



Alþingi
Nefndasvið Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

Reykjavík 30.8.2016
Tilvísun: 201608-0021

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, með síðari breytingum (verðtryggð lán), 817. mál.

Alþýðusamband Íslands hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingar á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, með síðari breytingum (verðtryggð lán), 817. mál.

Með frumvarpinu er lagt til að frá og með 1. janúar 2017 verði óheimilt að veita neytendalán til lengri tíma en 25 ára sé það verðtryggt með jafngreiðslufyrirkomulagi. Þó verði áfram heimilt að veita slík lán ef eitt af eftirfarandi skilyrðum er fullnægt:

- Lántaki er yngri en 35 ára á lántökudegi má lána til allt að 40 ára
- Lántaki er 35-39 ára á lántökudegi má lána til allt að 35 ára
- Lántaki er 40-44 ára á lántökudegi má lána til allt að 30 ára
- Skattskyldar tekjur næstliðins árs eru lægri en 3,5 milljónir hjá einstaklingi (292.000 á mánuði) eða 6 milljónum hjá pörum (500.000 á mánuði)
- Veðsetningarhlutfall er ekki hærra en 50% á lántökudegi

Samkvæmt greinagerð frumvarpsins er markmið breytinganna að stemma stigum við þeirri hættu sem felst í verðtryggðum langtímafasteignalánnum. Þar kemur einnig fram að á árinu 2015 hafi verðtryggði jafngreiðslulán til 40 ára numið um 78% allra nýrra íbúðalána. Gera megi ráð fyrir að 30-50% lántaka falli undir undanþáguákvæði frumvarpsins vegna aldurs, 5-10% vegna tekna og 5-15% vegna veðsetningar. Í heildina má því gera ráð fyrir að allt að 75% lántaka falli undir undanþáguákvæði frumvarpsins og hafi þannig áfram heimild til að taka verðtryggð jafngreiðslulán til lengri tíma en 25 ára.

Með hliðsjón af þessu er óljóst hver áhrif frumvarpsins verða í reynd og hvernig breytingin á að tryggja að markmið frumvarpsins nái fram að ganga. Líkt og farið er yfir í greinagerð frumvarpsins mun reynast ungu fólki og tekjulágum heimilum erfitt eða jafnvel ómögulegt



að ráða við greiðslubyrði styttri lána og/eða óverðtryggðra lána. Með frumvarpinu er því lagt til að þessum hópum verði áfram veitt hin áhættusömu verðtryggðu jafngreiðslulán til 40 ára.

Með þessum breytingum er ekki gerð nein tilraun til að takast á við hin raunverulega vanda sem fellst í háum vöxtum og gölluðu húsnæðislánakerfi. Í stað þess eru viðkvæmstu hóparnir skildir eftir með þann eina raunhæfa kost að fjármagna húsnæðis kaup með dýrasta lánsforminu.

Alþýðusambandið hefur um nokkurt skeið talað fyrir því að farið verði í gagngerar breytingar á húsnæðislánakerfinu sem tryggja að hagnaður lánveitanda af viðskiptum með vel tryggð skuldabréf með veði í húsnæði fólks skili sér í formi lægri vaxta til lántakenda. Í dag rennur þessi vaxtamunur alfarið til lánveitandans.

Í því samhengi hefur verið horft til danska húsnæðislánakerfisins þar sem lánveitendum er skylt að skilja að fasteignalánastarfsemi sín og aðra áhættusæknari lánastarfsemi með sérstökum húsnæðisveðlánastofnunum. Þá er þeim gert að halda jafnvægi milli útlána og fjármögnunar (eigna- og skuldahliðar) í húsnæðislánastofnunum til að koma í veg fyrir að misvægi valdi óþarfa áhættu sem lendi á lántökum.

Alþýðusambandið hefur gefið út ýtarlegt efni um þetta fyrirkomulag m.a. í skýrslunni *Nýtt húsnæðislánakerfi að danskri fyrirmynd* sem áður hefur verið kynnt Alþingi. [Skýrsluna má m.a. finna sem viðhengi við umsögn ASÍ um mál nr. 383 á yfirstandandi löggjafabingi.](#)

Alþýðusambandi mælist eindregið til þess að Alþingi taki upp þessar hugmyndir og geri nauðsynlega bragabót á húsnæðislánakerfinu.

Virðingarfyllst,

Henny Hinz
hagfræðingur ASÍ