

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001 (takmarkanir á notkun verðtryggingar í lánsamningum til neytenda).

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

a. Á undan 1. mgr. koma þrjár nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Lágmarkstími verðtryggðra neytendalána og fasteignalána til neytenda er tíu ár og hámarkstími slíkra jafngreiðslulána er 25 ár.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er heimilt að veita verðtryggt jafngreiðslulán til lengri tíma en 25 ára sé um að ræða fasteignalán til neytenda og eitt af eftirtöldum skilyrðum er uppfyllt:

- a. lántaki er yngri en 35 ára á lántökudegi og lánstími er til 35 ára eða skemur,
- b. lántaki er 35–40 ára á lántökudegi og lánstími er til 30 ára eða skemur,
- c. skattskyldar tekjur næstliðins árs nema 4,2 millj. kr. eða lægri fjárhæð hjá einstaklingi eða 7,2 millj. kr. eða lægri fjárhæð ef lántakar eru tveir eða fleiri,

Ef lántakar skv. a–c-lið 2. mgr. eru tveir eða fleiri þarf a.m.k. einn þeirra að uppfylla viðkomandi skilyrði.

b. Við 1. másl. 1. mgr. bætist: annarra en neytendalána og fasteignalána til neytenda.

2. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2021. Lög in eiga ekki við um lán sem sótt er um fyrir þann tíma eða skuldskeytingu lána sem veitt voru fyrir þann tíma.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta var samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Það byggist að hluta til á eldra frumvarpi sem lagt var fram á 145. löggjafarþingi (þskj. 1537, 817. mál) um takmarkanir á heimildum til veitingar verðtryggðra jafngreiðslulána til neytenda.

2. Tilfni og nauðsyn lagasetningar.

Í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar frá 30. nóvember 2017 segir m.a. að ríkisstjórnin muni stíga markviss skref á kjörtímabilinu til afnáms verðtryggingar á lánnum en samhliða þeim verði ráðist í mótvægisáðgerðir til að standa vörð um möguleika ungs fólks og tekjulágra einstaklinga til að eignast húsnæði. Jafnframt kemur þar fram að sérstök áhersla verði lögð á að gæta efnahagslegs stöðugleika.

Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um markviss skref til afnáms verðtryggingar frá 3. apríl 2019, sem er liður í aðgerðum ríkisstjórnarinnar til stuðnings lífskjarasamningum aðila vinnu- markaðarins, koma fram sjö aðgerðir sem ríkisstjórnin mun beita sér fyrir til afnáms verð- tryggingar. Frumvarp þetta fjallar um tvær fyrstu aðgerðirnar:

1. Frá 1. júlí 2021 verði óheimilt að veita verðtryggð jafngreiðslulán til neytenda til lengri tíma en 25 ára nema að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Rökin fyrir þessu felast fyrst og fremst í þeim ókostum verðtryggðra jafngreiðslulána að verðbótum er bætt við höfuð- stól lánsins og greiðslu þeirra frestað þannig að eignamyndun verður hægari en ella og líkur á neikvæðu eigin fé lántaka aukast. Undanþágur frá banni við veitingu lengri verð- tryggðra jafngreiðslulána en til 25 ára eru veittar í því skyni að auka ekki greiðslubyrði ungs og tekjulágs fólks en greiningar benda til þess að það muni eiga í erfiðleikum með að standa undir þeirri auknu greiðslubyrði sem af styttri verðtryggðum lánum eða óverð- tryggðum lánum hlýst.
2. Frá 1. júlí 2021 verði lágmarkstími verðtryggðra lána til neytenda lengdur úr fimm árum í tíu ár. Með því móti er komið í veg fyrir verðtryggingu allra eða allflestra tegunda neyt- endalána, þ.e. annarra en fasteignalána.

3. Meginefni frumvarpsins.

Frumvarpið felur í sér tvær tillögur að breytingum:

1. Hámarkstími verðtryggðra jafngreiðslulána til neytenda verði 25 ár. Þó verði áfram heimilt að veita slík fasteignalán til lengri tíma en 25 ára að ákveðnum skilyrðum upp- fylltum.
2. Lágmarkstími verðtryggðra jafngreiðslulána til neytenda verði tíu ár í stað fimm ára.

