 30 ára, væri að lækka greiðslubyrði þeirra og gera fleirum kleift að eignast sína eigin íbúð.

Stytting hámarkslánstíma úr 40 í 25 hefur umtalsverð áhrif á greiðslubyrði verðtryggðra jafngreiðslulána. Miðað við algeng vaxtarkjör í dag (3,6%) þýðir stytting lánstímans að greiðslubyrði lánanna þyngist um tæp 29%, mánaðargreiðsla af 10 m.kr. láni hækkar úr kr. 39.342 í kr. 50.601. Rétt er að hafa í huga að verðtryggð jafngreiðslulán eru lang algengasta lánsform fasteignalána í dag og 40 ára lán algengasti lánstíminn. Að öðru óbreyttu myndi slík breyting hafa verulega neikvæð áhrif á getu almennings til að fjármagna íbúðarkaup, sérstaklega ungs fólk og tekjulægri hópa.

Miklu skiptir að með frumvarpinu eru veittar undanþágur frá takmörkun á hámarkslánstíma þessara lána og heimilað að veita lengri lán í ákveðnum tilvikum. Undanþágurnar eru þrennskonar, vegna aldurs, vegna lágra tekna og vegna veðsetningarhlutfalls undir 50%. Samkvæmt mati sem er í greinargerð með frumvarpinu er áætlað að allt 75% lántakenda gætu fallið undir undanþágurnar. Ef svo er draga undanþágurnar verulega úr neikvæðum áhrifum frumvarpsins og getu viðkvæmra samfélagshópa til kaupa á íbúðarhúsnæði.

Samtök fjármálafyrirtækja telja ástæðu til vekja athygli efnahags- og viðskiptanefndar á nokkrum þáttum frumvarpsins sem ástæða er ef til vill að skoða nánar:

- Takmörkun skv. frumvarpinu gæti falið í sér hindranir við endurfjármögnun og takmarkað möguleika neytenda á að leita hagstæðari tilboða og flytja sig milli viðskiptabanka. Þannig gæti ákvæði frumvarpsins takmarkað samkeppni.
 - Dæmi: Einstaklingur 34 ára tekur 40 ára verðtryggt jafngreiðslulán. Eftir 1-2 ár hefur hann hug á að skipta um viðskiptabanka eða fær tilboð um betri kjör annars staðar á verðtryggðu jafngreiðsluláni. Hann þá orðinn 35-36 ára gamall og er eingöngu heimilt að taka slíkt lán til 35 ára en þá eru þó 38-39 ár eftir af láninu sem hann hefði viljað endurfjármagna. Sökum hærri greiðslubyrði hefur viðkomandi ekki færi á að endurfjármagna með öðru lánsformi.
- Samkvæmt frumvarpinu virðist ekki gert ráð fyrir því að takmörkun verði á yfirtöku eldri lána, sbr. umfjöllun um meginefni frumvarpsins í greinargerð.
 - Slíkt getur leitt til tvöfaldrar verðmyndunar á fasteignamarkaði. Fasteignir með áhvilandi verðtryggðum jafngreiðslulánum til lengri tíma en 25 ára gætu farið að seljast betur en aðrar eignir þar sem mögulegt væri að taka lánin yfir ef kaupandi hefði ekki heimild til þess að taka nýtt slíkt lán vegna takmarkana frumvarpsins. Rétt er þó að benda á að slíkar takmarkanir gætu torvelað fasteignaviðskipti.
- Ruðningsáhrif gætu leitt til þess að vægi óverðtryggðra lána verði minna þvert á fyrirætlanir.
 - Svokölluð blönduð leið húsnæðislána hefur notið mikilla vinsælda. Þ.e. verðtryggt að hluta og óverðtryggt að hluta.
 - Algengt er að verðtryggði lánshlutinn sé jafngreiðslulán til 40 ára svo greiðslubyrðin sé sem lægst af þeim hluta svo hægt sé að taka sem stærstan hluta lánsins í óverðtryggðu þannig að eignamyndun verði sem hröðust.
 - Með því að takmarka möguleika á að taka verðtryggð jafngreiðslulán til 40 ára gæti afleiðingin orðið sú að vægi óverðtryggðra lána í blönduðum lánnum minnki. Þ.e. þar sem greiðslubyrði af verðtryggða hlutanum er hærri af láni með slíku láni til 25 ára en 40 ára eða láni með jöfnum afborgunum. Þ.a.l. væri minni greiðslugeta fyrir óverðtryggða hlutann sem af þeim sökum yrði lægri en ella.
 - Sjá má ágæta umfjöllun Más Mixa um blandaða leið:
<http://www.mbl.is/vidskipti/pistlar/marmixa/2177943/>
- Í fljótu bragði virðast undanþágurnar frá takmörkun frumvarpsins leiða til þess að niðurstaðan sé í andstöðu við röksemdafærslu frumvarpsins.
 - Rökin fyrir breytingunum skv. frumvarpinu eru fyrst og fremst að ókostir verðtryggðra jafngreiðslulána séu þeir að verðbótum er velt á höfuðstól og greiðslum þeirra frestað. Þannig verði eignamyndun hægari og líkur á neikvæðu eigin fé aukast. Jafnframt segir í

