



Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 6.1 2016
Tilvísun: 201512-0004

Efni: Mál nr. 383 Frumvarp til laga um um fasteignalán til neytenda

ASÍ styður markmið frumvarpsins eins og þau eru sett fram í 1.gr. þess þ.e. að tryggja neytendavernd við kynningu, ráðgjöf, veitingu og miðlun fasteignalána til neytenda. ASÍ vill hins vegar vekja athygli á því, að frumvarpið leiðir ekki til þess að hagnaður lánveitenda af endursölu og annarri fénytingu þeirra traustu og veltryggðu verðbréfa sem til verða í viðskiptum lánveitenda og neytenda, skili sér í formi lægri vaxta til lántakenda. Sá vaxtamunur sem verður til í þeim viðskiptum, rennur alfarið til viðkomandi lánveitanda. Þessu er með öðrum hætti skipað m.a. í Danmörku þar sem lánveitendum er gert skylt að skilja að fasteignalánastarfsemi sína og aðra og áhættusæknari lánastarfsemi. Þeim er gert skylt að halda jafnvægi milli útána sinna í þessu efni og þeirrar fjáröflunar sem þeir eru í til þess að standa undir henni. Lánveitenda er tryggður eðlilegur hagnaður af starfseminni en hagnaðurinn (vaxtamunurinn), leiðir að öðru leyti til lægri vaxta hjá lántakendum. Þetta er gert í gegnum sérstakar húsnæðisveðlánastofnanir. ASÍ hefur talað fyrir þessu fyrirkomulagi um nokkurra ára skeið og gaf út sérstaka skýrslu um þetta efni, *Nýtt húsnæðislánakerfi að danskri fyrirmynd*, og kynnti á 40. þingi sambandsins í október 2012. Skýrslan fylgir umsögn þessari. Þar er einnig að finna *Frumvarp til laga um húsnæðisveðlán og húsnæðisskuldabréf* ásamt greinargerð og byggir það á danskri fyrirmynd.

ASÍ hvetur eindregið til þess að sami háttur verði tekinn upp í þessu efni hér á landi, eins og á er hafður í Danmörku og Alþingi tryggi gildistöku slíkrar löggjafar samhliða þeirri sem nú er veitt umsögn um.

Virðingarfyllt,

Magnús M. Norðdahl hrl.,
lögfræðingur ASÍ.

Fskj: Nýtt húsnæðislánakerfi að danskri fyrirmynd, október 2012.

Nýtt húsnæðislánakerfi

að danskri fyrirmynd

Efnisyfirlit

Inngangur – stefna ASÍ í húsnæðismálum.....	2
Breytinga er þörf!	3
Lýsing á einstökum þáttum danska húsnæðislánakerfisins	7
Almenn lýsing	7
Hvað er húsnæðisveðlán?	7
Til eru mismunandi tegundir húsnæðisveðlána.....	7
Eru húsnæðisveðlán ódýrari eða dýrari en aðrar gerðir fjármögnunar?.....	7
Hvað er innifalið í reglulegum greiðslum af húsnæðisveðláni?	8
Hvað þýðir gengið á húsnæðisskuldabréfunum?	8
Hvernig eru húsnæðisveðlán valin	9
Nánari lýsing	9
Sala skuldabréfa	9
Þinglýst veð.....	10
Þinglýsingarbók	10
Landsskrá fasteigna	10
Jafnvægisreglan	10
Eiginfjárvöð	11
Skuldabréfamarkaður	12
Lagalegur grunnur kerfisins.....	12
ESB-reglur	13
Neytendamál.....	13
Neytendavernd	13
Markmið og veðhlutföll.....	13
Verðmat.....	14
Lánategundir.....	15
Kærunefnd húsnæðisveðlána.....	15
Frumvarp til laga um húsnæðisveðlán og húsnæðisskuldabréf.....	16
Athugasemdir við frumvarpið.....	30

Inngangur – stefna ASÍ í húsnæðismálum

Í kjölfar hruns fjármálakerfisins er ástæða til að staldra við og velta því fyrir sér hvort ekki sé ástæða til þess að gera breytingar á fyrirkomulagi húsnæðislána. Alþýðusambandið hefur lagt áherslu á að takast á við hækkun á skuldum heimilanna vegna gengisfallsins, m.a. með því að tryggja meiri jöfnun á greiðslubyrði, koma böndum á gríðarlega gjaldtöku rukkaranna af greiðsluvanda og vanskilum heimilanna og fá í gegn breytingar á gjaldþrotalögunum þannig að hægt verði að afskrifa endanlega ógreiðanlegar skuldir heimilanna án þess að það stangist á við stjórnarskrá. Þessar áherslur koma ekki á óvart.

Alþýðusambandið hefur ætíð látið sig húsnæðismál launafólks varða, bæði framboð af íbúðarhúsnæði á viðráðanlegum kjörum og lága vexti með það að leiðarljósi að tryggja að fjölskyldur búi við nauðsynlegt öryggi í húsnæðismálum. Þegar í upphafi lífeyriskerfisins var lögð áhersla á að nýta þann sparnað félagsmanna til að auka öryggi þeirra í húsnæðismálum. Að sama skapi hefur áhersla okkar á stöðugleika í efnahagslífinu, fast gengi og lága verðbólgu ekki síst verið grundvölluð á nauðsyn þess að lækka vexti af húsnæðislánum. Í rauninni má fullyrða að eina varanlega lausnin á skulda- og húsnæðisvanda heimilanna sé að ná tökum á óstöðugleika krónunnar, því ella munu vextir hér á landi verða háir og mun hærri en í nágrannalöndum okkar.

Á 40. þingi ASÍ í október 2012 vorum húsnæðismálin á dagskrá. Í ályktun þingsins um húsnæðismál¹ komu eftirfarandi áherslur fram:

- að fjölbreytileiki í húsnæðismálum verði aukin,
- að hér verði komið á einu kerfi húsnæðisbóta sem jafni stöðu kaupenda og leigjenda
- að efla leigumarkaðinn þannig að hann verði raunverulegur öruggur valkostur
- að fólk geti valið milli mismunandi búsetuforma svo sem kaupréttar og kaupleigu
- að endurvekja félagslega húsnæðiskerfið
- að húsnæðisvextir verði lækkaðir,
 - m.a með því að leita fyrirmynda hjá þeim þjóðum sem bestum árangri hafa náð í að byggja upp húsnæðislánamarkað
- lækka kostnað við lántökur, s.s. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og lántökugjöld
- að dregið verði úr vægi verðtryggingar með því að lánastofnanir bjóði upp á hagstæðari óverðtryggt lán.

Í samræmi við þessar áherslur samþykkt þingið að verkefni ASÍ í húsnæðismálum væri, að

- að þrýsta á stjórnvöld að þau breyti fyrirkomulagi opinberra húsnæðislána til samræmis við það sem best gerist í nágrannalöndunum

¹ http://www.asi.is/Portaldata/1/Resources/40__thing_asi/_lyktun_um_h_sn__ism_l_lok.pdf

- að beita sér fyrir því að leigumarkaðurinn verð eflur í samvinnu við stjórnvöld og fjárfesta
- að þrýsta á stjórnvöld að endurvekja félagslega íbúðakerfið

Í þessu skjali gefur að líta tillögur ASÍ um nýtt almennt húsnæðislánakerfi. Alþýðusambandið hafði frumkvæði að því í ársbyrjun 2012 að bjóða hingað aðstoðarframkvæmdastjóra samtaka danskar húsnæðislánastofnana til að kynna danska húsnæðislánakerfið. Í framhaldi af því ákvað ASÍ að þýða dönsku húsnæðislánalöggjöfina og staðfæra hana m.v. íslensk lög og venjur. Er það mat ASÍ að við þær aðstæður sem hér ríkja á fjármálamarkaði og þeirrar staðreyndar að flest af þeim innviðum sem slíkt kerfi byggir á er þegar til staðar hjá okkur (skilvirkt þinglýsingarkerfi, fasteignamats- og skráningarkerfi o.s.fr.) geti þetta fyrirkomulag gert almennum húsnæðis kaupendum auðveldar um vik að fá hagstæð og örugg langtímalán sem byggja á föstum nafnvöxtum og fyrirsjáanleika.

ASÍ mun kynna tillögur að nýju félagslegu húsnæðiskerfi samhliða þessum tillögum.

Breytinga er þörf!

En hvað er til ráða við þær aðstæður sem við nú búum við? Er hægt að gera einhverjar þær breytingar á fjármögnun á húsnæði sem færa okkur nær því marki að tryggja landsmönnum meira öryggi og betri kjör í húsnæðismálum? Hafa orðið þær breytingar á fjármálamarkaði sem gera okkur kleyft að tryggja betur hag launafólks en núverandi kerfi gerir? Þegar litið er til annarra landa staldra margir við danska húsnæðisveðlánakerfið², en það kerfi varð til í lok 18 aldar. Eftir að efnahagskreppan skall á hafa margir staldrað við þetta kerfi og bent á kosti þess.³ Moody's skrifaði sérstaka skýrslu um þetta kerfi árið 2002 og Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn tók þetta kerfi út í mars árið 2007 og Helstu einkenni danska húsnæðiskerfisins eru:

1. Húsnæðisveðlánum er miðlað í gegnum sérhæfðar stofnanir sem mega aðeins sýsla með miðlun og þjónustu húsnæðisveðlána og fjármögnun þeirra með húsnæðisskuldabréfaútgáfu á markaði. Þessar stofnanir mega ekki sækja fjármagn með innlánum eða gefa út ábyrgðir en mega þróa banka- og tryggingarstarfsemi í gegnum dótturfélög.
2. Kerfið byggir á föstum nafnvöxtum til skemmri eða lengri tíma, hámarks lánshlutfalli m.v. markaðsvirði er 80% og að lánin eru til allt að 30 ára.

² Húsbrefakerfið, sem hér var við liði milli 1989-2004, byggði að hluta til á sömu hugmynd um gagnkvæmni í skuldabréfi lántakandans og hinu skráða veðskuldabréfi en vék að flestu leiti frá þeim sveigjanlegu eiginleikum sem danska kerfið byggir á gagnvart bæði skuldurum og fjárfestum.

³ Sjá Linda Lowell „Can a Danish import fix U.S. housing finance?“ í http://www.realkreditraadet.dk/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=%2fFiles%2fFiler%2fEngelsk%2f2010%2fHWMA-0019_HVV03i06_KitchenSink_2010_070610.pdf og Jack Guttentag „Three ways Danish mortgage market trumps U.S.“ í Daily Herald 29. maí 2010 í http://www.realkreditraadet.dk/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=%2fFiles%2fFiler%2fEngelsk%2f2010%2fThree+ways+Danish+mortgage+market+trumps+U.S._090610.pdf.

3. Við mat á veðhæfni ber að nota varfærið mat á verðmæti eigna sem framkvæmt er af eigin sérfræðingum með vettvangsskoðun, en ekki af fasteignasölum.
4. Kerfið byggir á víðtækri skráningu eigna og þinglýsingum.
5. Kerfið byggir á bókhaldslegu og áhættulegu jafnvægi á milli eignahliðar (húsnæðisveðlánin) og skuldahliðar (skráðra húsnæðisskuldabréfa) í efnahagsreikningi stofnananna – svokallaðri jafnvægisreglu. Afrakstri af hverju húsnæðisskuldabréfaútboði er miðlað beint til lántakenda og vaxtagreiðslur og afborganir af húsnæðisveðlánum þeirra er miðlað beint til þeirra fjárfesta sem eiga skráðu húsnæðisskuldabréfin.
6. Húsnæðisveðlánastofnanirnar hafa sérhæft sig á ákveðnum markaðssvæðum og náð mikilli hagkvæmni þannig að kostnaður við kerfið er að meðaltali aðeins 50 pkt. (0,5%) álag á markaðsvexti.

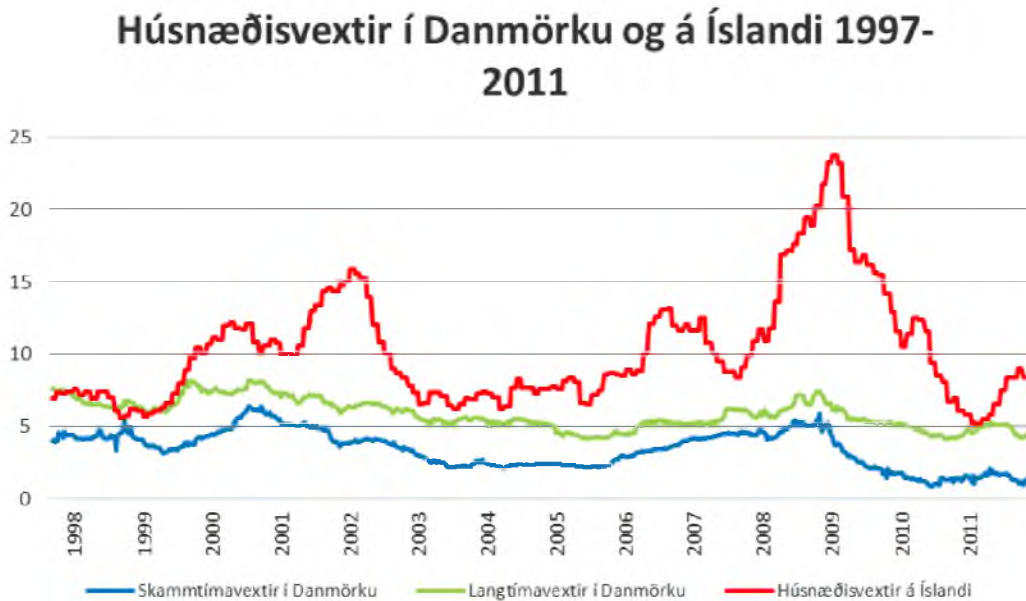
Jafnvægisreglan



7. Uppgreiðsla lána er ávallt heimil af hálfu skuldara og leiðir til samsvarandi endurgreiðslu eða uppkaupa skráðra húsnæðisskuldabréfa til þess að jafnvægi haldist og endurfjármögnun vaxta- og greiðslubyrði leiðir til útgáfu nýrra skráðra húsnæðisskuldabréfa. Fjárfestar geta ekki gjaldfellt skráð húsnæðisskuldabréf nema vegna vanskila.
8. Strangar reglur gilda um hvernig húsnæðisveðlánastofnun er heimilt að fjárfesta eigið fé sitt.
9. Vegna ákvæða laga og reglna um hvernig þessar lánastofnanir skuli haga starfsemi sinni er áhætta þeirra takmörkuð áhættu af greiðslufalli lántakenda.
10. Víðtækt eftirlit með starfsemi húsnæðisveðlánastofnana af hálfu fjármálaeftirlitsins.

Greining Alþýðusambandsins á aðstæðum á fjármálamarkaði hefur sýnt fram á, að miklu máli skiptir fyrir almenning að vaxtaálagðanir verði í ríkari mæli byggðar á aðstæðum á

fjármálamarkaði hverju sinni fremur en ákvörðunum stjórnenda fyrirtækja og stofnana. Ástæðan er sú fákeppni sem hér ríkir á fjármálamarkaði, vegna þess að fyrirtæki og stofnanir reikna sér rúm áhættuálög vegna óvissu um þróun verðlags og á vegna þess að óvissa er um fjármögnun langtíma útlána m.t.t. vaxtakjara og lánstíma auk þess sem krónan einangrar okkur frá öðrum fjármálamörkuðum. Danska kerfið uppfyllir þessi skilyrði og miðar er við að þau kjör sem eru á eftirmarkaði húsnæðisskuldabréfa speglist í gegnum starfsemi lánastofnananna til lántakenda og sem jafnframt er óheimilt að taka áhættu í fjármögnun útlána sinna.



Spurningin er hvort hægt verður að mynda nægilega virkan og umfangsmikinn (djúpan) markað fyrir óverðtryggð húsnæðisveðlán hér á landi, þar sem við gætum byrjað að fíkra okkur nær því fyrirkomulagi sem þekkist í Evrópu þar sem heimilin geti valið sér óverðtryggð húsnæðislán með mismunandi löngum vaxtaviðmiðunum. Reyndar er þetta danska kerfi athyglisvert að því leyti að uppgreiðslur og endurfjármögnun er hönnuð með það að leiðarljósi að auka viðskipti með þessi bréf á markaði og gera hann þannig virkari en ella. Íslenskur verðbréfamarkaður hefur þróast talsvert frá því sem áður var og dýpt markaðarins og fjölbreytileiki er orðinn meiri. Engu að síður er mikilvægt er að undirbúa málið mjög vel. Að mörgu leiti eru núverandi aðstæður á innlendum skuldabréfamarkaði ákjósanlegar fyrir nýtt húsnæðisveðlánakerfi að danskri fyrirmynd. Húsnæðisskuldabréf eru ríflega helmingur alls skuldabréfamarkaðar og er að langmestu leiti í formi verðtryggðra skuldabréfa. Hins vegar hefur umfang óverðtryggðra ríkisbréfa farið hratt vaxandi og er nú býsna stór hluti markaðarins. Með batnandi afkomu ríkissjóðs og framlengingu haftanna er líklegt að rými verði fyrir sértryggð húsnæðisskuldabréf þannig að líklegt sé að fjárfestar taki vel á móti slíkum valkosti.

Til þess að nýta þetta tækifæri er mikilvægt að grípa til aðgerða:

Í fyrsta lagi verður að setja skýra ramma um þetta fyrirkomulag með löggjöf. Alþýðusambandið hefur lagt mikla vinnu í að þýða og staðfæra dönsku húsnæðislöggjöfina að íslenskum aðstæðum án þess að breyta megineinkennum kerfisins. Það er gert í formi lagafrumvarps með athugasemdum við einstaka greinar.

Í öðru lagi er mikilvægt að skipuleggja þennan markað á þann hátt að boðið verði upp á mismunandi vaxtaviðmiðanir þannig að heimili geti valið milli breytilegra vaxta og lengri viðmiðunar, þ.e. vexti m.v. 1 ár, 10 ár eða 30 ár. Þetta verði gert með reglulegum útboðum og viðskiptum með mismunandi flokka húsnæðisskuldabréfa þannig að verðmyndunin verði raunhæf, en jafnframt má gera ráð fyrir að nauðsynleg stærð flokkana takmarki fjölbreytileikann á vaxtaviðmiðunum. Í Danmörku er t.d. aðeins miðað við stutta vexti eða langa vexti (30 ár).

Í þriðja lagi verðum við að horfast í augu við þá staðreynd, að á meðan við búum við fallvæðleika krónunnar og það óstöðuga verðlag sem henni fylgir getur það leitt til þess að vaxta- og greiðslubyrði óverðtryggðra lána leiði launafólk okkar í mikinn greiðsluvanda þegar gengið fellur. Því verður að byggja ákveðna greiðslujöfnun inn í kerfið, sem taki á þeim vanda sem verður af gengisfalli krónunnar og verðbólguþekktum. Víða erlendis hafa húsnæðisveðlán verið útfærð með þeim hætti að lántakendur hafa getað jafnað greiðslubyrðina með því að breyta vægi afborgana á móti breytingum á vöxtum. Sumstaðar hefur þetta afmarkast við umfang afborganna (þær settar í 0 kr.) en annars staðar hefur verið heimilt að hafa afborganir neikvæðar sem í raun þýðir að tekið er nýtt lán fyrir vöxtunum í afmarkaðan tíma. Fyrir lán með föstum en tiltölulega háum vöxtum hafa neikvæðar afborganir verið notaðar til þess að auðvelda lántakendum að standa í skilum á fyrri hluta lánstímans með því að veita sjálfkrafa og kerfisbundið lán fyrir hluta vaxtagreiðslunnar. Á síðari hluta lánstímans verður greiðslubyrðin hins vegar hærri fyrir vikið. Í flestum tilfellum eru tekjur og afkoma viðkomandi aðila betri þar sem kaupmáttur fer vaxandi yfir tíma. Neikvæðar afborganir hafa einnig verið notaðir til þess að jafna greiðslubyrði lána þegar vextir hækka skyndilega mjög mikið.⁴ Í danska kerfinu er gert ráð fyrir því að heimili geti endurfjármagnað greiðslubyrðina eða valið afborgunarlaus tímabil.

Það er engin launung á því að Alþýðusambandið hefur jafnan lagt áherslu á að lántakendum standi til boða virkar greiðslujöfnunarleiðir, svo sem jöfnun greiðslubyrði vegna misgengis launa og verðlags, sem grípi sjálfvirkt inn í þróun mála þegar verðbólgan fer af stað. Þessi afstaða endurspeglar áhyggjur forystu samtakanna af því að almennt launafólk hafi minni forsendur til þess að glíma við afleiðingar óstjórnar í efnahagsmálum og eigi erfiðara um vik að semja við banka og fjármálastofnanir um viðbrögð við breyttum aðstæðum. Því er það áleitinn spurning hvort ekki eigi að gera ráð fyrir því að byggja þetta inn í nýtt húsnæðiskerfi á þann hátt að lántakanda verði heimilt að ákveða vægi vaxta og afborgana um ákveðinn tíma í senn, þ.m.t. að velja neikvæðar afborganir, til að halda greiðslubyrðinni í samræmi við

⁴ Á ensku heitir þetta „negative mortgage amortization“, sjá http://www.refirecue.com/refinance/negative_mortgage_amortizations.php

greiðslugetu, í stað þess að gera það að skyldu. Þó hugsanlegt sé að nota sama fyrirkomulag og nú gildir varðandi lögin um greiðslujöfnun húsnæðislána, þar sem gert er ráð fyrir ákveðinni sjálfvirkni þar sem lántakendur geta með tiltölulega einföldum hætti tilkynnt að þeir vilji ekki taka þátt í aðgerðinni, þá kallar hin mikilvæga jafnvægisregla á að þessi heimild flæði í gegnum húsnæðisveðlánastofnanirnar til handhafa húsnæðisskuldabréfanna.

Lýsing á einstökum þáttum danska húsnæðislánakerfisins

Almenn lýsing

Hvað er húsnæðisveðlán?

Ólíkt hefðbundnum bankalánum gegn veði í fasteign eru húsnæðisveðlán sem einnig eru lán gegn veði í fasteign, byggð á sérstökum húsnæðisskuldabréfum sem gefin eru út samhliða húsnæðisveðlánunum og seld á fjármálamörkuðum þar sem framboð og eftirspurn ákvarða hvað lántakan kostar. Húsnæðisskuldabréf er skuldaviðurkenning þar sem nákvæmlega er samið um það hvernig með hvaða kjörum skuldin skuli greiðast til baka.

Þegar fjármögnuð eru kaup á íbúðarhúsnæði með húsnæðisveðláni, gefur húsnæðisveðlánastofnunin út húsnæðisskuldabréf fyrir hönd lántaka samhliða móttöku húsnæðisveðlánsins og selur það á fjármálamarkaði. Það sem fæst fyrir húsnæðisskuldabréfið, að frádrægnum ýmsum kostnaði húsnæðisveðlánastofnunarinnar og stimpilgjöldum til ríkisins, fær lántakinn í hendur.

Til eru mismunandi tegundir húsnæðisveðlana.

Lánunum má í stórum dráttum skipta í lán með föstum vöxtum og lán með breytilegum vöxtum. Lán með breytilegum vöxtum geta bæði verið með vaxtaþaki og án vaxtaþaks. Flest húsnæðisveðlán er hægt að fá afborgunarlaus í allt að 10 ár en hámarks lánstími er allt að 30 ár.

Mörg lánanna eru svipuð en yfirleitt eru þau mismunandi hvað varðar einstaka þætti eins og til dæmis uppgreiðsluheimildir og frestun á greiðslu afborgana. Því getur það virst flókið að velja lán. Það er mjög einstaklingsbundið hvaða húsnæðisveðlán hentar hverjum og einum og í öllum tilvikum er ráðlegt fyrir lántakendur að sækja góða og hlutlæga ráðgjöf.

Eru húsnæðisveðlán ódýrari eða dýrari en aðrar gerðir fjármögnunar?

Húsnæðisveðlán eru almennt ódýrasta leiðin til að fjármagna kaup á íbúðarhúsnæði eða til lántöku gegn veði í fasteign almennt. Í raun, selja húsnæðisveðlánastofnanirnar húsnæðisskuldabréf lántaka í stórum flokkum en þannig fæst besta mögulega verð. Viðskipti með húsnæðisskuldabréf gerast á fjármálamörkuðum sem á margan hátt líkjast risastórum

uppbodum. Því meiri sem áhuginn er á húsnæðisskuldabréfunum, því hærra verður verðið og lántakan hagstæðari.

Auk þeirra vaxta sem samið er um veltur verðið - eða gengið - á því hversu lengi fjárfestar verða að vera án peninganna sinna og hversu öruggt er að þeir fái alla peningana sína til baka. Það öryggi er mikið, því húsnæðisveðlánastofnunin á veð í húsnæðinu á móti húsnæðisskuldabréfi auk þess sem sett eru efri mörk á hversu stóran hluta af verðmæti eignarinnar má veðsetja.

Hvað er innifalið í reglulegum greiðslum af húsnæðisveðláni?

Regluleg greiðsla af húsnæðisveðláni samanstendur af afborgun af höfuðstól, vöxtum og kostnaði. Kostnaðurinn er hlutfall af eftirstöðvum og myndar tekjur húsnæðisveðlánastofnunarinnar af láninu. Kostnaðurinn veltur að hluta til á tegund lánsins en einnig af því hversu mikið af verðmæti eignarinnar er veðsett (láns hlutfalli). Skv. lögum má húsnæðisveðlánastofnunin að hámarki lána upp að 80% af verðmæti íbúðarhúsnæðis og 60% af verðmæti sumarhúss. Afborgunum og vöxtum skilar húsnæðisveðlánastofnunin til þeirra sem keypt hafa húsnæðisskuldabréfin. Á þann hátt er húsnæðisveðlánastofnunin tegiliður milli lántakenda og fjárfesta.

Hvað þýðir gengið á húsnæðisskuldabréfunum?

Þegar húsnæðisskuldabréf eru seld gildir sama regla og við aðra sölu verðmæta þ.e. að selt er gegn hæsta fánlegu verði. Þannig er skuld lántaka lágmarkuð og um leið greiðslubyrðin. Það er líka ódýrara ef vextir lækka eftir útgáfu og ef skuldbreyta þarf eða borga upp lán á annan hátt. Þegar vextir lækka, hækkar gengið á húsnæðisskuldabréfunum. Hið gagnstæða gildir þegar vextir hækka.

Sum húsnæðisskuldabréf eru skiptanleg og því alltaf hægt að greiða þau upp á fyrirframákveðnu gengi. Húsnæðisskuldabréf með föstum vöxtum má alltaf greiða upp (innleysa) á genginu 100 og það sama á við um flest lán með vaxtaþaki en þau má greiða upp (innleysa) á genginu 105. Hafi verið tekið lán með föstum vöxtum á genginu 97, þá er hæst hægt að greiða það upp á genginu 100 þ.e. á 3 punktum hærra en það var tekið á. Það samsvarar 30.000.- kr. fyrir hverja milljón.

Hafi lánið verið tekið á genginu 93 þá er tekin áhætta um að þurfa að greiða það upp á 7 punktum hærra verði en við innlausn (uppgreiðslu) gildir að geta gert það á sem lægstu gengi.

Ef húsnæðisveðlánastofnunin býður t.d. húsnæðisskuldabréf að fjárhæð 1 milljón til sölu og fjárfestar kaupa það á genginu 96, fær lántaki 960.000.- kr. útgreiddar. Hann hefur með öðrum orðum tapað vegna gengismunarins 40.000.- kr. og raunar aðeins meiru vegna þess að hann þarf að borga gjöld til ríkissjóðs og kostnað húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Ef samið hefur verið um 5% vexti á húsnæðisskuldabréfi og fjárfestar telja að 5% vextir séu hæfilegir, þá eru þeir tilbúnir að kaupa bréfin á genginu 100. Það samsvarar fullu verði. Að jafnaði eru ekki gefin út húsnæðisskuldabréf með föstum vöxtum ef gengið 100 eða hærra.

Meti fjárfestarnir hins vegar að 5% sé of lítið þá eru þeir ekki tilbúnir til þess að greiða fullt verð (gengið 100). Ef til vill ákveða þeir að kaupa á genginu 96 og fá þannig betri ávöxtun en fyrir lántakandann þýðir það að lánið verður dýrara. Það er vegna þess að fjárfestarnir fá reglulegar afborganir og vexti af húsnæðisveðláninu sem var upp á 1 milljón.

Hvernig eru húsnæðisveðlán valin

Þegar valin er húsnæðisveðlán þarf að hafa margt í huga. Mikilvægast er að velja lán eftir að hafa fengið eins góðar og hlutlægar upplýsingar og hægt er og mikilvægt að takmarka ekki val við það sem ein húsnæðisveðlánastofnun býður upp á. Þannig er besti kosturinn valinn og það er ódýrast til lengri tíma að þurfa ekki að borga fyrir þær tegundir lána lántaki hefur í raun ekki þörf fyrir.

Það lán valið er skiptir miklu um það hver skuldin og kostnaðurinn verður ef vaxtabreytingar verða í samfélaginu.

Greiðslumat er forsenda lántöku hjá húsnæðisveðlánastofnun og eftir að það er fengið er það lánstilboð valið sem hverjum og einum hentar best. Taka verður einnig afstöðu til þess hvort gengið á húsnæðisskuldabréfinu festist þar til lánið verður greitt út eða ekki. Ef ekki er tekin áhætta af hækkun vaxta milli lántöku og útgreiðslu sem þýðir meiri greiðslubyrði lántakaanda.

Nánari lýsing

Sala skuldabréfa

Húsnæðisveðlánastofnanir fjármagna útlán sín með útgáfu og sölu húsnæðisskuldabréfa. Til aðgreiningar frá öðrum skuldabréfum er gert ráð fyrir að skuldabréf sem húsnæðisveðlánastofnanir gefi út verði kölluð húsnæðisskuldabréf.

Í reynd má þó gera ráð fyrir að til verði þrjár tegundir skuldabréfa:

- húsnæðisskuldabréf (HB)
- sértryggð húsnæðisskuldabréf (STHB) og
- sértryggð skuldabréf (STB)

Grundvöllur nýs húsnæðislánakerfis



Trygging húsnæðisskuldabréfaeigenda að baki þeirra lána sem byggja á STHB og STB verður, auk þinglýstra veða, einnig fólgin í símati á veðhlutfalli einstakra fasteigna og tryggir að eftirstöðvar lánsins verði aldrei hærri en sem nemur heimiluðu veðhlutfalli í viðkomandi lánaflokk. Á ensku kallast þetta "Loan to Value" (LTV), en gerð er krafa um viðbótartryggingar frá húsnæðisveðlánastofnuninni, ef sú staða kemur upp að uppreiknuð staða lánanna fari umfram heimiluð veðhlutföll t.d. vegna lækkandi fasteignaverðs á markaði.

Þinglýst veð

Húsnæðisveðlán eru veitt gegn þinglýstu veði í viðkomandi fasteign. Landsskrá fasteigna hér á landi er mikilvæg forsenda fyrir skilvirku þinglýsingarkerfi, sem aftur auðveldar útfærslu nýs húsnæðislánakerfis sem byggir á skilvirku og öruggu þinglýsingarkerfi.

Þinglýsingarbók

Þinglýsingarkerfið sem sýslumenn sjá um framkvæmd á hér á landi er einnig mikilvæg forsenda húsnæðislánakerfisins.

Eignarhald og yfirráð yfir hvers kyns fasteignum er fært til bókar í þinglýsingarbók. Þar sem þinglýsingarbókin er opinberlega aðgengileg felur þetta í reynd í sér yfirlýsingu um eignarhaldið gagnvart umheiminum. Þannig er ekki hægt að halda því fram að maður hafi ekki vitað hver sé hinn rétti eigandi viðkomandi eignar.

Óþinglýst eignarhald yfir fasteignum geta engu að síður verið gild, en þau víkja gagnvart samningsaðilum sem í góðri trú þinglýsa sínum réttindum. Þess vegna er þinglýsing húsnæðisveðlánanna forsenda þess, að hægt er að veita lánið. Án þinglýsingar er veðið í fasteigninni ekki nægjanlega tryggt.

Landsskrá fasteigna

Landsskrá fasteigna er afar mikilvæg fyrir skilvirkni þinglýsingarkerfisins, þar sem stærð og tegund viðkomandi fasteignar er skilgreint í skránni. Þjósskrá Íslands heldur utan um landsskránna og byggingarfulltrúar bera ábyrgð á skráningu fasteigna og úthlutun skráninganúmera.

Jafnvægisreglan

Jafnvægisreglan er grundvallarþáttur húsnæðislánakerfisins. Þannig er náið samband og samhengi á milli skilmála húsnæðisveðlánsins m.t.t. lánstíma, vaxta og afborgunarferils og þess húsnæðisskuldabréfs sem selt er á fjármálamarkaði til að fjármagna lánið.

Í lögunum er gert ráð fyrir því að húsnæðisveðlánastofnanir geti valið milli tveggja jafnvægisreglna. Annars vegar er það „sértæka“ jafnvægisreglan, sem er klassíska útfærslan á kröfunni um jafnvægi á milli eigna- og skuldahliðar á efnahagsreikningi húsnæðisveðlánastofnana með útgáfu húsnæðisskuldabréfa (HB). Hins vegar hefur í seinni tíð þróast í það sem kalla má „almenna“ jafnvægisreglu sem heimilar meiri sveigjanleika og hefur aðallega verið notuð af þeim bönkum sem gefið hafa út sértryggt húsnæðisskuldabréf (STHB).

Danska húsnæðislánakerfið

Eignir	Skuldir
Útlán	Skuldabréf
Laust fé	Eigið fé

- Fjárfestar geta ekki krafist uppgreiðsú (sem hægt er með innistæður)
- Greiðslufélagið skuldabréfa jafnar greiðslufélagið lána
- Lántakendur greiða kostnað vegna endurfjármögnun skuldabréfa
- Lántakendur er persónulega ábyrgir fyrir lánum

ræða umbreytanlegt skuldabréf með því að segja því upp. Samhliða því sem lántakandi greiðir lánið sitt upp er samsvarandi magn húsnæðisskuldabréfa á markaði innkallaður eða felld í gjalddaga. Áritað verðmæti útgefinna húsnæðisskuldabréfa á markaði mun því ávallt

vera það sama og uppreiknuð staða útistandandi húsnæðisveðlána.

Veðskuldabréf og eignastýring

Eignir

- Langtíma fasteignalán (eign)
- Fasteignaveð (trygging)

Skuldir

- Útgefin veðskuldabréf

Áhættuþættir

- Útlánaáætla
- Misvægi lánstíma
- Öllir vextir
- Gjaldmiðlaáætla
- Vægi/skuldtrygging/misvægi trygginga og gagnadilaáætla
- Endurfjármögnunaráætla
- Uppgreiðsluáætla
- Lagaleg áætla

Greiðsla lántakenda á vöxtum og afborgunum af húsnæðisveðláninu rennur beint frá húsnæðisveðlánastofnuninni til eigenda húsnæðisskuldabréfanna.

Húsnæðisveðlánastofnunin heldur aðeins eftir álagi vegna umsýslunnar, sem myndar tekjustreymi stofnunarinnar og á að dekkja kostnað við stjórnun, útlánaáættu og styrkingar á fjárhagslegri stöðu með eiginfjármýndum.

Eiginfjárvöð

Húsnæðisveðlánastofnanir verða að uppfylla tilteknar kröfur um eiginfjárstöðu. Þessar reglur þarf að setja í sérstökum kafla í lögunum um starfsemi fjármálastofnana.

Í Danmörku eru húsnæðisveðlánastofnanir skyldugar til þess á hverjum tíma að vera með eigið fé að lágmarki 8% af eignagrunni. Þar til viðbótar getur Fjármálaeftirlitið sett eiginfjákröfur á einstaka stofnanir.

Þetta þýðir að eigið fé verður á hverjum tíma að vera að lágmarki 8% af áhættuvegnum eignagrunni. Eigið fé getur verið höfuðstóll eða annað eigið fé, og áhættuvegnar eignir sem eru m.a. útlán og aðrar eignir.

Reglurnar um eigið fé eru grundvallaðar á tilskipunum ESB þar sem einnig er gerð krafa um eftirlit og að eiginfjárstaðan og -þörfin sé gerð opinber.

Skuldabréfamarkaður

Skuldabréf húsnæðisveðlánastofnananna (húsnæðisskuldabréfin) eru skráð á NASDAQ OMX. Kaupendur eru bæði innlendir og erlendir stofnanafjárfestar og einkaaðilar. Húsnæðisskuldabréfin eru notuð til þess að fjármagna allar tegundir útlána húsnæðisveðlánastofnananna til kaupa á fasteignum.

Húsnæðisskuldabréfin eru gefin út í stórum flokkum til þess að tryggja meiri viðskipti og veltu þeirra og þar með seljanleika. Í Danmörku eru flokkarnir og verðmyndun þeirra mjög áþekkir, óháð útgefanda. Hins vegar hefur verið gengismunur á milli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og klassískra húsnæðisskuldabréfa, þar sem þau fyrrnefndu hafa náð hærra gengi og þar með betri vaxtakjörum vegna aukinna trygginga.

Húsnæðisskuldabréf til fjármögnunar húsnæðisveðlána er um 78% af útgefnum skuldabréfum á NASDAQ OMX.

Lagalegur grunnur kerfisins

Mikilvægustu lög um starfsemi dönsku húsnæðisveðlánastofnana eru lög um starfsemi fjármálastofnana. Lög in eru heildarlög um fjölda fjármálastofnana, þ.m.t. húsnæðisveðlánastofnanir, banka og tryggingafélög þar sem reglur eru settar um m.a.:

- Skilgreiningu hugtaka
- Heimildir, sameiningar, umbreytingu og lokun
- Góða viðskiptahætti og framsal trúnaðarupplýsinga
- Eignarhald og stjórnun
- Eigið fé og laust fé
- Samstæðureglur
- Ársreikninga og endurskoðun
- Eftirlit og viðbrögð við fjárhagslegum áföllum

Í lögunum eru ekki settur reglur um sjálfa lánastarfsemina eða útgáfu húsnæðisskuldabréfa. Í þeim er m.a. fjallað um reglur um lánastarfsemi húsnæðisveðlánastofnana, þ.e.a.s.

útreikning, útborgun, skjölun (hér undir húsnæðisveðlánin) og fjármögnun. Það síðastnefnda á sér stað með útgáfu húsnæðisskuldabréfa.

Einnig hafa verið gefnar út fjöldi reglugerða og viðmiðunarreglna af hálfu ráðherra og Fjármálaeftirlitsins um þessa starfsemi.

ESB-reglur

Stór hluti þeirra reglna sem gilda um húsnæðisveðlánastofnanir eiga uppruna sinn í tilskipunum Evrópusambandsins (ESB) og sem leiddar hafa verið í landsrétt með lögum og reglugerðum. Þeim til fyllingar eru einnig ýmis fyrirmæli sem ekki hafa verið leidd í landsrétt með beinum hætti.

Innan ESB reglnanna falla húsnæðisveðlánastofnanir undir heitið „lánastofnanir“ og eiga því þær reglur sem um þær gilda við eftir því sem við getur átt.

Neytendamál

Neytendavernd

Húsnæðisveðlán til neytenda falla undir mismunandi reglur.

Í Danmörku kveða lög um lánasamninga á um, hvaða upplýsingar lántakandi á að fá, áður en hann undirgengst lánasamning. Lögin byggja á tilskipun ESB um neytendalán frá 1987 og 2008, sem ekki ná til veðlána í fasteignum og þar með húsnæðisveðlána.

Einnig gilda ýmsar reglur annarra laga og reglugerða ásamt verklagsreglum samtaka húsnæðisveðlánastofnana í Danmörku og Evrópu.

Markmið og veðhlutföll

Engar reglur gilda um til hvers lán er tekið. Það er þannig málefni lántakandans að meta og ákveða til hverra hluta hann vill nota lánið.

Húsnæðisveðlánastofnun má hvorki né getur eða vill kanna til hvers lántakandi ætlar að nota þá fjármuni sem teknir eru að láni. Algengast eru þau tekin til að fjármagna fasteignakaup, til viðhalds og endurnýjunar eða annarra slíkra hluta.

Veðþol fasteignar skilgreinir upphæð láns og það hámark sem hægt er að veita að láni gegn veði henni.

Hægt er að veita m.v. allt að 80% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Íbúðarhúsnæði til heilsársnota

- Einkarekinna búseturéttarstofnana
- Einkarekinna leiguíbúðafyrirtækja
- Félagslegra leiguíbúða
- Námsmannaíbúða
- Öldrunarheimila
- Eigna sem notaðar eru til félags-, menningar- eða menntunarlegra þarfa

Hægt er að veita m.v. allt að 70% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Eigna í landbúnaði- og nytjaskógum

Hægt er að veita m.v. allt að 60% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Sumarhúsa
- Skrifstofu- og verslunarhúsnæðis
- Iðnaðar- og handverkshúsnæðis (hækka lánshlutfallið upp í 70% gegn viðbótartryggingum).
- Opinberra orkuveitna

Hægt er að veita lán m.v. allt að 40% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Annarra fasteigna, þar með talið óbyggðra lóða

Verðmat

Mat á verðmæti fasteigna (verðmat) er lykilatriði í ákvörðun um hvort lán er veitt og hvort veitt er hámarkslán innan viðkomandi eignaflokks. Um er að ræða varfærnislegt mat sem byggir á fjölda þátta þar sem markaðsvirði eignarinnar skiptir þó mestu.