3.1. Hámarkstími verðtryggðra jafngreiðslulána til neytenda verði 25 ár.

Með frumvarpinu er lagt til að almennt verði óheimilt að veita neytendum verðtryggð jafn- greiðslulán til lengri tíma en 25 ára, með undanþágum fyrir ungt fólk og lántaka með lægri tekjur:

Í fyrsta lagi er um að ræða tvenns konar aldurstengdar undanþágur. Heimilt verður að veita lán með jafngreiðslufyrirkomulagi til allt að 35 ára sé lántaki yngri en 35 ára og til allt að 30 ára sé lántaki 35–40 ára. Miðað er við að lítið verði eftir af líftíma lánsins þegar lántaki nær 65 ára aldri. Þegar um fleiri en einn lántakanda er að ræða er nóg að einn þeirra uppfylli aldurskilyrði.

Í öðru lagi er um að ræða undanþágu fyrir tekjulága einstaklinga sem geta átt erfitt með að standa undir afborgunum af styttri verðtryggðum jafngreiðslulánum og lánum í öðru formi. Miðað er við 4,2 millj. kr. í skattskyldar tekjur á næstliðnu ári eða 7,2 millj. kr. ef lántakar eru fleiri en einn. Með þessu er komið í veg fyrir að takmarkanir frumvarpsins bitni á þeim sem líklegt er að gætu illa staðið undir greiðslubyrði óverðtryggðra lána, styttri verðtryggðra jafn- greiðslulána eða verðtryggðra lána með jöfnum afborgunum.

Með frumvarpinu eru eingöngu lagðar til takmarkanir á veitingu nýrra jafngreiðslulána en ekki í tengslum við yfirtökur á eldri lánum. Þá eru ekki settar skorður við veitingu verð- tryggðra neytendalána með jöfnum afborgunum, nema að því leyti að tillögð breyting á lág- markstíma verðtryggðra lána, þ.e. að hún verði tíu ár í stað fimm ára, á við um öll verðtryggð lán til neytenda.

3.2. Lágmarkstími verðtryggðra lána til neytenda verði tíu ár í stað fimm ára.

Með frumvarpinu er lagt til að kveðið verði á um tíu ára lágmarkstíma verðtryggðra lána til neytenda í lögum. Nú er Seðlabanka Íslands veitt heimild til að ákveða hámarkið í reglum og stendur það í fimm árum. Gert er ráð fyrir að Seðlabanka Íslands verði áfram heimilt að setja reglur um lágmarkstíma verðtryggðra lána, annarra en neytendalána og fasteignalána til neytenda.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Frumvarpið fjallar um breytingar á hámarks- og lágmarkstíma verðtryggðra lána til neytenda. Efni frumvarpsins er hvorki talið stangast á við stjórnarskrá né alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Haft var samráð við Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands og Neytendastofu við mat á áhrifum frumvarpsins á þær stofnanir, enda sinna Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa eftirliti með lánveitingum til neytenda.

Áform um lagabreytingar vegna stuðnings stjórnvalda við gerð kjarasamninga voru birt til umsagnar í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is í júlí 2019 (mál nr. S-178/2019) og bárust 18 umsagnir. Áformin eru þrjúþætt, 1) drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, 2) áform um lagabreytingar vegna jöfnunar lífeyrisréttinda og 3) áform um stuðning við öflun íbúðarhúsnæðis. Umfjöllun þessa kafla tekur aðeins til helstu umsagna sem bárust um fyrsta liðinn, þ.e. um drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Umfjöllunin tekur mið af því hvernig frumvarpsdrögin stóðu þegar þau voru birt. Eftir umfjöllun um þær umsagnir sem bárust og frekara samráð í kjölfar þess er fjallað um þær breytingar sem gerðar hafa verið á frumvarpinu.

Að mati Alþýðusambands Íslands (ASÍ) er útfærsla á viðmiðun verðtryggingar við vísitölu neysluverðs án húsnæðis (VNVÁH) í samræmi við yfirlýsingu stjórnvalda vegna lífskjarasamninga. ASÍ telur hins vegar að undanþágur frá banni við verðtryggðum jafngreiðslulánum til lengri tíma en 25 ára séu óásættanlegar og krefst þess að þær verði allar felldar brott. Þar sem úrræði fyrir fyrstu kaupendur verði eflað samkvæmt yfirlýsingu stjórnvalda vegna lífskjarasamninga sé ekki þörf á því að ungt fólk og tekjulágir verði undanþegnir banni við verðtryggðum jafngreiðslulánum til lengri tíma en 25 ára. Sambærileg sjónarmið koma fram í umsögn Stefáns Ólafssonar prófessors og ráðgjafa verkalýðsfélagsins Eflingar.

