



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Alþingi
Efnahags- og viðskiptanefnd
v/ Austurvöll
150 REYKJAVÍK

1. september 2016
Tilvísun: 2016080035

Efni: Frumvarp til breytingar á lögum um vexti og verðtryggingu, takmörkun á heimild til að taka verðtryggð neytendalán, 817. mál

Fjármálaeftirlitið vísar til tölvubréfs nefndasviðs Alþingis, dags. 19. ágúst 2016, þar sem óskað er umsagnar Fjármálaeftirlitsins um framangreint frumvarp.

Þess skal getið að kallað var eftir sjónarmiðum Fjármálaeftirlitsins af hálfu sérfræðingahóps um afnám verðtryggingar af neytendalánum í lok árs 2013. Tekið hefur verið tillit til ýmissa sjónarmiða eftirlitsins í VI. kafla greinargerðar frumvarpsins sem byggir á skýrslu nefndarinnar. Því er ekki ástæða til að fjalla um alla þætti málsins í þessari umsögn. Rétt er þó að koma á framfæri þeim sjónarmiðum FME sem ekki virðist hafa verið tekið tillit til við smíði frumvarpsins og gætu skipt máli fyrir þinglega meðferð þess. Ennfremur vill FME koma á framfæri ábendingum um aðrar aðgerðir, bæði lagasetningu og framkvæmd gildandi laga, sem tengjast efni frumvarpsins.

Einkum virðist skorta á, í greiningu á áhrifum frumvarpsins, raunsæja tilgátu um áhrif þess á framboð lánsforma. Hafa verður í huga að helstu eiginleikar verðtryggðra jafngreiðslulána, lág greiðslubyrði í upphafi lánstíma sem vex í takt við verðlag og uppsöfnun höfuðstóls að nafnvirði, eru ekki bundnir við það tiltekna lánsform. Lánastofnanir geta hæglega boðið lán sem teljast ekki verðtryggð jafngreiðslulán en hafa engu að síður sambærilega eiginleika. Því er sú hættu fyrir hendi að sú takmörkun á framboði lána sem í frumvarpinu felst nái ekki tilætluðum árangri.

Dæmi um slíkt lánsform er lán með breytilegum nafnvöxtum, t.d. tengdum millibankavöxtum eða vöxtum seðlabanka, með ákvæði um hámark greiddra vaxta og að ógreiddir vextir bætist við höfuðstól. Einn íslensku viðskiptabankanna býður nú þegar slíkt lánsform, svokallað vaxtagreiðslupak.

Frá sjónarhóli fjármálastöðugleika og öryggis í rekstri lánstofnana skiptir mestu máli að skuldsetningarhlutföll (skuldir sem hlutfall af tekjum) og veðsetningarhlutföll (skuld sem hlutfall að verðmæti fasteignar) séu ekki óhófleg. Bæði verðtryggð jafngreiðslulán og lán með vaxtagreiðslupaki eru þess eðlis að ofangreind hlutföll geta hækkað eftir að lánið hefur verið veitt og þau reynst ótryggari en upphaflega mátti ætla. Fjármálaeftirlitið tekur nú þegar á þessu með tvenns konar hætti. Annars vegar bera lán yfir tilteknu veðhlutfalli hærri



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

áhættuvog, og þar með hærri eiginfjárkröfu, en ella. Þá er ekki eingöngu horft til upphaflegs veðhlutfalls heldur hvernig það er hverju sinni. Hins vegar gerir Fjármálaeftirlitið kröfu um að fjármálafyrirtæki haldi viðbótar eigin fé vegna áhættu sem mismunur á verðtryggðum eignum og skuldum veldur.

Í frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda (383. mál, 25. gr.) er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til að setja reglur um hámarks veðsetningarhlutfall sem getur verið mismunandi eftir tegundum lána. Þar hefur í aðraganda málsins einkum verið horft til þess að þak á veðsetningarhlutfall verðtryggðra jafngreiðslulána og sambærilegra lánsforma verði lægra en óverðtryggðra lána.

Önnur Norðurlönd hafa þegar sett reglur um hámarks veðsetningarhlut. Þau hafa jafnframt sett, eða vinna að því að setja, reglur um hámarkshlutfall lánsfjárhæðar af tekjum lántaka. Fjármálaeftirlitið telur æskilegt að það hefði heimild til að setja slíkar reglur þar sem í sumum tilfellum, svo sem þegar fasteignaverð hækkar hratt, getur veðsetningarhlutfall haft takmörkuð áhrif á skuldsetningu heimila. Í Svíþjóð og Noregi hafa jafnframt verið settar reglur sem gera kröfu um lágmarks afborgunarhlutfall af lánnum sem hafa veðhlutföll yfir skilgreindum mörkum.

Með hliðsjón af framgreindu er það mat Fjármálaeftirlitsins að núverandi heimildir og væntanlegar heimildir í frumvarpi um fasteignalán til neytenda, lítið eitt útvíkkaðar að Norrænni fyrirmynd, séu vel til þess fallnar að taka á þeim vanda sem uppsöfnun höfuðstóls að nafnvirði er. Hætt er við því að bann við veitingu á tilteknum verðtryggðum jafngreiðslulánum beri ekki tilætlaðan árangur þar sem auðvelt er að skilgreina önnur lánsform með sömu eiginleika.

Virðingarfyllt,

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ


Jón Þór Sturluson


Anna Mjöll Karlsdóttir