Verðmat má ekki vera hærra en sem nemur því eðlilega staðgreiðsluvirði fasteignarinnar sem hægt er að ná við sölu innan sex mánaða, óháð því hvort eignir hafi nýlega skipt um eigendur á herra virði.

Með „eðlilegu staðgreiðsluvirði“ fasteignar er átt við verð, sem fleiri en matsmenn með þekkingu á staðbundnum verð- og markaðsaðstæðum samsvarandi eigna m.t.t. stærðar, gæða og búnaðar, ætla að geti verið staðgreiðsluvirði eignarinnar.

Ef um er að ræða sérstakar aðstæður, má það ekki hafa áhrif á verðmatið. Þetta á t.d. við um óþarfa lúxus. Við verðmatið verður einnig að taka tillit til raunverulegrar áhættu á breytingum á markaðsaðstæðum eða vegna skipulagsbreytinga.

Lánategundir

Upphaflega voru húsnæðisveðlán tiltölulega stöðluð í Danmörku, 30 ára lán með föstum nafnvöxtum. Ef vextir breyttust mikið gat það verið hagstætt að skuldbreyta, þegar vextir lækkuðu mikið á húsnæðisskuldabréfamarkaði gat það verið hagstætt að skuldbreyta til að lækka greiðslubyrðina því eins og áður er komið fram hefur lántakandi ávallt heimild til þess að greiða lánin sín upp á pari. Af þeim ástæðum getur gengi bréfanna ekki farið mikið yfir 100 (þ.e. að það myndast ekki yfirverð á húsnæðisskuldabréfamarkaðinum). Þegar vextir á húsnæðisskuldabréfamarkaði hækka mikið getur gengi bréfanna hins vegar lækkað niður fyrir 100 og þá myndast tækifæri til þess að kaupa skráð húsnæðisskuldabréf og leggja þau inn í húsnæðisveðlánastofnunina sem greiðslu fyrir útistandandi húsnæðisveðláni á pari. Þó greiðslubyrðin hækki vegna hærri vaxta getur viðkomandi lántakandi lækkað höfuðstól skuldarinnar á móti. Oft vill það fara saman að þegar vextir hækka lækkar markaðsvirði fasteigna og samdráttur verður í atvinnu- og tekjum.

Í gegnum árin hefur mikill fjöldi ólíkra lánategunda þróast í Danmörku, m.a. með tilkomu sértryggðu skuldabréfanna. Jafnframt hefur þróast markaður með breytilega vexti eða vexti sem eru fastir til skemmri tíma í senn, 1, 3, eða fimm ára í stað 30 ára.

Kærunefnd húsnæðisveðlána

Í Danmörku er starfandi sérstök kærunefnd húsnæðisveðlána og starfar bæði á banka- og tryggingamarkaði á grundvelli samnings milli Neytendasamtakanna og Samtaka húsnæðisveðlánastofnana. Nefndin er mikilvæg og nauðsynleg stofnun á húsnæðismarkaði.

Frumvarp til laga um húsnæðisveðlán og húsnæðisskuldabréf

1. kafli

Gildissvið

Gr. 1. Lög þessi gilda um húsnæðisskuldabréf, sértryggð húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf og önnur verðbréf sem húsnæðisveðlánastofnanir gefa út og þau húsnæðisveðlán sem veitt eru í tengslum við þau. Lög þessi ná einnig til útgáfu erlendra lánastofnana á húsnæðisskuldabréfum hér á landi og þeirra húsnæðisveðlána sem veitt eru í tengslum við þau á grundvelli laga þessara.

Um starfsemi erlendra lánastofnana, sbr. 1. mgr. 2. málslíð, gilda aðeins greinar 2-19 og 34-43. Fyrir erlendar lánastofnanir sem eru tengdar samstæðutengslum við íslenskar lánastofnanir gilda þó einnig greinar 20 og 21.

2. kafli

Húsnæðisveðlán

Veð fyrir fasteignaláni

Gr. 2. Húsnæðisveðlán eru veitt gegn þinglýstu veði í fasteignum eftir þeim reglum sem fram koma í þessum kafla. Lán án veðs í fasteign má veita til opinberra stjórnvalda eða gegn sjálfskuldaábyrgð opinberra aðila.⁵

Húsnæðisveðlán má ekki veita gegn tryggingum í formi eigin veðskuldabréfa eða gegn skaðleysisyfirlýsingum. Í tengslum við húsnæðisveðlán sem tryggð eru með veði í lausafé er þó heimilt að nota skaðleysisyfirlýsingar.

Jafnsett húsnæðisveðlánnum sem veitt eru gegn þinglýstu veði í fasteign, sbr. 1 mgr., 1. málslíð, eru veðskuldabréf sem tilkynnt hafa verið til þinglýsingar, ef sett er fram nauðsynleg trygging fyrir því að þeim verði þinglýst og að lánastofnunin án óþarfa tafa afli endanlegrar þinglýsingar. Þetta á bara við um lán sem veitt eru á grundvelli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa.

⁵ Hér vísa dönskulögin í 152.gr. 3-5 t.l. dönsku laganna um fjármálastarfsemi en þar er um að ræða eftirfarandi aðila og eftirfarandi skilyrði: Ríkisstjórnir, seðlabanka, opinberar einingar og svæðisstjórna eða sveitarstjórn á EES svæðinu eða í landi sem ESB hefur samið við og til samskonar aðila með sérstökum skilyrðum. Sjá nánar: § 152 c. Følgende aktivtyper kan indgå som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer: 3) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder og regionale eller lokale myndigheder i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område. 4) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder, regionale eller lokale myndigheder i et land uden for Den Europæiske Union, som Unionen ikke har indgået aftale med på det finansielle område, multilaterale udviklingsbanker eller internationale organisationer, hvis de pågældende udsteders ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med 0 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. 5) Obligationer eller gældsbreve udstedt af enheder nævnt i nr. 3 og 4, hvor udsteders ikke-efterstillede og usikrede gæld vægtes med 20 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Det er en betingelse, at den værdi, som disse aktiver indgår med, ikke overstiger 20 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer.

Lánstími og tegund afborgana

Gr. 3. Hámarkslánstími er 30 ár, sbr. þó 2. mgr. Við ákvörðun lánstíma og tegund afborgana skal taka tillit til áætlaðrar virðisrýrnunar veðsins og gildandi takmarkana á veðhlutföllum, sbr. 5. gr.

Hámarkslánstími er 35 ár fyrir almenn húsaleigufélög, stúdentabúðir og búseturéttarfélag ef lánið er veitt á grundvelli skuldbindinga um stuðning sem þessir aðilar njóta á grundvelli laga um almenn húsaleigufélög ásamt styrktum búsetuíbúðafélaga o.fl.⁶

Gr. 4. Lán vegna heilsárs íbúðarhúsnæðis og sumarhúsa má ekki, þrátt fyrir að það sé innan veðmarka, veita þannig að afborgunarferli þess af höfuðstól á 30 árum verði hægara en afborgunarferli sem er fast hlutfall af höfuðstól (annúitetslán) sbr. þó 2. mgr.

Á lánstímanum má víkja frá ákvæði 1. mgr. í allt að 10 ár að teknu tilliti til 1. mgr. 3. gr., 2. málslið.

Veðheimildir o.fl.

Gr. 5. Veita má lán fyrir allt að 80% af verðmæti fasteigna í eftirfarandi fasteignaflokkum:

- 1) Íbúðahúsnæði til heilsársnota.
- 2) Íbúðir gegn búseturétti
- 3) Einkarekinna húsaleigufélaga, þ.m.t. dvalarheimila
- 4) Almennra húsaleigufélaga
- 5) Námsmannaíbúða
- 6) Íbúða fyrir aldraða o.fl.
- 7) Fasteigna sem notaðar eru í félags-, menningar- eða menntunarlegum tilgangi.⁷

Veita má lán fyrir allt að 70% af verðmæti fasteigna í landbúnaði og til skógarnytja, garðyrkju o.fl.

Veita má lán fyrir allt að 60% af verðmæti fasteigna í eftirfarandi fasteignaflokkum:

- 1) Sumarhús.
- 2) Skrifstofu- og verslunarhúsnæði.
- 3) Iðnaðar- og handverkshúsnæði.
- 4) Opinberra orkufyrirtækja.

Gr. 6. Veita má lán umfram veðheimildir skv. 5. gr. til uppgreiðslu húsnæðisveðláns í sömu húsnæðisveðlánastofnun eða láns sem er framar því í veðröð. Lán skv. 1. málslið má að hámarki nema andvirði bæði uppgreiðsluvirðis lánsins, kostnaðar við uppgreiðsluna og lántökukostnaðar vegna nýja lánsins.

Aðeins má veita lán samkvæmt 1. mgr. ef öryggi veðsins rýrnar ekki umtalsvert.

Hægt er á grundvelli 1. mgr. að innleysa húsnæðisveðlán hjá annarri húsnæðisveðlánarastofnun, svo framarlega sem verðmat það sem notað er til að meta upphaflega lánið sé framkvæmt á grundvelli viðurkennds kaupverðs í samræmi við lög um

⁶ Skv. dönsku lögunum er um að ræða sérstaklega styrkt búsetuúrræði sem um margt er ólíkt og er hér. Ef litið er til ísl. laga (2 og 3.tl. 1.mgr. 15.gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál sbr. og lög nr. 66/2003) þá yrði samkvæmt þessum ákvæðum er hægt að lána leigufélögum, þ.m.t. vegna stúdentaíbúða og búsetufélögum og til byggingu hjúkrunarheimila. Vaxtakjör eiga að vera eitthvað betri en einnig er þó lánstíminn lengri og veðhlutföll hærri.

⁷ Sjá athugasemd 2. Þessi form eru flest til hér á landi en nákvæmur samanburður hefur ekki verið gerður.

almenn húsaleigufélög, búseturéttarfélög sem njóta stuðning o.s.fr., lög um íbúðabyggingar eða lög um íbúðir fyrir aldraða og fatlaða.⁸

Ekki er heimilt með lánum, sem veitt eru til uppgreiðslu lána í tilteknum almennum húsaleigufélögum, sbr. lög um endurröðun veðheimilda á tilteknum almennum húsaleigufélögum o.fl., að reikna gjaldfallnar afborganir með áföllnum vöxtum inn í uppreiknaða stöðu þess láns sem greitt er upp.

Útborgun gegn ábyrgð o.fl.

Gr. 7. Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lánið, þrátt fyrir að veðskuldabréfið sé háð lagalegum fyrirvörum, ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að þessir fyrirvarar verði afmáðir.

Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lánið án þess að þinglýsing hafi átt sér stað, ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að þinglýsing verði framkvæmd.

Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lánið þrátt fyrir að lántakandi hafi ekki skráðan umráðarétt yfir viðkomandi fasteign, ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að lántaki öðlist umráðarétt yfir fasteigninni.

Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lán án þess að skjöl skv. ákvæðum 3. mgr. 10. gr. liggi fyrir ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að þessi skjöl komi fram.

Til nýbygginga ásamt endur- og viðbygginga o.s.fr. má veita lán á grundvelli væntanlegs verðmætis (fyrirframlán), ef veitt er ábyrgð fyrir því að lánið verði innleyst eða greitt niður, ef lánið hefði ekki að afloknum framkvæmdatíma verið greitt út í samræmi við lánsheimildina.

Ef lán er veitt á grundvelli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa má greiða lánið áður en endanleg þinglýsing, sbr. 1-5 mgr., ef veittar eru ábyrgðir fyrir í samræmi við 1. mgr. 2. gr.⁹

⁸ Hér er átt við fyrirbæri eins og t.d. innlausnarverð verkamannabústaða var hér á landi á sínum tíma, reglur um framreikning búseturéttar og þess háttar.

⁹ Hér vísa dönskulögin í 152.gr. 3-7 t.l. dönsku laganna um fjármálastarfsemi en þar er um að ræða eftirfarandi aðila og eftirfarandi skilyrði: Ríkisstjórnir, seðlabanka, opinberar einingar og svæðisstjórnir eða sveitarstjórnir á EES svæðinu eða á landi sem ESB hefur samið við og til samskonar aðila með sérstökum skilyrðum. Í 5-7 t.l. eru síðan skilgreind ýmis nánari skilyrði auk þess sem þau eru að hluta tekin upp í texta laganna. Þær setningar eru felldar út úr þýðingunni sem og 8.mgr. að hluta sem vísar til þeirra. Sjá nánar: § 152 c. Følgende aktivtyper kan indgå som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer: 3) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder og regionale eller lokale myndigheder i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område. 4) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder, regionale eller lokale myndigheder i et land uden for Den Europæiske Union, som Unionen ikke har indgået aftale med på det finansielle område, multilaterale udviklingsbanker eller internationale organisationer, hvis de pågældende udsteders ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med 0 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. 5) Obligationer eller gældsbreve udstedt af enheder nævnt i nr. 3 og 4, hvor udsteders ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med 20 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Det er en betingelse, at den værdi, som disse aktiver indgår med, ikke overstiger 20 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer. 6) Obligationer eller gældsbreve udstedt af kreditinstitutter, såfremt de pågældende kreditinstitutters ikkeefterstillede gæld og usikrede gæld vægtes med 20 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Obligationer eller gældsbreve udstedt af et kreditinstitut i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, der har en oprindelig løbetid på 100 dage eller derunder, kan indgå, hvis kreditinstituttets ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med højst 50 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Den værdi, som aktiver nævnt i 1. og 2. pkt. indgår med, må ikke overstige 15 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer. Grænsen på 15 pct. gælder for det samlede engagement med kreditinstitutter efter dette nummer og nr. 7. Tilgodehavender, der opstår i forbindelse med terminsbetalinger på og indfrielse af lån sikret ved pant i fast ejendom, indgår ikke i grænsen på 15 pct. 7) Øvrige ikkeefterstillede tilgodehavender hos og garantier stillet af kreditinstitutter som nævnt i nr. 6. Det er en betingelse, at den værdi, som disse tilgodehavender og garantier indgår med, ikke overstiger 15 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer. Grænsen på 15 pct. gælder for det samlede

Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um veitingu lána o.s.fr. í samræmi við 1.-6. mgr.

Fjármálaeftirlitið getur veitt takmarkaðar undanþágur frá kröfum 6. mgr.

Gr. 8. Við mat á rekstrar- og greiðsluhæfi húsnæðisveðlánastofnunar, geta samsvarandi kröfur á ríkissjóð mætt skuldbindingum skv. veðskuldabréfum sem misst geta veðstöðu vegna lána til almennra leiguíbúða og dvalarheimila sem njóta opinbers stuðning og sem fjármagnað er með húsnæðisveðlánum. Fyrrgreindar kröfur á ríkissjóð geta fallið niður alveg eða hluta fái ríkissjóður í sínar hendur þau húsnæðisskuldabréf sem gefin voru úr á móti viðeigandi húsnæðisveðlánum.

Handhafar réttinda yfir húsnæðisskuldabréfum þeim sem nefnd eru í 1.mgr. geta ekki krafist uppgreiðslu þeirra eða gert nokkrar kröfur vegna þeirra á hendur húsnæðisveðlánastofnunni.

Verðmat fasteigna og mat á fasteignalánum

Gr. 9. Húsnæðisveðlánastofnunin skal meta það staðgreiðsluvirði fasteigna sem notað er við mat á lánsfjárhæð.

Verðmætið skal vera innan þeirrar fjárhæðar sem fagaðili með góða þekkingu á verðum og markaðsaðstæðum hvað varðar viðkomandi tegund fasteigna, telur að fengist fyrir fasteignina (markaðsvirði). Til aðstæðna sem leiða til sérstaklega hás verðs má ekki taka tillit til við verðmætið.

Við verðmætið skal húsnæðisveðlánastofnun skal taka tillit til áhættu af breyttum markaðs- eða skipulagsaðstæðum.

Húsnæðisveðlánastofnun getur vikið frá 2. og 3. mgr. í eftirfarandi tilvikum:

- 1) Endurstofnverð að teknu tilliti til ástands og eðlis má vera til viðmiðunar við verðmat fasteigna sem notaðar eru í félagslegu, menningarlegu eða menntunarlegu hlutverki, svo framarlega sem það er sanngjarnt m.t.t. rekstrarafkomu viðkomandi eignar, annarra notkunar möguleika og markaðsaðstæðna að öðru leiti. Endurstofnverð getur þó ekki orðið viðmiðun í fasteignum sem reknar eru á viðskiptalegum forsendum.
- 2) Endurstofnverð að teknu tilliti til ástands og eðlis má vera til viðmiðunar við verðmat á fasteignum til iðnaðar- og handverks og opinberra orkumannvirkja, ef það er forsvaranlegt m.t.t. lánshæfis lántakanda og tekjumöguleikum viðkomandi fasteignar. Forsenda þessa er, að eigandi fasteignarinnar eða það fyrirtæki sem tengt eigandanum notar meira en helminginn af fasteigninni.

Gr. 10. Veita má lán gegn veði í fasteign sem er eign lántakanda. Aðrir rétthafar skulu jafnframt vera skráðir skuldarar á skuldabréfið, sbr. þó 2. og 3. mgr.

Víkja má frá ákvæðum 2. málslíðar 1. mgr. ef lánið er veitt á grundvelli sérstakrar löggjafar í landbúnaði.

Veita má lán gegn veði í hluta fasteignar svo framarlega að fyrir liggi þinglýst skjal um einkaafnotarétt á viðkomandi hluta. Allir rétthafar að hinum sérstaka hluta fasteignarinnar skulu jafnframt vera skráðir skuldarar á skuldabréfið..

Auk lands og mannvirkja er heimilt að taka tillits til fylgifés þeirra eigna sbr. 16.gr. l. 97/1997 við verðmat fasteignar þeirrar sem að veði er sett enda sé þess getið í skuldabréfi.

Við verðmat fasteigna má þrátt fyrir ákvæði 4. mgr. taka tillit til þess fylgifyrjar sem tilheyrir fasteigninni en sem veðsetningin nær ekki til, svo framarlega sem þetta sé aðeins vegna þess að fylgifyrð sé eign annars en eiganda fasteignarinnar og að trygging muni nást í fylgifyrð þessu þá er lánið hefur verið veitt.¹⁰

Vísitölubundið lán í fasteign að frátöldum opinberum orkumannvirkjum má einungis veita á grundvelli verðmæti lóðar og mannvirkja ásamt fylgifyrð.¹¹

Gr. 11. Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um verðmat skv. lögum þessum.

Fjármálaeftirlitið getur sett takmarkanir á mat fylgifyrð skv. 4. mgr. 10. gr.

Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um heimild til að víkja frá ákvæðum 2. og 3. mgr. 9. gr., þegar lánað er til fasteigna í eigu opinberra aðila og þegar lánað er gegn fullri opinberri ábyrgð.

Gr. 12. Lánshlutfall skal meta þannig, að staðgreiðsluvirði lánsins liggi innan þeirra marka sem fram koma í 5. – 6. gr. fyrir viðkomandi fasteignategund.

Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um útreikning lánshlutfalla.

Gr. 13. Fjármálaeftirlitið setur reglur um, hvaða fasteignir falla í einstaka fasteignaflokka, og um uppgreiðslu lána ef fasteignin færir á milli fasteignaflokka.

Ef fasteignin fellur undir fleiri fasteignaflokka verður að verðmeta og reikna lánshlutfall fyrir einstaka fasteignahluta sérstaklega, sbr. þó 3. mgr.

Svo framarlega sem einn fasteignaflokkur sé að lágmarki 80% af heildar grunnfleti fasteignarinnar, má veita lán til fasteignarinnar eftir þeim reglum sem gilda um þann fasteignaflokk.

Húsnæðisveðlán utan Íslands

¹⁰ Hér er vísað í dönsku þinglýsingarlögin, 47.gr. og 2.mgr. 47.gr. b, m.a. um sérstakar heimildir til veðsetningar á vélum og tækjum í atvinnuhúsnæði – fann ekki sambærilegt ákvæði í ísl. lögum.

§ 47. Pantebreve, der giver underpant i løsøre, som ikke er nævnt i § 42 c, skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Reglerne i § 42 a anvendes også på pantebreve, der giver underpant i løsøre.

Stk. 3. Reglen i § 42 g, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til pantebreve som nævnt i stk. 1.

Stk. 4. Omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer kan ikke pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter de i stk. 1 og 2 givne regler.

§ 47 b. Underpant i løsøre kan ikke gives i samlinger af ensartede eller til et fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, medmindre andet følger af andre lovbestemmelser.

Stk. 2. Når en erhvervsvirksomhed drives fra lejet ejendom, kan indehaveren uanset bestemmelsen i stk. 1 pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel - derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. Pantsætningen er ikke til hinder for, at de nævnte genstande udskilles ifølge en regelmæssig drift af virksomheden. Reglerne i 1. og 2. pkt. gælder ikke for de i § 42 c nævnte køretøjer.

¹¹ Hér vísa dönsku lögin til ákvæða um að veðsetning fasteignar í smíðum taki jafnframt til byggingarefnis og tækja sem komin eru á staðin og að hugsanleg veðsetning þess sem lausafjár viki fyrir veðsetningum á fasteigninni.

§ 38. Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.

Gr. 14. 4. gr. gildir ekki um lánveitingar utan Íslands.

Fjármálaeftirlitið getur vikið frá ákvæðum 2. mgr. 2. gr. vegna lána utan Íslands. Í sérstökum tilvikum getur Fjármálaeftirlitið vikið frá ákvæðum um hámarkslánstíma skv. ákvæðum 3. gr.

Fjármálaeftirlitið getur ákveðið lægri veðmörk en tilgreind eru í 5. gr. vegna lána utan Íslands.

Húsnæðisveðlánastofnanir utan Íslands geta veitt lán utan veðmarka gegn sjálfsskuldarábyrgð frá opinberum stjórnvöldum, lánastofnun eða tryggingafélagi. Sé ábyrgðin veitt af lánastofnun eða tryggingafélagi má einungis veita lánið gegn öðrum verðbréfum en húsnæðisskuldabréfum.

3. kafli

Útgáfa húsnæðisskuldabréfa

Einkaréttur

Gr. 15. Húsnæðisveðlánastofnanir sem fengið hafa starfsleyfi hér á landi hafa einar rétt til þess að gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur erlend lánastofnun gefið út húsnæðisskuldabréf hér á landi, ef stofnunin í samræmi við lög um fjármálafyrirtæki má reka starfsemi sem lánastofnun hér á landi og uppfyllir eftirfalin skilyrði:

- 1) Meirihluti starfsemi viðkomandi stofnunar verður að vera útlán með veði í fasteignum á grundvelli þess að gefa út skuldabréf eða önnur verðbréf. Ef stofnunin er tengd íslenskri fasteignalánastofnun með samstæðutengslum, verður stofnunin jafnframt að uppfylla starfsskilyrði fyrir íslenskar húsnæðisveðlánastofnanir í lögunum um fjármálastarfsemi.
- 2) Lánveitingar og skuldabréfaútgáfa stofnunarinnar verður að grundvallast á jafnvægisreglu. Svo framarlega sem stofnunin er tengd íslenskri húsnæðisveðlánastofnun með samstæðutengslum, verður stofnunin jafnframt að uppfylla 16. og 17. gr.
- 3) Húsnæðisskuldabréf sem stofnunin gefur út hér á landi verður skv. löggjöf í heimalandinu að veita handhafa sömu réttarstöðu sem handhafar húsnæðisskuldabréfa hafa skv. 23. gr.

Skuldabréfaútgáfa og jafnvægisregla

Gr. 15. Húsnæðisskuldabréf verða að vera seljanleg fjöldaskuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á viðurkenndum verðbréfamarkaði í Evrópusambandinu eða landa, sem ESB hefur gert samninga um fjármálamarkaðinn, eða tilsvarandi markaði í öðrum löndum.

Gr. 16. Fjármunir sem til verða með útgáfu húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða annarra skuldabréfa má aðeins nota til útlána gegn veði í fasteign eða sem lán til opinberra stjórnvalda eða gegn sjálfsskuldarábyrgð frá opinberum stjórnvöldum, sbr. þó 2. og 3. mgr. Það er þó hægt að setja viðbótarábyrgðir fyrir sértryggðum húsnæðisskuldabréfum í samræmi við 1. mgr. 32. gr.

Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um að hægt sé í takmörkuðum mæli að ráðstafa fjármunum í annað en útlán gegn veði í fasteign.

Fjármálaeftirlitið getur, þegar um samstæðutengsl er að ræða, heimilað að gefa megi út húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf til að fjármagna húsnæðisveðlán í annarri húsnæðisveðlánastofnun.

Gr. 17. Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um takmörkun á áhættu í tengslum við útgáfu húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa, þar með talið vaxtaáhættu, gengisáhættu og valáhættu.

4. kafli

Ábyrgðir o.fl.

Gr. 18. Veiting húsnæðisveðlána og útgáfa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa til að fjármagna þessi lán getur farið fram í flokkum. Útgáfa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa geta ekki verið í sama flokki.

Heimilt er í skilmálum flokkanna að kveða á um, að handhafi húsnæðisskuldabréfs eða annarra verðbréfa geti einn gert kröfu í viðkomandi flokk eða flokka sem bera solidariska ábyrgð, sbr. 4. mgr. 20. gr.

Gr. 19. Lántakendur bera ábyrgð bæði með hinu veðsetta og persónulega gagnvart viðkomandi flokki og húsnæðisveðlánastofnun.

Lántakendur bera ekki ábyrgð á öðrum skuldbindingum sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur tekist á hendur.

Gr. 20. Heimilt er að kveða á um það í skilmálum fyrir tiltekinn flokk, að lántakendur beri sólídariska ábyrgð umfram lán sitt gagnvart flokknum fyrir upphæð sem jafngildir nánar tilgreindu föstu hlutfalli af höfuðstól veðskuldabréfsins að frádregnum hlutfallslegum hluta þess í varasjóði flokksins. Lántakandi ber ekki persónulega ábyrgð á þessari upphæð.

Flokkur eða hópur flokka með varasjóði geta tekið við fjármögnun í formi eigin fjár og víkjandi lána. Solídarisk ábyrgð skv. 1. mgr. gildir ekki gagnvart þeim sem lagt hefur fram eigið fé eða víkjandi lán.

Flokkur eða hópur flokka sem eru með varasjóð eru ekki í ábyrgð fyrir þeim skuldbindingum sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur að öðru leiti undirgengist.

Heimilt er að kveða á um í skilmálum fyrir flokki, að flokkurinn sé í ábyrgð fyrir skuldbindingum annarra flokka. Slíka skilmála má þó aðeins setja, ef þessir flokkar innihalda gagnkvæma skilmála hér að lútandi. Í flokkum, sem skv. 1. málslíð eru með gagnkvæma ábyrgð, er einungis heimilt að gefa út húsnæðisskuldabréf, sbr. 2. málslíð 1. mgr. 18. gr.

Gr. 21. Fyrir flokka, þar sem lántakendur undirgangast sólídariska ábyrgð, eða þar sem sett hafa verið skilyrði skv. 2. mgr. 18. gr., verður húsnæðisveðlánastofnun að setja á fót varasjóð fyrir flokkinn. Fyrir aðra flokka eða hópa af flokkum getur stofnunin valið að setja á laggirnar varasjóð.

Heimilt er að kveða á um það í samþykktum eða skilmálum lánsins, að lántakendur sem greiða upp lánið eigi kröfu á að fá sinn hluta af varasjóði flokksins greiddan út.

Tekjur flokksins eru vextir og þess háttar af veðskuldabréfum, innborganir, framlög, kostnaður og þess háttar ásamt arðsemi af eignum flokksins og óeignfærðum þáttum. Útgjöld flokksins eru vextir og þess háttar af skuldabréfum og öðrum verðbréfum, útgreiðsla varasjóðshluta, kostnaður við umsýslu og þess háttar, kostnaður inntöku og ávöxtun eigin

fjár og víkjandi lána, tap og varúðarafskriftir gegn fyrirsjáanlegu tapi á eignum flokksins og óeignfærðum þáttum ásamt hluta af skatti húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Gr. 22. Fjármunum varasjóðs flokka skal haldið aðskildum frá öðrum fjármunum húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Færa ber fjármuni frá húsnæðisveðlánastofnunum til flokka eða hópa af flokkum með varasjóði ef það er nauðsynlegt til þess að uppfylla kröfur um gjaldþol flokksins eða hópa af flokkum, nema ef slík yfirfærsla leiði til þess að húsnæðisveðlánastofnunin geti að því loknu ekki sjálf uppfyllt kröfur um gjaldþol.

Húsnæðisveðlánastofnunin getur í samþykktum sínum eða lánaskilmálum ákveðið að færa eigi fjármuni frá flokki eða hópi flokka með varasjóði til húsnæðisveðlánastofnunarinnar ef varasjóðurinn er eða verði stærri en nauðsynlegt er.

Fjármálagerninga má aðeins telja meðal eigna eða skulda í flokki eða hópi flokka með varasjóði, ef þeir eru notaðir til að draga annars vegar úr áhættu einstakra eigna eða hins vegar útgefinna húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, ef að í samningnum um viðkomandi fjármálagerning eru ákvæði um að ef húsnæðisveðlánastofnunin fer í greiðslustöðvun, gjaldþrot eða vanefir skyldu til að setja fram auknar ábyrgðir í samræmi við 1. mgr. 32. gr., teljist ekki vanefndir.

Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um flokka.

Gr. 23. Ef húsnæðisveðlánastofnun er lýst gjaldþrota, er fjármunum flokksins eftir greiðslu kostnaðar við gjaldþrotabúið og þess háttar, þar með talið kostnað vegna skiptastjóra, starfsmenn o.s.fr. ráðstafað til greiðslu krafna handahafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa í viðkomandi flokki eða hópi flokka með varasjóð ásamt áföllnum vöxtum frá uppkvaðningu gjaldþrotaúrskurðar á fyrrgreindar kröfur. Að því loknu skal ráðstafa til þeirra krafna sem fram koma í 2. mgr. 21. gr. Að því loknu greiðist lán sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur tekið til að setja viðbótarábyrgðir, sbr. gr. 37. Aðrir fjármunir fara að því loknu í þrotabúið, sbr. 72. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991.

Ef húsnæðisveðlánastofnun er lýst gjaldþrota, er fjármunum stofnunarinnar eftir greiðslu kostnaðar við gjaldþrotaskiptin og þess háttar, þar með talið kostnað vegna skiptastjóra, starfsmenn o.s.fr. ráðstafað til greiðslu krafna handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa, sem ekki hafa verið gefin út í flokkum með varasjóði, ásamt áföllnum vöxtum frá uppkvaðningu gjaldþrotaúrskurðarins á fyrrgreindar kröfur. Fjármunir, sem ráðstafað er eftir 1. málið geta þó hæst numið þeim húsnæðisskuldabréfum sem standa að baki húsnæðisveðlánnum og öðrum verðbréfum ásamt upphæð sem jafngildir 8% af áhættuvegnu virði veðskuldabréfanna. Aðrir fjármunir fara að því loknu í þrotabúið, sbr. 72. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991.

Ef húsnæðisveðlánastofnun er lýst gjaldþrota, eru gagnaðilar fjármálagerninga sem notaðir hafa verið til að mæta áhættu í flokki eða hópi flokka húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, sbr. 4. mgr. 22. gr., jafnsettir við gjaldþrotaskiptin handhöfum húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa í viðkomandi flokki eða hópi flokka, sbr. 1. málslíð 1. mgr. og 29. og 30. gr.

Gr. 24. Handhafar skuldabréfa, sem hafa misst stöðu sem sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf, sbr. 2. mgr. 32. gr. og gagnaðilar þeirra fjármálagerninga halda þeirri

réttarstöðu við gjaldþrotaskiptin sem veitt er handhöfum sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og fjármálagerninga. Sama á við um ráðstöfun til lána, sem húsnæðisveðlánastofnun hefur tekið til að setja fram auknar ábyrgðir, sbr. gr. 37.

Reglurnar í gr. 25. og gr. 26-32 eiga einnig við um skuldabréf, sem misst hafa stöðu sem sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf ásamt fjármálagerningum sem tengjast þessu.

Gr. 25. Hagnaður af láni, sem húsnæðisveðlánastofnun hefur tekið til að mæta kröfunni um auknar ábyrgðir, sbr. 1. mgr. 32. gr., sem ekki er hluti af flokki eða hópi flokka, skal við gjaldþrot húsnæðisveðlánastofnunar ráðstafað til handhafa sértryggðra skuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og gagnaðila fjármálagerninga þeirra flokka eða hópa flokka, þar sem lánið var tekið til að mæta kröfunni um auknar ábyrgðir. Verði einhverjir fjármunir eftir er þeim ráðstafað til lánveitenda.

Gr. 26. Uppkvaðning gjaldþrotaúrskurðar yfir húsnæðisveðlánastofnun leiðir ekki til þess að handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa eða lánveitendur á grundvelli 1. mgr. gr. 37 geti krafist ótímabærrar uppgreiðslu skuldbindinga og afnemur ekki rétt lántakenda fasteignalánastofnunar til þess að greiða að hluta eða öllu leiti fasteignalánin eða lán sem veitt eru á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa í samræmi við gildandi lánaskilmála um uppgreiðslukjör.

Uppfylli húsnæðisveðlánastofnun ekki skyldur sínar um auknar ábyrgðir skv. 1. mgr. 32. gr., leiðir þetta ekki til þess að handhafa sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa eða lánveitendur á grundvelli 1. mgr. 32. gr. geti talið það sem ástæðu til ótímabærrar uppgreiðslu skuldbindinga.

Gr. 27. Protabúið getur ekki lagt fram greiðslu til að uppfylla kröfu frá handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa á fyrri dagsetningu en húsnæðisveðlánastofnuninni var heimilt að losa sig undan með greiðslunni.

Protabúið getur ekki sagt upp lánasamningi sem tryggður er með þinglýstu veði í fasteign umfram það sem húsnæðisveðlánastofnuninni var heimilt.

Protabúið getur aðeins breytt greiðslum og þess háttar, ef breytingin er rökstudd með tilvísun í markaðslega skilmála og að samtímis er staðfest þörf fyrir frekari fjármuni til umsýslu með búinu. Breytingar skal tilkynna skriflega, í síðasta lagi 3 mánuðum áður en þær koma til framkvæmda.

Gr. 28. Skuldajöfnun frá kröfuhafa sbr. 100. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991 getur ekki átt sér stað gagnvart kröfu sem er í eigu húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Gr. 29. Eignir protabúsins skal nota til greiðslu krafna í samræmi við þær reglur sem eru í 17. kafla gjaldþrotalaga nr. 21/1991.

Gr. 30. Ef til greiðslustöðvunar kemur skal húsnæðisveðlánastofnun í eins ríkum mæli og hægt er standa við greiðsluskyldu sína í samræmi við kröfur handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa á gjalddaga, nema ef skipaður tilsjónamaður búsins ákveður annað. Með samþykki skipaðs tilsjónarmanns getur húsnæðisveðlánastofnun gert samninga um fjármálagerninga, tekið lán til greiðslu gjalddaga skv. 1. málslíð og sett tryggingar fyrir slíkum lánum með veði í eignum

að undanskildum húsnæðisveðskuldabréfum sem sett hafa verið sem trygging fyrir skuldabréfum, sem tilheyra stofnuninni eða þeim flokkum eða hópi flokka með varasjóð, sem greiðsla er innt af hendi fyrir. Til að geta staðið undir uppgreiðslu skuldabréfa, sem falla á gjalddaga, getur skipaður tilsjónarmaður einnig gefið út endurfjármögnunarskuldabréf í viðkomandi flokki.

Ef til gjaldþrots kemur skal skiptastjóri að því leiti sem hægt er halda áfram eða taka aftur upp að endurgreiða skuldbindingar húsnæðisveðlánastofnunarinnar í formi vaxta og afborgana til handahafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa. Að því leiti sem ekki eru til nægir fjármunir, greiðast vextir, áður en til úrdráttar afborgana kemur. Skiptastjóri getur gert samninga um fjármálagerninga, tekið lán til greiðslu skv. 1. málslíð og sett tryggingar fyrir slíkum lánum með veði í eignum að undanskildum húsnæðisveðskuldabréfum sem sett hafa verið sem trygging fyrir skuldabréfum, sem tilheyra stofnuninni eða þeim flokkum eða hópi flokka með varasjóð, sem greiðsla er innt af hendi fyrir. Til að geta staðið undir uppgreiðslu skuldabréfa, sem falla á gjalddaga, getur skiptastjóri einnig gefið út endurfjármögnunarskuldabréf í viðkomandi flokki.

Endurfjármögnunarskuldabréf fá samsvarandi tryggingu og þau húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf og sértryggð húsnæðisskuldabréf eða endurfjármögnunarskuldabréf, sem endurfjármögnunarskuldabréfið kemur í staðin fyrir, sbr. 23., 24. og 25. gr.

Skipaður tilsjónarmaður eða skiptastjóri mega ekki gefa út endurfjármögnunarskuldabréf, ef þess er ekki að vænta eftir útgáfuna að nægir fjármunir séu til greiðslu krafna frá lánveitendum sem fram koma í 1. málslíð 1. mgr. 23. gr., ásamt kröfum frá gagnaðilum fjármálagerninga, sbr. 3. mgr. 23. gr., í flokki eða hópi flokka með varasjóð.

Ef skipaður tilsjónarmaður eða skiptastjóri tekur lán nema ef um endurfjármögnunarskuldabréf er að ræða, til greiðslu skuldbindinga í samræmi við kröfur handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa eða endurfjármögnunarskuldabréfa sem gefin hafa verið út í flokkum eða hópi flokka með varasjóði, getur skipaður tilsjónarmaður eða skiptastjóri sem grundvöll fyrir töku lánsins án tillits til 1. og 2. mgr. sett sem tryggingu næsta gjalddaga frá lántakendum húsnæðisveðskuldabréfa.

Gr. 31. Ekki er heimilt að færa fjármuni á milli flokka með varasjóði og húsnæðisveðlánastofnunnar að öðru leiti eftir að óskað hefur verið eftir greiðslustöðvun eða uppkvaðningu gjaldþrotáúrskurðar.

Gr. 32. Skiptastjóri eða húsnæðisveðlánastofnun getur með samþykki skipaðs tilsjónarmanns gert samninga um að framselja að öllu leiti flokka eða hópa af flokkum með varasjóð til annarrar húsnæðisveðlánastofnunar, sem hefur gilt starfsleyfi í ríki innan ESB eða ríkis sem ESB hefur gert samninga um fjármálastarfsemi og sem hefur leyfi til að gefa út húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf eða sértryggð húsnæðisskuldabréf.

Forsenda fyrir framsali flokka eða hópi flokka með varasjóð er að ráðherra veiti samþykki sitt. Umsókn um framsal skal byggja á samningssambandi milli húsnæðisveðlánastofnunar sem er í greiðslustöðvun eða í gjaldþrotameðferð og þess fyrirtækis, sem óskar eftir því að yfirtaka flokkinn eða flokkanna með varasjóð. Auk sjálfs samningsins skal ráðherra meta hvort viðkomandi fyrirtæki, sem tekur við flokknum eða hópi flokka með varasjóð, einkum og sér í lagi hvort viðkomandi félag uppfylli reglur um fjármálastarfsemi.

Ef ráðherra sér ekkert því til fyrirstöðu að framsalið eigi sér stað skal Fjármálaeftirlitið birta greinargerð um fyrirhugað framsal í Lögbirtingablaðinu og dagblöðum á landsvísu.

Greinargerðin skal innihalda áskorun til viðkomandi skuldabréfaeigenda að leggja fram skrifleg mótmæli við framsalinu innan þess frests sem Fjármálaeftirlitið setur, sem ekki má vera skemmri en 1 mánuður.

Eftir að frestur skv. 3. mgr. er liðin tekur ráðherra ákvörðun að teknu tilliti til fenginna athugasemda, hvort flokkurinn eða hópur flokka með varasjóði verði framseldur í samræmi við framkomnar tillögur.

Framsalið getur ekki talist ástæða af hendi handhafa skuldabréfa, sem gefin voru út af þeirri húsnæðisveðlánastofnun sem framselur, til ótímabærar uppgreiðslu skuldbindinga. Framsalið breytir heldur ekki rétti framseldra lántakenda til að greiða að hluta eða öllu leiti húsnæðisveðskuldabréfið sitt í samræmi við þau uppgreiðsluákvæði, sem gilda um lánið.

5. kafli

Sértryggð fasteignaskuldabréf og sértryggð skuldabréf

Gr. 33. Húsnæðisveðlánastofnanir mega fjármagna útlán, sbr. 1. og 3. mgr. 2. gr., með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, ef stofnunin hefur starfsleyfi.

Lán sem fjármögnuð eru með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum skulu vera í aðskildum flokkum með varasjóði.

Verðmæti þeirra eigna, sem standa á móti sértryggðum húsnæðisskuldabréfum, skulu á hverjum tíma vera að minnsta kosti sama virðis og útgefin sértryggð húsnæðisskuldabréf, og veðhlutföll einstakra lána skulu á hverjum tíma vera innan viðeigandi lánsheimilda.

Gr. 34. Húsnæðisveðlánastofnanir mega fjármagna útlán með veði í þeim eignaflokkum, sem eru listaðir í málsliðum (X)¹² með útgáfu sértryggðra skuldabréfa, ef stofnunin hefur starfsleyfi á grundvelli laga um fjármálastarfsemi.