Samtök atvinnulífsins styðja þau áform sem felast í frumvarpsdrögunum. Í umsögn sinni halda þau til haga atriðum sem þau segjast hafa lýst yfir í samtölum við stjórnvöld og forystufólk viðsemjenda sinna í aðdraganda undirritunar lífskjarasamninga, þ.e. að fjölgun valkosta sé betri en fækkun, að áhætta geti aukist ef verðtrygging miðist við verðbólgu án húsnæðisliðar og að viðkvæmustu hóparnir (ungt fólk og tekjulágir) megi samkvæmt frumvarpsdrögunum áfram taka þau lán þar sem eignamyndun er hægust, þ.e. verðtryggð jafngreiðslulán til lengri tíma en 25 ára.

Önnur helstu sjónarmið og röksemdir umsagnaraðila:

- Bent var á ýmsa efnahagslega ókosti breytinganna, svo sem að greiðslubyrði verðtryggðra lána kunni að verða sveiflukenndari og að hækkun á lægstu greiðslubyrði íbúðalána kunni að leiða til lækkunar íbúðaverðs.
- Breytingar sem boðaðar eru í frumvarpsdrögunum geti haft þær ófyrirséðu hliðarafleiðingar að hlutdeild óverðtryggðra lána minnki. Margir lántakar kjósi að taka blandað lán

(óverðtryggt og verðtryggt) og hækki greiðslubyrði verðtryggða lánsins geti lántakar litið svo á að þeir hafi ekki lengur efni á að taka jafn hátt óverðtryggt lán.

- Sá frestur sem fjármálafyrirtækjum er gefinn (1. júlí 2020) til að laga sig að breytingum á viðmiðunarvísitölu verðtryggingar í lánsamningum til neytenda sé of stuttur.
- Skoða þurfi hvort breytingarnar leiði til hindrana vegna endurfjármögnunar lána og dragi þannig úr samkeppni á lánamarkaði.
- Nokkrum umsagnaraðilum þykir felast í því mótsögn að rökstyðja þessar breytingar þannig að með þeim sé áhætta á íbúðalánamarkaði minnkuð en gera á sama tíma undanþágu vegna viðkvæmstu hópanna, þ.e. ungs fólks og tekjulágra einstaklinga.
- Undanþágur frá banni við verðtryggðum jafngreiðslulánum til lengri tíma en 25 ára séu svo víðtækar að þær kunni að fela í sér brot á jafnræðisreglu stjórnarskrár.
- Varðandi bann við verðtryggðum jafngreiðslulánum til 40 ára er því velt upp hvort það sé ásættanleg nálgun að sleppa undanþágum vegna aldurs og tekna en einskorða heimild við svo löng lán þess í stað við tiltekna hámarksveðsetningu, t.d. 50%. Það sem upp á vantar geti kaupendur fjármagnað með öðrum hætti, t.d. óverðtryggðu láni eða 25 ára verðtryggðu láni.

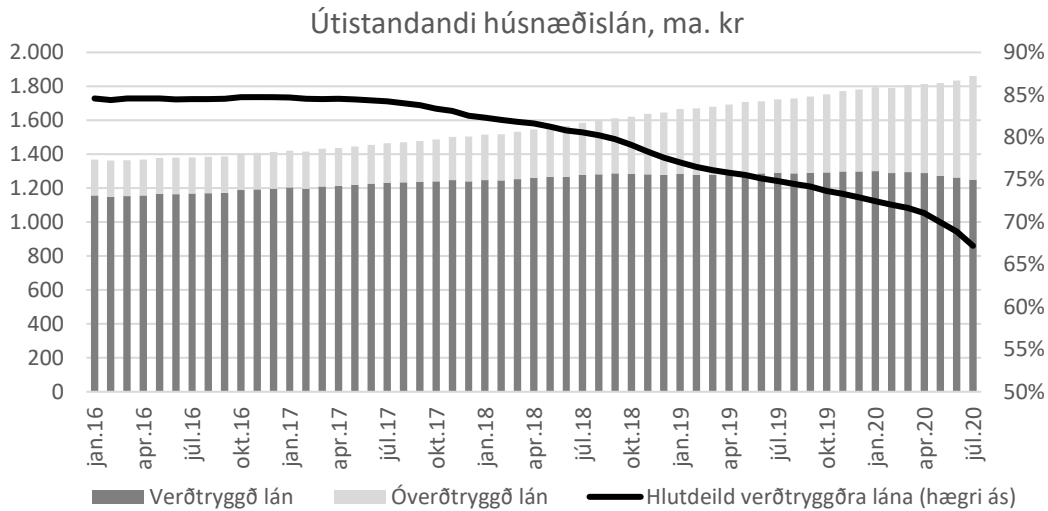
Í maí 2020 var haldinn fundur með fulltrúum forsætisráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins, Alþýðusambandi Íslands og Samtökum atvinnulífsins til að ræða m.a. athugasemdir við frumvarpsdrögin og forsendur lífskjarasamninga. Eftir frekara samráð við aðila vinnumarkaðarins um mitt ár 2020 var ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á frumvarpinu:

