

# *Fjármála- og efnahagsráðuneytið*

## *Minnisblað*

Viðtakandi: **Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis**  
Sendandi: **Fjármála- og efnahagsráðuneytið**  
Dagsetning: **26.02.2021**  
Málsnúmer: **FJR20120037**  
Bréfalykill: **3.7**

Efni: Viðbrögð fjármála- og efnahagsráðuneytisins við umsögnum sem bárust efnahags- og viðskiptanefnd um frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu o.fl.

Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur, að beiðni efnahags- og viðskiptanefndar, tekið saman minnisblað þetta sem felur í sér afstöðu ráðuneytisins til umsagna sem bárust nefndinni um frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu (441. mál, þskj. 752, á 151. löggjafarþingi 2020-2021). Fimm umsagnir bárust, frá Alþýðusambandinu, BSRB, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum fjármálafyrirtækja og Seðlabanka Íslands.

Í umsögn **Alþýðusambandsins** er vísað til þess að sambandið veitti umsögn um málið á fyrri stigum, í samráðsgátt stjórnvalda, og benti þá á að undanþágur frumvarpsins frá banni við 40 ára verðtryggðum jafngreiðslulánum væru of rúmar. Alþýðusambandið telur það til bóta að nú sé búið að þrengja aldurstengdu undanþágurnar en að aðstæður séu til staðar til að ganga lengra en gert er í frumvarpinu.

**BSRB** benda á það í umsögn sinni að það skorti mikið á þær mótvægisáðgerðir sem lofað var til að tryggja húsnæðisöryggi tekjulægri einstaklinga ef lánstími verðtryggðra jafngreiðslulána yrði stytur með lögum. BSRB telur því hættu á því að frumvarpið stuðli að aukinni misskiptingu. Bandalagið styður ekki framgang frumvarpsins að óbreyttu.

Fram kemur í umsögn **Samtaka atvinnulífsins** að fjölgun valkosta sé æskilegri en fækkun þeirra og að fremur ættu að leggja áherslu á vandaða upplýsingagjöf til lántakenda um áhættur mismunandi lánaforma. Jafnframt er bent á tvennt varðandi undanþáguákvæði frumvarpsins, þ.e. að viðkvæmasti hópurinn megi áfram taka áhættusöm lán og að það sæti furðu að undanþága vegna lána þar sem veðsetningarhlutfall nemi 50% eða minna á lántökudegi hafi verið felld út án skýringa þar sem þeir sem hafa sterka eiginfjárstöðu eru alla jafna sá hópur sem hefur hvað minnsta áhættu af lánsforminu af þeim sem áformað var að veita undanþágu. Jafnframt er bent á að kaupmáttur hefur aukist mjög á undanförmum árum og að heimilin hafi í auknum mæli kosið að fjármagna húsnæðis kaup með óverðtryggðum lánum. Að lokum er bent á að ábyrg hagstjórn, öguð stjórn ríkisfjármála, kjarasamningar sem endurspeglar verðmætasköpun fyrirtækja og skilvirkari miðlun peningastefnunnar ættu að stuðla að minni hættu á verðbóluskotum og miklum gengislækkunum í framtíðinni.

Í umsögn **Samtaka fjármálafyrirtækja** er bent á að ekki sé augljóst að það þjóni neinum verulegum tilgangi að stytta hámarkslánstíma verðtryggðra fasteignalána með jafn viðtækum undanþágum og lagt er til. Varðandi sjónarmið um styttingu hámarkslánstímans vísa samtökin til eldri umsagnar um málið frá árinu 2016 þegar hliðstætt mál var í meðförum Alþingis. Stytting hámarkslánstíma bitnar fyrst og fremst á fólki með lágur tekjur og fólki á miðjum aldri sem ætlar að stækka við sig eða kaupa sérbylí. Sá hópur er oft með börn á framfæri og þunga framfærslu. Breytingin er því líkleg til að hefta kaupgetu