Lán sem fjármögnuð eru með sértryggðum skuldabréfum skulu vera í aðskildum flokkum með varasjóði.

Verðmæti þeirra eigna, sem standa á móti sértryggðum skuldabréfum, skulu á hverjum tíma vera að minnsta kosti sama virðis og útgefin sértryggð skuldabréf, og veðhlutföll einstakra lána skulu á hverjum tíma vera innan viðeigandi lánsheimilda.

Gr. 35. Fyrir lán sem fjármögnuð eru með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum gildir sá lánstími, afborgunartegund og lánsheimildir, sem ákveðin er í 3.-5. gr., sbr. þó 2.-4. mgr.

Lánsheimildir fyrir þær fasteignir, sem nefndar eru í 7. málslið 1. mgr. 5. gr., gilda ekki fyrir lán sem tryggt er með þinglýstu veði í fasteign á grundvelli útgáfu sértryggðra skuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa. Lánsheimildir fyrir þessar fasteignir eru 60% af virði fasteignarinnar. Lánsheimild upp á 60% getur hækkað í 70%, ef sett er viðbótar ábyrgð fyrir a.m.k. 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af virði fasteignarinnar.

Fyrir lán sem fjármagnað er með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum með tryggingu í fasteignum sem falla undir 1. mgr. 5. gr., gilda ákvæði 3. og 4. gr. ekki, ef lánsheimildin fer ekki umfram 75%.

Fyrir lán sem fjármagnað er með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum til atvinnuhúsnæðis sem fellur undir 2.-4. málslið 3. mgr. 5. gr., gildir, að 60% lánsheimild má hækka í 70%, ef sett er viðbótar ábyrgð fyrir a.m.k. 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af virði fasteignarinnar. Fyrir lán sem fjármagnað er með

¹² Sjá neðanmálgrein 5 (Hvað er nákvæmlega við í 1. og 3.-7. í 1. mgr. 152c. gr. laga DL um fjármálastarfsemi.

sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum til fasteigna sem falla undir 2. mgr. 5. gr., má aðeins nota 70% lánsheimild ef sett er viðbótar ábyrgð fyrir a.m.k. 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af virði fasteignarinnar.

Til fylgifés sem skv. 16.gr. l. 97/1997 má taka tillit til við mat á virði fasteigna.

Taka má tillit á matsverði til innréttinga sem settar eru upp í atvinnuhúsnæði til notkunar við rekstur. Við mat á virði fasteigna í landbúnaði má taka tillit til bústofns, að því umfangi sem bústofninn telst til samfellds rekstrar. Þegar lánað er til fasteigna í landbúnaði getur virði bústofns, sem telst til samfells rekstrar, þó að hámarki numið 30% af verðmæti lands og bygginga.

Lán með veði í fasteign sem veitt er á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa skulu tryggð með sérstöku veðskuldabréfi og má ekki veita á grundvelli trygginga í formi sjálfskuldaverðbréfa eða skaðleysisfirlýsinga, sbr. þó 7. og 9. mgr. Taka skal fram á veðskuldabréfi, að það sé til tryggingar fyrir láni sem fjármagnað er með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa.

Fyrir lán sem fjármagnað er með útgáfu sértryggðra skuldabréfa má víkja kröfunni í 1. málslið, 1. mgr. 10. gr. um, að lántakandi skuli eiga fasteignina, og kröfunni í 1. mgr. 19. gr. um, að lántakandi beri persónulega ábyrgð á láninu, til hliðar.

Fjármálaeftirlitið getur veitt undanþágu frá 6. mgr. vegna lána, sem veitt eru til fasteigna sem eru utan Íslands.

Gr. 36. Ef verðmæti þeirra eigna, sem nefndar eru í 3. mgr. 33. gr. og 3. mgr. 34. gr., jafngilda ekki lengur verðmæti útgefinna sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa eða standast ekki það veðþol, sem í gildi var á þeim tímapunkti, þegar lánið var veitt, verður húsnæðisveðlánastofnunin strax að setja fram auknar ábyrgðir til að uppfylla kröfuna ásamt því að tilkynna það Fjármálaeftirlitinu. Viðbótarábyrgð skal vera í formi þeirra eignaflokka, sem taldir eru upp í (X)¹³ laga um fjármálastarfsemi. (X)¹⁴ í lögum um fjármálastarfsemi á einnig við. Skyldan til að leggja fram viðbótarábyrgðir ásamt útgjöldum vegna þess getur ekki vegna lána sem veitt eru á Íslandi lagst á lántakendur, ef lækkað fasteignaverð leiðir til þess að krafa er gerð um viðbótarábyrgðir.

Ef húsnæðisveðlánastofnun setur ekki fram viðbótarábyrgðir í samræmi við 1. málslið 1. mgr., missa öll skuldabréf sem útgefin hafa verið í viðkomandi flokki með varasjóði tilnefninguna sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf. Skuldabréf, sem missa tilnefninguna sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf, geta fengið tilnefninguna húsnæðisskuldabréf, ef þau á þeim tíma fá tilboð um lán uppfylla kröfur laga um húsnæðisskuldabréf.

Fjármálaeftirlitið getur veitt undanþágu frá 1. málslið 2. mgr., án tillit til þess að skuldabréfin uppfylla ekki lengur kröfur laga um húsnæðisskuldabréf. Flokkar með varasjóði, sem breyta tilnefningunni í húsnæðisskuldabréf eftir 1. málslið, verður að halda aðskildum frá öðrum fjármunum í húsnæðisveðlánastofnuninni. Viðbótarábyrgðir, sbr. 1. málslið 1. mgr., sem þegar hafa verið veitta tilheyra þeim flokki með varasjóði, sem hefur verið endurflokkaður í samræmi við 2. mgr.

Ef skuldabréfin uppfylla aftur kröfurnar til sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, getur Fjármálaeftirlitið heimilað, að skuldabréfin verði á ný tilnefnd sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf.

¹³ 1. og 3.-7. málslið 1. mgr. 152c. gr.

¹⁴ 3. mgr. 152c.

Ábyrgðir sem veittar eru í samræmi við 1. mgr. verður ekki hnekkð á grundvelli 137. eða 139. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991. Hægt er þó að hnekkja á grundvelli þessara ákvæða, ef ábyrgðin var ekki birt á venjulegan hátt.

Gr. 37. Húsnæðisveðlánastofnanir, sem fengið hafa leyfi til að gefa út sértryggð skuldabréf eða sértryggð húsnæðisskuldabréf, geta tekið lán til að mæta kröfum um viðbótarábyrgðir.

Tekið skal fram í lánasamningi, til hvaða flokks eða hópi flokka með varasjóði fjármunir sem aflað eru með láni skv. 1. mgr. er ráðstafað.

Fjármuni sem aflað er með láni skv. 1. mgr. skal ráðstafað í eignaflokka, sem taldir eru upp í (X)¹⁵ laga um fjármálastarfsemi. Eignirnar skulu frá þeim tíma, sem lánið er tekið, geymdar á sérstökum reikningi, í sérstakri geymslu eða merkt á annan hátt með tengingu við viðkomandi lán. Þegar eignirnar eru notaðar sem viðbótarábyrgð, skulu þær fara inn í viðkomandi flokk eða hóp flokka með varasjóði.

Gr. 38. Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um

- 1) verðmat útgefina sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa og reglubundins uppgjors af verðmæti eignanna í samanburði við húsnæðisskuldabréfin og sértryggð skuldabréf,
- 2) verðmat þeirra eigna, sem settar hafa verið til trygginga útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, og
- 3) tilkynninga um viðbótarábyrgðir fyrir sértryggð skuldabréf og sértryggð húsnæðisskuldabréf.

6. kafli

Eftirlit

Gr. 39. Fjármálaeftirlitið fylgist með framkvæmd þessara laga og þeirra reglna sem gefnar eru út á grundvelli laganna.

Fjármálaeftirlitið getur gefið út bindandi fyrirmæli um lagfæringar á atriðum sem eru andstæð ákvæðum laganna og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Ef fasteignalán er veitt í andstöðu við lögin eða reglur sem settar eru í tengslum við þau, getur Fjármálaeftirlitið krafist þess af bæði húsnæðisveðlánastofnuninni eða lántakanda að lánið verði lækkað, þannig að umrædd ákvæði standist.

Fjármálaeftirlitið getur í einstaka tilfellum kallað eftir utanaðkomandi aðstoð.

Gr. 40. Fjármálaeftirlitið getur óskað eftir gögnum um fasteignir frá öðrum opinberum stofnunum til að nota í tengslum við eftirlitshlutverk sitt gagnvart þessum lögum.

Gr. 41. Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um tilkynningar húsnæðisveðlánastofnanna

- 1) um vanskil, tap og afskriftir útlána ásamt yfirtöku eigna,
- 2) stærri ákvarðanir í samanburði við efnahagsreikning stofnunarinnar og stórar afskriftir í samanburði við eigin fé stofnunarinnar (prómilltilkynningar) og
- 3) lánstilboð.

Gr. 42. Ráðherra setur nánari reglur um notkun rafrænna samskipta, þar með talið rafrænar undirskriftir, við upplýsingamiðlun á grundvelli þessara laga milli borgaranna og

¹⁵ 1. og 3.-7. málslíð 1. mgr. 152 c. gr.

fyrirtækjanna annars vegar og opinberra stofnana hins vegar ásamt geymslu slíkra upplýsinga.

Gr. 43. Sem aðili að sambandi við Fjármálaeftirlitið telst aðeins sú húsnæðisveðlánastofnun eða lánastofnun, sem ákvörðun Fjármálaeftirlitsins nær til, sbr. þó 2. mgr.

Stjórnarmaður, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri eða aðrir hátt settir stafsmenn í húsnæðisveðlánastofnun teljast vera aðilar máls, ef ákvörðun Fjármálaeftirlitsins á grundvelli laganna eða reglna sem byggja á þeim er beint að viðkomandi.

7. kafli.

Kæruleiðir

Gr. 44. Af hálfu þeirra sem sem ákvörðun beinist gegn, geta ákvarðanir Fjármálaeftirlitsins á grundvelli laganna eða reglna sem af þeim leiða geta sætt kæru til til kærunefndar í síðasta lagi 4 vikum eftir, að ákvörðunin er tilkynnt viðkomandi.

Bindandi fyrir máli Fjármálaeftirlitsins um leiðréttingar lána, sem veitt hafa verið í andstöðu við ákvæði laganna eða reglna sem af þeim leiða, er hægt að kæra til dómstóla í síðasta lagi 4 vikum eftir að ákvörðunin er tilkynnt viðkomandi. Ákvarðanir sem kærðar eru til kærunefndar má vísa til dómstóla innan 4 vikan eftir að kærunefnd hefur tilkynnt viðkomandi um ákvörðun nefndarinnar.

8. kafli

Refsiákvæði

Gr. 45. Brot á 1. mgr. 2. gr., 3.-7., 8. og 10. gr., 1. mgr. 12. gr., 2. og 3. mgr. 13. gr., 3. og 4. mgr. 14. gr., 15.-16. gr., 2. ml. 1. mgr. 18. gr., 1. ml. 1. mgr. 21. gr. og 1. og 2. mgr. 22. gr. má refsa með sekt eða fangelsi í allt að 4 mánuði, nema aukinnar refsingar er krafist í öðrum lögum.

Brot á 1. ml. 2. mgr. 2. gr., 4. mgr. 22. gr., 2. mgr. 33. gr., 2. mgr. 34. gr., 1., 2. og 6. mgr. 35. gr. skal refsa með sektum. Á sama hátt skal refsa brotum á tilkynningarskyldu skv. 1. ml. 1. mgr. 36. gr.

Í reglum sem gefnar eru út á grundvelli laganna má setja refsíákvæði í formi sekta þegar ákvæði reglanna eru brotin.

Hægt er að leggja refsíabyrgð á fyrirtæki (lögaðila) eftir reglum 2. kafla A, almennra hegningarlaga nr.19/1940.

Fyrningarfrestur gagnvart brotum á ákvæðum laganna og þeirra reglna sem af þeim leiða er 5 ár.

Gr. 46. Láti stjórn Húsnæðisveðlánastofnunar eða framkvæmdastjórn hjá líða að framfylgja tímanlega skyldum sínum samkvæmt þessum lögum eða reglum sem af þeim leiða leggja þeim á herðar gagnvart Fjármálaeftirlitinu, getur Fjármálaeftirlitið sem þvingun lagt á viðkomandi dagsektir eða vikusektir.

Fjármálaeftirlitið getur sem þvingunarúrræði lagt á stjórn húsnæðisveðlánastofnunar eða framkvæmdastjórn dagsektir eða vikusektir, ef stjórnin eða framkvæmdastjórnin sinna ekki tilmælum Fjármálaeftirlitsins um lagfæringar lána, sem brjóta í bága við lögin eða reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra.

9. kafli
Gildistaka og lagaskil

Athugasemdir við frumvarpið

Almennar athugasemdir

Athugasemdir við einstaka greinar Um 1. kafla

Um 1. gr.

Í 1. gr. er gildissvið laganna skilgreint. Markmið laganna er að setja skýrari reglur um útgáfu húsnæðisveðlánastofnanna á húsnæðisskuldabréfum og öðrum skuldabréfum sem og útgáfu þeirra á sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum og veitingu fasteignalána á grundvelli slíkrar skuldabréfaútgáfu. Sá hluti skuldabréfaútgáfu íbúðalánastofnana, sem ekki á sér grunn í fasteignalánum, fellur þannig ekki undir þessi lög heldur lögum um fjármálafyrirtæki, en samhliða frumvarpi þessu eru settar fram tillögur að breytingum á þeim lögum er varðar stöðu húsnæðisveðlánastofnanna sem og ákvæði um að til þess að húsnæðisveðlánastofnanir geti gefið út sértryggð skuldabréf þurfi þau sérstaka heimild.

Auk húsnæðisveðlánastofnanna sem hafa leyfi til að starfa hér á landi ná lögin einnig til starfsemi erlendra lánastofnana sem gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi. Fyrir slíkar erlendar lánastofnanir gilda ákvæði laganna um skuldabréfaútgáfu og jafnvægisregluna ásamt ábyrgðir ekki, en þó eru gerðar kröfum um þessi atriði sbr. 18. gr. laganna. Til að koma í veg fyrir að innlendar húsnæðisveðlánastofnanir komi sér undan ákvæðum laganna nær ákvæðið um jafnvægisregluna og skuldabréfaútgáfuna í 20.-21. gr. gagnvart erlendum lánastofnunum, sem eru í samstæðutengslum við íslenskar húsnæðisveðlánastofnanir. Með hugtakinu samstæða er átt við sömu skilgreiningar og finna má í lögum um fjármálastarfsemi.

Rétt er að áréttta að nánar er fjallað í kafla 4a. um kröfur laganna er varðar heimild til útgáfu sértryggðra skuldabréfa og sértryggðra húsnæðisskuldabréfa.

Um 2. kafla

Um 2. gr.

Einn af hornsteinum þessa nýja húsnæðiskerfis er að fasteignalánin sem gefin verða út verða tryggð með skráðu veði í viðkomandi fasteign. Þó er heimilt að víkja frá ákvæðunum um fasteignaveð ef um er að ræða lán til opinbers aðila. Ástæða þess að gert er ráð fyrir skráðu veði og ekki þinglýstu veði er að reglan nær einnig til umsvifa húsnæðisveðlánastofnananna erlendis.

Í 2. mgr. er skýrt kveðið á um að ekki er heimilt að nota ejerpantebreve sem tryggingu fyrir fasteignalánum, og aðeins má nota skadeslösebreve sem trygging fyrir veði í lausafé, sem lán er veitt fyrir með fasteign. Að baki þessari kröfu liggur, að hvorki ejerpantebreve né skadeslösebreve innihalda upplýsingar um undirliggjandi kröfu og þar með

takmarkast/minnkar upplýsingagildi þinglýsingabókanna. Jafnframt er lögð áhersla á, að við not af ejerpantebreve er hætt við að upp komi árekstrar þegar veitt eru veð á síðari veðréttum.

Um 3. gr.

Í þessari grein er kveðið á um að fasteignaveðlán megi lengst vera til 30 ára, en heimilt er þó að lána til 35 ára í almennu leiguhúsnæði, íbúðum fyrir ungt fólk og búseturéttaríbúða sem rétt eiga á opinberum styrkjum. Takmörkun á lánstíma á að tryggja að næg trygging sé í því veði sem standa að baki útlánum stofnananna.

Í 2. m.l. 1. mgr. 3. gr. er kveðið á um að við ákvörðun á lánstíma og afborgunarferli eigi að taka tillit til væntrar virðisrýrnunar og að þær veðheimildir, sem gilda um þessa tegund fasteigna. Húsnæðisveðlánastofnunin á þannig við ákvörðun um lánstíma og afborganaferli að miða við, að lánið sem hlutfall af raunverulegu virði og væntri virðisrýrnun eignarinnar vegna bæði eiginlegrar og tæknilegrar úreldingar á lánstímanum sé innan þeirra veðheimilda sem kveðið er á um í lögunum. Lánstíminn má af þessum ástæðum ekki vera lengri en væntur eiginlegur og tæknilegur endingartími viðkomandi eignar. Með orðalagi greinarinnar hafa reglur um lánstíma og afborgunarferli verið skýrðar m.v. gildandi reglur.

Um 4. gr.

Samkvæmt 1. mgr. er hægasti leyfilegur afborgunartími á lánum til íbúðarhúsa og sumarhúsa m.v. afborgunarferli 30 ára annúitetsláni, með sama höfuðstól og greitt er af á lánstímanum. Krafan um afborgunarferli gildir óháð veðstöðu lánsins.

Heimilt er skv. 2. mgr. að veita afborgunarlaus lán til íbúðahúsa til heilsársnota og frítímahúsa. Slíkur möguleiki hefur hingað til verið ótakmarkaður fyrir aðra lánastarfsemi húsnæðisveðlánastofnana. Vegna minni trygginga í veðum slíkra lána hefur umfang þessara tegund lána verið takmarkað í annarri lánastarfsemi þeirra. Með þessum breytingum verður opnað fyrir frekari vöruþróun á fasteignalánamarkaði auk þess sem samkeppnisstaðan á milli húsnæðisveðlánastofnana og banka verður aukin til hagsbóta fyrir lántakendur. Með því að innleiða möguleika á afborgunarlausum lánum fá lántakendur meiri möguleika fyrir sveigjanleika þar sem lántakan getur í ríkari mæli aðlagast að stöðu viðkomandi lántakenda, þmt. námshlé, fæðingarorlof eða með lántöku ellilífeyrisþega við að umbreyta fasteign í neyslufé.

Afborgunarlaus lán gefa í fyrstu möguleika á því að auka neyslu viðkomandi fjölskyldu en lán með afborgunum. Á móti verða neyslumöguleikar að öllu öðru óbreyttu minni í framtíðinni þar sem afborgunarlaus lán dregur úr eignamyndun í íbúðinni. Gera má því ráð fyrir að áhrifin á neyslu séu jákvæð til skemmri tíma litið, en að það jafnist út til lengdar.

Breytingar, sem leiða til lægri mánaðarlegra greiðslna fyrir íbúðaeigendur, hafa samkvæmt reynslunni leitt til hækkandi fasteignaverðs. Tillagan getur því leitt til verðhækkana til skamms tíma, en gera má ráð fyrir að það jafni sig til lengri tíma litið.

Ef afborgunarlaus lán verða eins vinsæl og þegar vaxtaaðlögunarlánin voru kynnt, má gera ráð fyrir að greiðslubyrðin lækki um 2-3 mia.kr. á ári. Ef það er sett í samhengi við 700 mia.kr. ráðstöfunartekjur heimilanna árið 2002 eru áhrifin á einkaneyslu óveruleg. Ef afborgunarlausu lánin koma fyrst og fremst til með að draga úr vaxtaaðlögunarlánum og lánum til ellilífeyrisþega, verða áhrifin á ráðstöfunartekjur og þar með einkaneyslu ennþá minni.

Til að viðhalda ákveðnu öryggi að baki fasteignaveðlánanna er lagt til að möguleikinn til að bjóða afborgunarlaus lán verði takmarkaður við að hámarki 10 ár m.v. gildandi reglur um annúitetslán í 1. ml. Með þessari takmörkun er talið, að ekki sé ástæða til þess að lækka veðheimildir fyrir þessar tegundir eigna.

Ef 30 ára annúitetslán með föstum vöxtum er borið saman við 10 ára afborgunarlaust lán mun upphaflegur höfuðstóll á annúitetsláninu hafa lækkað um ca. 20% á 10 árum á meðan höfuðstóll 10 ára afborgunarlaus lánsins er óbreyttur, sem er ekki mikill munur.

Eftir eina eða fleiri afborgunarlaus tímabil má afborgunartími lánsins ekki verða hægari en af annúitetsláni með lánstíma sem svarar til þess lánstíma sem eftir er að viðbættum afborgunarlausu tímabilunum. Afborgunarferillinn verður þó að minnsta kosti að ákvarðast sem annúitet sem tryggir að við lok lánstímans ekki standi eftir upphæð sem er meiri en samanlagðar ógreiddar afborganir.

Nauðsynlegt kann að vera að leita samþykkis síðari veðhafa fyrir breytingum á umfangi afborgana eða annarra breytinga á fasteignaláninu.

Ný lánsform verða einnig að taka tillit til kröfunnar um jafnvægisregluna milli greiðslu á skuldabréfunum annars vegar og greiðslu húsnæðisveðlánastofnanna á útgefnum skuldabréfum hins vegar. Jafnframt leiðir það af 1. mgr. 3. gr. að þegar lánstími og afborgunarferill er ákveðin verður að taka tillit til væntrar virðisrýrnunar og þeirra veðheimilda sem gilda. Ef veitt er heimild fyrir afborgunarlausu tímabili á gildistíma lánsins hvílir sú skylda á húsnæðisveðlánastofnunni að tryggja sig að veðheimildir standist sem aftur krefst þess að meta verður markaðsvirði eigna ef talið er líklegt að eftirstöðvar lánsins séu umfram veðheimildir.

Verði frumvarpið að lögum verður að kveða á um það í reglugerðinni um mat á markaðsvirði eigna að ekki sé alltaf nauðsynlegt að endurnýja eignamatið þegar veitt er heimild fyrir styttri afborgunarlausum tímabilum.

Um 5. gr.

Í 5. gr. eru lagðar til takmarkanir á því hversu há lán húsnæðisveðlánastofnanir mega veita í hlutfalli af verðmæti viðkomandi fasteigna. Veðheimildirnar í 5. gr. eru settar m.t.t. þeirra trygginga sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur gagnvart þeim lánum sem veitt eru og þar með út frá hagsmunum handhafa skuldabréfanna. Takmörkin eru m.a. mismunandi á grundvelli mats á ólíkum veðtryggingum í viðkomandi eignaflokkum.

Ákvæðin svara til 26. gr. gildandi laga, en sérreglan um hærri lánsheimildir fyrir almennt leiguhúsnæði er færð í 6. gr. og 10. gr. Hér eftir mun almenna reglan um lánsheimildir gilda fyrir almennt leiguhúsnæði og krafa um opinbera ábyrgð á lánum umfram það á meðan ákvæði frumvarpsins um eignamat húsnæðisveðlánastofnana á almennu leiguhúsnæði er að finna kröfu um viðbótarábyrgðir opinberra aðila með tilvísun í lög um almennt leiguhúsnæði og búsetuleiguhúsnæði, sbr. athugasemdir við 10. gr.

Nánari skilgreining á, til hvaða eignaflokka einstaka fasteignir tilheyra, ákvarðast með reglugerð, sbr. 1.mgr. 14. gr.

Um 6. gr.

Í 6. gr. er kveðið á um að hvaða leiti húsnæðisveðlánastofnun geti veitt lán umfram veðheimildir í 5. gr. í tengslum við uppgreiðslu gildandi fasteignaláns.

Í 1. mgr. 6. gr. er kveðið á um að útgangspunkturinn fyrir því, að húsnæðisveðlánastofnun geti óháð veðheimildum veitt lán til þess að innleysa gildandi lán í stofnuninni. Heimildin til

að fara umfram veðheimildir grundvallast á þeirri staðreynd að stofnunin er þegar með áhættu á því láni, sem greiða á upp. Höfuðstóll nýja lánsins má þó að hámarki vera uppgreiðsluvirði lánsins auk kostnaðar við uppgreiðsluna, þar með talið kostnað við að festa gengið á nýja láninu. Lánið má þannig ekki vera notað til að greiða ógreiddar afborganir fyrra lánsins. Með lánveitingunni má lengja lánstíma og breyta afborganaferlinu í samanburði við gildandi lán. Þó skal húsnæðisveðlánastofnunin skv. 2. mgr. 6. gr. tryggja sig fyrir því að veðtryggingin verði ekki rýrð umtalsvert. Gildandi ákvæði um um að stjórn lánastofnunarinnar setji skriflegar verklagsreglur til að koma í veg fyrir að veðtryggingar stofnunarinnar rýrni við endurfjármögnun verða hér eftir tekin upp í almennum reglum um starfsemi fjármálastofnana í frumvarpinu um fjármálastofnanir.

Vegna eigna sem húsnæðisveðlánastofnanir yfirtaka á nauðungaruppböðum geta þær valið að láta gildandi lán hvíla áfram á eigninni eða framkvæma svokallaða langa endurfjármögnun, þ.e. innleysa lánið við yfirtökuna og þegar eignin er seld áfram má án tillits til veðheimilda veita 30 ára lán með höfuðstól sem svarar til kostnaðinn við innlausn lánsins auk kostnaðar stofnunarinnar við að veita gefa nýja lánið út.

Í 3. mgr. 6. gr. er kveðið á um að húsnæðisveðlánastofnunin geti auk þess veitt lán til þess að innleysa lán í annarri húsnæðisveðlánastofnun, ef eignamatið að baki veðinu er framkvæmt á grundvelli viðurkenndra kaupupphæða í samræmi við lög um almennt leiguhúsnæði og búsetaleiguíbúðir með opinberan stuðning, lögum um íbúðabyggingar eða lög um íbúðir fyrir aldraða eða fatlaða. Bakgrunnur þessa ákvæðis er, að í samræmi við þessi lög við byggingu almenns leiguhúsnæðis getur átt sér stað fjármögnun, sem er umfram almennar reglur um veðheimildir. Ákvæðið á þannig að koma í veg fyrir, að lántakandi verði bundinn við tiltekna húsnæðisveðlánastofnun á grundvelli veðheimildanna í þessu frumvarpi. Þegar athugasemdir um veðstöðu við að aðrar húsnæðisveðlánastofnanir yfirtaki þessi lán eru minni en fyrir aðrar lánategundir er það vegna þess opinber ábyrgð fylgir þessum lánum yfir til nýju lánastofnunarinnar.

Sú sérregla sem heimiluð er í 4. mgr. svarar til þeirra endurröðun veðheimilda, sem heimil er skv. lögum um almennt leiguhúsnæði.

Um 7. gr.

Í 7. gr. eru settar fram reglur um þau tilfelli, þar sem krafa laganna um veðrými fyrir fasteignalán er ekki til staðar, en þar sem húsnæðisveðlánastofnunin gæti engu að síður haft möguleika til þess að veita lán tímabundið þar til nægt veðrými fæst.

Í 1. mgr. er heimilt að veita lán gegn ábyrgð fyrir því að lagalegir fyrirvarar á skuldabréfi verði afmáðir. Samsvarandi heimild er í 2. mgr. fyrir láni gegn því að þinglýsing eða veðskráning eigi sér stað. Samkvæmt 3. mgr. má veita lán til kaupanda gegn ábyrgð fyrir því að lánið verði innleyst fái kaupandi ekki endanlegan umráðarétt yfir fasteigninni. Þar að auki má skv. 4. mgr. veita lán gegn ábyrgð í þeim tilfellum, þar sem við lánveitingu á búseturétti ekki hefur verið hægt að þinglýsa einkarétti til búsetu. Í 5. mgr. er heimilað að veita lán gegn væntu verðmætamati eignarinnar fái húsnæðisveðlánastofnunin ábyrgð fyrir því að lánið verði innleyst eða greitt niður komi í ljós að verðmæti eignarinnar er ekki í samræmi við höfuðstól lánsins og veðheimildir.

Í 6. mgr. er fjallað um að með hvaða hætti húsnæðisveðlánastofnanir geti greitt út lán á grundvelli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa gegn ábyrgð. Heimild til þess að gefa út sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf er tilkomin með tilskipuninni um fjármálastofnanir. Skv. tilskipuninni geta ábyrgðir fái lánastofnun hins vegar

aðeins verið 15% af þeim eignum sem um ræðir, sem geta verið tiltryggingar útgefnun sértryggðum skuldabréfum og sértryggðum húsnæðiskuldabréfum. Ábyrgðir, sem settar eru fyrir láni sem grundvallast á sértryggðum skuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum í tengslum við 7. gr., verða þess vegna að vera innan við 15% mörkin.

Fjármálaeftirlitið getur samkvæmt 7. mgr. sett nánari reglur um lán húsnæðisveðlánastofnana skv. 1.-6. mgr.

Um 8. gr.

Með Forslagets Gr. 9 er en videreførelse af den gældende realkreditlovs Gr. 40, stk. 6 og 7, som er indført sammen med lov om visse almenyttige boligafdelingers omprioriteringer m.v. og lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v., og som skal ses i sammenhæng med disse love. Bestemmelsen har til formål at lette omprioritering af alment boligbyggeri med inkonverterbare lån og at give mulighed for, at visse andre låntagere med inkonverterbare, fastforrentede nominallån kan frigøre sig fra disse uden at skulle betale for eventuelle indlåsnings effekter. Ved indlåsnings effekter forstås det forhold, at obligationerne bag et lån har en ringe likviditet, der medfører, at de bliver uforholdsmæssigt dyre at opkøbe til brug for indfrielse af realkreditlånet. Ved bestemmelsen gives der mulighed for, at Finansstyrelsen overtager betalingsforpligtelsen på lånet fra låntager, og at realkreditinstituttets sikkerhedsgrundlag herefter i stedet for pant i fast ejendom udgøres af en fordring på staten. Gældsforholdet til instituttet afvikles, hvis staten opkøber de til det oprindelige lån svarende obligationer, og indleverer disse til realkreditinstituttet.

Da statens overtagelse af gældsforholdet alene ændrer, men ikke forringer sikkerhedsgrundlaget for indehaverne af de pågældende realkreditobligationer, fastslår Gr. 9, at obligationsindehaverne ikke kan gøre særlige krav gældende over for det pågældende realkreditinstitut i anledning af det nye sikkerhedsgrundlag.

Um 9. gr.

Með reglum í þessari grein eru lagðar til grundvallar reglur um verðmat á fasteign, sem húsnæðisveðlánastofnun verður að framkvæma sem grundvöll fyrir mati á fasteignaláni.

Útgangspunkturinn fyrir verðmatið er markaðsvirði eignarinnar sem lýst er í 2. og 3. mgr. Þess er krafist að eignamatið sé innan þess virðis, sem faglegir óháðir matsmenn með þekkingu á staðbundnum fasteignamarkaði áætla að geti verði staðgreiðsluverð viðkomandi eignar. Aðstæður, sem leiða til sérstaklega hás verðs, má ekki taka tillit til í eignamatinu, og taka skal tillit til raunverulegrar áhættu af versnandi markaðsaðstæðum eða skipulagsbreytinga. Þannig kann húsnæðisveðlánastofnun við skilyrði ofpenslu í hagkerfinu að verða að taka tillit til þess að fasteignaverð geti lækkað við líklegan samdrátt í hagkerfinu.

Í 4. mgr. er skilgreint, hvenær húsnæðisveðlánastofnun geti notað aðrar eignamatsaðferðir en markaðsvirði. Á það við um almennt leiguhúsnæði o.s.fr., fasteignir til félagslegra, menningarlegra eða menntunarlegra verkefna ásamt fasteignum til iðnaðar- og handverks og opinberra orkuveitna. Fyrir fyrst nefndu eignir hefur þegar verið fjallað um eignamatið í athugasemdum um ákvæðin um veðheimildir og opinberar ábyrgðir, en fyrir þrjár síðast nefndu eignaflokkana hefur það ekki komið beint fram í lögunum.

Í lögum um almennt leiguhúsnæði ásamt styrktum búsetaleiguíbúðum er gengið út frá opinberlega viðurkenndu kaupverði sem grundvöll fyrir fjármögnun mismunandi eignaflokka. Fjármögnun kaupverðsins gerist síðan að hluta með fasteignalánum í mismunandi umfangi.

Til þess að auðvelda þessa fjármögnun er lagt til, að húsnæðisveðlánastofnanir geti í stað markaðsvirðis notað umrætt opinbert kaupverð. Forsenda þessa er, að stofnunin fái opinbera ábyrgð á láninu, sem heimiluð er í lögum um almennt leiguhúsnæði og styrktar búsetuíbúðir. Lögin heimila að veitt verði ábyrgðir í ólíkum tilfellum frá opinberum aðilum fyrir þeim hluta lánsins, sem við útgáfu lánsins er yfir 65% af kaupverðinu. Ábyrgðin mun þannig að vissu leiti bæta upp rýrari veðheimild fyrir húsnæðisveðlánastofnunina þegar eignamatið byggir á kaupverðinu í stað þess að byggja á markaðsvirði.

Fyrir eignir til félagslegra, menningarlegra og menntunarlegra verkefna verður mögulegt að miða eignamatið við endurstofnverð að frádregnum viðhaldskostnaði fyrir eignir sem ekki er notaðar á viðskiptalegum forsendum. Við eignamatið skal taka tillit til þess hvaða kostnaður að frádregnum VSK fellur til við endurbyggingu eignarinnar út frá algengum verðum á byggingum af samsvarandi gæðum á svæðinu, þar sem tekið er tillit til þeirrar lækkunar sem endurspeglar ástand eignarinnar, aldur og vænts endingartíma.

Þegar eignaflokkar eru með háar lánsheimildir og þar sem það getur verið mikill munur á endurkaupverði og markaðsvirði, verður þetta skv. gildandi ákvæðum að endurspeglast í þeim reglum sem Fjármálaeftirlitið setur um eiginfjárstöðu húsnæðisveðlánastofnana. Það verða þannig auknar kröfur um eigið fé fyrir útlánum umfram veðheimildir m.v. markaðsvirði viðkomandi eignar, hafi ekki verið veitt opinber ábyrgð fyrir láninu.

Einnig verður hér eftir sem hingað til heimilt að veita lán til fasteigna í iðnaði og handverki ásamt opinberum orkuveitum á grundvelli endurstofnverðs. Forsendan fyrir þessu er, að lánveitingin sé forvaranleg m.t.t. til lánstrausts og tekjuöflunarmöguleika fyrirtækisins. Svo framarlega sem lántakandi sé aðeins trúverðugur á grundvelli ábyrgðar eða samsvarandi frá samstæðutengdu fyrirtæki, verður að meta eiginfjárstöðu ábyrgðaraðilans gaumgæfilega. Það er jafnframt forsenda, að eigandi eignarinnar eða fyrirtæki eigandans noti amk. helming af fermetrafjölda eignarinnar. Reglurnar við mat á endurstofnvirðinu svara til fyrrgreindra ákvæða um fasteignir til félagslegra, menningarlegra og menntunarlegra verkefna.

Eins og varðandi eignir til félagslegra, menningarlegra og menntunarlegra verkefni verður m.t.t. veðtrygginga að baki húsnæðisskuldabréfunum að setja fram auknar eiginfjárkröfur gagnvart lánum umfram veðheimildir mælt í samræmi við markaðsvirði fasteigna í iðnaði og handverki og opinberum orkuveitum í reglum sem Fjármálaeftirlitið setur um eiginfjárstöðu húsnæðisveðlánastofnana.

Um 10 gr.

Í 10. gr. eru settar fram þær kröfur sem gerðar eru til aðgengi lántakenda að veðsettri fasteign og með hvaða hætti húsnæðisveðlánastofnun getur veitt lán til fylgihluta fasteigna.

Í 1. mgr. er kveðið á um að allir eigendur að þeirri fasteign sem er veðtryggingagrundvöllur fasteignalánsins verða að vera skráðir sem skuldarar á láninu. Því fylgir að þess er krafist að aðgengi eigandans að fasteigninni komi fram í þinglýsingarbókum, nema lánið sé veitt með ábyrgð fyrir slíkri þinglýsingu, sbr. 7. gr. Ákvæðið útilokar þó ekki, að á veðskuldabréfinu séu skráðir skuldarar, sem ekki eru meðeigendur. Það kemur heldur ekki í veg fyrir, að skuldararnir á veðskuldabréfinu geti verið eigendur hver að sinni fasteign, svo framarlega sem þessar tvær eignir eru veðsettar saman fyrir láninu.

Markmið 2. mgr. er að gera húsnæðisveðlánastofnunum kleyft að veita lán í samræmi við sérstök lög um landbúnað, þannig að aðeins sá, sem fær lánið, er skráður á veðskuldabréfið sem skuldari.

Í 3. mgr. er opnað fyrir að hægt er að veita lán til eignarhluta (anpartar) án þess að allir eigendur fasteignarinnar verði skráðir sem meðskuldarar á láninu. Forsendan fyrir þessari heimild er að fyrir liggi þinglýst skjal, sem tengir þinglýstan einkaafnot af hlutnum. Ákvæðið gerir ekki kröfu til þess að gerður verði eignaskiptasamningur, en lætur einstökum húsnæðisveðlánastofnunum það eftir að gera kröfu um slíkt.

Í 4. mgr. er kveðið á um að gengið er út frá því að reikna má fylgifé með í eignamati fasteigna. Nánari skilgreining á því, hvaða fylgifé eigi að taka tillit til ræðst af því hvernig afmörkunin á milli fylgifés rekstrar og fylgifés fasteigna er í 1. mgr. 37. gr. og 38. gr. þinglýsingarlaganna sem skýrð hafa verið af dómaframkvæmd. Það er skilyrði fyrir því að veita lán til fylgifés að það falli undir veðskuldabréfið á viðkomandi fasteign. Leiki vafi á því hvort fylgifé falli undir veðið á viðkomandi fasteign má ekki telja það með í eignamatinu. Fjármálaeftirlitið getur sett nánari reglur sem takmarka heimild húsnæðisveðlánastofnana til þess til að telja fylgifé með í eignamati fasteigna, sbr. Athugasemdir við 11 gr.

Í 5. mgr. er kveðið á um að taka má tillit til þess lausafjár í verðmætamati, sem hefur staðbundin og rekstrarleg tengsl við fasteignina skv. 37. gr. þinglýsingarlaganna, en fellur samt ekki undir ákvæði 37. gr. þar sem eigandi lausafjár og fasteignarinnar er ekki sami aðili. Ástæða þessa ákvæðis er, að það sem er mikilvægt fyrir heildarvirði eignarinnar er, hvort lausaféð tilheyri fasteigninni, en ekki hver á lausaféð. Dæmi um þetta er ábúandi ríkisjarðar, þar sem ábúandi á sjálfur vélar og tæki. Forsendan um að lausaféð geti talist með í eignamati húsnæðisveðlánastofnunarinnar er, að stofnunin fái veð í bæði fasteigninni og lausafénu, að stofnunin þinglýsi lausafjárveðinu í persónubókinni, að það komi fram á lausafjárveðbréfinu, að það sé til tryggingar fasteignaláni í viðkomandi fasteign, að þessi lausafjárveðréttur geti nýst, ef lánið á viðkomandi fasteign fer í vanskil og að stofnunin geti að eigin vali gengið að lausafénu eða fasteigninni. Veðsetning af lausafé verður að fara eftir 47. gr. og 47 b. gr. þinglýsingarlaganna.

Samkvæmt 6. mgr. má aðeins veita vísitölutryggð lán á grundvelli verðmætis lóðar og bygginga ásamt því sem fylgir byggingum, nema um sé að ræða opinber orkufyrirtæki.

Um 11. gr.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til að setja nánari reglur um verðmat húsnæðisveðlánastofnana. Ákvæði 2. og 3. mgr. eru til nánari skýringa á þessari heimild.

Í 2. mgr. er kveðið á um, að Fjármálaeftirlitið geti í reglum um verðmat ákveðið að setja nánari takmarkanir á heimild til að telja rekstrar- og fasteignalausafé, sbr. 37. og 38. gr. þinglýsingarlaganna. Að teknu tilliti til veðtrygginga að baki húsnæðisskuldabréfunum hefur þetta m.a. verið gert fyrir tiltekna vegamannvirki, rekstrarlausafé fyrir skrifstofu- og verslunarhúsnæði og útleigu frítímahúsa ásamt rekstrarlausafé og bústofni á bújörðum.

Í 3. mgr. en jafnframt kveðið á um að Fjármálaeftirlitið geti í reglum um verðmat vikið frá almennum reglum um notkun markaðsvirðis fyrir byggingar í eigu opinberra aðila og lán með opinberri bakábyrgð. Fyrir slík lán hefur m.a. í reglugerð verið heimilað að nota endurkaupsverð að frá dregnum kostnaði við að setja íbúðina í stand í vissum tilfellum.

Um 12. gr.

Eftir að húsnæðisveðlánastofnunin hefur ákveðið verðmat eignarinnar í tengslum við lánveitingu verður stofnunin skv. 12. gr. að uppgreiðsluvirði lánsins sé innan þeirra veðheimilda sem kveðið er á um í 5.-6. gr. fyrir viðkomandi eignaflokk.