1. Fella brott ákvæði um að grundvöllur verðtryggingar í neytendalánum og fasteignalánum til neytenda skuli vera vísitala neysliverðs án húsnæðis.
2. Breyta undanþágum frá banni við verðtryggðum jafngreiðslulánum til 40 ára svo:
 - a. Aldurstengdu undanþágurnar einfaldaðar með þeim hætti að þeim er fækkað úr þremur í tvær, hámarksaldri til að falla undir undanþágu breytt úr 44 árum í 40 ár og hámarkslánstíma breytt úr 40 árum í 35 ár.
 - b. Felld er brott undanþága frá hámarkstíma verðtryggðra jafngreiðslulána sé veðsetningarhlutfall 50% eða minna á lántökudegi.

6. Mat á áhrifum.

Frumvarpið hefur áhrif á markað með verðtryggð neytendalán og fasteignalán til neytenda. Útistandandi verðtryggð húsnæðislán til heimila voru samtals um 1.250 milljarðar kr. í júlí 2020. Samtals eru um 55% af útistandandi húsnæðislánum viðskiptabanka verðtryggð og 78% af húsnæðislánum lífeyrissjóða, auk þess eru svo til öll útlán ÍL-sjóðs verðtryggð. Óverðtryggð íbúðalán hafa aftur verið í boði hér á landi í hátt í áratug eftir að hafa verið hverfandi um langa hríð. Hlutdeild þeirra í heildarfjárhæð útistandandi lána hefur aukist undanfarin ár og sú þróun hefur verið sérstaklega hröð frá árinu 2017. Í janúar 2018 voru 82% allra húsnæðislána hér á landi verðtryggð en í júlí 2020 var þetta hlutfall komið niður í 67%.

Þótt hlutdeild verðtryggðra lána í heildarfjárhæð útistandandi íbúðalána hafi minnkað að undanfögnu eru þau enn vinsæll kostur á íbúðalánamarkaði. Verðtryggð lán eru almennt með lægri greiðslubyrði en óverðtryggð lán og lægsta greiðslubyrðin er á löngum verðtryggðum jafngreiðslulánum. Um 48% allra nýrra húsnæðislána sem voru veitt á fyrstu níu mánuðum ársins 2019 voru verðtryggð jafngreiðslulán til 25 ára eða lengur og hafði þetta hlutfall þá ekki breyst mikið um nokkurra ára skeið. Ekki liggja fyrir nýrri tölur fyrir alla lánveitendur en hjá stærstu viðskiptabönkunum þremur fór hlutdeild verðtryggðra jafngreiðslulána til 25 ára eða lengur lækkandi á fyrri hluta ársins 2020 og var um 20% í júní og júlí.



Heimild: Seðlabanki Íslands.

6.1. Áhrif á lántakendur neytendalána og fasteignalána til neytenda.