frv. að fullyrða megi að neytendur séu ekki nægilega meðvitaðir um þá áhættu sem verðtryggð jafngreiðslulán beri með sér.

- Í frumvarpinu er hins vegar lagt til að þeir hópar sem eru hvað viðkvæmastir eru fyrir þessum neikvæðu áhrifum muni áfram geta tekið slík lán til 40 ára. Þ.e. ungt fólk og tekjulágir.
 - Takmörkunin virðist þannig í raun eingöngu ná til þeirra neytenda sem líklegt er að hafi aldur og reynslu til þess að þekkja áhrif verðtryggðra jafngreiðslulána og nægilegar tekjur/eignir til þess að ráða við áhrifin. Þetta er í reynd sá hópur sem er fyrirfram ólíklegri til þess að óska eftir slíkum lánum.
- Velta má upp þeirri spurningu hvort takmörkunin sem leiðir af frumvarpinu samræmist jafnræðisreglu 65. gr. stjórnarskrárinnar.
- Með takmörkuninni verður ákveðnum hópi óheimilt að nýta ákveðna tegund fjármögnunar sem hefur í för með sér lægstu mögulegu greiðslubyrði. Vegna undantekninga virðist sá hópur vera minnihluti neytenda.

Á undanförunum árum hefur fjölbreyttni lánsforma til fjármögnunar fasteignakaupa tekið stakkaskiptum, fyrst og fremst að frumkvæði banka og sparisjóða. Lántakendum standa nú til boða bæði verðtryggð og óverðtryggð fasteignalán, með jöfnun greiðslum eða jöfnun afborgunum. Þá eru margvísleg form vaxtabindingar í boði, fljótandi vextir, fastir vextir í 3 til 5 ár eða fastir vextir út lánstíma. Aðrir lánveitendur fasteignalána, aðrir en Íbúðalánasjóður, svo sem lífeyrissjóðir, hafa í kjölfarið einnig aukið vöruúrval sitt á þessu sviði. Neytendum standa því til boða margir fleiri kostir til fjármögnunar fasteignaviðskipta en verðtryggð jafngreiðslulán.

Algengt er og hefur verið undanfarin ár að lántakar blandi saman verðtryggðum og óverðtryggðum lánum þegar þeir taka fasteignalán. Til dæmis að helmingur fjármögnunar sé verðtryggður en hinn helmingurinn óverðtryggður. Látakendum býðst að blanda þessu saman í þeim hlutföllum sem þeir kjósa. Með því næst fram hraðari endurgreiðsla lána. Í raun eru lántakar með þeim hætti að bregðast við þeirri áhættu sem þessu frumvarpi er ætlað að leysa, þ.e. forða því að eigið fé þeirra í fasteign verði neikvætt. Spyrja má því hvort þörf sé á þessari lagasetningu.

Að mati SFF er stytting hámarkslánstíma, með þeim undanþágum sem gerðar eru með frumvarpinu, ásættanleg málamiðlun í þá átt að draga úr þeirri áhættu sem löngum verðtryggðum jafngreiðslulánum fylgir án þess að skapa viðkvæmum hópum á fasteignamarkaði erfiðleika.

Virðingarfyllt,



fyrir hönd Samtaka fjármálafyrirtækja