Fjármálaeftirlitinu ber skv. 2. mgr. að setja reglur um útreikning uppgreiðsluvirðis.

Um 13. gr.

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. setur Fjármálaeftirlitið nánari reglur um afmörkun þeirra eignaflokka sem nefndir eru í 5. gr. Nota má heimildina einnig til þess að setja nánari reglur um þau tilfelli, þegar eignir færast á milli eignaflokka.

Í 2. mgr. eru ákvæði um, að við lánveitingu verði verðmat og mat á uppgreiðsluvirði fyrir hvern eignaflokk, sem eignin tilheyrir. Undantekningin frá þessari reglu er að finna í 3. mgr. þar sem kveðið er á um frávík, þar sem hægt er að lána með veði í eignum samkvæmt reglum þess eignaflokks, þar sem minnst 80% af fermetrafjölda fellur undir.

Um 14. gr.

Í 14. gr. er kveðið á um það hvernig hægt sé að víkja frá ákvæðum laganna vegna lánveitinga utan Íslands.

Í 1. mgr. er kveðið á um að krafan um afborgunarferli lána til íbúða og sumarhúsa og heimild ráðherra til að ákveða kostnað og þóknun fyrir lán með ríkisábyrgð eigi ekki við.

Í 1. ml. 2. mgr. er Fjármálaeftirlitinu heimilað að veita undanþágu frá banni við eiginskuldabréfum og skadeslösbreave. Ástæða þessa er að fasteignalán er í sumum löndum grundvölluð á eiginskuldabréfum o.þ.h. Til að hægt sé að veita undanþágu, þarf stofnunin að sýna fram á, að þetta leiði ekki til neinnar áhættu með veðtryggingu, þmt. að ekki sé mikil hætt á árekstrum þegar veittur er síðari veðréttur. Jafnframt er kveðið á um það í 2. ml. 2. gr. að Fjármálaeftirlitið geti veitt undanþágu frá ákvæðum um hámarks lánstíma m.t.t. erlendra markaða þar sem lánveitingin á sér stað. Það verður aðeins í sérstökum tilvikum vera hægt að veita heimild fyrir lánveitingu án hámarks lánstíma. Svo framarlega sem húsnæðisveðlánastofnunin veitir lán með breytilegum vöxtum með lánstíma, sem tengist raunverulegri vaxtaþróun, verður það að vera ljóst, ef ekki hefur verið fengin undanþága frá reglunum, að eftirstöðvar lánsins við lok hámarkslánstímans verði greiddar upp mögulega með endurfjármögnunarláni, ef verðmæti veðsins á þeim tímapunkti leyfir það.

Í 3. mgr. er Fjármálaeftirlitinu heimilað að lækka veðlánsheimildir við lán til útlanda. Heimildina má nota í þeim tilfellum, þar sem veðtryggingin, sem stofnunin getur fengið, vegna reglna um þinglýsingar, nauðasamninga o.þ.h. teljast ekki nægjanlega traustar til, að forsvaranlegt sé að heimila lánsveiting innan venjulegra marka.

Í 4. mgr. er vegna samkeppnishæfni á erlendum mörkuðum heimilað að húsnæðisveðlánastofnanir geti veitt lán umfram veðheimildir gegn bæði opinberri sjálfsábyrgð eða með sjálfsábyrgð frá lánastofnun eða tryggingarfélagi. Í tveimur síðarnefndu tilfellunum er þess þó krafist vegna tillits til veðtrygginga að baki húsnæðisskuldabréfunum, að lánveitinguna megi aðeins fjármagna með öðrum veðbréfum en húsnæðisskuldabréfum.

Um 3. kafla

Um 15. gr.

Einkaréttur húsnæðisveðlánastofnanna til að gefa út húsnæðisskuldabréf er grundvöllurinn að danska fasteignalánakerfinu og því lagt til að hann verði tekin upp hér á landi. Einkarétturinn og þær kröfur, sem gerðar eru til húsnæðisskuldabréfanna og útgefanda

þeirra, er meginástæða þess að fjárfestar líta á húsnæðisskuldabréfin sem sérlega öruggar eignir.

Einkaréttur húsnæðisveðlánastofnanna kemur fram í lögnum um starfsemi fjármálastofnana. Í 2. mgr. 15. gr. er kveðið á um hvaða skilyrði erlendar lánastofnanir geta fallið undir þennan einkarétt til að gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi.

Forsenda þess að erlendar lánastofnanir geti gefið út húsnæðisskuldabréf hér á landi er, að þær að öðru leiti uppfylla þær kröfur sem gerðar eru til starfsemi slíkra stofnana hér á landi með stofnun dótturfélaga eða starfsemi þvert á landamæri sem skilgreindar eru í lögnum um starfsemi fjármálafyrirtækja.

Því til viðbótar er gerð krafa til starfsemi lánastofnanna, krafa um jafnvægisregluna og krafa um að réttarstaða handhafa húsnæðisskuldabréfa sé tryggð í lögum heimalandsins. Meginstarfsemi lánastofnanna verður að vera lánveiting til fasteignakaupa með veði í fasteignum á grundvelli útgefinna skuldabréfa eða annarra verðbréfa. Jafnvægisreglan þar ekki nauðsynlega að nákvæmlega eins og gildir fyrir danskar húsnæðisveðlánastofnanir, en innihalda svipaðar tryggingar m.t.t. greiðsluflæðis, vaxta- og gengisáhættu í útlánastarfseminni. Að lokum verður lagaleg réttarstaða handhafa húsnæðisskuldabréfa að hafa svipaða sérstöðu við gjaldþrot og þeir njóta í þessu frumvarpi.

Í tilskipun ESB um lánastofnanir (2000/12/EF) er viðurkennt, að aðildarríkin geta sett sérstakar reglur til að verja samfélagslega mikilvæga hagsmuni. Það hefur því verið mögulegt fyrir Danmörku að setja sérstakar reglur og skilyrði fyrir útgáfu húsnæðisskuldabréfa hér á landi, einnig þegar um er að ræða starfsemi þvert á landamæri.

Ástæða þess, að sömu reglur gilda ekki um erlendar lánastofnanir og danskar húsnæðisveðlánastofnanir er, að tilskipun ESB um lánastofnanir leggur grunn að frelsi til þess að stofna lánastofnanir og frelsi lánastofnana til að bjóða fjármálaþjónustu. Til þess að gera viðskipti yfir landamæri trúverðug er nauðsynlegt, að sumar kröfur sem settar eru á danskar húsnæðisveðlánastofnanir, verði ekki lagðar á erlendar lánastofnanir.

Í 2. ml. 1. tl. 2. mgr. er lagt til að komið verði í veg fyrir að húsnæðisveðlánastofnanir hér á landi reyni að nýta sér að minni kröfur eru gerðar til erlendar lánastofnana sem vilja gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi. Í 2. ml. 2. tl. 2. mgr. er af sömu ástæðu ákveðið að 20. og 21. gr. um skuldabréfautgáfu og jafnvægisreglu gildi um erlendar lánastofnanir sem eru í samstæðutengslum við danskar húsnæðisveðlánastofnanir. Eins og fram kom í athugasemdum við 1. gr. ber að skilja samstæðuhugtakið í samræmi við skilgreininguna í lögum um starfsemi fjármálafyrirtækja.

Um 15. gr.

Í 15. gr. er kveðið á um að húsnæðisskuldabréf eigi að vera seljanleg fjöldaverðbréf, þ.e.a.s. verðbréf, sem eru handhafabréf eða sjóðsbréf. Skuldabréfin verða að vera skráð á skipulögðum skuldabréfamarkaði.

Um 16. gr.

Í 1. mgr. 16. gr. er grundvallarreglan um, að fjármögnun húsnæðisveðlánastofnana eigi sér stað með útgáfu skuldabréfa eða annarra verðbréfa, og að það fjármagn megi aðeins nota til útlána með veði í fasteignum. Lagt er til í 2. mgr. að Fjármálaeftirlitið geti sett reglur sem heimili að vikið sé frá grundvallarreglunni í 1. mgr. Samsvarandi heimild í eldri lögum var notuð til þess að setja reglur um blokmissioner, útgáfu húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa í tengslum við gerð samninga um gengi skuldabréfa eða uppgreiðslu á pari.

Jafnframt hafa verið settar reglur um, að fjármagn sem koma við uppgreiðslu lána geti tímabundið verið ráðstafað í örugg og léttseljanleg verðbréf í sama gjaldmiðli og með svipað greiðsluflæði og þau skuldabréf, sem fjármögnuðu uppgreidda lánið. Markmiðið er m.a. að gefa stofnuninni og lántakendum hennar möguleika til þess að geta innleyst lánin með öðru en þeim skuldabréfum sem gefin voru út þegar lánið var veitt, þar sem það getur í vissum tilfellum verið ómögulegt að kaupa slík bréf. Þar fyrir utan er markmiðið að taka tillit til snemmbærar uppgreiðslu sem leiðir af því að tap hefur orðið á lánastarfseminni og í tengslum við fjármögnun lána í dönskum krónum eða evruskuldabréf.

Í 3. mgr. er lagt til að Fjármálaeftirlitinu verði heimilað að gefa leyfi fyrir svokallaðri sameiginlegri fjármögnun innan samstæðu. Þessi tegund sameiginlegrar fjármögnunar hefur verið heimil, án þess þó að settar hafi verið skýrar reglur um þetta. Forsendan fyrir slíkri heimild fyrir sameiginlegri fjármögnun eftir þessum reglum er, að handhafar skuldabréfanna eru með svipaða veðtryggingu og sú trygging sem þeir hefðu fengið ef lánið hefði verið tekið í þeirri stofnun sem gaf skuldabréfið út. Ekki verður hægt að leyfa sameiginlega fjármögnun milli ótengdra húsnæðisveðlánastofnanna. Samstæðuhugtakið ber að skilja með sama hætti og lagt er til í frumvarpi um fjármálastarfsemi.

Um 17. gr.

Tillagan að 17. gr. kveður á um hina svokölluðu jafnvægisregluna, þar sem markmiðið er að takmarka þá markaðsáhættu, sem húsnæðisveðlánastofnun er heimilt að undirgangast. Reglan tryggir jafnvægi milli annars vegar þeirra innborgana, sem húsnæðisveðlánastofnunin tekur við frá veðbréfum og fjármálagerningum, og hins vegar þeirra útborgana, sem eiga sér stað til eigenda húsnæðisskuldabréfanna og annarra verðbréfa. Þessi lausafjárstýring takmarkar jafnframt hugsanlegt tap í tengslum við breytingar á vöxtum eða samhengið á milli stuttra og langra vaxta (vaxtarófið).

Með lagabreytingu árið 2007 var jafnvægisreglunni breytt á þann hátt að mörkin fyrir einstaka áhættuflokka voru víkkuð út, en samtímis voru settar meiri kröfur til álagsprófa á þann hátt að sömu líkur ættu að vera fyrir öryggi undirliggjandi veða. Breytingin leyfir hins vegar meiri sveigjanleika í stjórn lausafjár.

Tillitið til tryggingarinnar verður hins vegar að vega á móti þeirra takmarkanna, sem jafnvægisreglan felur í sér í sambandi við útgáfu húsnæðisveðlánastofnanna á húsnæðisskuldabréfum og annarra verðbréfa. Með heimildinni til að setja reglur um jafnvægið er m.a. hægt að veita húsnæðisveðlánastofnunum tækifæri fyrir ákveðnum sveigjanleika í útgáfu húsnæðisskuldabréfa án þess að leggja á stofnanirnar umtalsverða vaxta- og lausafjárhættu. Sveigjanleg útgáfa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa getur lækkað kostnað viðskiptavina við lántöku í húsnæðisveðlánastofnun og er samtímis forsenda fyrir því, að húsnæðisveðlánastofnanirnar geti staðið sig í alþjóðlegri samkeppni.

Jafnvægisreglan leiðir til þess, eins og fram hefur komið, að bæði er þess að samhengi verður að jafnaði á milli inn- og útborgana og dregið verður úr vaxtaáhættu. Jafnvægisreglan gildir allan lánstímann.

Gera verður greinamun á milli þeirra reglna sem gilda um greiðsluhalla eða greiðsluhagnað innan jafnvægisreglunnar, þar sem greiðsluhalli leiðir til fjármögnunarþarfar fyrir húsnæðisveðlánastofnunina, á meðan áhætta af greiðsluhagnaði felst aðeins í hvar eigi að fjárfesta hagnaðinum.

Greiðsluhagnaðinn þarf aðeins setja reglur um m.t.t. vaxtaáhöttunnar við fjárfestingu hagnaðarins, sbr. ákvæði 2. tl., og af þörfinni fyrir því að fjárfesta hagnaðinum í öruggum og létt seljanlegum eignum.

Fjármálaeftirlitið getur hér eftir sem hingað til sett reglur um jafnvægið. Það er markmið að tryggja að reglurnar um jafnvægið haldi gildi sínu.

Fjármálaeftirlitið setur eftir ákvæði 1. tl. reglur um uppgjör af og takmörk fyrir greiðsluhalla. Lausafjáratakörkin hafa eftir gildandi reglum ekki verið notaðar við greiðsluhalla sem á sé samsvörun í fjármunum sem fjárfestir hafa verið skv. reglum um greiðsluhagnað.

Takmörkin fyrir greiðslumun og vaxtaáhöttu innan jafnvægisreglunnar er metin á grundvelli þess að núvirða framtíðar greiðslustrauma. Þetta er vegna þess, að ávöxtunarkrafa og/eða lánsvextir geta haft mikil áhrif á framtíðarumfang uppsafnaðs greiðslumunar.

Hægt er að meta þá greiðslustrauma og vaxtaáhöttu sem fylgir notkun húsnæðisveðlánastofnana á fjármálagerningum með því að nota fjármálaálíkön þannig, að áhöttuvarnir verði á eignasafninu fremur en einstaka lánum.

Skv. ákvæðinu í 2. tl. setur Fjármálaeftirlitið reglur um uppgjör af og takmörk fyrir þeirri vaxtaáhöttu, sem fylgir greiðsluhalla. Vaxtaáhöttuna verður að reikna vegna vaxtabreytinga upp á 1 prósentustig við samsíða og ósamsíða vaxtaskipti. Þetta er gert til að taka tillit til mismunandi vaxtaþróunar. Gera verður upp vaxtaáhöttuna fyrir gagnstæðar vaxtabreytingar upp á 1 prósentustig á bæði skammtíma- og langtíma- vöxtum. Þar sem vextir í mismunandi gjaldmiðlum geta þróast með ólíkum hætti, er ekki í uppgjörinu á vaxtaáhöttunni hægt að taka tillit til mismunandi vaxtaáhöttu í ólíkum gjaldmiðlum.

Mismunur í uppgreiðsluákvæðum fyrir útgefin húsnæðisskuldabréf og annarra verðbréfa annars vegar og veðskuldabréfa og fjármálagerninga hins vegar getur falið í sér áhöttu á því, að stofnunin lendi í tapi.

Dæmi um þetta getur stofnunin tapað, ef útgefið fasteignalán, sem lántaki getur greitt upp á genginu 100 (umbreytanlegt lán), á sama tíma og þetta lán hefur verið fjármagnað með útgáfu húsnæðisskuldabréfs sem er án uppgreiðsluheimildar (óumbreytanlegt skuldabréf).

Ef stofnunin veitir lántakendum með vaxtaaðlögunarlán þak á þá vexti sem hann þarf að greiða, án tillits til raunverulegs vaxtastigs á endurfjármögnunartímapunktinum, getur komið upp samsvarandi tapsáhöttu. Þessi áhöttu geta stofnanir varið sig fyrir með því að gera skiptasamninga við banka eða aðra fjármálastofnun.

Fjármálaeftirlitið setur skv. 3. tl. reglur um þessa áhöttu. Samkvæmt gildandi reglugerð getur stofnunin tekið upp áhöttuvarnir gagnvart eignasafni af fjármálalegum toga, í því umfangi að slík áhöttuvörn víkur ekki umtalsvert frá áhöttuvörnum gagnvart einstaka lánum. Stofnanirnar geta ekki fjármagnað umbreytanleg lán með því að gefa út óumbreytanleg skuldabréf eða taka á sig samsvarandi umbreytingaráhöttu innan jafnvægisreglunnar. Stofnanirnar geta heldur ekki veitt vaxtaaðlögunarlán með þaki á þeim vaxtagreiðslum sem lántaki þarf að greiða án þess að verja sig fyrir þeirri áhöttu sem því fylgir.

Um 4. kafla

Um 18. gr.

Í þessari grein er lagt til að húsnæðisveðlánastofnanir geti veitt og gefið út húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf í flokkum, sbr. 1. mgr. og festir í sessi þann möguleika að takmarka ábyrgðina gagnvart handhöfum skuldabréfanna, sbr. 2. mgr.

Húsnæðisveðlánastofnun getur valið að veita lán og gefa út húsnæðisskuldabréf til að fjármagna þau án þess að skipta þeim í flokka. Í þeim tilfellum ber stofnunin ábyrgð efir almennum eignarréttarlegum reglum með öllum sínum eignum gagnvart handhöfum útgefinna skuldabréfa, og það þannig áhætta stofnunarinnar, ef lántakandi stendur ekki við sínar skuldbindingar í samræmi við lánasamninginn.

Ef stofnunin velur að skipta útlánum og útgáfu húsnæðisskuldabréfa eða annarra verðbréfa í flokka, getur þetta á sér stað með sömu ábyrgð og nefnd var hér áður eða með sérstöðum ákvæðum um ábyrgðina. Ef það er gert án sérstakra ákvæða í skilmálum flokksins um ábyrgðina gagnvart handhöfum húsnæðisskuldabréfanna eða annarra verðbréfa, er uppskiptingin í flokka aðeins aðferð til að tengja saman ákveðin lán við ákveðin skuldabréf. Í því tilfelli og við útgáfu án uppskiptingar í flokka teljast lán og skuldabréf vera útgefin af stofnuninni. Stofnunin gefur þess í stað ákveðið að setja ákvæði í skilmála flokksins um, að handhafar húsnæðisskuldabréfanna eða annarra verðbréfa geti aðeins beint kröfum sínum að flokki eða öðrum flokkum, sem bera sólídaríska ábyrgð með fyrri flokknum. Viðkomandi handhafar skuldabréfa geta hér eftir ekki beint kröfum sínum gagnvart öðrum flokkum eða gegn stofnuninni sem slíkri. Hver flokkur samanstendur af eignum fyrir þau lán, sem fjármögnuð hafa verið með útgáfu skuldabréfa í flokknum og skuldum í í formi útgefinna skuldabréfa og annarra verðbréfa.

Í 2. tl. 1. mgr. 18. gr. er kveðið skýrt á um að ekki megi gefa út húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf í sama flokki. Þessi regla kemur til vegna þess, að gerðar eru mismunandi kröfur til húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa.

Um 19. gr.

Í 19. gr. frumvarpsins eru settar reglur um að ábyrgð lántakandans. Í 1. mgr. 19. gr. er kveðið á um að lántaki ábyrgist fasteignalánið bæði með veðinu og persónulega. Því er ekki hægt að semja um það í skilmálum lánsins, að ábyrgð lántaka afmarkist aðeins við veðið. Í 2. mgr. kemur fram, að lántaki beri ekki að öðru leiti ábyrgð á skuldbindingum húsnæðisveðlánastofnunarinnar. Þó kann að vera til staðar sólídarísk ábyrgð, sbr. 24. gr.

Um 20. gr.

Í tillögu að 20. gr. er settar ákveðnar reglur um ábyrgðir og fjármagn.

Í 1. mgr. 20. gr. er settar ákveðin mörk, innan hverra lántaki getur staðið í sólídarískri ábyrgð umfram þær skuldbindingar sem fylgja fasteignaláninu. Hægt er í skilmálum lánsins að ákveða, að lántaki beri ábyrgð á öðrum skuldbindingum flokksins en láni sínu, þar með talið lánum annarra. Ekki er hægt að semja um sólídaríska ábyrgð á láni, sem ekki hefur verið gefið út í flokki, en af stofnuninni almennt. Ef til kemur mun sólídaríska ábyrgðin verða raungerð með innheimtu aukagreiðslna í varasjóð flokksins, sem stofan skal skv. 1. ml., 1. mgr. 21. gr. Gefa má umfang sólídarískar ábyrgðar upp sem hlutfall af höfuðstól lánsins og því er ekki hægt að ákveða fjárhæð, sem er hærri en sem því nemur. Krafan, sem hægt er að setja fram á grundvelli sólídarísku ábyrgðarinnar, lækkar með hlutfallslegum hlut af eignum

varasjóðs flokksins. Vegna sérstakra eiginleika sólídarisku ábyrgðarinnar ber lántakandinn ekki persónulegri ábyrgð á skuldbindingunni, og því getur flokkurinn aðeins gengið að hinni veðsettu fasteign.

Í 2. mgr. er það heimilað, að aflað sé áhættufjár í flokka, þar sem stofnaðir hafa verið varasjóðir. Ekki er hægt að ganga að lántakendum sem gengist hafa í sólídariska ábyrgð vegna slíkra skuldbindingar flokksins. Ef eignir flokksins er fullnýttar, getur sólídarisk ábyrgð aðeins komið til álita ef áhættufé hefur verið afskrifað að fullu.

Í 3. mgr. er kveðið á um að flokkar með varasjóði eru ekki í ábyrgð fyrir öðrum skuldbindingum sem húsnæðisveðlánastofnanir hafa tekist á hendur.

Í 4. mgr. er heimilað að stofna til innbyrðis sólídariskar ábyrgðar milli flokka á þeirri forsendu að hún sé gagnkvæm. Ekki er hægt að ákveða innbyrðis ábyrgð milli flokka með húsnæðisskuldabréf og flokka með önnur verðbréf, sem skoða verður í samhengi við bann við því að blanda saman húsnæðisskuldabréfum og öðrum verðbréfum.

Um 21. gr.

Í 21. gr. frumvarpsins er settar reglur um varasjóð flokka, þar sem átt er við sérstaka eignir, sem lagðar eru til hliðar til að mæta skuldbindingum flokksins gagnvart handhöfum skuldabréfa o.fl.

Stofna verður varasjóð flokks, skv. 1. mgr., ef ákveðið er að hafa afmarkaða ábyrgðir, sbr. 2. mgr. 18. gr. eða ef lántakendur bera sólídariska ábyrgð gagnvart skuldbindingum flokksins. Í öðrum tilfellum getur stofnunin valið að stofna varasjóð flokka.

Í 2. mgr. er heimilað að semja um, að lántakandi, sem greiðir lán sitt upp tímanlega eða ótímanlega, geti fengið útgreiddan sína hlutdeild í varasjóðnum.

Í 3. mgr. eru sett ákvæði um tekjur og gjöld flokka. Gefna hafa verið út reglur um uppgjör tekna og skulda fyrir flokka eða hópa af flokkum með varasjóði og er gert ráð fyrir því að það verði gert áfram.

Um 22. gr.

Í 1. mgr. 22. gr. er kveðið á um, að eignum varasjóðs flokks skal halda aðskildum frá öðrum eignum stofnunarinnar. Um er að ræða bókhaldslegan aðskilnað, sem gera verður af tilliti til réttarstöðu handhafa skuldabréfanna, sbr. 23. gr. frumvarpsins.

Með 2. mgr. er kveðið á um, að til þess að uppfylla kröfurnar um eiginfjárlutfall flokksins verður að millifæra fjármuni til flokka með varasjóði frá stofnuninni að því umfangi, að það sé framkvæmanlegt m.t.t. eiginfjárlutfalls stofnunarinnar að öðru leiti. Nánari kröfur um eiginfjárlutfall flokksins er ákveðið í frumvarpi um fjármálafyrirtæki sem lagt er fram samhliða. Yfirfærslan er nauðsynleg í tengslum við opnun nýs flokks eða ef flokkurinn er í vanda.

Í 3. mgr. er heimilað, að fjarmunir verði fluttir hina leiðina, frá flokkum með varasjóði til stofnunarinnar að öðru leiti, á þeirri forsendu að eiginfjárlutfall flokksins haldist. Yfirfærslan byggir á þeirri forsendu að ákvæði um þetta verði bæði í láninu og séríunni.

Í 4. mgr. er lagt til að samningar um fjármálagerninga skuli teljast með sem eignir á móti útgefnum skuldabréfum, ef þær hafa verið notaðar til þess að takmarka áhættu við skuldabréfaútgáfuna. Með því markmiði að tryggja, að þessi áhættustýring gildi einnig ef til greiðslustöðvunar eða gjaldþrots kemur, er lagt til, að það komi fram í samningnum um fjármálagerningin, að ef húsnæðisveðlánastofnunin fer í greiðslustöðvun eða gjaldþrot teljist

það ekki vanefndir á samningnum. Það er einnig lagt til, að samningur um fjármálagerningun teljist með sem skuld við skuldabréfaútgáfuna. Það þýðir, að fjárhagslegi mótaðili ef um er að ræða kröfu á húsnæðisveðlánastofnunina í gjaldþrotameðferð sem er jafnsett skuldabréfafjárfestunum. Án þessarar jöfnu meðhöndlunar yrði afar erfitt fyrir stofnanirnar at stunda áhættustýringu.

Ekki er gerð krafa um að fjármálagerningar séu aðeins tengdir einstaka skuldabréfaútgáfum.

5. mgr. veitir Fjármálaeftirlitinu heimild til þess að setja nánari reglur um flokka. Þetta hefur hingað til verið gert með reglugerð um uppgjör flokka í húsnæðisveðlánastofnunum og reglugerð um gjaldþrotameðferð á fjármálastofnunum. Að baki þessu liggur eins og fram hefur komið að setja fastari reglur um bókhald flokka, en talið er að hvað síðast talda reglugerðin um gjaldþrotameðferð gefi fallið niður, sbr. 9. mgr. 41. gr., þar sem ákvæði hennar munu framvegis verða tekin upp í lögunum um fjármálastarfsemi. Áformað er að kanna hvort í reglum Fjármálaeftirlitsins séu gerðar kröfur um, að verðbréf í Verðbréfamiðstöð eigi vera skráð sem eign einstakra flokka.

Um 23. gr.

Í 23. gr. frumvarpsins er kveðið á um að víkja frá meginreglu gjaldþrotalaga um aðskilnað (separatistret, sérstöðu, forgangskrafa?) handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa sem gefin hafa við út til að fjármagna lán með verði í fasteign. Handhafi skuldabréfanna hefur þannig möguleika á að fá gert upp á undan öðrum kröfuhöfum húsnæðisveðlánastofnanna ef til gjaldþrots kemur.

Í 1. mgr. er kröfum veittur forgangur, þar með talið áfallnir vextir frá gjaldþrotaúrskurðinum, til handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa, sem notuð hafa verið til að fjármagna fasteignalán, og gefin hafa verið út í flokkum eða hópi flokka með varasjóði. Jafnframt eru kröfur lántakenda í hluta varasjóðs flokka veittur forgangur. Ganga má að umræddum kröfum að frádregnum kostnaði við skipti búsins, en þeir fjármunir sem eftir verða renna til þrotabúsins.

Í 2. mgr. er kröfum veittur forgangur, þar með talið áfallnir vextir frá gjaldþrotaúrskurðinum, til handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa, sem notuð hafa verið til að fjármagna fasteignalán, og gefin hafa verið út í stofnuninni beint. Einnig hér dregst fyrst frá hlutdeild í kostnaði við skipti búsins. Þær kröfur, sem viðurkenndar eru, geta þó hæst numið andvirði veðskuldabréfanna ásamt 8% af áhættuvegnu virði veðskuldabréfanna, sem jafngildir þeirri eiginfjárkröfu sem gerð er við útgáfu fasteignalána sem ákveðin er í lögum um fjármálastarfsemi. Þeir fjármunir sem eftir standa renna til þrotabúsins.

Í 3. mgr. er fjallað um að gagnaðili í samningi um fjármálagerninga muni við gjaldþrot vera jafnsettur handhöfum húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og annarra sértryggðra skuldabréfa. Það þýðir, að einnig fjármálagerningar njóta forgang í fjármuni flokksins. Það er algengt, að við gerð samninga um fjármálagerninga er sett trygging milli aðila fyrir þeim kröfum sem geta komið upp við breytingar á verðmæti fjármálagerningsins. Sá forgangsréttur sem mótaðili á fjármálagerningi fær samkvæmt þessari tillögu, þýðir að ekki er hægt að taka slíka tryggingu í eignum flokksins. Ef það væri tilfellið, gæti mótaðili að fjármálagerningi fengið betri stöðu en eigendur að skuldabréfum úr flokknum ef útgáfustofnunin fer í gjaldþrot. Reglubundið uppgjör á virði fjármálasamningsins, oft kallað

reglubundið veðuppgjör, telst ekki trygging heldur einungs er reglubundið verið að standa við samningin.

Kostnaður við skipti búsins skiptast jafn milli flokkanna og stofnunarinnar að öðru leiti í samræmi við þá skiptingu kostnaðar sem húsnæðisveðlánastofnunin notaði fyrir gjaldþrotið.

Um 24. gr.

Í 1. mgr. þessarar greinar er lagt til, að handhafi skuldabréfa, misst hefur viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“, vegna þess að húsnæðisveðlánastofnunin hefur ekki uppfyllt kröfuna um að setja viðbótar tryggingu, viðheldur réttarstöðunni við gjaldþrot sem handhafar sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa hafa. Samsvarandi á við um gangaðila fjármálagerninga og fyrstaveðréttarlánveitendur í þeim tilfellum, að húsnæðisveðlánastofnunin hefur áður tekið lán sem notað var til að uppfylla kröfuna um að setja viðbótarveð, sbr. tillöguna um 1. mgr. 36. gr. og 1. mgr. 37. gr.

Þær eignir, sem eru í viðkomandi flokki á þannig að nota til að greiða handhöfum sértryggðu húsnæðisskuldabréfanna eða sértryggðu skuldabréfanna, án tillits til þess að viðkomandi hafi misst viðurnefnið „sértryggð“, ásamt gagnaðilum fjármálagerninga og frystaveðréttarlánveitenda, sem tengjast viðkomandi skuldabréfum.

Samkvæmt 2. mgr. tillögunnar eiga ákvæði 25. gr. og 26-32 gr. einnig við um skuldabréf, sem misst hafa viðurnefnið „sértryggð“.

Um 25. gr.

Samkvæmt þessu ákvæði munu fjármunir frá láni sem tekið er vegna kröfunnar um auknar tryggingar, og ekki er sett sem trygging í einstaka flokkum, munu ef til gjaldþrots stofnunarinnar kemur fara sem trygging gagnvart eigendum skuldabréfa og gangaðila fjármálagerninga.

Ákvæðið á að tryggja, að eigendur skuldabréfa og gagnaðilar fjármálagerninga verði ekki verr settir í gjaldþroti, ef húsnæðisveðlánastofnunin hefur tekið lán sem notað verður til að mæta kröfunni um viðbótartryggingar en ennþá hefur ekki verið ráðstafað í tiltekna eignir, og þessar eignir lagðar inn í einstaka flokka með varasjóði, eða ef lánsfjárhæðin er síðar tekin út úr flokki með varasjóði eftir að hafa verið nýtt sem viðbótartrygging.

Ef einhverjir fjármunir er eftir á þeim aðskilda reikningi eða geymslureikningi eða slíku, þar sem fyrstaveðréttarfjármunir eiga að vera, skulu þar til þeir inn í eða verða teknir út úr einstaka flokkum með varasjóði greiðast til einstakra lánveitanda.

Um 26. gr.

Markmið 26. gr. frumvarpsins er að tryggja, að greiðslustraumar til og frá húsnæðisveðlánastofnun í gjaldþrotameðferð gangi að svo miklu leiti sem hægt er á eðlilegan máta, þ.e.a.s. eins og fyrir gjaldþrotið, og að lántakendur geti tekið lán í húsnæðisveðlánastofnun í trausti þess að þeir þurfi ekki að greiða lánin upp ótímanlega vegna aðstæðna húsnæðisveðlánastofnunarinnar. Ákvæðið tryggir jafnframt óbreytta skilmála fyrir uppgreiðslu á meðan gjaldþrotameðferðin á sér stað.

Í 2. mgr. er lagt til, að ef krafa um að setja viðbótartryggingar gagnvart sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum er ekki mætt af

húsnæðisveðlánastofnuninni, geta handhafar viðkomandi skuldabréfa ekki notað slíkt sem ástæðu til ótímabærar uppgreiðslu af greiðsluskyldunni.

Um 27. gr.

Markmið þessarar greinar er líkt þeirrar síðustu að tryggja, að þrotabúið geti að svo miklu leiti sem hægt er starfað sem venjuleg húsnæðisveðlánastofnun. Ákvæðið setur takmarkanir fyrir möguleika þrotabúsins, þannig að bæði lántakendur og fjárfestar í húsnæðisskuldabréfum o.fl. geti gert lánasamninga og keypt húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf í trausti þess, að samningunum verði ekki sagt upp ótímanlega, að greiðslur eigi að koma of snemma eða kostnaðarframlög breytist. Þetta hefur jafnframt mikla þýðingu fyrir möguleikann á því að flokka húsnæðisskuldabréfin meðal sérstaklega öruggra fjárfestingarkosta.

Um 28. gr.

Í 28. gr. frumvarpsins er útvíkuð skuldajöfnunarheimild í 42. gr. gjaldþrotalaganna takmörkuð þannig, að aðeins standi eftir almenna skuldajöfnunarheimildin. Ástæða þessa er, að útvíkkaða skuldajöfnunarheimildin gengur gegn því markmiði að veita handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa stöðu utan skipta. Jafnframt myndi skuldajöfnunarheimildin ganga gegn því, að handhafar húsnæðisskuldabréfa sem ekki eru varðir af því að vera utan skipta njóti þess forgangsréttar, að koma fram fyrir aðra kröfuhafa. Ákvæðið takmarkar ekki möguleika lántakandans samkvæmt skilmálum lánsins að greiða það upp með því að leggja fram skuldabréf sem gefin hafa verið út vegna þess.

Um 29. gr.

Eftir að handhafar skuldabréfanna hafa fengið uppgjör í einstaka flokkum, yfirfærast þeir fjármunir sem eftir standa til þrotabúsins í samræmi við almennar reglur gjaldþrotalaganna. Eignir þrotabúsins verða notaðir til þess að gera upp við kröfuhafanna í samræmi við 10. kafla gjaldþrotalaganna um gjaldþrotameðferðina. Hugsanlegar óuppgerðar kröfur gagnvart handhöfum húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa eru gerðar upp á undan þeim almennu kröfum sem nefndar eru í 97. gr. gjaldþrotalaganna. Slíkar óuppgerðar kröfur eru gerðar upp í samræmi við umfang þeirra fjármuna sem eftir standa. Ef tekið er fram í skilmálum flokks, að handhafar skuldabréfanna einir geti gert kröfu í viðkomandi flokk eða flokka, sem eru í sólidariskri ábyrgð með viðkomandi flokki, er ekki hægt að beina óuppgerðum kröfum að þrotabúinu.

Greiðendur áhættufjár koma á eftir öllum öðrum kröfuhöfum þrotabúsins.

Um 30. gr.

Tillaga að 30. gr. er ný í fasteignalánalögunum en var áður í reglugerðinni um gjaldþrotameðferð húsnæðisveðlánastofnana.

Í 1. mgr. er fjallað um greiðslustöðvun en 2. mgr. fjallar um gjaldþrot. Markmið ákvæðanna er að tryggja, að húsnæðisveðlánastofnunin eða þrotabúið geti í eins ríkum mæli og frekast er unnt staðið við greiðslur til handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa sem gefin hafa verið út til að fjármagna fasteignalán. Opnað er fyrir þann möguleika, að húsnæðisveðlánastofnunin eða búið geti tekið lán og sett fram tryggingar fyrir slíkum lánum, ef það er nauðsynlegt til þess að tryggja nauðsynlegt lausafé til að geta staðið við umræddar kröfur. Ekki er þó hægt að setja veðskuldabréfin að veði slíkum lánum.

Um 31. og 32. gr.

Með þessu ákvæði er tryggt að við greiðslustöðvun eða gjaldprot er ekki hægt að færa fjármuni á milli flokka með varasjóði og húsnæðisveðlánastofnunarinnar að öðru leiti. Með ákvæðinu er verið að tryggja sérstöðu handhafa húsnæðisskuldabréfanna.

Um 5. kafla.

Um 33. og 34. gr.

Lagt er til í bæði 1. mgr. 33. gr. og 1. mgr. 34. gr. að húsnæðisveðlánastofnanir geti fjármagnað útlán með útgáfu bæði sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa. Forsenda slíkrar útgáfu er, að húsnæðisveðlánastofnunin hafi heimild til að gefa út sértryggð skuldabréf í samræmi við 1. mgr. 16a. gr. laga um fjármálastarfsemi, sbr. 2. mgr. 1. gr.

Sértryggð húsnæðisskuldabréf geta í samræmi við 1. mgr. 33. gr. verið gefin út gagnvart þinglýstu veði í fasteign, ef stofnun hefur heimild skv. 1. mgr. 16. gr. laga um fjármálastarfsemi. Fasteignlánastofnunin getur einnig fjármagnað útlán án veðs í fasteignum, þegar lánið er veitt opinberri stofnun eða gegn sjálfskuldarábyrgð opinberrar stofnunar eða gegn sjálfskuldarábyrgð frá opinberum aðila, eins og fram kemur í 3.-5. tl. 1. mgr. 152. gr. laga um fjármálastarfsemi, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Þegar talað er um skráð veð í stað þinglýsingar er það vegna þess, að reglan á einnig við um útlán húsnæðisveðlánastofnana erlendis.

Sértryggð skuldabréf geta eftir í samræmi við 1. mgr. 34. gr. verið gefin út gegn tryggingum í þeim eignum, sem nefndar eru í 1. og 3.-7. ml. 1. mgr. 152c. laga um fjármálastarfsemi, sbr. 3. tl. 1. gr. Jafnframt á 3. mbr. 152c. gr. laga um fjármálastarfsemi við um sértryggð skuldabréf, þannig að húsnæðisveðlánastofnunin getur notað aðrar eignir sem tryggingu fyrir útgáfu skuldabréfanna en þær sem nefndar eru í 3.-7. ml. 1. mgr. 152c. gr. laganna.

Í 2. mgr. 33. gr. og 2. mgr. 34. gr. er lagt til, að útgáfa húsnæðisveðlánastofnunar af bæði sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum eigi að vera í aðskildum flokkum, þ.e.a.s. aðskildum frá húsnæðisskuldabréfum og öðrum verðbréfum, þar sem handhafar þessara skuldabréfa geta beint kröfum sínum að þessum flokkum. Með þessu móti er hægt að viðhalda gildandi aðskilnaði og grundvallar ábyrgðarreglu í lögunum um fasteignalán og húsnæðisskuldabréf o.s.fr. Útgáfa sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa verða einnig að vera í aðskildum flokkum, þ.e.a.s. að flokkurinn má ekki innihalda bæði sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf.

Með þessari tillögu eru ákvæðin um að sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf eigi að gefa út í flokkum með varasjóði skýrð. Þ.e.a.s. að um þessa útgáfu gildir sérstök eiginfjárfkrafa í samræmi við gildandi reglur um útgáfu flokka með varasjóði, þ.m.t. að gerð er sérstök krafa um gjaldhæfi til þessara flokka, sbr. 8. mgr. 124. gr. laga um fjármálastarfsemi. Ef stofnunin verður gjaldþrota verða slíkur flokkar leystir upp hver fyrir sig. Grundvallarreglunni um aðhald að húsnæðisveðlánastofnunum er þannig ekki breytt ef stofnunin gefur út sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf. Svokölluð jafnvægisregla, sem stýrir ójafnvægi í tengslum við útgáfu húsnæðisveðlánastofnunar á skuldabréfum, mun hér eftir einnig gilda fyrir flokka með bæði sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum. Fjármagnið í slíkum flokkum leggur grunninn að stærð leyfilegs ójafnvægis og áhættu við útgáfu skuldabréfanna.

Í reglunum um húsnæðisveðlánastofnanir er áfram byggt á gildandi reglum um ábyrgðir í lögunum. Með þessu er hægt að komast hjá kröfum um að setja á laggirnar sérstaka skráningu af forgangsrétti handhafa skuldabréfa, líkt og krafa er gerð um gagnvart bönkum og skipafjármögnunarstofnuninni.

Lagt er til í 3. mgr. 33a. gr. og 3. mgr. 33b. gr. að verðmæti þeirra eigna, sem ganga á móti útgáfu bæði sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa á hverjum tíma verða að minnsta kosti að vera jafn mikils virði og útgefina bæði sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa. Jafnframt verður veðtryggingin á hverjum tíma að vera innan leyfilegra marka.

Í skilgreiningum endurunninnar tilskipunar um lánastofnanir á sértryggðum skuldabréfum er gerð krafa til þess, að tryggingar fyrir útgefnum skuldabréfum verði á hverjum tíma að standa á móti samanlögðu verðmæti veðskuldabréfa og annarra viðbótæigna, sem eru innan veðheimilda, eins og endurunnin tilskipun um lánastofnanir 2006/48/EF segir til um um hvern viðurkenndan eignaflokk. Viðurkenndar eignategundir, sem geta verið til trygginga fyrir útgefnum skuldabréfum er lýst í fylgiskjali VI, 1. hluta, punkti 68 tilskipunarinnar 2006/48/EF. Þetta geta t.d. verið ríkisábyrgðir, ákveðnar kröfur á lánastofnanir ásamt veðskuldabréfum á fasteignir. Tryggingar að baki sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum má ekki aðeins miða við á útgáfudegi lánsins, heldur allan lánstímann.