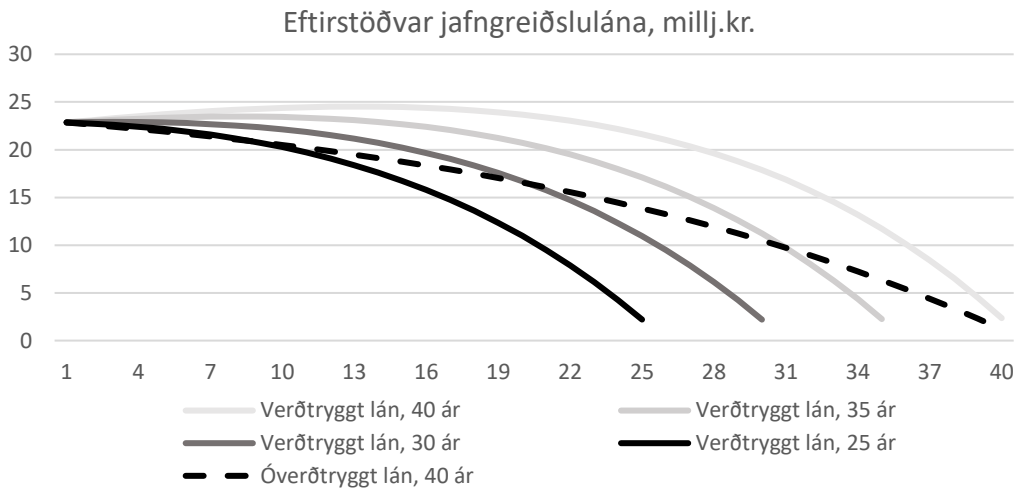
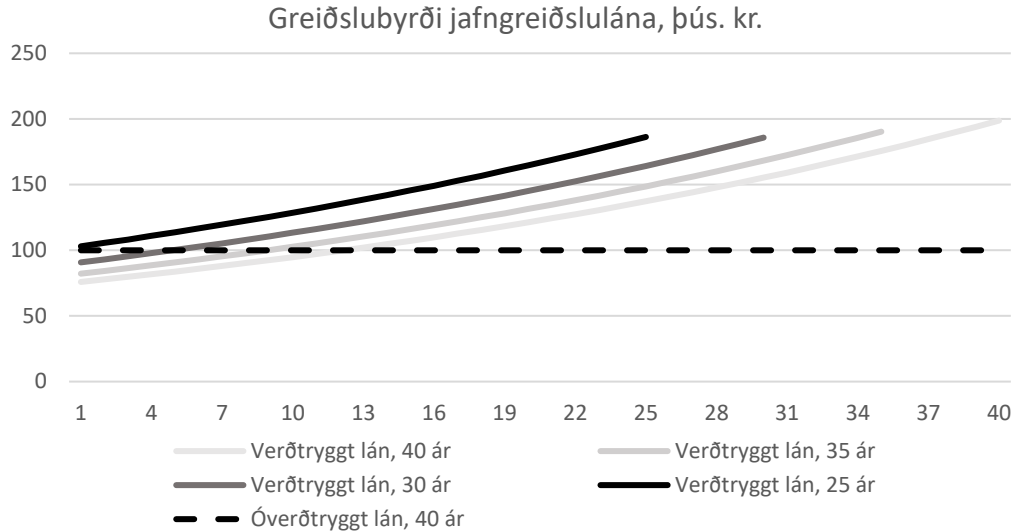
Veigamestu áhrif þeirra breytinga sem eru lagðar til með frumvarpinu á lántakendur neytendalána og fasteignalána til neytenda felast í styttingu hámarkslánstíma nýrra verðtryggðra jafngreiðslulána í 25 ár með tilteknum undanþágum, þ.e. til handa 40 ára og yngri og fólki undir tilteknum tekjumörkum. Með þessum breytingum verður það lánaform sem hefur haft lægstu mánaðarlegu greiðslubyrði í upphafi lánstíma og hægustu eignamyndunina ekki lengur í boði fyrir stóran hóp lántakenda. Því hækkar lægsta greiðslubyrði sem möguleg er í upphafi lánstíma fyrir þann hóp auk þess sem eignamyndun hans í húsnæði verður að jafnaði hraðari.

Lengsti mögulegi lánstími verðtryggðra íbúðalána er mismunandi eftir lánveitendum. Almennt er hann 40 ár en hjá sumum lánveitendum er hann styttri. Með frumvarpinu er því lagt til að lengsti mögulegi lánstími verðtryggðra jafngreiðslulána verði styttrur um allt að 15 ár en minna fyrir tiltekna aldurs- og tekjuhópa.