Þessa hóps og lækka verð á sérbylum. Þá kunni hún að auka þörf fyrir félagsleg úrræði á íbúðarmarkaði. Samtökin telja ekki ljóst af hverju undanþága fyrir þá sem geta fjármagnað íbúðarkaup með láni sem er 50% eða minna af kaupverði íbúðar sem var í eldri útgáfu frumvarpsins er felld brott. Litlar eða engar líkur eru á því að nettó eign þeirra í íbúðarhúsnæði verði neikvæð þrátt fyrir áföll í efnahagslífi. Að mati samtakanna virðist skynsamlegt að tengja tekjumörk undanþágu frá banni við töku á verðtryggðum jafngreiðslulánum til 40 ára við mældar launaviðmiðanir, annars er hætt við að til innan skamms muni þessi undanþága ekki ná til marga. Þá er bent á að takmarkanir á heimildum til notkunar verðtryggðra lána muni þyngra vaxtabyrði lánþega. Að lokum benda samtökin á að þegar hafi verið gripið til aðgerða til þess að forða ofskuldsetningu heimila vegna fasteignakaupa með hámarki á veðsetningarhlutfall og takmörkunum á óvarinni skuldsetningu í erlendum gjaldmiðli. Því hafi sá vandi sem breytingunni er ætlað að bregðast við þegar verið leystur með öðrum leiðum.

Fram kemur í umsögn **Seðlabanka Íslands** að verðtryggðum húsnæðislánum fylgja fjölmargir kostir þótt þeim geti einnig fylgt ókostir eins og öðrum lánaformum. Þá minnir bankinn á þá staðreynd að skorður við framboði verðtryggðra lána fækka valkostum lántakenda og eru því almennt til þess fallnar að rýra velferð þeirra, enda getur staða þeirra, sem og þörf fyrir tiltekin lánsform, verið mjög mismunandi. Margt bendi til þess að lántakar velji nú almennt blöndu verðtryggðra og óverðtryggðra lána eftir því hvað hentar viðkomandi. Hugsanlega sé sá meinti vandi sem frumvarpinu er ætlað að leysa að hverfa eða jafnvel ekki lengur til staðar. Vakin er athygli á því að með þeim breytingum sem lagðar eru til er verið að stýra vali ákveðinna lántakenda þannig að greiðslubyrði þeirra þyngist sem mun knýja þá til að leita annarra kosta, svo sem óverðtryggðra lána. Slík lán með breytilegum vöxtum veita tiltölulega léttu greiðslubyrði í lágvaxtaumhverfi en geta líka aukið sveiflur og ófyrirsjáanleika í raungreiðslubyrði samanborið við verðtryggð lán. Seðlabankinn bendir á að ekki séu færð rök fyrir því að skilgreina sérstaklega lágmarkslengd verðtryggðra jafngreiðslulána umfram önnur form verðtryggingar og heldur ekki fyrir því að taka þá heimild af Seðlabankanum að ákvarða lágmarkstíma verðtryggðra lána til neytenda í reglum. Þá er bent á að óheppilegt sé að spyrða saman í einni lagagrein takmarkanir á veitingu verðtryggðra neytendalána annars vegar og fasteignalána hins vegar þar sem tilefni lánanna sé mjög ólíkt vegna þess að væntur líftími fasteignar sem tekin er að veði er mun lengri en væntur líftími neysluföru sem lánað er fyrir. Seðlabankinn leggur til að þessi mál verði endurskoðuð frá grunni þannig að skýrt sé að boðaðar aðgerðir nái raunverulega þeim markmiðum sem liggja til grundvallar. Bankinn vísar í því samhengi til fjölmargra umsagna sinna til Alþingis um hliðstæð mál á undanförunum árum og áratugum.

Ráðuneytið hefur lagt áherslu á að standa við þau fyrirheit sem gefin voru í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 3. apríl 2019 til stuðnings lífskjarasamningum aðila vinnumarkaðarins. Með það að leiðarljósi voru áform um nauðsynlegar lagabreytingar birt í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is í júlí 2019. Allt frá því áformin voru kynnt hafa borist umsagnir sem endurspegla ólík sjónarmið um þau atriði sem fjallað er um í frumvarpinu. Frá því málið var fyrst kynnt í samráðsgáttinni hefur verið leitast við að koma til móts við gagnrýni frá aðilum vinnumarkaðarins eins og rakið er í 5. kafla greinargerðar með frumvarpinu. Líkt og fram kemur í umsögnum um frumvarpið er enn til staðar talsverður ágreiningur um efni frumvarpsins. Ráðuneytið vísar til þess að öll helstu sjónarmið að baki frumvarpinu, eins og það liggur fyrir Alþingi, koma fram í greinargerð og í framsögu ráðherra við 1. umræðu frumvarpsins á Alþingi.