Það er krafa samkvæmt tilskipuninni um lánastofnanir, að veðstaða einstakra lána verði innan heimilda. Þannig er það ekki nægjanlegt, að veðheimildirnar standi samtals þegar litið er til alls eignasafnsins. Þetta á þannig einnig fyrir þær aðstæður, þar sem um er að ræða sólídaríska ábyrgð á milli lántakenda, eins og algengt er meðal lántakenda í dönskum lánastofnunum.

Í þeim tilfellum að það skorti á viðeigandi tryggingu, t.d. vegna fallandi markaðsvirðis undirliggjandi eigna, verður húsnæðisveðlánastofnunin að setja fram viðbótartryggingar fyrir viðkomandi sértryggðu húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum og þar með endurskapa verðmæti trygginganna, þannig að áfram sé hægt að tala um fulla tryggingu. Samkvæmt tillögu um 33f. gr. setur Fjármálaeftirlitið nánari reglur um eignamatið.

Til að húsnæðisveðlánastofnun geti uppfyllt kröfuna um, að heildarvirði eignanna sé á hverjum tíma að minnsta kosti jafn mikils virði og útgefnu sértryggðu skuldabréfin, er nauðsynlegt, að stofnanirnar séu með ákveðna oftryggingu í varasjóði flokksins. Er það nauðsynlegt til að koma í veg fyrir, að t.d. gengissveiflur á eignum, sem falla undir varasjóð flokksins, gera það nauðsynlegt að settar verði fram viðbótartryggingar. Þetta á einnig við um sveiflur í gengi útgefina sértryggðra skuldabréfa.

Þessi oftrygging gæti að hluta falist í þeirri eiginfjárkröfu, sem gerð er til einstakra fjármálakjarna. Aukna oftryggingu geta stjórnendur ákveðið í einstaka húsnæðisveðlánastofnunum sem verður að vera niðurstaða mats á líkunum á sveiflum í verðmætum. Stjórnendur verða þannig að taka afstöðu til þess, hversu stórar þessar sveiflur í verðmæti einstakra eigna, sem falla undir skráninguna, geta verið, ásamt gengi skuldabréfanna, ásamt því hvort þessi oftrygging geti verið hluti af eiginfjárkröfunni. Þetta skilyrði er nauðsynlegt m.t.t. annarra lánveitenda stofnunarinnar og á að koma í veg fyrir að stofnunin raki fleiri eignir frá en nauðsynlegt er til að tryggja handhafa sértryggðu skuldabréfanna, fjármálagerninga og fyrstaveðréttarlánveitenda.

Krafan um, að heildarvirði eignanna sé á hverjum tíma að minnsta kosti jafn mikils virði og útgefin sértryggð skuldabréf, þýðir einnig, að ef eignirnar hækka í verði í varasjóði flokksins

eða ef skuldabréfin falla í verði, þannig að varasjóður flokksins innihaldi eignir sem eru meira virði en verðmæti útgefinna skuldabréfa, sem ekki getur verið hluti oftryggingar, má taka eignir út úr varasjóðnum. Þannig er um dýnamískan varasjóð að ræða. Þetta á bæði við um eignir, sem eru til tryggingar fyrir lánum sem tekin eru á grundvelli útgáfu sértryggðra skuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, og eigna sem keyptar eru fyrir fyrstaveðréttarfjármuni. Ef t.d. lánasamningur um fyrstaveðréttarlán húsnæðisveðlánastofnunar er skilyrtur, að stofnunin lætur þær eignir, sem keyptar eru fyrir lánið, sé settur í varasjóð flokks, má húsnæðisveðlánastofnunin ekki taka viðkomandi eign út úr sjóðnum.

Um 35. gr.

Lagt er til í 1. mgr. 35. gr. að sá lánstími, afborgunarferli og veðheimildir, sem kveðið er á um í 3.-5. gr. gildi einnig um húsnæðisveðlánastofnanir, sem með gefa út sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf með veði í fasteignum.

Heimilt er að fara upp fyrir heimilaðar veðheimildir þegar endurfjármögnun af þegar veittu láni, ef stofnunin setur viðbótartryggingar fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram veðheimildir. Þegar lán er endurfjármagnað með láni sem veitt er á grundvelli útgáfu sértryggðra skuldabréfa, getur sá hluti lánsins, sem er umfram heimilaðar veðheimildir, ekki verið veittur á grundvelli almennra húsnæðisskuldabréfa. Ekki er sem sagt hægt að nota almenn húsnæðisskuldabréf til að fjármagna þann hluta lána, sem liggja fyrir ofan heimiluð veðmörk skv. lögunum.

Í 2. mgr. 35. gr. er heimilað, að húsnæðisveðlánastofnun geti veitt lán til fasteigna sem falla undir 1. mgr. 5. gr. laganna með lánstíma og afborgunarferlum, sem samið er um við einstaka viðskiptavini. Samkvæmt þessu verður heimilt að víkja frá því fyrirkomulagi, sem hingað til hafa gilt um að húsnæðisveðlán verði veitt til 30 ára og allt að 10 ára afborgunarlaust tímabil. Á móti mega slík lán ekki vera umfram 75% veðmörk m.v. verðmæti eignarinnar.

Óháð því hvort uppfylla eigi veðheimildir upp á 70 eða 75%, þarf ekki að bæta við viðbótartryggingum skv. 1. mgr. 33d. gr. fyrr en veðstaðan fer umfram 80% af verðmæti eignarinnar.

Ákvæðið gefur tækifæri á því, að ekki þurfi að semja um gjalddaga fyrir lánið. Rétt er þó að benda á í þessu sambandi, að skattaleg frádráttarbærni vaxtaútgjalda er skilyrt því, að samið hafi verið um gjalddaga fyrir lánið.

Í 3. mgr. 35. gr. kemur fram, að hægt er hækka það 60% veðheimild, sem gildir um atvinnuhúsnæði sem fellur undir 2. og 3. tl. 3. mgr. 5. gr., ef sett er fram viðbótartrygging upp á að minnsta kosti 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af verðmæti fasteignarinnar.

Fyrir lán til eigna sem fall undir 2. mgr. 5. gr., þ.e. fasteignir í landbúnaði og nytjaskógum ásamt garðyrkju, er heimilt að hækka það veðheimildina í 70%, svo framarlega sem sett sé fram viðbótartryggingar fyrir að minnsta kosti 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af verðmæti eignarinnar.

Þessi ákvæði þýða t.d., að stofnunin má veita lán á fasteign sem er metin á 1 mill.kr. upp að 60%, þ.e.a.s. með 600 þús.kr., án kröfu um viðbótartryggingar. Óski stofnunin hins vegar að lána út þessa fasteign með 70%, þ.e.a.s. með 700 þús.kr., verður að setja fram viðbótartryggingar fyrir 10 þús.kr. sem jafngildir 10% af þessum 100 þús.kr.

Ef viðbótartryggingin er veitt með bankaábyrgð, fellur hún undir 15% mörkin í 6. og 7. ml. 1. mgr. 152c. gr. laga um fjármálastarfsemi.

Í 4. mgr. 35. gr. lagt til að fasteignalánastofnanir sem gefa út sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf geti tekið múr- og naglfasta fylgihluti með í verðmati fasteigna.

Skv. 5. mgr. 35. gr. getur húsnæðisveðlánastofnun, sem gefur út sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf með veði í atvinnufasteignum, látið innréttingar sem settar eru upp í atvinnuhúsnæðinu vegna þess rekstrar sem þar fer fram, vera hluti af eignarvirði. Varðandi fasteignir í landbúnaði getur sá bústofn sem fylgir viðkomandi eign, að því leyti sem bústofninn sé hluti af viðvarandi framleiðslu, verið talin með í eignamatinu. Verðmæti bústofns, sem tekin er með í eignamatinu, getur að hámarki verið 30% af virði lóðar og bygginga, sem leiða má af 2. mgr. 19. gr. reglugerðarinnar um eignamat.

Lagt er til í 1. tl. 6. mgr. 35. gr. að tryggja verði lán með veði í fasteign sem veitt er á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa með aðskildu veðskuldabréfi.

Það fylgir einnig þessu ákvæði, að ekki má veita lán með tryggingu í eiginskuldabréfum eða skadeslösebreve. Um sömu reglu er að ræða eins og í 1. tl. 2. mgr. 2. gr. laganna. Rökin fyrir þessari reglu eru þau, að hvorug þessara bréfa innihald upplýsingar um undirliggjandi eign, og dregur því úr upplýsingagildi þinglýsingabóka, ef heimilað verður að nota þessi veðbréf. Það skiptir einnig máli, að ef eiginskuldabréf eru notuð er hættu á vandamálum með árekstra við síðari veðhafa. Jafnframt mun heimild til notkunar slíkra veðbréfa fela í sér almenna rýrnun á réttarstöðu síðari veðhafa.

Ef notað er venjulegt beint veðskuldabréf, verður í samræmi við 2. tl. að koma fram á veðskuldabréfinu, að það geti verið til tryggingar láni sem veitt er með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa og er því aðallega ætlað til að tryggja handhafa húsnæðisskuldabréfa, gagnaðila á fjármálagerningum og hugsanlega fyrstaveðréttarlánveitanda. Þar með er kaupandi að slíku veðskuldabréfi settur í vonda stöðu, að hluta til vegna þess forgangs sem handhafar skuldabréfa hafa við gjaldþrot fram yfir kaupandann og að hluta til vegna þess að greiðslur af láninu eiga að renna til handahafa skuldabréfsins. Kaupandinn gæti þannig ekki rutt rétti handhafa skuldabréfanna, sbr. 14. gr. skuldabréfalaganna.

Dómsmálaráðherra mun gefa út nýtt skuldabréfaform, sem hægt er að nota við þinglýsingu veðskuldabréfa sem trygging fyrir lánnum sem fjármögnuð eru með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum.

Það er ekki krafa, að lán sem veitt eru með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa eigi sér stað á eyðublaði Dómsmálaráðherra um veðskuldabréf. Lán sem veitt eru á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa geta einnig átt sér stað með beinum veðskuldabréfum, sem sett hafa verið á venjuleg veðskuldabréfaeyðublöðum.

Þar sem komandi handhafar veðanna verða fjármálastofnanir, sem eru sérfræðingar í umgengi með skuldabréf o.fl. og sem þar fyrir utan lúta hegðunarlegri stjórn að lögum, er það jafnframt talið forsvaranlegt, að gera ekki kröfu til þess, að á þessi gömlu veðskuldabréf verði þinglýst áritun, að þau gefi í framtíðinni verið notuð sem trygging fyrir sértryggð skuldabréf. Áhættan fyrir því, að veðskuldabréfin verði framselt til samningsaðila, án þess að viðkomandi fái upplýsingar um, að um sé að ræða sértryggt skuldabréfalán – og þar með

áhættuna af því að veikja réttindi handhafa skuldabréfanna – er talin mjög lítil. Sú áhætta telst því ekki hafa áhrif á eiginleika skuldabréfanna sem sértryggð skuldabréf.

Samkvæmt 2. tl. geta eignaveðskuldabréf og skadeslðsbreve þó ekki verið til trygginga lánnum sem fjármögnuð hafa verið með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa.

Í 7. mgr. 35. gr. er lagt til, að Fjármálaeftirlitið fá heimild til þess að gefa undanþágu frá banninu í 6. mgr. um eignarveðskuldabréfum og skadeslðsbreve, þegar lán er veitt til fasteignar utan Danmerkur, Færeyja og Grænlands. Ástæða þessa er að fasteignalán í mörgum löndum eru veitt á grundvelli slíkra verðbréfa. Til að fá undanþáguna, verður stofnunin að sýna fram á, að með því sé ekki hætt á að veðtrygging hennar, þar með talið að ekki sé hætt á árekstrum vegna síðari veðréttta.

Um 36. gr.

Tillagan í 1. mgr. 36. gr. þýðir, að ef eignir svara ekki að minnsta kosti til verðmæti sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, eða eru ekki innan veðheimilda, verður húsnæðisveðlánastofnunin strax að setja fram viðbótartryggingar, þannig að kröfunni um, að eignir skuli að minnsta kosti svara til verðmætis útgefinna skuldabréfa, sé uppfyllt.

Húsnæðisveðlánastofnunin þarf samtímis að tilkynna Fjármálaeftirlitinu, að krafan um, að eignir svari að minnsta kosti verðmæti útgefinna skuldabréfa, hafi ekki verið mætt, ásamt því að stofnunin hafi sett fram nauðsynlegar viðbótartryggingar. Ef stofnunin setur ekki fram nauðsynlegar viðbótartryggingar, telst það alvarlegt brot, sem almennt leiðir til þess, að heimild stofnunarinnar til þess að gefa út sértryggð skuldabréf verður afturkölluð, sbr. 2. tl., 3. mgr. 224. gr. laga um fjármálastarfsemi.

Á fasteignalanamarkaði eru gefin út bæði sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf í aðskildum flokkum með varasjóði. Það felur í sér, að fyrir þessar útgáfur þarf að setja sérstaka eiginfjárkröfu í samræmi við þegar gildandi reglur um útgáfu flokka með kröfu um varasjóði. Fjármagn til svona flokka myndar grundvöllinn að umfang leyfilegs ójafnaðar og áhættu við skuldabréfaútgáfuna. Krafan um ákveðna oftryggingu í skráningu peningastofnana samsvarar þannig þessari kröfu um eiginfjárreglur fyrir einstaka flokka.

Sértryggð skuldabréf sem gefin eru út af stofnunum með leyfi skal skrásetja hjá Fjármálaeftirlitinu. Ef skilyrði fyrir því að nefna skuldabréfaútgáfuna sem sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf er ekki lengur til staðar vegna skorts á viðbótartryggingum, þarf einnig að skrásetja þetta hjá Fjármálaeftirlitinu.

Af 2. tl. leiðir að viðbótartryggingar verður að setja fram með eignum, sem taldar eru upp í 1. og 3.-7. tl., 1. mgr. 152c. gr. laganna um fjármálastarfsemi. Húsnæðisveðlánastofnanir geta þannig ekki uppfyllt kröfuna um viðbótartryggingar í formi tapsábyrgð frá peningastofnun. Þessi ábyrgð mun falla undir 15% mörkin í 6. og 7. tl., 1. mgr. 152c. gr. laga um fjármálastarfsemi.

Samkvæmt 3. tl. gildir 3. mgr. 152c. gr. um fjármálastarfsemi, þannig að viðbótartryggingar geta verið í formi annarra eigna en þeirra, sem nefndar eru í 1. og 3.-7. tl., 1. mgr. 152c. gr. laganna um fjármálastarfsemi.

Samkvæmt 4. tl. er ekki hægt að velta viðbótartryggingunni og kostnaðinn af henni – þegar lánað hefur verið í Danmörku – yfir á þá lántakendur, hvers fasteignir hafa fallið í verði og valdið því að setja þurfti fram viðbótartryggingar. Þessi regla á aðeins við um lán, sem boðin hafa verið í Danmörku. Ef erlent útibú, t.d. í Svíþjóð, danskrar stofnunar veitir lán til sænsk

lántakenda, mun sænski lántakandinn ekki falla undir þessa vörn nema sænskar reglur kveða svo á um.

Til að gefa húsnæðisveðlánastofnunum betri tækifæri til þess að mæta kröfunum um að setja fram auknar tryggingar, er í tillögunni að 33e.gr. heimilað, að stofnunin geti tekið svokallað „fyrstaveðréttarlán“. Fyrstaveðréttarlán er fjármagn sem tekið er inn á sérstökum kjörum. Þar með fær stofnunin tækifæri til þess að afla sér viðbótarfjármagn ódýrara, en annars vægi mögulegt.

Tillaga að 1. tl. 2. mgr. 36. gr. kveður á um, að ef húsnæðisveðlánastofnun setur ekki viðbótartryggingar, þannig að verðmæti eignanna sé að minnsta kosti það sama og útgefin sértryggð skuldabréf, þá missa öll skuldabréfin sem útgefin hafa verið í viðkomandi flokki með varasjóði viðurnefnin „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“.

Skv. 2. tl. 2. mgr. 36. gr. laganna geta skuldabréf, sem missa viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“, fengið viðurnefnið húsnæðisskuldabréf, ef þau uppfylla kröfur laganna um að vera húsnæðisskuldabréf. Í þessu felst m.a., að ef áður hefur verið sett fram viðbótartrygging fyrir skuldabréfaútgáfunni með öðrum eignum en fasteignum eða ábyrgðum opinberra aðila. verður að skipta á þessum eignum og tryggingum í fasteignum eða ábyrgðum frá opinberum aðilum, áður en hægt er að nefna skuldabréfin „húsnæðisskuldabréf“. Þar að auki verða veðheimildir, afborgunarferli, lánstími o.fl. sem leiðir af 3.-5. gr. að vera uppfylltar á þeim tímapunkti, sem sértryggða húsnæðisskuldabréfið breytist í að vera húsnæðisskuldabréf.

Samkvæmt 3. mgr. 36. gr. geta skuldabréf endurheimt viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“, ef skuldabréfin uppfylla að nýju kröfurnar um að vera annað hvort sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf. Þetta gæti t.d. gerst, ef húsnæðisveðlánastofnunin setur síðar fram nauðsynlegar viðbótartryggingar, eða ef verðmæti þeirra eigna, sem eru til tryggingar skuldabréfunum, hækka í verði t.d. vegna þess að virði veðsettra fasteigna hækkað, þannig að raunveruleg lánveiting er ekki lengur yfir mörkunum.

Forsenda þess að Fjármálaeftirlitið geti veitt heimild til þess, að viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“ verði endurheimt er, að stofnunin færi til bókar, að kröfunum sé mætt. Við mat Fjármálaeftirlitsins á því, hvort fasteignabréf fái viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“ aftur, skal taka mið af því hvort stofnunin nægjanlega upplýst og hefur viðeigandi verklagsreglur til að geta uppfyllt þær kröfur, sem gerðar eru til að halda utan um sértryggð skuldabréf í samræmi við kröfur laganna.

Ef húsnæðisveðlánastofnunin hefur misst leyfið til að gefa út sértryggð skuldabréf, sbr. 2. tl. 3. mgr. 224. gr. laga um fjármálastarfsemi, geta skuldabréfin fengið viðurnefnið til baka, þó stofnunin hafi ekki sótt um eða endurheimt leyfið til að gefa út sértryggð skuldabréf.

Fjármálaeftirlitið mun koma upp sérstakri skrá þar sem öll útgefin sértryggð skuldabréf verða skráð. Þessi skrá verður öllum aðgengileg. Samsvarandi skrá verður fyrir skuldabréf, sem misst hafa stöðu sína sem „sértryggð“. Ef stofnað verður sameiginleg Evrópsk skrá, verða settar reglur um sambandið milli þessara skráa.

Samkvæmt tillögunni að 1. mgr. verður að setja fram viðbótartryggingar, ef verðmæti eigna, sem liggja að baki tryggingu fyrir skuldabréfaútgáfunni verður ónægilegt. Ef svona viðbótartrygging er veitt í aðdraganda gjaldþrots, gæti komið upp vandamál í tengslum við ógildingarreglur gjaldþrotalaganna.

Til að koma til móts við slíkt, er lagt til í 4. mgr. 33d. gr., að sem meginregla verði ekki hægt að ógilda viðbótartryggingarnar. Ógilding getur þó átt sér stað í samræmi við 70. eða 72. gr. gjaldþrotalaganna, ef viðbótartryggingin er ekki sett fram sem venjuleg. Samsvarandi ákvæði er að finna á fjármálasviðinu í 58. gr. laga um verðbréf.

Ákvæðið er sett til þess að tryggja fullnustu eigenda skuldabréfanna eins vel og hægt er.

Um 37. gr.

Tillagan að 1. mgr. 37. gr. kveður á um, að húsnæðisveðlánastofnun geti tekið lán til að mæta kröfunum í 1. mgr. 37. gr. um, að stofnunin eigi að setja viðbótartryggingar, ef eignirnar, sem liggja að baki útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa svara ekki lengur til verðmætis útgefinna skuldabréfa. Þeir fjármunir, sem aflað er með þessari tegund lána, kallast almennt „fyrstaveðréttarlán“. Lántaka á grundvelli 33e. gr. getur átt sér stað bæði fyrir og eftir að krafan um að setja viðbótartryggingar kemur upp.

Fyrstaveðréttarlán má aðeins nota til að mæta kröfunni um viðbótartryggingar. Fyrstaveðréttarlán er þannig ekki heimil sem valkvæð fjármögnunarleið við sértryggð húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf eða húsnæðisskuldabréf.

Í 2. mgr. 37. gr. er kveðið á um, að koma þarf fram í lánasamningi, til hvaða flokks með varasjóði láninu skv. 1. mgr. verður ráðstafað sem viðbótartrygging. Krafan á sér grunn í að það verður að vera mögulegt fyrir lánveitanda að rekja einstaka lántökur af fyrstaveðréttarlánum til einstakra flokka með varasjóði.

Í 3. mgr. 37. gr. er kveðið á um, að þeir fjármunir, sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur sótt til að setja viðbótartryggingar, sbr. 1. mgr. verður að ráðstafa til tilsvarandi eignaflokka, sem hægt er að nota sem trygging fyrir sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum.

Það að auki verða eignirnar frá þeim tímapunkti, sem lánið er tekið, að vera á sérstökum reikningi, í sérstakri geymslu eða vera sérstaklega merktar sem tengdar viðkomandi láni. Ef stofnunin hefur ekki ennþá keypt eignirnar fyrir fjármuni lánsins, verður að setja þessa fjármuni á sérstakan reikning. Hafi stofnunin hins vegar keypt ríkisskuldabréf fyrir fjármuni lánsins, verður að setja þau í geymslu. Hafi stofnunin keypt eignir, sem ekki er hægt að geyma í sérstakri geymslu, verður að merkja þessar eignir á þann hátt, að það komi fram, að þær hafi verið keyptar fyrir fjármuni frá viðkomandi láni. Krafan er tilkomin af tilliti til lánveitanda sem í ef til gjaldþrots húsnæðisveðlánastofnunarinnar kemur hefur stöðu utan skipta, ef þessir fjármunir hafa ekki ennþá verið notaðir sem viðbótartrygging og þar með ekki komnir í flokk með varasjóði, þangað sem fyrstaveðréttarlánið væri notað sem viðbótartrygging.

Þegar eignirnar eru notaðar sem viðbótartrygging, verða þær að fara inn í viðkomandi flokk með varasjóð. Þegar fjármuninum er ráðstafað, verður að taka tillit til annarra reglna, sem gilda um flokkinn gilda.

Ef verðmæti eigna, sem eru til trygginga fyrir skuldabréfaútgáfu í einstaka flokkum, síðar hækka, þannig að verðmæti eignanna verður meira en verðmæti útgefinna skuldabréfa – einnig umfram það sem hægt er að halda í yfirtryggingu – má selja þær eignir, sem keyptar eru fyrir fyrstaveðréttarlánum og flytja fjármunina á sérreikning, sérgeymslu eða merкта á annan hátt eða greitt til lánveitanda. Forsenda þess er, að samningar um fyrstaveðréttarlán verði ekki brotnir.

Gjaldþrotameðferð fyrstaveðréttarlána kemur fram í 3. tl. 1. mgr. 27. gr.. Gjaldþrotameðferð fyrstaveðréttarlána, sem ekki eru notuð sem viðbótartrygging, kemur fram í 25. gr.

Um 38. gr.

Lagt er til í 1. tl. 38. gr. að Fjármálaeftirlitið setji reglur um eignamat útgefinna sértryggðra skuldabréfa og sértryggðra húsnæðisskuldabréfa ásamt reglubundinna uppgjöra á verðmæti trygginga að baki skuldabréfunum.

Í 2. tl. 38. gr. er lagt til, að Fjármálaeftirlitið setji reglur um, hvernig verðmat verði framkvæmt á þeim eignum, sem lagðar eru sem trygging fyrir skuldabréfaútgáfu.

Samkvæmt tilskipun ESB um fjármálastofnanir á reglubundið að meta verðmæti þeirra fasteigna, sem lagðar eru að veði fyrir sértryggðum skuldabréfum. Fyrir atvinnuhúsnæði þarf að gera þetta árlega og íbúðahúsnæði að minnsta kosti þriðja hvert ár. Ef markaðsaðstæður einkennast af miklum breytingum, skal framkvæmda eignamatið oftar. Hægt er að nota tölfræðilíkön til að meta verðmæti fasteigna og skilgreina, hvaða fasteignir ber að fylgjast með.

Ef fyrir liggja upplýsingar um, að verðmæti fasteigna hafi fallið mikið samanborið við markaðsverð, ber að endurmeta eignavirði af matsaðila sem hefur nauðsynlega hæfni, og er óháður lánastarfseminni í þeirri stofnun, sem veitti lánið, og gefið hefur út sértryggðu skuldabréfin.

Þegar lán er veitt út á fasteign, sem er meira en 3 milljónir evra eða 5% af eigin fé stofnunarinnar, verður að endurskoða eignamati fasteignarinnar af óháðum matsaðila að minnsta kosti þriðja hvert ár.

Um 6. kafla.

Um 39. gr.

Í til tillögu að 39. gr. er kveðið á um réttindi Fjármálaeftirlitsins og skyldur til að hafa eftirlit með því, að eftir lögunum sé farið.

Ákvæði 1. mgr. ásamt 3. mgr. tryggja Fjármálaeftirlitinu heimildir til þess að hafa eftirlit með að eftir lögunum sé farið og setja fram fyrirmæli um leiðréttingu sé farið út fyrir ramma laganna og þeirra reglna sem af þeim leiða. 1. mgr. kveður einnig á um skyldu Fjármálaeftirlitsins til þess fylgjast með því að eftir lögunum sé farið.

Í 2. tl. 2. mgr. er heimild Fjármálaeftirlitsins gagnvart bæði húsnæðisveðlánastofnun og lántakanda um að geta krafist þess að fasteignalán verði lækkað, ef ákvæði um lánstíma, afborgunarferli, veðheimildir og matsverð o.fl í lögunum og tilheyrandi reglugerðum eru ekki haldin, skýrð nánar. Jafnframt kemur fram í lögunum um fjármálastarfsemi, að upplýsa skal lántakana í lánaskilmálum um þetta ákvæði, og að húsnæðisveðlánastofnunin skal veita lántakanda nýtt lán, sem er ekki fasteignalán, á sömu skilmálum, nema ástæða þess að reglurnar eru ekki uppfylltar megri rekja til upplýsinga o.fl. lántakandans. Hér gæti verið fordæmi fyrir því að koma að greiðsluöfnunarkerfi!

Í 3. mgr. er Fjármálaeftirlitnu heimilað að nota utan að komandi aðstoð. Ákvæðið er að finna í núverandi lögum um fjármálastarfsemi. Greinina má nota í sérstökum tilfellum, þar sem eftirlitið hefur knýjandi þörf fyrir þessu eða þarf að kalla til sérstaka sérfræðipækkingu.

Afnot Fjármálaeftirlitsins af sérfræðingum verður að vera innan almenns efnahagslegs ramma fjárlaga.

Um 40. gr.

Í þessari grein er Fjármálaeftirlitinu gert það mögulegt að kalla kerfisbundið eftir upplýsingum úr opinberum gagnagrunnum um eignarhald.

Um 41. gr.

Með þessari grein, sem er ný í fasteignalánalögunum, er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til þess að setja reglugerð um nánari reglur upplýsingaskyldu húsnæðisveðlánastofnana á einstaka sviðum. Á öllum sviðum er þegar í dag gerð krafa um reglubundna upplýsingagjöf á grundvelli almennrar heimildar Fjármálaeftirlitsins til þess að afla upplýsinga frá húsnæðisveðlánastofnunum.

Um 42. gr.

Með grein 42 er heimilað að ráðherra efnahags- og atvinnumála gefi út reglugerð um rafræn skipti á skjölum milli borgara og fyrirtækja annars vegar og Fjármálaeftirlitsins hins vegar.

Um 43. gr.

Í 43. gr. frumvarpsins er skilgreint, hver telst vera aðili máls í ákvörðunum sem Fjármálaeftirlitið tekur. Viðmiðunin fyrir ákvæðinu, sbr. 1. mgr., er, að það er aðeins sú húsnæðisveðlánastofnun eða lánastofnun, sem ákvörðun Fjármálaeftirlitsins beinist að, sem telst vera aðili máls. Þessi takmörkun á almennri stjórnábyrgð skilgreiningu á aðilahugtakinu er nauðsynleg til að forðast að grafa undan þagnaskyldu Fjármálaeftirlitsins, þar sem aðgengi aðila máls að gögnum málsins eða stjórnábyrgð lögin verða ekki sett til hliðar af reglunum um þagnarskyldunni. Eftir þessu þrengra aðilahugtaki munu hvorki viðskiptavinir né hluthafar í húsnæðisveðlánastofnunum eða lánastofnunum teljast aðilar máls, án tillit til hagsmuna þeirra af í einstaka málum.

Sem undantekning frá meginreglunni í 1. mgr. geta einstaklingar með sérstök tengsl við húsnæðisveðlánastofnunina eða lánastofnunina fengið stöðu sem aðili í eigin málum, ef Fjármálaeftirlitið gefur út tilmæli eða ámæli um aðstæður, sem snúa með beinum hætti að viðkomandi, sbr. 2. mgr.

Um 7. kafla

Um 44. gr.

Í 1. mgr. 44. gr. eru settar reglur um það með hvaða hætti hægt er að kæra ákvarðanir Fjármálaeftirlitsins.

Í 2. mgr. er kveðið á um að heimilt er að kæra ákvarðanir kærunefndarinnar og tilmæli Fjármálaeftirlitsins um lagfæringar lána, sem ekki uppfylla kröfur laganna og reglna sem gefnar hafa verið út á grundvelli þeirra til dómstóla.

Um 8. kafla

Um 45. gr.

Þau refsíákvæði sem lögð eru til ber að skilja sem viðbót við hegningarlögin að öðru leiti og hafa þannig áhrif á þau lagabrot, sem ekki voru refsiverði að öðru leiti. Jafnframt fá refsíákvæðin sjálfstæða merkingu, ef lagabrotið er vegna vanrækslu, sem yfirleitt er ekki refsað fyrir samkvæmt hegningarlögum.

Skv. 2. mgr. munu þær reglur sem Fjármálaeftirlitið gefur út vegna laganna ákveðið refsingu í formi sekta fyrir brot álögunum. Refsíákvæðin verða að koma fram í útgefnum reglum.

Í 3. mgr. er skýrt kveðið á um að hægt er að leggja refsíabyrgð á húsnæðisveðlánastofnanir og lánastofnanir.

Í 4. mgr. er lagt til að fyrningartími verði lengdur borið saman við almennan fyrningarfrest upp á 2 ár í 1. tl., 1. mgr. 93. gr. hegningarlaganna. Ástæða þessa er, að mörg lagabrot uppgötvast fyrst við rannsókn á fyrirtækinu og það kunna að líða meira en tvö ár milli mismunandi úttekta á húsnæðisveðlánastofnunum.

Um 46. gr.

Sektir sem lagt er til að heimila í 46. gr. eru stjórnsýsluleg þvingunarúrræði og ekki hegningarúrræði. Því ert lagt til, að álagðar, en ógreiddar sektir falli niður, ef viðkomandi skylda er uppfyllt áður en sektin er greidd eða endurheimt,. Sá hluti sektarinnar, sem ekki verður greiddur eða kemur með endurheimt við er hægt að krefjast að verði afskrifaður eftir reglunum um að sitja af sér sekt.

Um 9. kafla

Um 47. gr.

Um gildistöku laganna.

Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd

Reykjavík 15. febrúar 2016

Efni: Viðbótarumsögn um þskj. 519, 383. mál - frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda

Vísað er til fundar efnahags- og viðskiptanefndar 3. febrúar sl. þar sem ofangreint frumvarp var til umræðu. Á fundinum, sem fulltrúar Creditinfo sátu, var m.a. rætt um aðgengi að gögnum, greiðslu- og lánshæfismat, veðþekju og eftirlit með framkvæmd greiðslumats.

Í fyrri umsögn Creditinfo var einkum vikið að þeim takmörkunum sem lánveitendur þurfa að sæta vegna takmarkaðs rafræns aðgengis að upplýsingum um greiðsluhegðun einstaklinga. Bætt aðgengi að slíkum gögnum er til þess fallið að bæta greiðslu- og lánshæfismat lánveitenda og þannig draga úr líkum á yfirsuldsetningu einstaklinga sem aftur dregur úr líkum á bólu myndum. Byggir þetta m.a. á þeim sjónarmiðum sem koma fram í tilskipun Evrópusambandsins um neytendalán nr. 2008/48 (sjá t.d. 28. tl. í formála tilskipunnar og 8. gr. tilskipunarinnar), sem og tilskipunar um fasteignalán til neytenda nr. 2014/17 (sjá t.d. 21. gr. tilskipunarinnar). Leyfir Creditinfo sér að áréttu mikilvægi þess að lagaheimildri standi til þess að reka gagnagrunn með upplýsingum um greiðsluhegðun einstaklinga og lögaðila.

Hér að neðan verður vikið að þeim atriðum sem rædd voru á áðurnefndum fundi og tillögum Creditinfo (hér eftir félagið).

I. Greiðslu- og lánshæfimat

Í tilskipun Evrópusambandsins um fasteignalán er sérstaklega vikið að kröfum sem gerðar skuli til framkvæmdar greiðslu- og lánshæfismat og tiltekið að það eigi að vera nákvæmara/vandaðra en gildi um almenn neytendalán. Þannig er í 1. tl. 18. gr. tilskipunarinnar talað um „*thorough assessment*“ og í 22. tl. formálans segir að „*creditworthiness assessment should be strengthened in comparison to consumer credit*“. Er séstaklega tiltekið að slíkt mat skuli byggja á tekjum og útgjöldum („*income and expenses*“) lántaka sem sækja skuli í viðeigandi gagnagrunna eða aflað frá lántaka sjálfum, sbr. 1. tl. 20. gr. tilskipunarinnar.

Í 6. tl. 4. gr. frumvarpsins er að finna skilgreiningu á greiðslumati og tiltekið að það feli í sér útreikning á greiðslugetu sem m.a. byggir á opinberum neysluviðmiðum. Að mati félagsins væri til bóta að vísa einnig til tekna og útgjalda neytanda. Þannig útfærð skilgreining mundi jafnframt styrkja lagastoð reglugerðar um greiðslu- og lánshæfismat sem ráðherra ber að setja verði frumvarpið að lögum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 60. gr.

Með vísan til framangreinds leyfir félagið sér að gera tillögu um að 6. tl. 4. gr. verði svohljóðandi:

„*Greiðslumat: Útreikningur á greiðslugetu neytanda sem byggist á opinberum neysluviðmiðum og fullnægjandi upplýsingum um tekjur og útgjöld neytanda.*“

Vakin er athygli á því að félagið leggur til að miðað sé við „fullnægjandi“ upplýsingar í skilgreiningu greiðslumats. Lánveitanda er þannig veitt heimild til að meta þörfina hverju sinni, þ.e. hversu langt eigi að ganga, í ljósi þess að hann ber ábyrgð á gerð greiðslumats og að það gefi rétta mynd af greiðslugetu neytanda. Í öllum tilvikum ber þó lánveitanda að afla upplýsinga um tekjur og útgjöld, en hversu langt hann gengur hverju sinni ræðst af mati.

Í 16. tl. 4. gr. er að finna á skilgreiningu á lánshæfismati sem er sambærilegt skilgreiningu lánshæfismats í lögum um neytendalán, þ.e. byggt á upplýsingum sem veita áreiðanlegar upplýsingar um líkindi á efndum lánasamnings. Þó er sá munur á að samkvæmt frumvarpinu ber lánveitanda *annað hvort* að nota eigin upplýsingar („viðskiptasögu aðila á milli“) eða upplýsingar úr gagnagrunnum um fjárhagsmálefni og lánstraust. Ljóst má vera að neytandi getur verið í skilum með skuldbindingar sínar hjá lánveitanda en komin í alvarleg vanskil með skuldbindingar sínar hjá öðrum lánveitendum og öfugt. Þegar af þeirri ástæðu getur viðskiptasaga aðila, ein og sér, ekki talist upplýsingar sem veita áreiðanlegar vísbendingar á efndum samnings líkt og áskilið er í frumvarpinu.

Með hliðsjón af framansögðu leyfir félagið sér að gera tillögu um að 16. tl. 4. gr. verði svohljóðandi:

„Lánshæfismat: Mat lánveitanda á lánshæfi lántaka byggt á upplýsingum sem eru til þess fallnar að veita áreiðanlegar vísbendingar um líkindi þess hvort lántaki geti efnt samning um fasteignalán. Lánshæfismat skal byggt á viðskiptasögu aðila á milli og/eða upplýsingum úr gagnagrunnum um fjárhagsmálefni og lánstraust. Lánshæfismat felur ekki í sér greiðslumat nema slíkt sé áskilið sérstaklega.“

Vakin er athygli á því að fyrrgreind tillaga felur ekki í sér skilyrðislausu skyldu um að nýta eigin upplýsingar og upplýsingar í viðeigandi gagnagrunna, sbr. orðalagið „og/eða“. Þannig má ljóst vera að ef viðskiptasaga neytanda hjá lánveitanda er neikvæð (vanskil) þá ætti alla jafna ekki að vera þörf á að sækja upplýsingar í aðra gagnagrunna. Orðalagið er þannig útfært með sama hætti og í lögum um neytendalán sem verður að teljast fullnægjandi enda vísað til upplýsinga sem veita áreiðanlegar vísbendingar um efndageitu í framtíðinni.

II. Skylda lánveitanda til að greiðslu- og lánshæfismata

Í umsögnum Kreditskors og Samkeppniseftirlitsins er bent á að frumvarpið skyldi lánveitendur til að nota eigið greiðslu- og lánshæfismat (sjá 20. gr.). Hlutaðeigandi aðilar mælast til þess að kveðið verði skýrar á um það að þriðji aðili geti framkvæmt umrætt mat og þá, að því er virðist, fyrir neytanda. Þá telur Samkeppniseftirlitið að sjálfstæðir aðilar sem framkvæma greiðslu- og lánshæfismat eigi að lúta eftirliti til að fyrirbyggja að óeðlilega margir neytendur fengju jákvæða niðurstöðu hjá slíkum aðilum.

Félagið telur ákveðins misskilnings gæta hjá umræddum aðilum. Þannig kveður frumvarpið á um skyldu lánveitanda til að framkvæma tiltekið mat sem þarf að fullnægja ákveðnum lágmarks kröfum, sbr. skilgreiningar á greiðslu- og lánshæfismati. Að öðru leyti hefur lánveitandi frelsi um framkvæmd matsins og getur þannig falið þriðja aðila til að framkvæma slíkt mat á sína ábyrgð, þ.e. þriðji aðili vinnur verkið í umboði lánveitanda og samkvæmt þeim forsendum sem lánveitandi ákveður. Ábyrgðin gagnvart neytanda hvíla eftir sem áður á lánveitanda.

Félagið leyfir sér að fullyrða að lánveitandi muni seint byggja útlánaákvörðun á greiðslu- og/eða lánshæfismati sem neytandi leggur fram. Vissulega mundu lánveitendur taka slíkt mat til skoðunar, ásamt öðrum gögnum, en endanlegt mat hlyti ætíð að vera byggt á forsendum sem lánveitandinn sjálfur setur og byggjast á útlánareglum hans. Mat sem er unnið fyrir neytanda byggir ekki á útlánareglum lánveitanda.

Áhyggjur Samkeppniseftirlitsins af því að mat sjálfstæðs aðila geti gefið of jákvæða mynd af stöðu neytanda, sem þannig kalli á eftirlitsskyldu, standast ekki skoðun. Greiðslumat sem grundvallast á forsendum og gögnum sem sjálfstæður aðili kys að styðjast við getur ekki ráðið niðurstöðu lánveitanda nema hann hafi áður staðreynt að þær séu í samræmi við útlánareglur og tölfræðilega rétt hönnuð. Þannig ákveða lánveitendur sjálfir áhættuna sem þeir taka og hvaða gögn og aðferðir eru notuð, allt innan þess lagaramma sem þeir vinna eftir. Af þessu

leiðir að ábyrgðin gagnvart neytandanum er hjá lánveitanda sem lítur eftirliti Fjármálaeftirlitsins. Þá ber að geta þess að sjálfstæður aðili sem ætlaði að afla sér vinsælda með óeðlilega jákvæðum niðurstöðum greiðslumats væri að grafa sína eigin gröf því slíkt væri bæði lánveitanda og neytanda til tjóns.

III. Veðsetningarlutfall

Í umsögn Íbúðalánasjóðs er m.a. vikið að ákvæðum frumvarpsins sem takmarka veðsetningarlutföll fasteignalána, sbr. VII. kafla frumvarpsins. Vísar sjóðurinn m.a. til þess að lán sem tekin eru til endurbóta eða framkvæmda á fasteign eigi ekki að lúta sömu takmörkunum á veðþekju.