Að öðru óbreyttu hefur styttri lánstími þau áhrif að greiðslubyrði lána verður hærri og lán greiðast hraðar niður. Á meðfylgjandi myndum er þessu lýst en þar er sýnd greiðslubyrði og eftirstöðvar verðtryggðra jafngreiðslulána miðað við annars vegar lengsta mögulega lánstíma á markaði nú (40 ár) og hins vegar lengsta mögulega lánstíma fyrir mismunandi aldurshópa lántaka samkvæmt frumvarpinu. Miðað er við eftirfarandi forsendur: Gert er ráð fyrir að keypt sé 40 millj. kr. íbúð með 70% láni. Gert er ráð fyrir að vextir á lánunum séu 2,54% sem var

meðaltal lægstu föstu vaxta viðskiptabankanna í september 2020. Ekki er gert ráð fyrir að skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar sé nýtt og ekki er gert ráð fyrir að í lánveitingunni sé viðbótarlán á lakari kjörum en slíkt er algengt á markaði. Gert er ráð fyrir 2,5% verðbólgu allan lánstímann. Til samanburðar er einnig sýnd greiðslubyrði óverðtryggðs jafngreiðsluláns til 40 ára. Gert er ráð fyrir að vextir á því séu 4,31% sem var meðaltal lægstu föstu óverðtryggðu vaxta viðskiptabankanna í september 2020.

Miðað við þessar forsendur er greiðslubyrði verðtryggðs jafngreiðsluláns til 25 ára um 36% meiri á fyrsta gjalddaga en greiðslubyrði verðtryggðs jafngreiðsluláns til 40 ára. Miðað við kaup á 40 millj. kr. íbúð sem er fjármögnuð með 70% láni er þessi munur 33 þús. kr. á fyrsta gjalddaga. Af þessu leiðir að lántakendur geta almennt ekki keypt jafn dýrar íbúðir með verðtryggðu jafngreiðsluláni miðað við tiltekna greiðslugetu á mánuði. Nefna má sem dæmi



hversu dýra íbúð er hægt að kaupa með 70% láni miðað við 100 þús. kr. greiðslubyrði á mánuði. Verðtryggt jafngreiðslulán sem er til 40 ára dugir, miðað við þessar forsendur, til að kaupa 43,0 millj. kr. íbúð, en sé lánið til 25 ára dugir þessi greiðslugeta aðeins fyrir 32,6 millj. kr. íbúð.

Áhrifin eru þó minni fyrir þá aldurs- og tekjuhópa sem munu áfram geta tekið lengri lán samkvæmt frumvarpinu. Þá er vert að nefna að með breytingunum felst aukinn hvati til að taka óverðtryggt íbúðalán auk þess sem áfram verður heimilt að veita verðtryggt lán með jöfnum afborgunum til lengri tíma en 25 ára. Greiðslubyrði á þessum lánaformum til 40 ára er nú svipuð eða nokkuð lægri og greiðslubyrði af verðtryggðum jafngreiðslulánum til 25 ára.

Einn helsti ábatinn af þeim breytingum sem lagðar eru til með frumvarpinu er að verðtryggt jafngreiðslulán greiðast umtalsvert hraðar niður en samkvæmt núverandi fyrirkomulagi. Miðað við forsendurnar sem notaðar eru á myndunum hér að framan, einkum forsendu um 2,5% verðbólgu, hækka eftirstöðvar verðtryggðs jafngreiðsluláns til 40 ára að nafnvirði fyrstu 15 ár lánstímans en lán til 25 ára byrja strax að lækka. Þetta er þó háð forsendum um vexti og þróun verðlags og þar með efnahagsaðstæðum hverju sinni. Þó eru sterkar líkur á því að eignamyndun í húsnæði verði að jafnaði hraðari og mun ólíklegra verði að eftirstöðvar verðtryggðra lána hækki mikið að nafnvirði til langs tíma en samkvæmt núverandi fyrirkomulagi.

Þær undanþágur sem koma fram í 1. gr. frumvarpsins eru nokkuð víðtækar en markmið þeirra er að milda áhrif frumvarpsins til hækkunar greiðslubyrði ungs fólks og tekjulágra. Vegna þessara undanþága mun minnst þriðjungur landsmanna áfram geta tekið verðtryggt jafngreiðslulán til allt að 35 ára og um 10% til viðbótar til allt að 30 ára, þ.e. fólk yngri en 35 ára annars vegar og fólk á aldrinum 35–40 ára hins vegar. Af öllum fyrstu kaupendum árið 2018 voru 73% yngri en 35 ára og hefðu því áfram geta tekið 35 ára verðtryggt jafngreiðslulán samkvæmt ákvæðum frumvarpsins. Fyrstu kaupendur eru skilgreindir þeir sem áttu íbúð árið 2018 og höfðu ekki átt íbúð einhvern tímann á tímabilinu 1997–2017.

