

Reykjavík, 1. september 2016

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, 817. mál.

Íbúðalánasjóður hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu þar sem gerð er tillaga um takmarkanir á heimildum til veitingu verðtryggðra fasteignalána. Er gerð tillaga um að eingöngu verði heimilt að veita slík lán til 15 ára nema uppfyllt séu ákveðin skilyrði sem tilgreind eru í tillögunni.

Íbúðalánasjóður starfar skv. lögum um húsnæðismál en tilgangurinn með þeim lögum er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Með hliðsjón af tilgangi laganna telur Íbúðalánasjóður rétt að gera eftirfarandi athugasemdir við efni frumvarpsins.

1. Fjárhæð tekna sem grundvöllur undanþágu skv. d. lið

Íbúðalánasjóði þykir rétt að gera athugasemd við d. lið þar sem fjallað er um undanþáguheimild ef skattskyldar tekjur næstliðins árs nema 3,5 millj. kr. eða lægri fjárhæð hjá einstaklingi eða 6 millj. kr. eða lægri fjárhæð ef lántakar eru fleiri en einn. Er hér um að ræða mánaðartekjur upp á 292 þús. kr. hjá einstaklingi og 500 þús. kr. samtals hjá hjónum/pari. Í neysluviðmiðum velferðarráðuneytisins gera grunnviðmiðin ráð fyrir því að útgjöld án samgangna og húsnæðiskostnaðar séu 96.871 kr. fyrir einstakling (137.038 kr. ef miðað er við dæmigerð viðmið). Á viðkomandi þá eftir að greiða fyrir rekstur húsnæðis en skv. 8. gr. reglugerðar nr. 920/2013 um lánshæfis- og greiðslumat skal áætlaður rekstrarkostnaður fasteigna á ársgrundvelli nema að lágmarki 2% af virði fasteignarinnar. Þegar skattar og launatengd gjöld hafa verið dregin af 292 þús. kr. heildarlaunum og gert hefur verið ráð fyrir framfærslukostnaði að lágmarki 97 þús. kr. auk reksturs húsnæðis, má gera ráð fyrir að lítið verði eftir til að greiða af fasteignalánnum og því litlar líkur á að einstaklingur með þessi laun geti staðist greiðslumat. Þá gerir d. liðurinn ekki ráð fyrir að tekið sé tillit til þess hvernig fjölskylduhagir eru en einstætt foreldri væri því enn síður til þess fallið að standast greiðslumat miðað við 3,5 millj. kr. árslaun.

2. Áhrif á leigumarkað

Líkt og fram kemur í almennum athugasemdum með frumvarpinu mun það leiða til þess, nái það fram að ganga, að efnaminni einstaklingar og fjölskyldur muni eiga erfiðara með að fjárfesta í fasteignum þar sem hærri greiðslubyrði minnkar líkurnar á því að viðkomandi standist greiðslumat. Eru því líkur til þess að efnaminni einstaklingar og fjölskyldur fari í auknum mæli á leigumarkaðinn. Af þeim sökum telur Íbúðalánasjóður nauðsynlegt að haldið verði áfram að styrkja leigumarkaðinn en mikilvægt skref hafi þó verið stigið í þá átt með samþykkt laga um almennar íbúðir. Á sama hátt sé mikilvægt að styrkja rannsóknir og greiningar á markaðinum. Í því sambandi skal bent á að í frumvarpi sem nú liggur fyrir á Alþingi um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 (þingskjal 1605-849. mál) er gert ráð fyrir

Því að hlutverk Íbúðalánasjóðs sem snýr að stefnumótun og greiningum á húsnæðismarkaði verði aukið verulega. Fagnar Íbúðalánasjóður þeim fyrirætlunum og telur fulla þörf á að, og ekki síður nái frumvarpið fram að ganga og eftirspurn á leigumarkaði aukast í kjölfarið.

Með vísan í allt framangreint leggur Íbúðalánasjóður til að kannað verði enn frekar hvaða áhrif frumvarpið muni hafa á efnaminni einstaklinga og fjölskyldur, og möguleika þeirra á að eignast húsnæði á viðráðanlegum kjörum, sérstaklega út frá þeim viðmiðum sem sett eru um fjárhæð tekna í d. lið og líst er hér að framan. Einnig að stjórnvöld haldi áfram vinnu sinni við að styrkja leigumarkaðinn með úrræðum sem og rannsóknum.

Að lokum vill Íbúðalánasjóður áréttta mikilvægi þess með tilliti til efnahagsstöðugleika, þrátt fyrir að ekki sé fjallað um það í frumvarpi þessu, að lögfestar verði reglur um að jafnvægi ríki milli útlána og fjármögnunar þeirra líkt og fjallað er um í niðurstöðum í skýrslu verkefnastjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála frá maí 2014. Er slíkt til þess fallið að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og réttaröryggi neytenda.

Virðingarfyllst,
f.h. Íbúðalánasjóðs

Anna A. Ingvarsdóttir

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir
yfirlögfræðingur