Félagið tekur undir umrædd sjónarmið Íbúðalánasjóðs og bendir á 3. tl. 18. gr. tilskipunarinnar (sjá einnig 55. tl. formálans). Í tilvitnuðum greinum er sérstaklega vikið að fyrrgreindum lánategundum og aðildarríkjum veitt sérstök heimild til að meðhöndla þau á annan hátt en hefðbundin fasteignalán. Slíkt verður að telja rökrétt í ljósi þess að umrædd lán eru til þess fallin að auka virði fasteigna og geta oft á tíðum reynst nauðsynleg, s.s. til að forða eign frá skemmdum (t.d. bregðast við þakleka).

Með hliðsjón af framansögðu leggur félagið til að 2. mgr. 25. gr. verði svohljóðandi:

„Hámark veðsetningarlutfalls í reglum settum skv. 1. mgr. getur numið 60–90% og getur verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign, sem og lána sem nota á til endurbóta eða framkvæmda á fasteign sem er andlag veðsetningar.“

Þá telur félagið, í ljósi þess að ákvæði VII. kafla frumvarpsins byggja á sjónarmiðum um fjármálastöðugleika, að ólík sjónarmið eigi að gilda um veðþök lánveitenda sem hafa fasteignalán að aukastarfi, sbr. t.d. húsbýggjendur (verktakar). Lánveitingar slíkra aðila geta vart verið til þess fallnar að ógna fjármálastöðugleika og því örökrétt að takmarka viðskiptafrelsi slíkra aðila með þeim hætti sem lögin gera ráð fyrir. Hér má einnig velta því fyrir sér hvort umræddar takmarkanir geta haft neikvæð áhrif á lífeyrissjóði sem þurfa að standa undir ákveðinni ávöxtunarkröfu þar sem fasteignalán hafa töluvert vægi. Lagt er til að fyrrgreint lagaákvæði verði endurskoðað með hliðsjón af slíkum sjónarmiðum.

IV. Önnur atriði

Í umsögn SFF kemur m.a. fram að samtökin telji rétt að afnema skyldu til að framkvæma greiðslumat skv. lögum um neytendalán. Vísar samtökin til þess að skylda til að framkvæma greiðslumat á grundvelli nefndra laga hafi ráðist af því að fasteignalán voru felld undir lögin. Það er rangt. Þannig segir í frumvarpi sem varð að lögum nr. 33/2013, að framkvæmd greiðslumats hafi tíðkast um langan tíma, *meðal annars* í tengslum við fasteignalán, og því lagt til að framkvæmd greiðslumats verði viðhaldið fari lán yfir tiltekna fjárhæð. Félagið telur að breytingartillaga SFF gangi gegn hagsmunum neytenda og auki líkur á alvarlegum vanskilum og því ekki rétt að falla frá kröfum um greiðslumat þó slaka mætti á kröfum um gagnaöflun líkt og bent er á í umsögn Íslandsbanka.

Virðingarfyllt,

Hákon Stefánsson, stjórnarformaður

Sigríður Laufey Jónsdóttir, forstöðumaður þjónustu- og lögfræðisviðs

Umsögn Creditinfo Lánstraust hf.

við frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda

Þingskjal 519 – 383. mál

6. janúar 2016

VI. kafli frumvarpsins um Lánshæfis-og greiðslumat

Frá gildistöku laga um neytendalán síðla árs 2013, sem kváðu á um almenna skyldu lánveitenda til að framkvæma mat á lánshæfi og greiðslugetu neytenda áður en lán er veitt, hefur notkun á lánshæfismati Creditinfo Lánstrausts hf. aukist verulega.

Sú umræða sem hefur átt sér stað að undanfögnu um aukið vægi greiðslusögu eða greiðsluhegðun einstaklinga við ákvarðanatöku við lánveitingar hefur vakið athygli félagsins.

Í viðtali við Eygló Harðardóttur ráðherra á Sprengisandi þann 30. ágúst sl. kom fram að ráðherrann telur að taka þurfi á því í lögum að lögð verði aukin áhersla á það að horft sé til greiðslusögu fólks og þannig metið við lánveitingar ef fólk hefur árum saman staðið við skuldbindingar sínar. Brot úr framangreindu viðtali við Eygló er fylgiskjal með umsögn þessari.

Eins og fram kemur í greinargerðinni, í kaflanum um lánshæfis- og greiðslumat og ákvörðun um lánveitingu, er gert ráð fyrir að ekki verði um fortakslaust bann við lánveitingu að ræða sé niðurstaða greiðslumats neikvæð, heldur lagt til að lánveitandi þurfi að framkvæma heildstætt mat á því hvort hann telji líklegt að neytandi muni geta staðið í skilum með lánið. Þá segir í greinargerðinni í framangreindum kafla að upp geti komið tilvik þar sem lánveitendur vilja veita fasteignalán til neytenda þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, t.d. ef viðskiptasaga er góð og niðurstaða greiðslumats gefur ekki rétta mynd af greiðslugetu viðkomandi.

Í ljósi þeirra umræðna sem vísað er til hér að framan og þeirrar staðreyndar að frumvarpið gerir ráð fyrir að fleiri gögn en lánshæfis-og greiðslumat og viðskiptasaga hjá lánveitanda sjálfum geti nýst við mat á greiðslugetu og greiðslufærni einstaklings vill Creditinfo Lánstraust hf. koma því á framfæri að félagið hefur nokkrum sinnum óskað eftir því við Persónuvernd að fá leyfi til þess að safna upplýsingum um greiðsluhegðun einstaklinga í þeim tilgangi að miðla þeim áfram til áskrifenda. Félagið telur að slíkar upplýsingar geti þjónað þeim tilgangi að lánveitandi geti fengið gagnlegar viðbótarupplýsingar t.d. þegar greiðslumat er neikvætt.

Persónuvernd hefur hafnað framangreindum beiðnum félagsins og telur að slík vinnsla uppfylli ekki skilyrði laga um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga og vísar þar sérstaklega til 7. tl. 1. mgr. 8. gr. laganna. Miðað við niðurstöðu Persónuverndar þá gerir löggjöfin því ekki ráð fyrir að hægt sé að safna og miðla upplýsingum um greiðsluhegðun einstaklinga.

Viðskiptasaga einstaklings svo og gögn frá lántaka geta vissulega verið góðar upplýsingar til viðbótar við lánshæfis-og greiðslumat. Greiðslusaga eða greiðsluhegðun sem byggir á upplýsingum frá kröfuhöfum sem gætu náð yfir stóran

hluta viðskipta einstaklings gæfi enn réttari mynd af greiðslusögu eða greiðsluhegðun viðkomandi. Einnig þarf að líta til þess að oft er því til að dreifa að neytandi er að óska eftir viðskiptum hjá lánveitanda sem hann hefur ekki átt í viðskiptum við áður og því engin viðskiptasaga fyrir hendi.

Creditinfo Lánstraust hf. hefur verið leiðandi í traustri miðlun fjárhagsupplýsinga frá stofnun félagsins árið 1997. Tilgangur Creditinfo Lánstrausts hf. er að auka virði upplýsinga í þágu einstaklinga, fyrirtækja og opinberra aðila og stuðla þannig að réttri ákvarðanatöku og trausti í viðskiptum. Félagið hefur m.a. rekið gagnagrunn um vanskil sem rekinn er í samræmi við ákvæði laga nr. 77/2000 um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga. Þrátt fyrir að skárning og miðlun vanskilupplýsinga hafi verið stór hluti af starfsemi félagsins hafa fleiri vörur litið dagsins ljós á undanförunum árum og er vörupróun öflug hjá félaginu. Jákvæð gögn eru meðal þess sem félagið sér sem mjög mikilvæg m.a. við lánveitingar. Þar gætu upplýsingar um greiðslusögu og greiðsluhegðun komið að góðum notum einstaklingum og viðskiptalífínu til hagsbóta.

Heimild til handa fjárhagsupplýsingastofun til miðlun slíkra upplýsinga gætu því að mati félagsins nýst vel og þjónað þeim tilgangi sem frumvarpið gerir ráð fyrir um öflun viðbótarupplýsinga við lánveitingar.

Virðingarfyllt,
f.h. Creditinfo Lánstrausts hf.

Sigríður Laufey Jónsdóttir,
lögfræðingur

Fylgiskjöl :

- 1) 2015-08-30 - Brot úr viðtali við Eygló Harðardóttur um húsnæðismál – Bylgjan/Sprengisandur

- 2) Synjun Persónuverndar um leyfi til handa Creditinfo Lánstrausts hf. til vinnslu upplýsinga um greiðsluhegðun einstaklinga.

**Bylgjan
Sprengisandur**

Fréttamaður: Sigurjón M. Egilsson
Tími: 00:05:33

Húsnæðismál

Brot úr viðtali við Eygló Harðardóttur,
félagsmálaráðherra, um húsnæðismál.

...

Sigurjón M. Egilsson: En er ekki bara nauðsynlegt fyrir þig sem ráðherra og bara þinn feril að þessi mál verði komin á góðan reksþöl, kjörtímabilið er meira en hálfnað, áður en það er á enda?

Eygló Harðardóttir, félagsmálaráðherra: Ég held það sé bara nauðsynlegt fyrir þessa ríkisstjórn að við, eitt það fyrsta sem við gerðum þegar við þarna tókum við völdum var það að við samþykktum þingsályktunartillögu forsætisráðherra þar sem þessi var, liðurinn sem snýr að húsnæðismarkaðnum almennt var einn af lykilþáttunum. Þannig að við erum búin að vera að vinna mjög vel að þessu, erum búin að ná núna samkomulagi við vinnumarkaðinn, við erum búin að ná samkomulagi við Samband íslenskra sveitarfélaga um það hvernig við eigum að standa að þessu og núna bara er næstu skrefin eru það einmitt að fara í það að lögleiða það sem þarf að segja í lög. Við erum búin að vera að tryggja fjármögnunina. Það kom fram núna í nýlegu viðtali við einmitt fjármálaráðherra að við værum að fara í átak í uppbyggingu íbúða og það væri búið að gera ráð fyrir því í fjárlagafrumvarpinu, þannig að við

**CREDITINFO**

– forskot í krafti þekkingar

Handrit eru gefin út af Creditinfo

Höfðabakka 9 | 110 Reykjavík | Sími 550 9600 | Fax 550 9601 | <http://www.creditinfo.is>

Ósamningsbundin dreifing er óheimil.

Fyrirspurnir er hægt að senda á netfangið fmv@creditinfo.is

erum búin að tryggja fjármögnun á þessu. Þannig að ég geri bara ráð fyrir því að frá og með næstu áramótum að þá ætla ég bara að fara að bíða eftir því að fá umsóknir þar sem menn ætla að fara að byggja eða menn ætla að fara að kaupa íbúðir til þess að leigja út, en síðan líka það að við saman gerum það sem þarf til þess að, af því að það má ekki gleyma því að megin þorri Íslendinga vill eiga sitt eigið húsnæði. Þannig að við erum líka með aðgerðir í þessum pakka sem snúa einmitt að því að gera fólki kleift að kaupa sitt eigið húsnæði. Við erum að tala um breytt greiðslumat ...

Sigurjón: Já, það er að breyta lögum um greiðslumat?

Eygló Harðardóttir: Það þarf að setja sér lög samkvæmt yfirlýsingunni um húsnæðislán. Við erum síðan að vinna áfram í þessum samráðshópi að bara almennt hvernig við ætlum að standa að almennum húsnæðislánum og breytingar á Íbúðalánasjóði og það vonandi fæst núna niðurstaða bara einmitt á, núna í vetur á því hvernig við ætlum að gera það. Og þannig að þarna undir erum við að, við erum að gera stórar breytingar á húsnæðismarkaðnum og þetta er eitthvað sem ríkisstjórnin hefur skuldbundið sig til að gera og að sjálfsögðu ætlum við að gera það.

Sigurjón: En þú ert að tala um að það eigi að slaka á kröfum um greiðslugetu þeirra sem taka lánin, þeirra sem kaupa íbúðirnar?

Eygló Harðardóttir: Það sem ég er að tala um ...

Sigurjón: Og hver lánar þá?

Eygló Harðardóttir: Nei það sem ég er að tala um er það að í lögum, að við leggjum aukna áherslu á það að það sé horft til greiðslusögu fólks. Þannig að ef að



CREDITINFO

– forskot í krafti þekkingar

Handrit eru gefin út af Creditinfo

Höfðabakka 9 | 110 Reykjavík | Sími 550 9600 | Fax 550 9601 | <http://www.creditinfo.is>

Ósamningsbundin dreifing er óheimil.

Fyrirspurnir er hægt að senda á netfangið fmv@creditinfo.is

pú ert með fjölskyldu sem hefur árum saman alltaf staðið í skilum með leiguna sína að fjármálafyrirtækjunum sé bara gert kleift og heimilt að horfa til þess í auknum mæli en það endilega þó að, eins og einhver nefndi, ættingi millifærir einhverjar 500 þúsund kall eða milljón inn á bankareikninginn þinn í einhverja sólarhringa meðan greiðslumatið á sér stað, eða þá að bíllinn er settur yfir á næsta ættingja til þess að það dragi úr kostnaðinum varðandi greiðslumatið. Ég er að tala um þessa þætti, að við horfum meira til greiðslusögunnar ...

Sigurjón: En pú ert að tala um svindlið sem allir þekkja.

Eygló Harðardóttir: Ég er að tala um það að þetta ...

Sigurjón: Já, fólk er að þessu.

Eygló Harðardóttir: Þetta er eitthvað sem ég held að bara flestir sem starfa í bankageiranum þeir þekkja þetta, þeir vita af þessu og þeir gera sér líka alveg ágætlega grein fyrir því að á endanum er það einstaklingurinn sjálfur, hefur hann staðið í skilum við það sem hann hefur verið að gera. Ég hef síðan líka hins vegar fengið spurninguna varðandi fólk sem er að, hefur farið á vanskilaskrá, fólk sem hefur misst vinnuna, lent í alvarlegum áföllum í tengslum við hrunið, er búið að missa húsnæðið sitt. Og þá þurfum við einfaldlega að fara bara yfir það með fjármálafyrirtækjunum, hvenær, hvað viljum við fara langt aftur. Viljum við fara fimm ár aftur, viljum við fara tíu ár aftur, til þess að meta þá lánshæfi viðkomandi. Ef að pú hefur farið í gegnum svona áfall en síðan eftir það hefur pú alltaf staðið við þitt, alltaf borgað leiguna, alltaf borgað reikningana þína fyrsta hvers mánaðar. Hvenær ætlum við að segja ókey, við treystum þér til þess að kaupa þitt eigið húsnæði? En



CREDITINFO

– forskot í krafti þekkingar

Handrit eru gefin út af Creditinfo

Höfðabakka 9 | 110 Reykjavík | Sími 550 9600 | Fax 550 9601 | <http://www.creditinfo.is>

Ósamningsbundin dreifing er óheimil.

Fyrirspurnir er hægt að senda á netfangið fmv@creditinfo.is

síðan sem er líka eitthvað sem ég vil leggja mikla áhersluá er það að ég sé það ekki sem hlutverk stjórnvalda að segja hins vegar fjármálafyrirtækjum að þau eigi að lána einhverjum.

Sigurjón: En nú eru lögin þannig að þau sem sagt þrengja möguleika lánaþyrftækjanna?

Eygló Harðardóttir: Við verðum að vera með skýrar reglur um það hvernig þau meta, en á endanum er það alltaf náttúrulega ákvörðun viðkomandi þarna fyrirtækis, bara eins og það er, ég meina það er mín ákvörðun hvort að ég vilji lána þér pening. Og það svo sannarlega ætlum við ekki að breyta, að það verður alltaf ákvörðun viðkomandi þá fjármálafyrirtækja eða þeim sem veitir lánið, hvort að hann vilji veita lánið þó að hann sé með forsendu fyrir framan sig sem segir að greiðslumat er í lagi, lánshæfi er í lagi, viðkomandi hefur greiðslusöguna, en þá svo nei, bara þetta er okkar ákvörðun.

Sigurjón: Má ég skilja þig þannig að sem sagt núna haust, eða fram að áramótum að þá skýrist þessi mál allverulega og það verði sem sagt jafnvel bara komnar framkvæmdir í gang bara strax eftir áramót? 1.200 íbúðir byggðar í fyrra en þurftum 2 þúsund, þannig að við eigum mikið eftir ógert. Við erum langt á eftir.

Eygló Harðardóttir: Við sjáum bara strax, náttúrulega núna 8. september þegar þingið kemur saman, tillögur okkar í fjárlagafrumvarpinu. Við munum síðan sjá það og líka þingmálaskrána þar sem koma fram hvaða mál við ætlum að leggja fram. Þetta eru fleiri en eitt ráðuneyti sem koma að þessari yfirlýsingu sem munu þurfa að leggja fram lagabreytingar og það er alveg skýrt í yfirlýsingunni líka að við eigum að ljúka því fyrir áramótin og ég treysti því og veit það að þegar þingið veit hversu mikið er undir að



CREDITINFO

– forskot í krafti þekkingar

Handrit eru gefin út af Creditinfo

Höfðabakka 9 | 110 Reykjavík | Sími 550 9600 | Fax 550 9601 | <http://www.creditinfo.is>

Ósamningsbundin dreifing er óheimil.

Fyrirspurnir er hægt að senda á netfangið fmv@creditinfo.is

Þegar þau vita það að kjarasamningar eru þarna undir, sem er ein af lykilforsendunum, að þá getum við unnið þetta hratt og vel.



CREDITINFO

- forskot í krafti þekkingar

Handrit eru gefin út af Creditinfo

Höfðabakka 9 | 110 Reykjavík | Sími 550 9600 | Fax 550 9601 | <http://www.creditinfo.is>

Ósamningsbundin dreifing er óheimil.

Fyrirspurnir er hægt að senda á netfangið fmv@creditinfo.is

Efst á baugi - Úrskurðir o.fl.

Synjað um leyfi til vinnslu upplýsinga um greiðsluhegðun einstaklinga

18.12.2008

1.

Ósk Lánstrausts hf.

Með bréfi, dags. 19. ágúst 2008, fór Lánstraust hf. (LT) þess á leit að Persónuvernd fjallaði enn um ósk félagsins um að mega safna og miðla persónuupplýsingum um *greiðsluhegðun einstaklinga*. Til grundvallar yrðu lagðar upplýsingar sem LT myndu berast frá áskrifendum. Þetta yrðu upplýsingar um kröfur á hendur einstaklingum - um gjalddaga, eindaga og greiðsludag. Yrði unnið með þær án tillits til þess hvort vanskil verði. Myndi LT nýta upplýsingamar til að reikna út meðalgreiðslutíma hjá hverjum einstaklingi og selja aðgang að niðurstöðunum.

1.

Fyrri afgreiðslur

Félagið hefur áður óskað heimildar Persónuverndar til framangreindrar vinnslu en verið synjað. Í bréfi Persónuverndar, dags. 10. desember 2007, um slíka synjun, segir m.a.:

„Ljóst er að sú vinnsla sem erindi LT lýtur að er líkleg til að verða mjög umfangsmikil. Má ætla að ef af verði muni upplýsingar verða unnar um greiðsluhegðun meginþorra þjóðarinnar. Af þeim sökum má ætla að aðstæður þeirra, sem upplýsingarnar varða, séu um margt ólíkar og vinnslan komi því mjög misjafnlega við þá. Í athugasemdum við frumvarp það, er varð að lögum nr. 77/2000 um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, kemur fram að 7. tl. 8. gr. verði ekki beitt nema ábyrgðaraðili hafi viðhaft mat á því hvort hagsmunir hins skráða af því að vinnslan fari ekki fram vegi þyngra en þeir hagsmunir sem mæla með vinnslunni. Þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að slíkt mat hafi farið fram og fyrir liggur rökstudd niðurstaða um að hagsmunir af vinnslu slíkra upplýsinga um einstaklinga séu meiri en af því að hún fari ekki fram verður ekki fallist á fyrirbyggjandi beiðni um að breyta starfsleyfi til handa Lánstrausti hf. í samræmi við framangreint.“

Að fenginni framangreindri synjun bað LT aftur um leyfi og var aftur synjað, sbr. bréf Persónuverndar, dags. 30. júní 2008. Þá sótti LT aftur um slíkt leyfi með bréfi, dags. 19. ágúst 2008, og er sú ósk nú til afgreiðslu.

2.

Sjónarmið LT

Í bréfi LT, dags. 19. ágúst 2008, segir m.a.:

„Hvergi í lögum nr. 77/2000 er vikið að því hvernig framkvæma eigi það mat er 7. tl. 1. mgr. 8. gr. byggir á. Í ákvörðun Persónuverndar frá 10. desember 2007 er ekki að finna neinar ábendingar eða tilmæli til félagsins um það hvernig umrætt mat eigi að fara fram, né í ákvörðuninni frá 30. júní sl. Þá eru í ákvörðun Persónuverndar frá 30. júní sl. ekki tilgreindir þeir lögvörðu hagsmunir hins skráða er hnekkja umræddu hagsmunamati félagsins og koma þannig í veg fyrir vinnsluna. Þá er ekki heldur rökstutt á hvaða hátt hagsmunamat félagsins standist ekki kröfur 7. tl. 1. mgr. 8. gr. pvl.“

Í bréfi LT, dags. 16. október 2008, segir:

„Þegar virtir eru hagsmunir hins skráða af vinnslu upplýsinga um greiðsluhegðun í samhengi við hagsmuni hins skráða í tengslum við aðrar vinnsluheimildir félagsins, telur félagið að umrædd vinnsla hafi heilt yfir jákvæðari áhrif á hagsmuni hans en hefðbundin vinnsla með vanskilaupplýsingar.

[...]

Fram hjá því verður hins vegar ekki horft, að í þeim tilvikum sem greiðsluhegðun hins skráða sýnir aukningu í vanskilum á milli ársfjórðunga, þá gæti slíkt í einhverju tilvikum afhjúpað verra lánshæfi en núverandi vinnsla geri. Áhrifin eru þó líkleg til að verða minna en ætla mætti og skal gerð nánari grein fyrir því:

- Flest fyrirtæki er stunda lánsviðskipti/reikningsviðskipti nota nú þegar upplýsingar um greiðsluhegðun þegar lánshæfi viðskiptavina þeirra eru metin. Þannig styðjast þau við viðskiptasögu viðskiptamanna sinna, þ.e. eigin gögn er sýna slíkt. Í slíkum tilvikum hafa upplýsingar um greiðsluhegðun frá Creditinfo lítil áhrif. Er þetta í raun þekkt í tengslum við notkun upplýsinga í vanskilaskrá, þar sem skráning á vanskilaskrá hefur takmarkaða þýðingu þegar góð greiðslusaga skuldara er til hjá kröfuhafa. Af þessu leiðir að notkun upplýsinganna yrði að mestu bundin við mat á nýjum viðskiptavinum, þ.e. viðskiptavinum sem ekki hefðu greiðslusögu hjá hlutaðeigandi fyrirtæki.

- Flest fyrirtæki sem stunda láns- eða reikningsviðskipti útvísta vanskilainnheimtu og senda kröfur til innheimtuaðila að jafnaði 20-30 dögum eftir gjaldfall. Þegar fyrirtæki hefur sent vanskilakröfu í slíka innheimtu, þá getur það ekki lengur miðlað upplýsingum um greiðsluhegðun til Creditinfo. Af því leiðir að upplýsingar um greiðsluhegðun tækju fyrst og fremst til þeirra sem borga innan fyrrgreindra tímamarka.

- Varhugavert er að ætla að upplýsingar um greiðsluhegðun einstaklinga, er sýni að hinn skráði greiði að jafnaði reikninga innan 30 daga frá gjaldfalli, myndu takmarka lánamöguleika hins skráða umfram það sem nú er, sbr. skilgreiningu Fjármálaeftirlitsins á vanskilum hjá innlánsstofnunum

- Ekki verður framhjá því litið að mikil fylgni er á milli vaxandi greiðsludráttar og skráningar á vanskilaskrá. Líkt og kom fram bréfi félagsins 23. apríl sl., þá greiða 90-95% einstaklinga reikninga sína á réttum tíma eða innan 30 daga frá gjaldfalli. Ef miðað er við að 7,5% einstaklinga, 18 ára eða eldri, greiði reikninga sína á siðara tímamarki þá jafngildir það 18.200 einstaklingum U.þ.b. 242.000 einstaklingar, 18 ára og eldri, eru búsettir á Íslandi. Fjöldi einstaklinga á vanskilaskrá, sem byggir á sama úrtaki, eru 15.700. Á grundvelli þessara talna má ætla að að þeir sem draga að greiða reikninga lengur en 30 daga séu mjög líklegir til að lenda á vanskilaskrá. Miðlun upplýsinga um greiðsluhegðun hlutaðeigandi gæti mögulega leitt til þess að lánsviðskipti yrðu takmörkuð fyrr en ella, að því gefnu að hinn skráði kysi sjálfur að skýra rangt frá. Ef það væri raunin, þá er slíkt til þess fallið að draga úr möguleikum á frekari skuldsetningu hlutaðeigandi og um leið draga úr líkum á því að þeir lendi á vanskilaskrá. Félagið telur jákvætt ef fyrirhuguð vinnsla er líkleg til þess að draga úr fjölda skráninga á vanskilaskrá og þá ekki síst fyrir hinn skráða. Hér má einnig vísa til almannahagsmuna, en umrædd vinnsla er til þess fallin að takmarka aukna skuldsetningu einstaklinga er skortir greiðslugetu og koma þannig í veg fyrir óviðráðanlega skuldsetningu.

- Miðað við framangreindar forsendur þá væri vinnslan líklegust til að hafa áhrif á þá tæplega 3.000 einstaklinga sem ekki lenda á vanskilaskrá en draga greiðslu umfram 30 daga. Hún yrði þó aðeins neikvæð fyrir þá aðila ef þeir hefðu ella skýrt væntanlegum lánveitenda ranglega frá stöðu sinna mála.

- Félagið bendir á að viðskiptavinum þess (áskrifendum) er heimilt að skrá upplýsingar um vanskil sem hafa varað í 40 daga ef slíka heimild er að finna í skuldaskjali sem skuldari hefur undirritað. Staðreyndin er sú að stærstur hluti skuldabréfa, sem notuð eru í bankakerfinu, hafa að geyma staðlað ákvæði með slíkri heimild. Vanskilaskráningar byggðar á umræddri heimild eru til þess fallnar að draga úr neikvæðum áhrifum á hagsmuni hins skráða er kann að fylgja vinnslu upplýsinga um greiðsluhegðun.

[...]

Telur félagið að sjónarmið um almannahagsmuni eigi sérstaklega vel við í ljósi núverandi aðstæðna. Þannig hafa yfirvöld boðað að almenningi verð veitt aðstoð, s.s. í formi frystingu húsnæðislána, að tilteknum skilyrðum fullnægðum. Markmiðið með umræddum aðgerðum er að auðvelda fólki að standa við skuldbindingar sínar, þ.e. þeirra er eiga í raunverulegum greiðsluferðileikum. Upplýsingar um skuldbindingarnar og þá sérstaklega efndir á þeim, eru líkleg til að hafa mikla þýðingu fyrir stjórnvöld og kann að vera forsenda fyrir aðstoð eða útfærslu úrræða. Er ekki ólíklegt að eftirlit með þróun greiðsluhegðunar, eftir að gripið hefur verið til sértækra úrræða gagnvart einstaklingi, sé mikilvægt til að staðreyna að skilyrðum sé fullnægt og að þeim einum sé veitt aðstoð er þurfa á henni að halda.

Með vísan til framanritaðs er það mat félagsins að hagsmunir fyrir vinnslunni séu meiri en hagsmunir hins skráða fyrir því að hún fari ekki fram. Jafnframt telur félagið að almannahagsmunir styðji framangreinda vinnslu."

3.

Svar Persónuverndar

Miðlun upplýsinga um greiðsluhegðun einstaklinga er vinnsla almennra persónuupplýsinga sem þarf að eiga sér stoð í einhverju skilyrði 1. mgr. 8. gr. laga nr. 77/2000. Lánstraust hf. telur þá vinnslu sem um ræðir vera á samræmi við skilyrði 7. töluliðar málsgreinarinnar. Þar segir að vinnsla sé heimil sé hún nauðsynleg til að ábyrgðaraðili eða þriðji maður, eða aðili sem upplýsingum er miðlað til, geti gætt lögmætra hagsmuna sinna. Heimildin gildir þó ekki ef grundvallarréttindi og frelsi hins skráða, sem vernda ber lögum samkvæmt, vegi þyngra. Í þessu felst að skilyrðið er ekki uppfyllt nema viðhaft hafi verið mat og niðurstaða þess verið sú að vinnsla sé nauðsynleg til að tryggja hagsmuni ábyrgðaraðila eða þeirra aðila sem myndu fá upplýsingarnar í standur, enda teljist hagsmunir hinna skráðu af því að vinnsla fari ekki fram ekki vega þyngra.

Rök Lánstrausts hf. eru þau að flest fyrirtæki sem stundi lánsviðskipti og útvisti vanskilainnheimtu sendi kröfur til innheimtuaðila að jafnaði 20-30 dögum eftir gjaldfall. Vinnsla LT myndi fyrst og fremst taka til upplýsinga um einstaklinga sem borgi fyrr en það myndi vart takmarka lánamöguleika þeirra. Mikil fylgni sé milli aukins greiðsludráttar hjá mönnum og þess að þeir færast á vanskilaskrá. Vinnsla myndi líklegast hafa áhrif á einstaklinga sem draga greiðslur í meira en 30 daga en lenda þó ekki á vanskilaskrá. LT fái nú þegar að vita um tilvik þegar greiðsluseinkun hefur orðið í a.m.k. 40 daga ef hinn skráði hafi samþykkt það samkvæmt undirrituðu skuldaskjali. Loks eigi almannahagsmunir sérstaklega við núna því yfirvöld hafi boðað að almenningi verð veitt aðstoð, t.d. í formi frystingar húsnæðislána, og skuldbindingar og efndir á þeim séu líklegar til að hafa mikla þýðingu fyrir útfærslu þessa.

Á fundi stjórnar Persónuverndar þann 14. nóvember 2008 var fjallað um erindi Lánstrausts hf. um söfnun og miðlun persónuupplýsinga um greiðsluhegðun einstaklinga. Um er að ræða mjög umfangsmikla vinnslu persónuupplýsinga sem færi fram án samþykkis og vitundar hinna skráðu. Félagið telur vinnsluna eiga sér stoð í 7. tl. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 77/2000. Að mati Persónuverndar leiða rök LT ekki til þeirrar niðurstöðu að vinnsla upplýsinga um greiðsluhegðun einstaklinga, sem standa í skilum með greiðslur, teljist *nauðsynleg* til að Lánstraust hf. eða þriðji aðili, eða aðili sem upplýsingunum yrði miðlað til, geti gætt lögmætra hagsmuna sinna. Hafa þá verið metin lögvarin grundvallarréttindi hins skráða. Í ljósi þeirra er bent á að unnt er að byggja vinnslu um einstaklinga sem standa í skilum, og vilja vera á skrá hjá Lánstrausti, á *samþykki þeirra*, sbr. 1. tölul. sömu málsgreinar.

Samkvæmt framangreindu eru ekki uppfyllt skilyrði 7. töluliðar 1. mgr. 8. gr. laga nr. 77/2000. Þar af leiðandi, og með vísun til þeirra skýringa sem fram koma í fyrri bréfum Persónuverndar að því er varðar vinnslu LT á upplýsingum um greiðsluhegðun einstaklinga, sem standa í skilum með greiðslur, er ekki unnt að fallast á ósk Lánstrausts hf. um leyfi til vinnslunnar á grundvelli 7. tl. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 77/2000.

Reykjavík, 10. janúar 2016

Efni: Umsögn Félags fasteignasala um frumvarp til laga um fasteignalán 383. mál

Með bréfi dags. 12. desember s.l. var Félagi fasteignasala sent til umsagnar frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda.

Félag fasteignasala þakkar fyrir að fá að koma á framfæri athugasemdum sínum varðandi þá þætti er varða frumvarpið.

Félag fasteignasala telur brýnt að heildarlöggjöf sé sett um slík lán og fagnar frumvarpinu.

Athugasemdir:

Um 23. gr.

Eðlilegt er að veðflutningar falli undir undanþáguákvæði greinarinnar um lánshæfis- og greiðslumat enda vandséð að sjá rök gegn því.

Almennt

Nokkuð er erfitt að átta sig á í frumvarpinu um reglur er snúa að uppgreiðslugjaldi og væri eðlilegt að kveðið yrði skýrar um það.

F. h. Félags fasteignasala

Grétar Jónasson

Grétar Jónasson hdl og lgf
framkvæmdastjóri Félags fasteignasala

Fjármála- og efnahagsráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: Efnahags- og viðskiptanefnd
Sendandi: Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Dagsetning: 09.03.2016
Málsnúmer: FJR15080071

Efni: Viðbrögð fjármála- og efnahagsráðuneytisins við umsögnum sem bárust efnahags- og viðskiptanefnd um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda (383. mál, þskj. 519).

Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur tekið saman minnisblað þetta sem felur í sér viðbrögð ráðuneytisins við umsögnum sem bárust um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Nefndinni bárust 19 umsagnir frá 16 aðilum og er í minnisblaðinu farið yfir þær sem snúa að efni frumvarpsins grein fyrir grein.

Til aðstoðar ráðuneytinu við vinnslu þessa minnisblaðs voru haldnir tveir umræðufundir með nefnd þeirri er vann drög að frumvarpinu. Jafnframt var í einhverjum tilfellum haft samband við umsagnaraðila til að fá nánari skýringar á athugasemdum og til umræðu um hugsanlegar breytingatillögur.

Frumvarpið byggir á tilskipun 2014/17/ESB um fasteignalán til neytenda (tilskipunin). Ekki er um innleiðingu að ræða þar sem tilskipunin hefur ekki verið tekin upp í Samninginn um Evrópska efnahagssvæðið (EES-samninginn), en þess er að vænta á næstu mánuðum. Æskilegt er að sömu reglur gildi innan Evrópska efnahagssvæðisins (EES) og ekki sé gengið lengra við upptöku Evrópureglna í landsrétt nema rík ástæða sé til. Í einhverjum tilfellum telur ráðuneytið að ástæða sé til þess að ganga lengra en tilskipunin gerir ráð fyrir og á það alla jafna við þegar um augljósan ávinning er að ræða fyrir neytendur án þess þó að gerðar séu of íþyngjandi kröfur til lánveitenda. Vert er að taka fram að aðeins er heimilt að kveða á um frekari kröfur sé markmið þeirra neytendavernd skv. 1. mgr. 2. gr. tilskipunarinnar.¹

4. gr. Skilgreiningar.

Ráðuneytið leggur til að skilgreiningar á gistiríki og heimaríki verði felldar úr 4. gr. frumvarpsins í samræmi við ábendingu Fjármálaeftirlitsins (FME).²

5. og 10. tl. 4. gr. frumvarpsins falla brott.

Í viðbótarumsögn sinni leggur Creditinfo til að skilgreiningu greiðslumats verði breytt með þeim hætti að ekki sé eingöngu vísað til þess að matið byggi m.a. á neysluviðmiðum heldur jafnframt

¹ EFTA ríkjunum er þó að sjálfsögðu heimilt að kveða á um reglur sem falla utan gildissviðs tilskipunarinnar, þó nátengd séu, s.s. um hámark á greiðslubyrðarhlutfall. Slíkar reglur þurfa þó ætíð að samræmast skuldbindingum þeirra samkvæmt EES-samningnum.

² Á lokametrum frumvarpsvinnunnar var ákveðið að taka út ákvæði um viðskipti yfir landamæri þangað til upptöku á stofnanagerðum Evrópsku eftirlitsstofnananna (EBA/ESMA/EIOPA) í íslenskan rétt er lokið. Við þá vinnu láðist að fjarlægja samhliða skilgreiningar á gisti- og heimaríki úr skilgreiningarkafla frumvarpsins.

fullnægjandi upplýsingum um tekjur og útgjöld neytanda. Ráðuneytið telur breytinguna ekki nauðsynlega, en leggst ekki gegn henni. Tillagan er í samræmi við núverandi framkvæmd greiðslumats skv. reglugerð nr. 920/2013 um lánshæfis- og greiðslumat. Ráðuneytið bendir á að ráðherra ákveður í reglugerð skv. 1. mgr. 60. gr. frumvarpsins hvað teljist fullnægjandi upplýsingar um tekjur og gjöld neytanda. Óháð því hvort skilgreiningu frumvarpsins verður breytt eður ei þá leggur ráðuneytið til að skilgreiningu laga um neytendalán, nr. 33/2013, á greiðslumati verði breytt til samræmis við frumvarp þetta.

Creditinfo leggur einnig til í viðbótarumsögn sinni að skilgreiningunni á lánshæfismati verði breytt til samræmis við skilgreiningu laga um neytendalán. Ráðuneytið telur ekki þörf á breytingunni þar sem orðalagið í dag kemur ekki í veg fyrir að lánshæfismat sé byggt bæði á eigin upplýsingum lánveitanda og upplýsingum úr gagnagrunnum um fjárhagsmálefni og lánstraust. Efnislega er skilgreining frumvarpsins og laga um neytendalán á lánshæfismati sú sama.

Ráðuneytið leggur til að við 4. gr. frumvarpsins bætist nýr töluliður:

Greiðsluferfiðleikar: Tilvik þar sem neytandi getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar eða fyrirséð er að hann muni ekki geta staðið við þær vegna breytinga á aðstæðum hans, s.s. vegna örorku, veikinda, atvinnumissis eða andláts maka.

Skilgreiningin er samhljóða þeirri skilgreiningu sem kemur fram í c. lið 2. gr. reglugerðar um lánshæfis- og greiðslumat. Ljóst er að þörf er á að skilgreina hugtakið og betra er að skilgreininguna sé að finna í lögum en í reglugerð. Tillagan byggist ekki á umsögn.

5. gr. Góðir viðskiptahættir.

Í umsögnum Landssamtaka lífeyrissjóða (LL) og Umboðsmanns skuldara (UMS) koma fram áhyggjur af því að ákvæði 2. ml. 2. mgr. 5. gr. frumvarpsins sé of matskennt og leggja landssamtökin til að ákveðið verði fellt út.

Ákvæðið byggir á 2. ml. 1. mgr. 6. gr. tilskipunarinnar. Þær skýringar sem fram koma í tilskipuninni sjálfri og formálsorðum við hana eru þegar komnar inn í efnisákvæði frumvarpsins og athugasemdir í greinargerð. Vandratað er að skýra nánar inntak þess án þess að þrengja það umfram vilja Evrópulöggjafans. Ákvæðið hljómar svo:

„Jafnframt skal byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum.“

Líkt og fram kemur í athugasemdum í greinargerð við ákvæðið þá er „... hér fyrst og fremst átt við ef neytandi er að fara á eftirlaun á allra næstu árum. Þó geta aðrir þættir, t.d. sem neytandi upplýsir um, komið til skoðunar.“

Í umsögn LL er eftirfarandi spurningu varpað fram: „Sem dæmi um túlkunarvanda sem upp kemur vegna framgreinds ákvæðis má nefna hvort það teljist góðir viðskiptahættir lánveitanda í skilningi ákvæðisins að lána neytendum sem eru orðnir 60 ára gamlir lán til 40 ára. Stæði þeim eingöngu til boða að taka 10 ára lán?“

Með ákvæðinu er ekki verið að leggja fortakslaust bann við því að lánveitandi veiti neytanda lán sé hann að fara á eftirlaun á næstu árum. Heldur að lánveitanda beri, sbr. 7. mgr. 22. gr. frumvarpsins, við ákvörðun um lánveitingu að horfa til þess hvort skynsamlegt sé að veita lánið m.t.t. þeirra áhrifa sem fyrirsjáanlegar breytingar á högum neytanda munu hafa á getu hans til endurgreiðslu samkvæmt skilmálum samnings um fasteignalán. Hvað telst skynsamlegt verður að meta í hverju tilfelli fyrir sig. Sem dæmi um óskynsamlega lánveitingu mætti nefna lán til neytanda sem er að fara á eftirlaun á næstu mánuðum án þess að horft hafi verið til þess hvort hann ráði við reglulegar endurgreiðslur lánsins við þá tekjuskurðingu sem neytendur verða almennt fyrir þegar þeir hætta á vinnumarkaði.

7. gr. Skylda til að veita neytendum upplýsingar án endurgjalds (Gjöld).

Fram kemur í umsögn Samkeppniseftirlitsins (SKE) að það er mat stofnunarinnar að taka þóknunar í formi forvaxta við veitingu íbúðalána, þ.e. prósentutengd lántökugjöld, dragi úr virkni neytenda til að leita bestu kjara á íbúðalánamarkaði sem skaðar samkeppni á markaði. Að mati eftirlitsins eru engin málefnaleg rök fyrir því að forvextir séu innheimtir við veitingu íbúðalána. Ekki verði séð að gjald sem þetta sé hagkvæm leið til að verðleggja áhættu lánveitanda. SKE telur að markaðurinn myndi virka betur ef gjöld við töku íbúðalána væru föst krónutala sem tæki mið af kostnaði við skjalagerð og afgreiðslu láns en ekki hlutfall af lánsfjárhæð eins og hingað til hefur tíðkast. Í umsögn sinni tekur Lögmannafélag Íslands (LMFÍ) í sama streng og bendir á að það væri til bóta ef í frumvarpinu kæmi fram sá hámarkskostnaður sem lánveitendum er heimilt að áskilja sér fyrir umsýslu tengda lánveitingum fasteignalána.