Einstaklingar með innan við 4,2 millj. kr. í skattskyldar árstekjur verða einnig undanskildir ákvæðum frumvarpsins um hámarkslengd verðtryggðra jafngreiðslulána. Hið sama gildir þegar lántakar eru tveir eða fleiri, t.d. sambúðarfólk, og samanlagðar árstekjur eru innan við 7,2 millj. kr. Í þessum tekjuhópum eru um 43% aðila á skattskrá miðað við álagningu ársins 2019 og er miðað við að sambúðarfólk taki lán saman. Undanþágur frumvarpsins frá banni við að veita verðtryggt jafngreiðslulán til neytenda eru því víðtækar og gagnast stórum hópi ungs fólks og tekjulágra einstaklinga.

Aldurshópur	Lánstími verðtryggðra jafngreiðslulána samkvæmt frumvarpinu	Hlutfall landsmanna 18 ára og eldri	Hlutfall fyrstu kaupenda árið 2018	Hlutfall úti-standingi íbúðalána miðað við álagningu 2019. Miðað er við yngri aðila ef samskattað.
Yngri en 35 ára	Allt að 35 ár	33%	73%	25%
35–40 ára	Allt að 30 ár	11%	12%	15%

Með frumvarpinu er einnig lagt til bann við verðtryggðum neytendalánum og fasteignalánum til neytenda til skemmri tíma en tíu ára. Umfang slíkra lána hér á landi liggur ekki fyrir, en gera má ráð fyrir að það sé óverulegt. Helsti kostur verðtryggðra lána með langan lánstíma

er lág greiðslubyrði á fyrsta gjalddaga, og þeir sem á annað borð geta tekið stutt verðtryggð lán eiga væntanlega oft kost á að taka lengri óverðtryggð lán með svipaðri greiðslubyrði.

6.2. Áhrif á lánveitendur.

Með frumvarpinu eru settar skorður við því að lánveitendur bjóði upp á tiltekin lánaform sem notið hafa vinsælda. Líklegt er að frumvarpið leiði frekar til þess að breytingar verði á samsetningu nýrra útlána en að heildarumfang nýrra lánveitinga minnki verulega. Með öðrum orðum minnki hlutdeild verðtryggðra lána enn frekar, en verður þá einungis um að ræða framhald á þróun sem hefur nú átt sér stað um nokkurt skeið.

Íbúðalán sem veitt verða eftir þær breytingar sem felast í frumvarpinu verða að jafnaði með styttri líftíma og framhlaðnari greiðsluferil en samkvæmt núverandi fyrirkomulagi. Þá mun vægi óverðtryggðra íbúðalána enn aukast frá því sem nú er. Í þessum breytingum felst að framboð verðtryggðra fjárfestingarkosta með langan líftíma mun að öllum líkindum minnka. Það hefur áhrif á þá sem sækjast eftir slíkum fjárfestingarkostum, þ.m.t. lífeyrissjóði sem hafa langar verðtryggðar skuldbindingar og hafa að því leyti haft gagn af veitingu langra verðtryggðra útlána.

6.3. Áhrif á eftirlitsaðila.

Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með því að eftirlitsskyldir aðilar skv. 1. mgr. 2. gr. laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 87/1998, fari að ákvæðum laga um vexti og verðtryggingu og reglugerða og reglna settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer samkvæmt ákvæðum laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.

Neytendastofa annast eftirlit með lögum um neytendalán og almennt eftirlit með lögum um fasteignalán til neytenda, þ.m.t. hvað varðar upplýsingar sem skal veita fyrir samningsgerð, í samningi og útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

Þær breytingar sem frumvarpið felur í sér hafa minni háttar áhrif á eftirlit stofnananna og hugsanleg aukning á kostnaði við eftirlit ætti að rúmast innan fjárheimilda.

6.4. Áhrif á hagkerfið.

Til skemmri tíma eru efnahagsleg áhrif þeirra breytinga sem lagðar eru til með þessu frumvarpi einkum áhrif á húsnæðismarkað og afleidd áhrif á einkaneyslu og e.t.v. íbúðafjárfestingu. Hækki lágsta mögulega greiðslubyrði íbúðalána í kjölfar breytinganna vegur það til lækkunar íbúðaverðs. Árið 2014 mat Seðlabanki Íslands það svo að bann við verðtryggðum jafngreiðslulánum til lengri tíma en 25 ára mundi leiða til þess að íbúðaverð yrði 8% lægra en ella annað árið eftir að bannið tæki gildi, að einkaneysla yrði 1–1,5 prósentum lægri og hagvöxtur um hálfu prósentu lægri (Rammagrein V-1 í Fjármálastöðugleika 2014/1).

Leiða má að því líkur að áhrif þessa frumvarps verði umtalsvert minni. Nú er bann við verðtryggðum jafngreiðslulánum til lengri tíma en 25 ára lagt til með umfangsmiklum undanþágum eins og að framan greinir. Greining Seðlabankans átti sér stað í öðru efnahagslegu umhverfi, en ætla má að áhrif þessara breytinga á íbúðaverð ráðist ekki síst af stöðu hagsveiflunnar og umgjörð húsnæðis- og lánamarkaðar. Vextir hafa lækkað mjög á undanförunum misserum og vegur það á móti þeim áhrifum sem hér hefur verið lýst. Loks er hlutdeild verðtryggðra lána í útistandandi og nýjum íbúðalánum nú mun lægri en áður.

Hraðari eignamyndun heimilanna í húsnæði eykur getu þeirra til að takast á við efnahagsáföll án þess að að eigið fé í húsnæði verði neikvætt. Því er frumvarpið til þess fallið að stuðla að auknum viðnámsþrótti hagkerfisins og minnka líkur á því að skuldastaða heimila verði óhófleg.

Nái frumvarpið fram að ganga er líklegt að þær breytingar sem verði á verðtryggðum neytendalánum auki hvata til að taka frekar óverðtryggð íbúðalán og auki vægi þeirra á markaðnum þar með enn frekar. Þetta hefur meðal annars þann ábata að áhrif peningastefnu Seðlabankans á vexti húsnæðislána aukast, þar sem fylgni stýrivaxta bankans við vexti og greiðsluþyrði er meiri gagnvart óverðtryggðum íbúðalánum en verðtryggðum. Virkni peningastefnunnar gæti þannig aukist.

6.5. Áhrif á ríkissjóð.

Bein áhrif frumvarpsins á afkomu A-hluta ríkissjóðs eru óveruleg. Þau eru einkum í gegnum vaxtabótakerfið, en þar ber að líta til þess að ákvæði frumvarpsins taka aðeins til nýrra lánveitinga og óvíst er hvernig sá hópur sem hefði að öðrum kosti tekið 40 ára verðtryggð jafngreiðslulán muni haga sínum lántökum og þar af leiðandi hver vaxtabyrði hans verður. Ákvæði frumvarpsins gefa ekki tilefni til að ætla að samþykkt þess muni hafa áhrif á ábyrgðarskuldbindingar ríkissjóðs vegna ÍL-sjóðs eða verðmæti eignarhluta ríkissjóðs í fjármálafyrirtækjum þar sem ákvæði þess taka einungis til nýrra lánveitinga og gera má ráð fyrir óverulegum breytingum á þróun heildarútlána.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 15. gr. laganna.

Í a-lið er lagt til að á undan 1. mgr. komi þrjár nýjar málsgreinar sem feli í sér að lágmarkstími verðtryggðra neytendalána og fasteignalána til neytenda verði tíu ár og í öðru lagi að hámarkstími verðtryggðra jafngreiðslulána verði 25 ár. Jafnframt eru lagðar til undanþágur frá hámarkstíma verðtryggðra jafngreiðslulána fyrir ungt fólk og tekjulága.

Í b-lið er lagt til að reglusetningarheimild Seðlabanka Íslands til að ákveða, að fengnu samþykki ráðherra, lágmarkstíma verðtryggðra lána verði takmörkuð við lán önnur en neytendalán og fasteignalán til neytenda.

Um 2. gr.

Í greininni er lagt til að löggin öðlist gildi 1. júlí 2021. Löggin eiga ekki við um lán sem sótt er um fyrir þann tíma, þ.e. 30. júní 2021 eða fyrr, óháð því hvort t.d. lánveitandi hafi veitt lánsloforð eða búið sé að undirrita skuldabréf vegna þess. Þá eiga löggin ekki við um skuldskeytingu lána sem veitt voru fyrir 1. júlí 2021. Með því er átt við að verði frumvarpið óbreytt að lögum er þeim ekki ætlað að takmarka getu neytenda til að yfirtaka verðtryggð jafngreiðslulán sem veitt voru fyrir gildistökuna, þ.e. að taka við sem aðalskuldari á slíku láni.