Við samanburð ráðuneytisins á lagareglum um kostnað vegna fasteignalána á Norðurlöndunum kom í ljós að prósentutengd lántökugjöld þekkjast almennt ekki í Danmörku og Noregi, eru mun lægri í Finnlandi³ en hér á landi og eru beinlínis óheimil í Svíþjóð⁴. Bæði Danmörk og Svíþjóð eru ekki með sérstakt ákvæði um lántökugjöld, heldur almenn ákvæði um kostnað í tengslum við lán til neytenda. Ákvæðin eiga jafnt við um kostnað sem er samfara lántökunni sjálfri og kostnað sem krafist er á lánstímanum.

Í 18. gr. sænsku neytendalánalaganna⁵ segir:

18 § Kredittagaren är skyldig att, utöver eller i stället för ränta, betala särskild ersättning för krediten (avgift) endast om det har avtalats och om sådan ersättning avser kostnader som kreditgivaren har för krediten. Om kostnader kan särskiljas, får avgift tas ut särskilt för varje sådan kostnad.

Avgifter för krediten får ändras till konsumentens nackdel endast om det har avtalats och i den utsträckning som det motiveras av ökning av de kostnader som ska täckas av avgifterna.

³ Sem dæmi þá krefst Nordea Bank í Finnlandi 0,4% lántökugjalds en að lágmarki €300. Gjaldið er þó 2% ef lánið er veitt á grundvelli ábyrgðar frá Takuu-Säätiön (Guarantee Foundation) vegna neytenda í skuldavanda.

⁴ Árið 2009 komst sænski markaðsdómstólinn að þeirri niðurstöðu að lántökugjöld í prósentum brytu gegn 1. mgr. 12. þágildandi laga um neytendalán þar sem ekki var sýnt fram á að raunverulegur kostnaður af umsýslu myndi aukast með hækkun lánsfjárhæðar, þ.e. ekki væri hægt að réttlæta prósentuhlutfall. [Dom 2009:13. Konsumentombudsmannen v Bank2 Bankaktiebolag.](#)

⁵ [Konsumentkreditlagen \(2010:1846\)](#). Lögin taka einnig til fasteignalána til neytenda.

Í 22. gr. dönsku neytendalánalaganna⁶ segir:

§ 22. Er det beløb, som forbrugeren efter aftalen skal betale som vederlag eller omkostninger, urimeligt, skal det nedsættes til, hvad der skønnes rimeligt. Medmindre andet bestemmes af retten, sker afkortningen i det eller de sidste beløb, der skal betales efter aftalen. Er der afkrævet forbrugeren et urimeligt vederlag for at give den pågældende henstand eller andre lempelser i de aftalte vilkår, sker afkortningen på samme måde.

Ráðuneytið leggur til að nýrri málsgrein verði bætti við 7. gr. frumvarpsins sem kveður með almennum hætti á um gjaldtökuheimild lánveitanda vegna fasteignalána. Jafnframt er lögð til orðalagsbreyting á 1. mgr. (sem verður 2. mgr.).

Lagg er til að 7. gr. frumvarpsins orðist svo ásamt fyrirsögn:

7. gr.

Gjöld.

Lánveitanda er aðeins heimilt að krefja neytanda um gjöld sem fram koma í samningi um fasteignalán, byggjast á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint, auk vaxta.

Lánveitanda er óheimilt að gera kröfu um endurgjald vegna þeirra upplýsinga sem honum ber að veita á grundvelli laga þessara.

Ekki er talið að þessi tillaga hafi veruleg áhrif á gjaldtöku lánveitenda hér á landi að öðru leyti en hlutfallsleg lántökugjöld ættu að heyra sögunni til, enda byggjast þau ekki á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint.

9. gr. Þekkingar- og hæfniskröfur fyrir starfsmenn.

Í umsögn SFF kemur fram að nauðsynlegt sé að skilgreina hvað fellur undir „miðlun lána“ skv. 1. mgr. 9. gr. frumvarpsins. Ákvæðið tekur mið af 1. mgr. 9. gr. tilskipunarinnar sem segir:

„Member States shall ensure that creditors, credit intermediaries and appointed representatives require their staff to possess and to keep up-to-date an appropriate level of knowledge and competence in relation to the m.a. manufacturing, the offering or granting of credit agreements, the carrying out of credit intermediation activities set out in point 5 of Article 4 or the provision of advisory services.“

Af ofangreindu telur ráðuneytið ljóst að hér er átt við lánamiðlun, þ.e. þá þjónustu sem lánamiðlari veitir skv. 13. tl. 4. gr. frumvarpsins. Ráðuneytið leggur til að 1. mgr. 9. gr. orðist svo:

Starfsmenn lánveitenda og lánamiðlara skulu á hverjum tíma hafa fullnægjandi þekkingu og hæfni hvað varðar samningsgerð, lánaframboð, lánveitingu, lánamiðlun og lánaráðgjöf.

Ráðuneytið leggur jafnframt til smávægilega breytingu á 13. tl. 4. gr. frumvarpsins til að skýra nánar hvað átt er við með lánamiðlun:

⁶ [Bekendtgørelse af lov om kreditaftaler \(1336:2015\)](#). Lögin taka einnig til fasteignalána til neytenda.

Lánamiðlari: Einstaklingur eða lögaðili sem starfar ekki sem lánveitandi og í atvinnuskyni gegn fjárhagslegum ávinningi stundar lánamiðlun, þ.e. kynnir eða býður neytendum fasteignalán, aðstoðar neytendur með því að taka að sér undirbúningsvinnu vegna samnings um fasteignalán eða gerir samning um fasteignalán við neytanda fyrir hönd lánveitanda. Lánamiðlari getur verið samningsbundinn og komið fram fyrir hönd og á ábyrgð eins lánveitanda, einnar samstæðu lánveitenda eða nokkurra lánveitenda eða samstæðu þeirra sem ekki mynda meiri hluta á markaði.

Í umsögn sinni benda SFF og Íbúðalánasjóður (ÍLS) á nauðsyn þess að áskilinn verði hæfilegur frestur til aðlögunar að þeim kröfum sem gerðar eru til þekkingar- og hæfni starfsfólks skv. 9. gr. Í ákvæði til bráðabirgða við frumvarpið kemur fram að í reglugerð skv. 3. mgr. 9. gr. sé ráðherra heimilt að kveða á um að fram til 21. mars 2019 sé við mat á þekkingu og hæfni heimilt að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns. ÍLS tekur fram í umsögn sinni að æskilegra væri að ákvæðið kvæði á um aðlögunartíma fremur en að ráðherra sé veitt heimild til að gera það í reglugerð.

Ráðuneytið getur fallist á þessi sjónarmið og leggur til að bráðabirgðaákvæðið orðist svo:

Heimilt er fram til 21. mars 2019 að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns við mat á þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara skv. 9. gr.

12. gr. Almennar upplýsingar um lánaframboð.

Í umsögn sinni leggur Seðlabanki Íslands (SÍ) til að 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins taki einnig til ósamningsbundinna lánamiðlara.

Í ákvæðinu kemur fram upptalning á atriðum sem fram skulu koma í almennum upplýsingum um lánaframboð. Gerð er krafa um að lánveitendur og samningsbundnir lánamiðlarar tryggji að neytendur hafi ávallt aðgang að þessum upplýsingum á pappír eða öðrum varanlegum miðli eða á rafrænu formi. Í framkvæmd er þessi skylda almennt uppfyllt með upplýsingum á heimasíðu lánveitanda. Eðlilegt er að gerð sér krafa um að lánveitendur hafi alltaf aðgengilega upplýsingar um sitt eigið lánaframboð. Jafnframt er eðlilegt að krafan nái einnig til samningsbundinna lánamiðlara, enda koma þeir fram fyrir hönd og á ábyrgð ákveðins lánveitanda, eins eða fleiri. Ráðuneytið telur óþarflega íþyngjandi að gera þá kröfu að ósamningbundnir lánamiðlarar, þ.e. aðilar sem miðla lánum án þess að koma fram fyrir hönd og á ábyrgð ákveðins lánveitanda, eins eða fleiri, tryggji að neytendur hafi ávallt aðgang að umræddum upplýsingum.

Í 6. og 7. tl. 2. mgr. 12. gr. frumvarpsins kemur fram að veita skuli, sem hluta af almennum upplýsingum um lánaframboð, skýringardæmi þegar um er að ræða verðtryggt lán eða lán tengt erlendum gjaldmiðlum. Í umsögn sinni leggur Íbúðalánasjóður (ÍLS) til að jafnframt skuli veita skýringardæmi fyrir óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum. Rökstuðningurinn fyrir þessari viðbót er sá að eðli slíkra lána sé ekki mjög frábrugðið eðli verðtryggðra og gengistryggðra lána að öðru leyti en því að vaxtabreytingar eru ótryggari og leyndari en bæði verðtrygging og gengistrygging. Ráðuneytið tekur undir þessi sjónarmið.

ÍLS tekur jafnframt fram í umsögn sinni að eðlilegt væri að hafa greinargóða lýsingu á því við hvaða aðstæður vextir láns breytist og þær forsendur sem þurfa að vera fyrir hendi varðandi breytinguna.

Tilskipunin gerir ekki ráð fyrir að upplýsingar um skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum séu hluti af almennum upplýsingum um lánaframboð. Í staðlaða eyðublaðinu sem lánveitandi eða lánamiðlari skal nota til að veita neytanda upplýsingar um tiltekna samninga um fasteignalán skv. 1. mgr. 13. frumvarpsins koma fram upplýsingar um skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum, sbr. 6. tl. B. hluta II. viðauka við tilskipunina. Einnig koma umræddar upplýsingar fram í samningi um fasteignalán skv. 2. mgr. 33. gr. frumvarpsins.

Ráðuneytið telur rétt að taka undir sjónarmið ÍLS, þar sem æskilegt er að neytendur geti kynnt sé við hvaða aðstæður og með hvaða hætti vextir breytast áður en þeir eru komnir með lánstilboð í hendurnar. Lánveitendur þurfa að veita þessar upplýsingar á staðlaða eyðublaðinu skv. 1. mgr. 13. gr. frumvarpsins og verður ekki talið að það sé mjög íþyngjandi fyrir lánveitendur að hafa þessar upplýsingar jafnframt aðgengilegar sem hluta af upplýsingum um lánaframboð sitt.

Ráðuneytið leggur til að 5. tl. 2. mgr. 12. frumvarpsins orðist svo:

Tegundir útlánsvaxta þar sem tilgreint er hvort vextir eru fastir eða breytilegir, eða hvort tveggja, ásamt skýringardæmi og stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta og þýðingu þeirra fyrir neytanda. Tilgreina skal skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

14. gr. Almennar upplýsingar um þróun verðlags, vaxta og gengi erlendra gjaldmiðla.

Ráðuneytið leggur til að 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins verði breytt smávægilega til samræmis við önnur ákvæði frumvarpsins sem fjalla um upplýsingaskyldu lánveitanda. Tillagan byggir ekki á umsögn.

Lánveitandi eða lánamiðlari skal samhliða upplýsingum skv. 13. gr. afhenda neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, upplýsingar um eftirfarandi:

16. gr. Skylda til að útskýra samninga.

UMS gerir í umsögn sinni athugasemd við að ekki komi fram í 16. gr. frumvarpsins á hvaða máta beri að veita útskýringar, þ.e. hvort lánveitandi beri að tryggja sönnun þess að þessar upplýsingar séu veittar, með tilliti til þess ef starfsmaður lánveitanda fer yfir hluta af þessum útskýringum munnlega.

Ljóst er að 1. mgr. 16. gr. leggur þá skyldu á herðar lánveitanda eða lánamiðlara að útskýra fyrir neytanda þá samninga um fasteignalán eða viðbótarþjónustu sem boðnir eru þannig að neytandi geti tekið afstöðu til þess hvort þeir séu sniðnir að þörfum hans og fjárhagsstöðu. Í 2. mgr. sömu greinar kemur fram til hvaða þátta útskýringarnar skuli taka. Lánveitendur og lánamiðlarar hafa frjálssar hendur með það hvernig þeir uppfylla skilyrði 16. gr. frumvarpsins, en ljóst er að sönnunarbyrðin hvílir á þeim um það að þeir hafi uppfyllt umrædd skilyrði. Verður ekki séð að það þjóni sérstökum tilgangi að takmarka val á þeim leiðum sem lánveitendur og lánamiðlarar hafa til að uppfylla skilyrði 16. gr. frumvarpsins. Slíkt gæti auk þess unnið gegn nýsköpun og tækniþróun á þessu sviði.

18. gr. Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

ÍLS bendir á í umsögn sinni að uppsetning útreiknings á árlegri hlutfallstölu kostnaðar (ÁHK) feli það í sér að árleg hlutfallstala kostnaðar verði ekki samanburðarhæf fyrir verðtryggt lán annars

vegar og óverðtryggð lán hins vegar. Þar sem verðtryggð lán eru reiknuð út frá liðinni verðbólgu, en óverðtryggð lán út frá gildandi vöxtum sem venjulega eru ákvarðaðir útfrá framtíðarspá á verðbólgu.

ÁHK hentar almennt illa til að bera saman ólíkar tegundir lána, óháð því hvort verðbótaþátturinn sé hluti af útreikningi hennar eður ei. Í III. kafla almennra athugasemda við frumvarpið undir fyrisögninni *Skylda til að útskýra samninga* kemur m.a. fram að

„[e]f lántakandi ætlar sér að bera saman kostnað ólíkra lánsforma skal útskýra fyrir honum að slíkan samanburð þurfi að gera á sama verðlagi. Lántakanda skal bent á að árleg hlutfallstala kostnaðar er reiknuð á nafnvirði og túlkun hennar ræðst því að miklu leyti af þróun verðlags á lánstímanum. Einnig skal bent á að árleg hlutfallstala kostnaðar felur ekki í sér allar upplýsingar er máli skipta við samanburð lána. Óvissa um virði greiðslna og þróun greiðslubyrði getur skipt miklu máli við val á lánsformi.

Þá skal útskýrt að áhættan af verðtryggðum samningum um fasteignalán og óverðtryggðum er ólík. Greiðslur nafnvaxtasamnings eru þekktar að nafnvirði, þ.e. krónutala þeirra liggur fyrir, en raunvirði þeirra er óþekkt, þ.e. ekki er vitað hvers virði þær krónur verða sem lántakandinn mun láta afhendi samkvæmt samningnum. Það ræðst af verðlagsþróun fram að þeim tíma sem greiðsla fer fram. Aftur á móti liggur raunvirði greiðslna af verðtryggðu láni fyrir við samning, og er óháð verðbólgu, en krónutala þeirra er óþekkt og ræðst af þróun verðlags fram að þeim tíma þegar greiðsla fer fram.“

Fyrir gildistöku laga nr. 33/2013 um neytendalán var verðbólga á lántökudegi færð inn sem 0% við útreikning ÁHK, en eftir gildistökuna skal miðað við 12 mánaða verðbólgu. Ráðuneytið leggst gegn því að því verði breytt aftur hvernig ÁHK skuli reiknuð.

19. gr. Útreikningur viðbótar-árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

ÍLS tekur fram í umsögn sinni að óskýrt sé hvort reikna skuli viðbótar-ÁHK þegar samningur kveður á um fasta vexti í skemmri tíma en fimm ár.

Ráðuneytið telur ljóst að það ber að reikna út viðbótar-ÁHK skv. 1. mgr. 19. gr. þegar samningur kveður á um fasta vexti í skemmri tíma en fimm ár. Enda er markmið 19. gr. að tryggja að neytandi fái viðbótar-ÁHK í þeim tilvikum sem samningur felur í sér breytilega vexti.

SFF bendir á í umsögn sinni að erfitt kunni að reynast að uppfylla kröfu 1. tl. 1. mgr. 19. gr. frumvarpsins um að útreikningur viðbótar-ÁHK skuli miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðastliðin 15 ár þegar samningur felur í sér breytilega vexti. Leggja samtökin til að viðmiðunartíminn verði 7 ár. Ráðuneytið tekur undir að 15 ár eru langur tími, en í 2. mgr. 4. gr. B. hluta viðauka II við tilskipunina kemur fram að ef samningur kveður ekki á um hámarksvexti skal hlutfallstalan miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðustu 20 ár. Ef um slíka vaxtasögu er ekki að ræða er nánar útskýrt hvernig hlutfallstalan skuli reiknuð. Ráðuneytið leggur til að 1. tl. 1. mgr. 19. gr. orðist svo:

ef samningur um fasteignalán felur í sér breytilega vexti skal hún miðast við hámarksvexti samkvæmt ákvæðum samnings. Ef samningur kveður ekki á um hámarksvexti skal hlutfallstalan miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðustu 20 ár, eða

Ráðherra mun fjalla nánar um það hvernig skuli reikna viðbótar-ÁHK skv. 1. tl. 1. mgr. 19. gr. frumvarpsins í þeim tilvikum þar sem ekki er til staðar 20 ára vaxtasaga, sbr. B. hluti viðauka II. við tilskipunina.

20. gr. Framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats.

Í umsögnum UMS, Samkeppniseftirlitsins (SKE) og Kreditskors (KS) er varpað fram spurningum um það hvort ákvæði frumvarpsins leiði til þess að lánveitendur geti ekki stuðst við lánsþæfis- eða greiðslumat frá þriðja aðila heldur verði að framkvæma sitt eigið mat.

Í upphafi er vert að benda á að ekki er um efnislega breytingu að ræða frá gildandi rétti. Í lögum nr. 33/2013 um neytendalán er, rétt eins og í frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda, gerð krafa um að lánveitandi framkvæmi lánsþæfis- og greiðslumat. Lánveitendum er heimilt að úthýsa matinu, þ.e. byggja mat sitt á mati sem aðrir hafa unnið. Ábyrgð á framkvæmd matsins gagnvart neytanda hvílir hins vegar á lánveitanda.

Í umsögn (LMFÍ) kemur fram að félagið telur rétt að mælt sé fyrir um lágmarksviðmið varðandi lánsþæfis- og greiðslumat í lögum í stað þess að veita framkvæmdavaldinu fullt sjálfðæmi við útfærslu þessara grundvallarþátta laganna. Ráðuneytið telur að reglur um framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats eigi vel heima í reglugerð þar sem inntak þessa mats er þegar nokkuð vel afmarkað af skilgreiningum í 4. gr. frumvarpsins og efnisákvæðum IV. kafla laganna.

22. gr. Ákvörðun um lánveitingu.

Í umsögn sinni við 22. gr. frumvarpsins varpar UMS fram þeirri spurningu „hvort það dugi að neytandi sýni fram á að hann verði einungis tímabundið fyrir tekjulækkun eða hvort hann þurfi að færa sönnur á að hann geti greitt af láninu á meðan tekjulækkunin stendur yfir, t.d. með upplýsingum um sparnað eða fjárframlög frá þriðja aðila?“

Það er undir lánveitanda komið að meta hvort hann telji líklegt að neytandi geti staðið í skilum með lán þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats. Lánveitandi skal skjalfesta rökstuðning fyrir slíkri ákvörðun, útskýra hana fyrir neytanda og varðveita gögn henni til stuðnings.

UMS tekur einnig fram í umsögn sinni að skýra mætti betur hvað teljist að falla frá samningi, þ.e. hvort það sé eftir að skuldabréf hefur verið undirritað og lánsfjárhæð greidd út. Samningur um fasteignalán til neytanda er kominn á þegar neytandi hefur samþykkt bindandi tilboð lánveitanda um lánveitingu. Ekki skiptir máli í þessu samhengi hvort lánið hafi verið greitt út eða ekki.

Íslandsbanki tekur fram í umsögn sinni að betra væri að halda í núgildandi reglu um heimild til að lána sé virði trygginga meira en fjárhæð lánsins en að vera með matskennda reglu. Ráðuneytið getur ekki annað en verið ósammála, enda stuðlar núverandi regla ekki að ábyrgum lánveitingum og er í ósamræmi við tilskipunina.

Í umsögn LL og SFF er óskað eftir nánari skýringum við 10. mgr. 22. gr. Málsgreinin hljómar svo:

Lánveitanda er óheimilt að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að greiðslumat hafi verið framkvæmt með röngum hætti, sé það til þess fallið að valda neytanda

tjóni. Þetta á þó ekki við sé sýnt fram á að neytandi hafi vísitandi afhent rangar upplýsingar eða látið hjá líða að afhenda viðkomandi upplýsingar.

Ákvæðið byggir á 4. mgr. 18. gr. tilskipunarinnar þar sem segir að „[m]ember States shall ensure that where a creditor concludes a credit agreement with a consumer the creditor shall not subsequently cancel or alter the credit agreement **to the detriment of the consumer** on the grounds that the assessment of creditworthiness was incorrectly conducted. This paragraph shall not apply where it is demonstrated that the consumer knowingly withheld or falsified the information within the meaning of Article 20.“

Ráðuneytið leggur til að orðalagi 10. mgr. 22. gr. verði breytt með þeim hætti að í stað orðanna „sé það til þess fallið að valda neytanda tjóni“ komi: sé það neytanda í óhag. Hugtakið tjón er nokkuð vel afmarkað í íslenskum rétti og er inntak þess þrengra en texti tilskipunarinnar gefur tilefni til.

Hér er um matskennt ákvæði að ræða og í ljósi þess þá varpa LL fram eftirfarandi spurningu í umsögn sinni: *Hvað með mannleg mistök í tilvikum þegar ekkert bendir til þess að neytandi ráði við endurgreiðslur?*

Svarið við þessari spurningu ræðst af atvikum í hverju máli fyrir sig. Það er meginregla að íslenskum rétti að samninga skal halda. Lánveitandi getur því almennt ekki fallið frá eða breytt samningi um fasteignalán nema með samþykki neytanda. Hér kemur til skoðunar 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, en þar segir að löggerningur, sem vegna misritunar eða annarra mistaka af hálfu þess er gerði hann hefur orðið annars efnis en til var ætlast, er ekki skuldbindandi fyrir þann sem gerði hann ef sá maður, sem löggerningnum var beint til, vissi eða mátti vita að mistök hefðu átt sér stað. Verður að telja að undir ákvæðið gætu fallið mistök við framkvæmd greiðslumats, sama hvort um er að ræða misritun eða rangan útreikning, enda er niðurstaða matsins alla jafna grundvallarþáttur við ákvörðun lánveitanda um lánveitingu. Loforð lánveitanda um veitingu fasteignaláns til neytanda getur því verið óskuldbindandi ef mistök eru gerð við framkvæmd lánshæfis- og greiðlumats og neytanda er það ljóst. Á þetta einkum við ef lánveitandi lætur neytenda vita um mistökin áður en loforðið hefur áhrif.⁷ Erfiðara væri fyrir lánveitanda að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á grundvelli mistaka við framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats hafi lánsfjárhæð verið greidd út, sérstaklega í ljósi orðalags 10. mgr. 22. gr. frumvarpsins um að slíkt megi ekki vera til þess fallið að valda neytanda tjóni (neytanda í óhag).

Ekki er hægt að leggja öll mistök að jöfnu við ákvörðun um ógildingu loforðs, heldur aðeins þau sem hafa teljandi áhrif á framkvæmd samningsins.⁸ Sem dæmi ef augljóst er að neytandi ræður ekki við greiðslubyrði lánsins. Mistök sem hafa minni háttar áhrif á framkvæmd samnings koma því ekki til skoðunar.

Af ofangreindu má ráða að aðeins í undantekningartilfellum getur lánveitandi breytt eða fallið frá samningi um fasteignalán á grundvelli 1. mgr. 32. gr. samningalaga vegna mistaka við

⁷ Páll Sigurðsson (2004). *Samningaréttur*, bls. 297.

⁸ Í Hrd. 138/1975 komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að rétt væri að breyta vaxtaákvæði kaupsamnings um fasteign enda mátti kaupanda vera ljóst að um misritun í samningum væri að ræða og misritunin hafði teljandi áhrif á framkvæmd samningsins.

framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats. Jafnframt að í 10. mgr. 22. gr. frumvarpsins felst ekki sjálfstæð heimild fyrir lánveitendur til að falla frá samningi um fasteignalán heldur viðbótarskilyrði sem uppfyllt þarf að vera svo lánveitandi geti borið fyrir sig að loforð um veitingu fasteignaláns til neytanda sé ekki skuldbindandi sökum þess að mistök hafi verið gerð við framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats, þ.e. að slíkt sé ekki til þess fallið að valda neytanda tjóni (neytanda í óhag). Komi upp ágreiningur þá skera íslenskir dómstólar úr um hvort nauðsynleg lagaskilyrði séu uppfyllt.

Í umsögn sinni þá varpar Íslandsbanki (ÍSB) fram eftirfarandi spurningu: Hvaða gögn ber að varðveita í tengslum við ákvörðun um lánveitingu? Líkt og fram kemur í 3. mgr. 22. gr. þá skal varðveita gögn sem lögð eru til grundvallar ákvörðun um lánveitingu út lánstímann. Varðveita skal niðurstöður lánsþæfis- og greiðslumat og þau gögn sem mötin byggja á, auk annarra gagna sem lögð eru til grundvallar, eins og við á hverju sinni.

Í umsögn ÍSB kemur einnig fram eftirfarandi spurning: Hvað er átt við með mati á framtíðarhorfum neytanda í 3. mgr? Hér vísast til umfjöllunar um 5. gr. frumvarpsins.

23. gr. Undanþágur frá almennum reglum um lánsþæfis- og greiðslumat.

Í 4. tl. 1. mgr. 23. gr. kemur fram að ekki sé skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna skilmálabreytingar fasteignaláns, enda leiði hún ekki til meira en 10% hækkunar á reglulegum endurgreiðslum. SFF leggur til í umsögn sinni að heimildin verði rýmkuð úr 10% í 20%.

Rétt er að taka fram að meginreglan er skv. 2. mgr. 20. gr. frumvarpsins að ef óskað er eftir hærri lánsheimild en áður hefur verið samþykkt skal endurnýja greiðslumat. Undanþágur frá þessari meginreglu mega ekki vera of rúmar eigi reglan að ná fram markmiði sínu. Að þessu sögðu þá skal bent á að undanþágan er hugsuð fyrir tilvik þar sem neytandi er í skilum og vill skilmálabreyta láni sínu svo greiðslubyrðin hækki sem dæmi að stytta lánstíma eða færa sig úr verðtrygðu yfir í óverðtryggt lán. Um tilvik þar sem neytandi er í greiðsluerfiðleikum, og væri t.d. að færa vanskil yfir á höfuðstól, er fjallað í 3. tl. 1. mgr. 23. gr. Rétt er að árétta að með greiðsluerfiðleikum í 3. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins er ekki eingöngu átt við tilvik þar sem neytandi er komin í vanskil heldur einnig tilvik þar sem fyrirsjáanlegt er, t.d. vegna breytinga á aðstæðum neytanda, að hann muni fljótlega lenda í vanskilum sé ekki brugðist við.⁹ Ráðuneytið leggur til að að 4. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins orðist svo:

Ekki er skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna:

4. Skilmálabreytingar fasteignaláns, enda leiði hún ekki til meira en 20% hækkunar á reglulegum endurgreiðslum.

Í 5. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins kemur fram að að ekki sé skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán, í allt að tólf mánuði. LL benda á í umsögn sinni að æskilegt væri að ákvæðið tæki einnig til maka sem situr eftir í óskiptu búi.

⁹ Sjá tillögu að skilgreiningu á greiðsluerfiðleikum í umfjöllun um 4. gr.

Í dag er þess almennt ekki krafist að maki sem situr í óskiptu búi fari í greiðslumat vegna útistandandi neytendalána hins látna og var ekki ætlunin að breyta því með þessu frumvarpi. Þegar erfingi situr eftir í óskiptu búi eftirlifandi maka þá tekur hann samkvæmt erfðalögum, nr. 8/1962, við öllum réttindum og skyldum búsins og fer með full yfirráð yfir öllum eignum búsins og skuldum. Að þessu sögðu þá sakar ekki að taka það skýrt fram í frumvarpinu að ekki þurfi að framkvæma greiðslumat vegna maka sem situr eftir í óskiptu búi. Ráðuneytið leggur því til að 5. tl. 1. mgr. 23. gr. frumvarpsins orðist svo:

Ekki er skylt að framkvæma lánsþæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna:

5. Maka sem situr í óskiptu búi né tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán í allt að tólf mánuði.

Tólf mánaða tímabilið á eingöngu við um tilvik þar sem um er að ræða tímabundna yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán. Makar sem sitja eftir í óskiptu búi væru því almennt undanþegnir, án sérstakra tímatakmarka.

Í umsögn sinni tekur Félag fasteignasala fram að eðlilegt sé að veðflutningar falli undir ákvæði 23. gr. um undanþágur frá framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats. Ráðuneytið tekur undir að ekki sé rétt að gera kröfu um framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats þegar neytandi ákveður að færa lán með sér á milli eigna, enda er ekki um nýja lántöku að ræða. Frumvarpið gerir því ekki kröfu um lánsþæfis- og greiðslumat vegna veðflutninga.

24. gr. Upplýsingar vegna greiðslumats.

Í umsögn sinni veltir SFF því fyrir sér hverjar séu afleiðingar þess að neytandi veiti ekki viðkomandi upplýsingar vegna greiðslumats líkt og vísað er til í 5. mgr. 24. gr.

Ákvæðið byggir á lokamálslið 18. gr. tilskipunarinnar, en í henni segir að: „*The creditor, credit intermediary or appointed representative shall warn the consumer that, where the creditor is unable to carry out an assessment of creditworthiness because the consumer chooses not to provide the information or verification necessary for an assessment of creditworthiness, the credit cannot be granted. That warning may be provided in a standardised format.*“ Ljóst er því að hér er gerð krafa um að neytandi skuli upplýstur um það ef ekki er hægt að veita lánið nema hann veiti umbeðnar upplýsingar vegna lánsþæfis- og greiðslumats.

Ráðuneytið leggur til að 5. mgr. 24. gr. frumvarpsins orðist svo:

Lánveitandi eða lánamiðlari skal upplýsa neytanda um það að ef neytandi veitir ófullnægjandi upplýsingar kunni það að leiða til þess að ekki sé unnt að meta greiðslugetu og lánsumsókn hans.

Orðalagi ákvæðisins er hagað með þessum hætti því svo gæti farið í nálægri framtíð að lánveitendur þurfi ekki að kalla eftir upplýsingum frá neytenda heldur geti aflað þeirra sjálfir með rafrænum hætti að fengnu samþykki neytanda.

25. gr. Hámark veðsetningarhlutfalls.

Ráðuneytið leggur til, að viðhöfðu samráði við FME, að hámark veðsetningarhlutfalls í reglum settum af FME verði 100%, enda gætu komið upp aðstæður þar sem lánveitendur væru að veita fasteignalán að hærri fjárhæð en undirliggjandi veð. Jafnframt væri þá auðveldara að veita fyrstu

kaupendum nauðsynlegt svigrúm komi til þess að setja þurfi á hámark veðsetningarhlutfalls. Vert er að taka fram að ráðuneytið sér að svo stöddu ekki fyrir sér að settar verði reglur sem kveði á um að hámark veðsetningarhlutfalls verði 100%, en nauðsynlegt svigrúm verður að vera til staðar enga geta aðstæður á fasteignamarkaði breyst hratt.

Í umsögn ÍLS kemur fram að nauðsynlegt sé að undanskilja endurbótalan sem veitt eru til endurbóta á eign sem jafnframt eru til þess fallin að halda henni við og tryggja verðgildi hennar. Í þessum tilvikum sé gjarnan um að ræða þvingaðar aðgerðir sem ákveðnar eru af húsfélögum og nauðsynlegt að tryggja möguleika á því að lána til þessara framkvæmda. ÍLS telur einnig rétt að undanskilja svokölluð sérþarfalán frá hámarki á veðsetningarhlutföll. Sérþarfalán ÍLS eru veitt til kaupa eða breytinga á húsnæði vegna sérþarfa sem byggja á fötlun eða veikindum.

Ráðuneytið tekur undir sjónarmið ÍLS og leggur til að við 3. gr. frumvarpsins bætist ný málsgrein svohljóðandi:

Um lán sem veitt eru vegna endurbóta á fjöleignarhúsi samkvæmt ákvörðun húsfundar skv. lögum um fjöleignarhús gilda ekki ákvæði VII. kafla. Hið sama á við um lán sem veitt eru til að breyta íbúðarhúsnæði til að mæta sérþörfum vegna fötlunar eða veikinda.

Í umsögn sinni bendir SKE á að það geti verið vandamálum háð fyrir lánveitendur að endurfjármagna eign sína sé veðsetningarhlutfall hennar yfir hámarki skv. reglum sem Fjármálaeftirlitið setur. Ráðuneytið tekur undir þetta og leggur til að við 3. gr. frumvarpsins bætist ný málsgrein svohljóðandi:

Um endurfjármögnun fasteignaláns án hækkunar höfuðstóls gilda ekki ákvæði VII. kafla.

Samkeppniseftirlitið lýsir í umsögn sinni áhyggjum af því að heimild FME til að ákveða í reglum hámark á veðsetningarhlutfall sé ef til vill of víðtæk, þörf sé á verklagsreglum og hætta á mismunum. Ráðuneytið bendir á að áður en FME er heimilt að setja reglur um hámark veðsetningarhlutfalls þarf fjármálastöðugleikaráð að taka ákvörðun um að beina slíkum tilmælum til eftirlitsins. Heimild til handa eftirlitinu til að kveða á um hámarkið er því ekki til staðar fyrr en í kjölfar þeirrar málsmeðferðar sem er undanfari ákvörðunar fjármálastöðugleikaráðs, s.s. greiningu á áhrifum og umræðu í kerfisáhættunefnd.

SFF bendir á í umsögn sinni að hugsanlega ætti Seðlabankinn fremur en FME að fara með þessa heimild. Ráðuneytið telur rétt að FME hafi þessa heimild. Í þessu samhengi er vert að nefna að FME gegnir í dag skv. 5. mgr. 9. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi vissu hlutverki m.t.t. fjármálastöðugleika. Ekki er óeðlilegt að eftirlitið fari með þessa heimild, sér í lagi þar sem FME viðhefur viðvarandi eftirlit með lánveitendum á fasteignalánamarkaði í dag og ákvörðun eftirlitsins um að setja á hámark veðsetningarhlutfalls er ætíð í kjölfar tilmæla frá fjármálastöðugleikaráði. Ráðið skipa fjármála- og efnahagsráðherra, forstjóri FME og seðlabankastjóri og eru ákvarðanir ráðsins teknar af meirihluta þess.

Í umsögn SFF koma jafnframt fram áhyggjur af því að ekki sé skýrt hvort veðsetningarhlutfallið taki einnig til lána skv. b. lið 4. tl. 4. gr. frumvarpsins, þ.e. lána sem er veitt eru í þeim tilgangi að kaupa eða viðhalda eignarrétti á fasteign án þess að veð sé tekið í íbúðarhúsnæði. Ráðuneytið

telur ljóst af 25. gr. frumvarpsins og skýringum við ákvæðið að það tekur einungis til lána sem veitt eru með veði í íbúðarhúsnæði, þ.e. lána sem falla undir a. lið 4. tl. 4. gr. frumvarpsins.

Ráðuneytið leggur til að 25. gr. frumvarpsins orðist svo:

Fjármálaeftirlitinu er heimilt, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána.

Hámark veðsetningarhlutfalls í reglum settum skv. 1. mgr. getur numið 60–100% og getur verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign.

Lánveitanda er óheimilt að veita fasteignalán til neytanda ef það leiðir til þess að veðsetningarhlutfall viðkomandi fasteignar fer yfir hámark í reglum settum skv. 1. mgr.

27. gr. Aðgangur að gagnagrunni.

Ákvæði 27. gr. er ætlað að tryggja að erlendir lánveitendur hafi sama aðgang að innlendum gagnagrunnum um lánshæfi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda og innlendir aðilar, þ.e. að koma í veg fyrir mismunun og inngönguhindranir á íslenskan markað fyrir veitingu fasteignalána til neytenda. Fram kemur í athugasemd í greinargerð við ákvæðið að það er efnislega samhljóða 1. mgr. 11. gr. laga nr. 33/2013, um neytendalán.

Í umsögn Samkeppniseftirlitsins kemur fram að það komi til greina að kveða einnig á um að sjálfstæðir aðilar sem sinna mati á lánshæfi skuli hafa sama aðgang að gagnagrunnum um lánshæfi neytenda ef að upplýst samþykkis neytanda er aflað þar um.

Ákvæðið byggir á 21. gr. tilskipunarinnar, en í henni segir:

1. Each Member State shall ensure access for all creditors from all Member States to databases used in that Member State for assessing the creditworthiness of consumers and for the sole purpose of monitoring consumers' compliance with the credit obligations over the life of the credit agreement. The conditions for such access shall be non-discriminatory.

2. Paragraph 1 shall apply both to databases which are operated by private credit bureaux or credit reference agencies and to public registers.

3. This Article shall be without prejudice to Directive 95/46/EC.

Af orðalagi tilskipunarinnar má ætla að hér sé átt við opinbera gagnagrunna og gagnagrunna aðila sem gera sig út fyrir að meta fjárhagsmálefni og lánstraust einstaklinga. Er sá skilningur í samræmi við athugasemdir við 11. gr. frumvarps er varð að lögum nr. 33/2013 en þar segir að „[á] Íslandi þurfa gagnasöfn sem falla undir ákvæðið starfsleyfi frá Persónuvernd til að annast söfnun og skráningu upplýsinga sem varða fjárhagsmálefni og lánstraust einstaklinga, í því skyni að miðla þeim til annarra, sbr. 33. gr. laga nr. 77/2000, um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. reglna nr. 712/2008, um tilkynningarskylda og leyfisskylda vinnslu persónuupplýsinga, og reglugerð nr. 246/2001, um söfnun og miðlun upplýsinga um fjárhagsmálefni og lánstraust.“

Undir 27. gr. frumvarpsins falla því ekki gagnagrunnar lánveitenda, heldur aðeins opinberir gagnagrunnar og gagnagrunnar svokallaðra fjárhagsupplýsingastofa, þ.e. aðila sem hafa starfsleyfi frá Persónuvernd til að annast söfnun og skráningu upplýsinga sem varða

fjárhagsmálefni og lánstraust einstaklinga í því skyni að miðla þeim til annarra. Upplýsingar úr gagnagrunnum slíkra aðila standa allajafna öllum til boða, án mismununar.

Í umsögn LMFÍ kemur fram að rétt væri að mæla fyrir um í 2. ml. 27. gr. frumvarpsins að aðgangur sé háður því að uppfylltar séu kröfur landsréttar svo sem að fyrir liggi upplýst samþykki viðkomandi neytanda um aðgang að gögnum hans í kerfum einkaaðila og opinberra aðila. Ráðuneytið bendir á að um slíkan aðgang gilda ákvæði laga um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, nr. 77/2000, og 27. gr. frumvarpsins er ekki ætlað að útvíkka heimildir lánveitenda til að afla sér upplýsinga um fjárhagsmálefni og lánstraust neytenda umfram þær heimildir sem fram koma í lögum um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, heldur að tryggja jafnan aðgang lánveitenda að slíkum upplýsingum. Hins vegar er rétt að taka af allan vafa þar um og leggur ráðuneytið því til að 27. gr. frumvarpsins orðist svo:

Vegna lánveitingar skulu lánveitendur frá aðildarríkjum hafa aðgang að opinberum gagnagrunnum hér á landi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda. Hið sama á við um gagnagrunna fjárhagsupplýsingastofa með starfsleyfi hér á landi. Um vinnslu persónuupplýsinga fer samkvæmt lögum um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga.

Skilyrði fyrir aðgangi að gagnagrunnum skv. 1. mgr. skulu vera án mismununar.

32. gr. Fasteignalán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.

Í umsögn Neytendastofu kemur fram að stofnunin telur rétt að kveða á um hámarkspóknun sem lánveitendum er heimilt að áskilja sér fyrir að umbreyta höfuðstóli láns sem tengt er erlendum gjaldmiðlum yfir í annan gjaldmiðil. Í athugasemd við 32. gr. frumvarpsins segir að breytirétti neytanda fylgir kostnaður fyrir lánveitanda sem mun væntanlega endurspeglast í kjörum þessara lána eða einskiptiskostnaði við umbreytinguna.

Ráðuneytið tekur undir að rétt sé að kveða á um hámark póknunar og að hún miðist við kostnaðargrunn. Vísast til umfjöllunar um 7. gr. þar sem fjallað er um gjalddöku með almennum hætti. Lagt er til að 2. tl. 1. mgr. 32. gr. frumvarpsins orðist svo:

Í ábendingu skv. 1. mgr. skal koma fram, eftir því sem við á:

2. Upplýsingar um rétt neytanda til að breyta eftirstöðvum lánsins í annan gjaldmiðil við tiltekna aðstæður, þ.m.t. um kostnað við umbreytinguna.

36. gr. Greiðsla fyrir gjalddaga.

Ljóst er af þeim umsögnum sem bárust efnahags- og viðskiptanefnd að skiptar skoðanir eru um ágæti uppgreiðslugjalda og þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu hvað þau varðar. Sí bendir á í umsögn sinni að lág uppgreiðslugjöld geti við tiltekna aðstæður haft áhrif á fjármálastöðugleika. Lögmannafélagið telur rétt að uppgreiðslugjöld séu samningsatriði á milli lánveitenda og lántaka, að varasamt sé að kveða á um lögboðin uppgreiðslugjöld og hámarksviðmið uppgreiðslugjalds skv. 3. mgr. 36. gr. sé ansi hátt. Í umsögn Samkeppniseftirlitsins kemur m.a. fram að reynslan undanfarin ár bendir til þess að of lágt hámark á uppgreiðslugjöld dragi úr framboði óverðtryggðra langra fasteignalána með föstum vöxtum og að rök byggi að baki þeirri breyttu skipan sem frumvarpið hefur í för með sér. Þó að til skoðunar komi að hafa mismunandi hámark á uppgreiðslugjöld eftir því hvort að lánið sé verðtryggt eða óverðtryggt. Jafnframt að það væri líklega til bóta að kveða á um fast hámark á heildarprósentu uppgreiðslugjalds fasteignalána. Neytendastofa og Neytendasamtökin leggja til í

umsögnum sínum að uppgreiðslugjöld verði alfarið lögð af. Ef ekki verði fallist á það þá sé rétt að halda óbreyttu núverandi hámarki skv. lögum nr. 33/2013 um neytendalán, þ.e. 1%, eða hið minnsta kveðið sé á um lægra hámark en hin hlutfallslega reikniregla sem kemur fram í frumvarpinu (0,2% fyrir hvert heilt ár sem stendur eftir af binditíma vaxta).

Ljóst er af fyrrgreindum umsögnum að ótti ríkir um að 0,2% reglan muni í einhverjum tilfellum leiða til ósanngjarnra uppgreiðslugjalda, þ.e. í þeim skilningi að sjónarmið um skiptingu kostnaðar við uppgreiðslu og fjármálastöðugleika megi ekki veða þyngra en almenn sjónarmið um neytendavernd og hreyfanleika á fjármálamarkaði.

Vert er benda á að í almennum athugasemdum við frumvarpið kemur fram að nefndin sem vann frumvarpsdrögin tók til umræðu að setja inn fast hámark á heildarprósentu uppgreiðslugjalds, t.d. 3% eða 4%, til viðbótar við 0,2% regluna en ekki náðist samstaða um slíka tillögu.

Ráðuneytið leggur til að 3. mgr. 36. gr. frumvarpsins orðist svo:

Uppgreiðslugjald má ekki fara yfir 0,2 % af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta fasteignaláns, þó aldrei hærrí fjárhæð en nemur 4% af endurgreiðslu og kostnaði lánveitanda við hana.

Rökstuðningurinn að baki tillögu ráðuneytisins er sá að rétt þyki að bregðast við þeim áhyggjum sem fram hafa komið í umsögnum og að fara varlega í að færa upp hámark uppgreiðslugjalds. Ráðuneytið bendir þó á sjónarmið sem fram koma í athugasemdum við frumvarpið um nauðsyn þess að breyta núgildandi reglu, enda stuðlar hún ekki að framboði lána með föstum vöxtum og gengur mun lengra en sambærilegar reglur á Norðurlöndunum.

Með breytingunni sem lögð er til er áfram stuðlað að auknu framboði óverðtryggðra lána með föstum vöxtum án þess þó að uppgreiðslugjald verðtryggðra fastvaxtalána, sem gjarnan kveða á um fasta vexti út allan lánstímann, geti við vissar aðstæður hækkað fram úr hófi og gert mjög erfitt fyrir neytendur að greiða upp lán sín fyrir gjalddaga.

Íslandsbanki bendir á í umsögn sinni að mikið óhagræði sé samfara því að vera með tvær mismunandi reiknireglur vegna uppgreiðslugjalds, þ.e. eina vegna fasteignalána til neytenda og aðra fyrir neytendalán. Ráðuneytið telur að slíkt óhagræði geti ekki vegið þyngra en að vera með skynsamlega reglu um uppgreiðslukostnað fasteignalána sem tekur mið af kostnaði við uppgreiðsluna og stuðlar að framboði lána með föstum vöxtum.

Í umsögn SFF kemur fram að samtökin telja að rétt væri að færa skýringar úr athugasemdum frumvarpsins varðandi kostnað lánveitanda af endurgreiðslunni í ákvæði 3. mgr. 36. gr. frumvarpsins og skýra nánar. Ráðuneytið bendir á að í 8. mgr. 36. gr. er Neytendastofu falið að skýra nánar í reglum hvernig reikna skuli út uppgreiðslugjald fasteignalána þ.m.t. hvað teljist sambærilegt nýtt fasteignalán. Við slíka reglusetningu skal Neytendastofa horfa til þeirra skýringa sem fram koma í athugasemdum við frumvarpið. Æskilegt er að við mat á því hvað teljist sambærilegt nýtt fasteignalán sé fyrst horft til lánaframboðs viðkomandi lánveitanda áður en horft er til annarra þátta s.s. lánaframboðs á markaði.

Einnig kemur fram í umsögn SFF tillaga um að bætt verði við heimild til handa lánveitendum til að innheimta umsýslugjald til að mæta beinum kostnaði vegna umsýslu af greiðslu láns fyrir þann tíma sem umsaminn er. Ráðuneytið leggst gegn því að lánveitendum verði veitt frekari heimild til álagningar gjalda vegna uppgreiðslu en þegar kemur fram í 36. gr. frumvarpsins.

SKE bendir á í umsögn sinni að 4. mgr. 36. gr. sé ofaukið þar sem þegar sé búið að tilgreina hámark uppgreiðslugjalds í 3. mgr. Ráðuneytið bendir á að í 36. gr. frumvarpsins eru fleiri en eitt hámark á uppgreiðslugjald og leggst gegn því að ákvæðið verði fellt brott.

Í umsögn NS kemur fram að rétt væri að reikna út raunkostnað lánveitenda við uppgreiðslu með öðrum hætti en að miða við breytingar á útlánsvöxtum. Ráðuneytið tekur undir að það væri betra að miða við fjármögnunarkostnað lánveitenda hverju sinni, þar sem slíkt gæfi réttari mynd af raunkostnaði lánveitenda af greiðslu fyrir gjalddaga. Það er hins vegar erfitt í framkvæmd við núverandi aðstæður þar sem lánveitendur fjármagna fasteignalán til neytenda með óuppgreiðanlegri sértryggðri skuldabréfaútgáfu til 3-5 ára í bland við innlán.

37. gr. Aðgerðir áður en krafist er nauðungarsölu.

Að mati ÍLS er óljóst hvaða skylda felst í ákvæði 37. gr. fyrir lánveitanda. LL taka fram í umsögn sinni að það geti vakið upp væntingar hjá neytanda um fyrirgreiðslur í formi endurfjármögnunar eða skilmálabreytingar að nefna þessi tvö úrræði í ákvæðinu. Einnig er gerð athugasemd við orðalagið „*skal neytanda veitt færi á*“ sem gefur til kynna að lánveitandi skuli eiga frumkvæði á því að bjóða einhver slík úrræði.

Ráðuneytið bendir á að hér er um markmiðsákvæði að ræða og erfitt er að kveða á um nákvæmlega hvernig lánveitandi skuli uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðinu í einstaka tilvikum. Í því samhengi er vert að nefna að endurfjármögnun eða skilmálabreyting láns eru bara úrræði sem nefnd eru í dæmaskyni í ákvæðinu og meta þarf í hverju tilviki fyrir sig hvort til staðar séu úrræði sem gætu leyst greiðsluferfiðleika neytanda. Stundum eru aðstæður slíkar að endurfjármögnun eða skilmálabreyting leysir ekki vandann. Einnig getur í sumum tilfellum reynst erfitt að ná í neytendur sem komnir eru í vanskil. Lánveitandi gæti bent neytanda á í bréfi, t.d. í greiðsluáskorun, að hafa samband svo hægt sé að ræða hvort til staðar séu úrræði sem gætu leyst greiðsluvanda hans. Bregðist neytandi ekki við slíkri ábendingu þá er það á hans ábyrgð.

38. gr. Eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu á fasteign.

Í umsögn LL kemur fram að skýra þurfi nánar á hvaða grundvelli lánveitanda sé skylt að bjóða upp á samkomulag um endurgreiðslu eftirstöðva. Til dæmis gæti komið fram að lánveitandi geti gert kröfu um að fyrir liggi fullnægjandi upplýsingar um fjárhag lántaka, að líta megi til eignastöðu og fara fram á tryggingar séu þær til staðar, að ekki sé hætta á undanskoti eigna og að greiðslugeta gefi tilefni til þess að eftirstöðvar verði endurgreiddar innan hæfilegs tíma. Að mati LL er nauðsynlegt að kveða á um slíkt þar sem ákvæðið takmarkar beitingu annarra lögmætra úrræða.

Ráðuneytið tekur undir þessi sjónarmið og leggur til að 38. gr. frumvarpsins orðist svo:

Glati samningur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans og eignastöðu.

Forsenda samkomulags skv. 1. mgr. er að neytandi veiti nauðsynlegar upplýsingar um fjárhag sinn og hann geti endurgreitt eftirstöðvar innan hæfilegs tíma. Lánveitanda er jafnframt heimilt að krefjast trygginga séu þær til staðar og gera þær að forsendu slíks samkomulags.

Lánveitandi skal tilkynna neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um niðurstöðu uppgjörs á nauðungarsölunni þegar markaðsverð eignarinnar skv. 57. gr. laga um nauðungarsölu liggur fyrir. Í tilkynningunni skal neytandi upplýstur um að hann geti óskað eftir samkomulagi um greiðslur eftirstöðva skv. 1. mgr.

42. gr. Umsókn og skilyrði skráningar.

Í umsögn FME er bent á að það sé mjög matskennt hvenær lánveitandi sé fjárhagslega heilbrigður í skilningi 4. tl. 1. mgr. 42. gr. frumvarpsins. Ráðuneytið tekur undir að um matskennt ákvæði sé að ræða. Á hinn bóginn gefur ákvæðið FME svigrúm til þess að leggja mat á það hvort fyrirhugaður lánveitandi hafi fjárhagslega burði til þess að stunda lánastarfsemi samkvæmt frumvarpinu. FME getur í því skyni farið fram á allar upplýsingar frá hlutaðeigandi aðila, t.d. stofnefnahagsreikning, og eftir atvikum ársreikninga, og fjárhags- og viðskiptaáætlanir.

45. gr. Skráning lánamiðlara.

Í umsögn UMS kemur fram að ekki sé þörf á 2. tl. 45. gr. frumvarpsins, þar sem þeir aðilar sem þar eru taldir upp sinni ekki lánamiðun eða lánaráðgjöf.

Ráðuneytið tekur undir þessi sjónarmið og leggur til að 2. tl. 45. gr. frumvarpsins verði felldur brott.

Í umsögn LMFÍ kemur fram tillaga að orðalagsbreytingu á 1. tl. 45. gr. sem ráðuneytið styður ekki, enda er hún ekki í samræmi við 8. tl. 29. gr. frumvarpsins sem undanþága lögmanna og endurskoðenda frá skráningu sem lánamiðlari byggir á.

46. gr. Skilyrði fyrir skráningu lánamiðlara.

Í umsögn FME er lagt til að sams konar hæfisskilyrði verði lögð á framkvæmdastjóra lánamiðlara eins og framkvæmdastjóra lánveitenda.

Ráðuneytið styður þessa tillögu. Eðlilegt er að gera sömu kröfur til framkvæmdastjóra lánamiðlara og stjórnarmanna lánamiðlara enda fer framkvæmdastjóri með daglegan rekstur.

Í umsögn FME kemur jafnframt fram að í 42. og 46. gr. frumvarpsins er notast við hugtakið óflekkað mannorð og að sú hugtakanotkun samræmist ekki þeim ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, er fjalla um hæfisskilyrði stjórnarmanna og framkvæmdastjóra.

Ráðuneytið leggur til eftirfarandi breytingu:

Í stað orðanna „óflekkað mannorð“ í 2. tl. 1. mgr. 42. gr. og 3. tl. 1. mgr. 46. gr. frumvarpsins komi: gott orðspor.

FME bendir einnig á í umsögn sinni að rétt væri að breyta orðalagi 2. mgr. 46. gr. frumvarpsins á þann veg að vísað sé til þess að ráðherra skuli setja reglugerð um fjárhæð starfsábyrgðartryggingar. Ráðuneytið tekur undir þetta.

Ráðherra skal í reglugerð ákveða lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara skv. 2. tölul. 1. mgr

52. gr. Stjórnvaldssektir Neytendastofu.

Ráðuneytið leggur til í samræmi við ábendingu frá FME að felldur verði út 25. tl. 1. mgr. 52.gr. um heimild NEST til að leggja á stjórnvaldssekt vegna brota á 25. gr. frumvarpsins um hámark veðsetningarhlutfalls enda er FME falið eftirlit með ákvæðum frumvarpsins um hámark veðsetningarhlutfalls.

25. tl. 1. mgr. 52. gr. frumvarpsins fellur brott.

61. gr. Gildistaka.

Lagt er til í samræmi við tillögur LMFÍ og SFF að gildistökufrestur frumvarpsins verði 1. janúar 2017 í stað 1. september 2016.

Aðrar ábendingar.

Ráðuneytið leggur til, í samræmi við umsögn Neytendastofu, að vísunum til lántaka verði breytt í neytanda þar sem við á í frumvarpinu.

Í umsögn sinni leggja SFF til að ekki verði gerð krafa um greiðslumat á neytendalánum óháð fjárhæðarmörkum. Ráðuneytið styður ekki þessa tillögu enda stuðlar hún ekki að ábyrgum lánveitingum. Fjárhæðir neytendalána geta verið allnokkrar s.s. vegna bílalána og framkvæmalán án veðs í íbúðarhúsnæði.

Í umsögn sinni leggur FME til að eftirlitinu verði veitt heimild, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, til að kveða á um hámark greiðslubyrðarhlutfalls í reglum. Afstaða ráðuneytisins er að rétt sé að fara sér hægt í því að veita eftirlitsaðilum fleiri stjórnþæki er lúta að fjármálastöðugleika en þegar hefur verið gert. Ráðuneytið telur að verið sé að stíga stórt skref með frumvarpinu þar sem lagt er til að Fjármálaeftirlitið hafi heimild til, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, að setja reglur um hámark veðsetningarhlutfalls og ekki sé rétt að ganga lengra að svo stöddu. Líkt og Fjármálaeftirlitið benti á í umsögn sinni er eitt af meginhlutverkum fjármálastöðugleikaráðs að skilgreina þær aðgerðir, aðrar en beitingu stjórnþækja Seðlabanka Íslands í peningamálum, sem taldar eru nauðsynlegar á hverjum tíma til að efla og varðveita fjármálastöðugleika. Það eru tæp tvö ár síðan að lög nr. 66/2014 um fjármálastöðugleikaráð gengu í gildi og má því segja að opinber stefna um fjármálastöðugleika sé skammt á veg komin. Ný þjóðhagsvarúðartæki á borð við eiginfjárauka hafa verið innleidd án þess að enn hafi reynt á getu þeirra til þess að stuðla að fjármálastöðugleika í íslensku hagkerfi og samspil þeirra við önnur stýritæki sem stjórnvöld hafa úr að ráða. Ráðuneytið útilokar ekki að settar verði reglur um lánagreiðsluhlutföll í framtíðinni en telur rétt að frekari reynsla af beitingu þjóðhagsvarúðartækja liggi fyrir áður svo betur megi meta þörfina fyrir þær. Að lokum ber að nefna að með lögum nr. 33/2013 um neytendalán komu fram almennar reglur um samræmda framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats sem unnið hafa gegn útlánaþenslu. Í fasteignalánafrumvarpinu er lagt til að settar verði frekari kröfur en nú gilda hvað varðar heimildir lánveitenda til að veita fasteignalán þrátt fyrir neikvætt greiðslumat til að stuðla að ábyrgum lánveitingum.

Samantekt á tillögum fjármála- og efnahagsráðuneytisins um breytingar á frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda í kjölfar umsagna haghafa við þinglega meðferð.

1. gr.

Við 3. gr. frumvarpsins bætast tvær nýjar málsgreinar, 2. og 3. mgr., svohljóðandi:

2. Um lán sem veitt eru vegna endurbóta á fjöleignarhúsi samkvæmt ákvörðun húsfundar skv. lögum um fjöleignarhús gilda ekki ákvæði VII. kafla. Hið sama á við um lán sem veitt eru til að breyta íbúðarhúsnæði til að mæta sérþörfum vegna fötlunar eða veikinda.

3. Um endurfjármögnun fasteignaláns án hækkunar höfuðstóls gilda ekki ákvæði VII. kafla.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 4. gr. frumvarpsins:

a. 5. og 10. tl. 4. gr. frumvarpsins falla brott.

b. Nýr töluliður, 5. tl., bætist við, svohljóðandi:

Greiðsluerfiðleikar: Tilvik þar sem neytandi getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar eða fyrirséð er að hann muni ekki geta staðið við þær vegna breytinga á aðstæðum hans, s.s. vegna örorku, veikinda, atvinnumissis eða andláts maka.

c. Á eftir orðinu „ávinningi“ í 13. tl. 4. gr. frumvarpsins kemur: stundar lánamiðlun, þ.e.

3. gr.

7. gr. frumvarpsins orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Gjöld.

Lánveitanda er aðeins heimilt að krefja neytanda um gjöld sem fram koma í samningi um fasteignalán, byggjast á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint, auk vaxta.

Allar upplýsingar sem ber að veita neytendum á grundvelli laga þessara skulu veittar án endurgjalds.

4. gr.

1. mgr. 9. gr. frumvarpsins orðast svo:

Starfsmenn lánveitenda og lánamiðlara skulu á hverjum tíma hafa fullnægjandi þekkingu og hæfni hvað varðar samningsgerð, lánaframboð, lánveitingu, lánamiðlun og lánaráðgjöf.

5. gr.

5. tl. 2. mgr. 12. gr. frumvarpsins orðast svo:

Tegundir útlánsvaxta þar sem tilgreint er hvort vextir eru fastir eða breytilegir, eða hvort tveggja, ásamt skýringardæmi og stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta og þýðingu þeirra fyrir neytanda. Tilgreina skal skilyrði og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

8. gr.

Á eftir orðunum „skv. 13. gr.“ í 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins kemur: afhenda neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli,.

9. gr.

Í stað orðanna „15 ár“ í 1. tl. 1. mgr. 19. gr. frumvarpsins kemur: 20 ár.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 23. gr. frumvarpsins:

a. Í stað orðsins „10%“ í 4. tl. 1. mgr. kemur: 20%.

b. 5. tl. 1. mgr. orðast svo: Maka sem situr í óskiptu búi né tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán í allt að tólf mánuði.

11. gr.

5. mgr. 24. gr. frumvarpsins orðast svo:

Lánveitandi eða lánamiðlari skal upplýsa neytanda um það að ef neytandi veitir ófullnægjandi upplýsingar kunni það að leiða til þess að ekki sé unnt að meta greiðslugetu og lánsúmsókn hans.

12. gr.

Í stað orðsins „80%“ í 2. mgr. 25. gr. frumvarpsins kemur: 100%.

13. gr.

27. gr. frumvarpsins orðast svo:

Vegna lánveitingar skulu lánveitendur frá aðildarríkjum hafa aðgang að opinberum gagnagrunnum hér á landi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda. Hið sama á við um gagnagrunna fjárhagsupplýsingastofa með starfsleyfi hér á landi. Um vinnslu persónuupplýsinga fer samkvæmt lögum um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga.

Skilyrði fyrir aðgangi að gagnagrunnum skv. 1. mgr. skulu vera án mismununar.

14. gr.

Á eftir orðinu „aðstæður“ í 2. tl. 1. mgr. 32. gr. frumvarpsins kemur: „þ.m.t. um kostnað við umbreytinguna.

15. gr.

Í stað orðanna „kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni“ í 3. mgr. 36. gr. frumvarpsins kemur: 4% af endurgreiðslu og kostnaði lánveitanda við hana.

16. gr.

38. gr. frumvarpsins orðast svo:

Glati samningur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans og eignastöðu.

Forsenda samkomulags skv. 1. mgr. er að neytandi veiti nauðsynlegar upplýsingar um fjárhag sinn og hann geti endurgreitt eftirstöðvar innan hæfilegs tíma. Lánveitanda er jafnframt heimilt að krefjast trygginga séu þær til staðar og gera þær að forsendu slíks samkomulags.

Lánveitandi skal tilkynna neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um niðurstöðu uppgjörs á nauðungarsölnunni þegar markaðsverð eignarinnar skv. 57. gr. laga um nauðungarsölu liggur fyrir. Í tilkynningunni skal neytandi upplýstur um að hann geti óskað eftir samkomulagi um greiðslur eftirstöðva skv. 1. mgr.

17. gr.

2. tl. 45. gr. frumvarpsins fellur brott.

18. gr.

Í stað orðanna „óflekkað mannorð“ í 2. tl. 1. mgr. 42. gr. og 3. tl. 1. mgr. 46. gr. frumvarpsins kemur: gott orðspor.

19. gr.

2. mgr. 46. gr. frumvarpsins orðast svo:

Ráðherra skal í reglugerð ákveða lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara skv.

2. tölul. 1. mgr

20. gr.

25. tl. 1. mgr. 52. gr. frumvarpsins fellur brott.

21. gr.

Ákvæði til bráðabirgða í lögunum orðast svo:

Heimilt er fram til 21. mars 2019 að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns við mat á þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara skv. 9. gr.

22. gr.

Í stað orðsins „lántaki“ í b. lið 12. tölul. 4. gr., 2. og 3. mgr. 23. gr., 2. mgr. 24. gr., 2. tl. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 34. gr. komi: neytandi.

23. gr.

d. liður 5. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán orðast svo:

Greiðslumat: Útreikningur á greiðslugetu neytanda sem m.a. byggist á opinberum neysluviðmiðum.

Alþingi

B.t. Frosta Sigurjónssonar, formanns efnahags- og viðskiptanefndar

v/ Austurvöll

150 REYKJAVÍK

13. september 2016

Tilvísun: 2015120013

Efni: Heimildir til beitingar þjóðhagsvarúðartækja (frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, þskj. 519, 383. mál.)

Notkun þjóðhagsvarúðartækja hefur aukist mjög á síðustu árum, enda viðurkennt alþjóðlega að mikilvægt sé að styðja við fjármálastöðugleika með slíkum stjórnækjum.¹ Reynslan sýnir að heimildir eftirlitsstofnanna til að beita þjóðhagsvarúðartækjum er varða fasteignalánamarkaðinn geta haft áhrif á væntingar markaðsaðila sem aftur getur haft markverð áhrif til draga úr fasteignabólum og uppsöfnun áhættu.²

Áhersla eftirlitsstofnana á kerfisáhættumiðaða nálgun hefur stóraukist í kjölfar fjármálakreppunnar sem hófst haustið 2007. Síðan þá hafa mörg þjóðhagsvarúðartæki verið tekin í notkun sem hafa hvert sína eiginleika.³ Reynsla síðustu ára hefur sýnt að mikilvægt sé að hafa mismunandi stjórnækni tiltæk sem geta unnið gegn uppsöfnun áhættu út frá aðstæðum hverju sinni þar sem ekkert fjármálaáfall er eins.^{4,5,6,7} Með hliðsjóð af framan- greindu er mikilvægt að eftirlitsaðilar hafi viðtækar heimildir til að beita þjóðhagsvarúðartækjum.

Aðgerðir sem hafa bein áhrif á lántakendur, eins og veðsetningarhlutföll (e. loan-to-value, LTV) og skuldahlutföll (e. debt-to-income, DTI) eða lánahlutföll (e. loan-to-income, LTI), hafa reynst áhrifaríkar við að draga úr útlánasveiflum.⁸ Framagreind stjórnækni hafa þann tilgang að takmarka þá fjárhæð sem kaupendur fasteigna geta að hámarki fengið að láni og þannig draga úr eftirspurn á fasteignamarkaði í þjóðhagsvarúðarskyni. Rannsóknir hafa sýnt að það ræðst af aðstæðum hverju sinni hvaða stjórnækni henta best. Írski seðlabankinn hefur t.a.m. sýnt fram á að takmörkun á heildarfjárhæð fasteignalána miðað við tekjur skuldara hafi meiri

¹ IMF (2013). Key aspects of macroprudential policy.

² Igan, D., & Kang, H. (2011). Do loan-to-value and debt-to-income limits work? Evidence from Korea. IMF Working Papers, 1-34.

³ Cerutti, E., Claessens, S. & Laeven, L. (2015) The Use and Effectiveness of Macroprudential Policies: New Evidence. IMF Working Papers 15/61.

⁴ ESRB (2016), A review of Macroprudential policy in the EU in 2015, maí 2016.

⁵ IMF (2011), Macroprudential Policy: What Instruments and How to Use Them? Lessons from Country Experiences. Working Paper, WP/11/238.

⁶ Borio, C. og Drehmann, M. (2009), Assessing the risk of banking crises – revisited. BIS quarterly review, march.

⁷ Bjarni G. Einarsson, Kristófer Gunnlaugsson, Þorvarður Tjörvi Ólafsson og Þórarinn G. Pétursson (2015) The long history of boom-bust cycles in Iceland Part I: Financial crises. Working paper no. 68. Central bank of Iceland.

⁸ Cerutti, E., Claessens, S. & Laeven, L. (2015) The Use and Effectiveness of Macroprudential Policies: New Evidence. IMF Working Papers 15/61.



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

virgni en veðsetningarhlutfall við þarlendar aðstæður.⁹ Niðurstaða sænska seðlabankans er sú að skuldahlutfall vinnur vel með veðsetningarhlutfallinu til að takmarka útlánavöxt fasteignalána þegar húsnæðisverð fer hækkandi og hefur alþjóðgaldeyrissjóðurinn stutt þessa afstöðu hans.^{10,11,12} Einnig hefur verið sýnt fram á að þessi stjórnþeki virka best í uppgangi fjármálasveiflunnar, þegar útlánavöxtur er mikill, til að draga úr útlánavextinum og minnka líkur á að uppsveiflur endi með fjármálaáfalli.¹³ Því er mikilvægt að hafa slík stjórnþeki tiltæk tímanlega.

Englandsbanki og danska fjármálaeftirlitið hafa nú þegar heimildir til að beita bæði veðsetningarhlutfallinu og skuldahlutfallinu og írski seðlabankinn hefur innleitt bæði veðsetningarhlutfall og lánahlutfall til að mæta uppsöfnun áhættu á fasteignamarkaði.^{14,15,16} Eins hafa eftirlitsstofnanir á Kýpur, Eistlandi, Tékklandi, Litháen, Rúmeníu, Póllandi og Slóvakíu heimildir til að setja á, eftir aðstæðum, bæði veðsetningarhlutfall og greiðslubyrðahlutfall (e. debt service-to-income, DSTI). Fjármálastöðugleikaráð Þýskalands hefur lagt til að innleidd verði í þarlend lög þjóðhagsvarúðartæki, m.a. veðsetningarhlutfall, skuldahlutfall og greiðslubyrðahlutfall, fyrir fasteignamarkaðinn.¹⁷ Eins og sést af þessari upptalningu þá er almennt talið mikilvægt að hægt sé að grípa til fjölbreyttra þjóðhagsvarúðartækja með hliðsjón af aðstæðum á fasteignamarkaði hverju sinni.

Fjármálaeftirlitið hefur safnað gögnum um stóran hluta veittra fasteignalána til neytenda á tímabilinu júlí 2014 til og með apríl 2016. Greining á þeim gögnum bendir til þess að virgni veðsetningarhlutfallsins sé ólík virgni stjórnþekja sem takmarka heildarfjárhæð fasteignalána út frá tekjum lántaka. Bæði virka þessi stjórnþeki mismunandi á lánveitendur sem og lántaka. Fjármálaeftirlitið bar til að mynda saman beitingu veðsetningarhlutfalls við 85% og greiðslubyrðarhlutfalls við 40%. Þess ber að geta að aðgerðirnar hafa sambærileg áhrif á fjölda lántaka sem yrðu fyrir áhrifum af aðgerðinni sem og fjárhæð nýrra fasteignalána sem yrði ekki veitt kæmi til slíkra aðgerða. Á hinn bóginn leiddi könnun eftirlitsins í ljós að efnaminni einstaklingar yrðu frekar fyrir áhrifum af innleiðingu 85% veðsetningarhlutfalls heldur en ef innleitt yrði 40% greiðslubyrðarhlutfall. Einnig kom í ljós að tilteknir lánveitendur yrðu fyrir talsvert meiri áhrifum en aðrir ef veðsetningarhlutfallið yrði takmarkað, en dreifing milli lánveitenda yrði mun jafnari ef greiðslubyrðarhlutfallið yrði notað.

Eitt af meginhlutverkum fjármálastöðugleikaráðs skv. c-lið 2. mgr. 4. gr. laga nr. 66/2014, er „að skilgreina þær aðgerðir, aðrar en beitingu stjórnþekja Seðlabanka íslands i

⁹ Kelly, R., McCann, F. & O'Toole, C. (2015). Credit conditions, macroprudential policy and house prices. Kynning frá EBA Policy Research Workshop 2015.

¹⁰ Sveriges Riksbank, 2015a, Financial Stability Report, 2015:1.

¹¹ Alfelt, Lagerwall og Ölcer (2015). An analysis of the debt-to-income limit as a policy measure, Economic commentaries, Sveriges Riksbank, nr. 8, 2015.

¹² IMF (2015), 2015 article IV consultation – press release staff report; informational annex; and statement by the executive director for Sweden, december.

¹³ Cerutti, E., Claessens, S., & Laeven, L. (2015). The use and effectiveness of macroprudential policies: new evidence. Journal of Financial Stability.

¹⁴ Bank of England (2015), The financial policy committee's powers over housing tools, a policy statement, July.

¹⁵ ESRB (2016), A review of Macroprudential policy in the EU in 2015, maí 2016.

¹⁶ Central bank of Ireland (2015), Central Bank announces new regulations on residential mortgage lending, press release 27 January.

¹⁷ ESRB (2016), A review of Macroprudential policy in the EU in 2015, maí 2016.



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

peningamálum, sem eru taldar nauðsynlegar á hverjum tíma til að hafa áhrif á fjármálakerfið í þeim tilgangi að efla og varðveita fjármálastöðugleika". Til þess að ráðið geti sinnt þessu hlutverki sínu er ljóst að nægjanleg þjóðhagsvarúðartæki þurfa að vera til staðar sem vinna gegn fjármálegum óstöðugleika sem getur verið af mismunandi toga og kallað á ólíkar aðgerðir.

Með hliðsjón af framangreindu telur Fjármálaeftirlitið mikilvægt að auk heimildar til að ákvarða hámark veðsetningarhlutfalls, sem þegar hefur verið lögð til í frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda, verði einnig lögð til sambærileg heimild í frumvarpinu varðandi takmörkun á heildarfjárhæð fasteignalána eða greiðslubyrði miðað við tekjur neytanda að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs. Í samræmi við þetta leggur Fjármálaeftirlitið til eftirfarandi tillögu til breytinga á frumvarpinu:

Fyrirsögn VII. kafla laganna verður: **Veðsetningarhlutföll o.fl.**

Á eftir 26. gr. komi ný grein, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Takmörkun í hlutfalli við tekjur neytanda.

Fjármálaeftirlitinu er heimilt, að fengnu áleti fjármálastöðugleikaráðs, að ákveða í reglum hámark heildarfjárhæðar fasteignaláns eða greiðslubyrðar þess í hlutfalli við tekjur neytanda.

Takmörkun í reglum skv. 1. mgr. getur verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign.

Lánveitanda er óheimilt að veita fasteignalán til neytanda ef heildarfjárhæð fasteignaláns eða greiðslubyrði þess fer yfir þau mörk sem kveðið er á um í reglum skv. 1. mgr.

Eftirfarandi breyting verður á 1. mgr. 56. gr. (áður 55. gr.):

- a. 3. tölul. orðast svo: Veðsetningarhlutföllum o.fl. skv. VII. kafla.

Eftirfarandi breyting verður á 1. mgr. 57. gr. (áður 56. gr.):

- a. Á eftir 4. tölul. komi nýr töluliður, svohljóðandi: 27. gr. um takmörkun í hlutfalli við tekjur neytanda.

Að sama skapi leggur Fjármálaeftirlitið til að sú breyting verði gerð á 1. mgr. 25. gr. frumvarpsins að málsgreinin orðist svo:

Fjármálaeftirlitinu er heimilt, að fengnu áleti fjármálastöðugleikaráðs, að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána.

Fjármálaeftirlitið telur framangreinda breytingu á aðkomu fjármálastöðugleikaráðs í betra samræmi við lög um fjármálastöðugleikaráð nr. 66/2014 en samkvæmt c. lið 2. mgr. 4. gr. laganna skal fjármálastöðugleikaráð skilgreina þær aðgerðir, aðrar en beitingu stjórnækja Seðlabanka Íslands í peningamálum, sem eru taldar nauðsynlegar á hverjum tíma til að hafa áhrif á fjármálakerfið í þeim tilgangi að efla og varðveita fjármálastöðugleika. Fjármálastöðugleikaráð er enda vettvangur samráðs, upplýsingaskipta og stefnumótunar vegna fjármálastöðugleika sbr. 1. mgr. 4. gr. laganna. Í 5. gr. laganna er fjallað um heimild



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

fjármálastöðugleikaráðs til að beina tilmælum til þar til bærra stjórnvalda um aðgerðir til að mæta aðstæðum sem upp hafa komið og eru líklegar til að ógna fjármálastöðugleika eða hafa óæskileg áhrif á fjármálakerfið. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum um fjármálastöðugleikaráð segir um 5. gr. að fjármálastöðugleikaráði sé ekki ætlað beint ákvörðunarvald því það vald verði eftir sem áður hjá aðildarstofnunum ráðsins, þ.e. Seðlabanka Íslands og Fjármálaeftirlitinu. Verkefni ráðsins séu frekar að hafa yfirsýn yfir heildarstöðu fjármálakerfisins en sú yfirsýn kunni að benda til þess að grípa þurfi í taumana, til að mynda til að vara við tiltekinni þróun. Gæti ráðið þá beint tilmælum til Fjármálaeftirlitsins um að eftirlitið fylgdist sérstaklega með þróuninni eða grípi jafnvel til aðgerða.

Fjármálaeftirlitið telur samkvæmt þessu að það sé í betra samræmi við tilgang og efni laga um fjármálastöðugleikaráð nr. 66/2014 að Fjármálaeftirlitið geti ákveðið í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána að undangengnu áleti fjármálastöðugleikaráðs frekar en að undangengnum tilmælum. Fjármálaeftirlitið bendir á að framangreind aðkoma fjármálastöðugleikaráðs á sér fyrirmyndir, sbr. til að mynda í frumvarpi til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, lögum um Seðlabanka Íslands og lögum um neytendalán (erlend lán, varúðarreglur), þskj. 520, 384. mál. Þar er talað um heimild Seðlabanka Íslands, í þágu fjármálastöðugleika og að undangenginni kynningu í fjármálastöðugleikaráði, að setja lánastofnunum reglur um hámark á útlánnum tengdum erlendum gjaldmiðlum til aðila sem ekki eru varðir fyrir gjaldeyrisáhættu.

Virðingarfyllt,

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ



Jón Þór Sturluson



Einar Jón Erlingsson

Alþingi
B.t. efnahags- og viðskiptanefndar
v/ Austurvöll
150 REYKJAVÍK

6. janúar 2016
Tilvísun: 2015120013

Efni: Frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.

Fjármálaeftirlitið vísar til tölvubréfs nefndasviðs Alþingis, dags. 8. desember 2015, þar sem óskað var umsagnar stofnunarinnar um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Þess var óskað að umsögnin bærist eigi síðar en 6. janúar 2016.

Nefndin sem vann að samningu frumvarpsins var meðal annars skipuð fulltrúa Fjármálaeftirlitsins.

Fjármálaeftirlitið styður framgang frumvarpsins en telur þó ástæðu til að koma eftirfarandi athugasemdum og ábendingum á framfæri:

Varðandi 4. gr. frumvarpsins Skilgreiningar

Bent er á að hugtökin *gistiríki* og *heimaríki* eru skilgreind í ákvæðinu þrátt fyrir að koma hvergi annars staðar fram í frumvarpstextanum.

Varðandi 42. gr. frumvarpsins Umsókn og skilyrði skráningar

Í 4. tölul. 1. mgr. 42. gr. frumvarpsins er kveðið á um það skilyrði fyrir skráningu lánveitanda að hann sé fjárhagslega heilbrigður. Bent er á að framangreint skilyrði er mjög matskennt og er ekki að finna nánari skýringar á fjárhagslegu heilbrigði í athugasemdum við umrætt ákvæði frumvarpsins. Þá er vakin athygli á 19. gr. laga nr. 32/2005 um miðlun váttrygginga sem kveður á um fjárhagslega stöðu váttryggingamiðlara og aðgerðir sem váttryggingamiðlari og Fjármálaeftirlitinu ber að grípa til ef váttryggingamiðlari getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Æskilegt er að sambærilegt ákvæði verði að finna í lögum um fasteignalán.

Varðandi 46. gr. frumvarpsins Skilyrði fyrir skráningu

Bent er á að í 3. tölul. 1. mgr. 46. gr. frumvarpsins er fjallað um hæfisskilyrði stjórnarmanna lánamiðlara, sem starfar sem lögaðili, en æskilegt er að einnig yrði fjallað um hæfisskilyrði framkvæmdastjóra slíkra lánamiðlara til að gæta samræmis við hæfisskilyrði framkvæmdastjóra lánveitenda sbr. 2. tölul. 1. mgr. 42. gr. frumvarpsins.

Þá er vakin athygli á því að hugtakið *óflekkað mannorð*, í 42. og 46. gr. frumvarpsins, er ekki að finna lengur í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 þegar fjallað er um hæfisskilyrði stjórnarmanna og framkvæmdastjóra. Þess í stað er kveðið á um gott orðspor.

Í ákvæðinu er kveðið á um það skilyrði fyrir skráningu lánamiðlara að hann sé með fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu eða aðra sambærilega tryggingu og er ráherra heimilað



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

skv. 2. mgr. ákvæðisins að kveða á um lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingarinnar í reglugerð. Fjármálaeftirlitið bendir á að ákveðins misræmis gæti milli frumvarpsákvæðanna sem kveða á um reglugerðarheimild ráðherra, þar sem til að mynda segir í 3. mgr. 9. gr. að ráðherra *setji* reglugerð um þekkingu og hæfni starfsmanna, en í 2. mgr. 46. gr. segir að ráðherra *geti* í reglugerð ákveðið lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara. Í 60. gr. frumvarpsins er svo að finna reglugerðarheimild þar sem segir að ráðherra *setji* reglugerðir um m.a. þekkingu og hæfni starfsmanna og lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara. Til að gæta samræmis og einnig til að tryggja að ákvæði um lágmarksfjárhæð tryggingar verði sett í reglugerð, telur Fjármálaeftirlitsins að nauðsynlegt sé að 2. mgr. 46. gr. frumvarpsins orðist svo:

Ráðherra setur reglugerð um lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara skv. 2. tölul. 1. mgr.

Varðandi 52. gr. frumvarpsins Stjórnvaldssektir

Bent er á að samkvæmt 19. tölul. 1. mgr. 52. gr. frumvarpsins getur Neytendastofa lagt stjórnvaldssektir á lánveitanda eða lánamiðlara sem brýtur gegn 25. gr. um hámark veðsetningarhlutfalls, en Fjármálaeftirlitið hefur einnig heimild til að sekta fyrir brot gegn umræddri grein sbr. 3. tölul. 1. mgr. 56. gr. frumvarpsins. Þetta eru væntanlega mistök enda mun Fjármálaeftirlitið hafa eftirlit með veðsetningarhlutföllum samkvæmt 3. tölul. 1. mgr. 55. gr. frumvarpsins. Er því lagt til að 19. tölul. 1. mgr. 52. gr. frumvarpsins verði felldur brott.

Heimildir til beitinga þjóðhagsvarúðartækja

Fjármálaeftirlitið telur mikilvægt að til viðbótar við heimild til að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, verði a.m.k. sett sambærileg heimild til að ákveða í reglum hámark greiðslubyrðarhlutfalls fasteignalána.

Fjármálaáföll og kreppur sem eiga upptök sín í fasteignabólu og aukningar í skuldsetningu heimila eiga það til að vera kostnaðarsamari, lengri og alvarlegri en áföll sem orsakast að öðrum þáttum. Ástæðan er m.a. að bólu myndunin er drifin áfram af aukinni skuldsetningu (eða gírun) heimila á fjármagnsmarkaði, sem við fall eignaverðs gerir viðsnúning erfiðan þar sem undirliggjandi tryggingar geta orðið ófullnægjandi. Raunvirði fasteigna hefur einnig veruleg áhrif á neysluákvæðanir heimila.^{1,2} Mikill samdráttur í neyslu heimila, í kjölfar þess að fasteignabóla springur, getur því haft afdrifarík og víxlverkandi áhrif á rekstrargrundvöll fyrirtækja og lánastofnana.³

Veðsetningarhlutfall sem og önnur stjórnþæki svo sem greiðslubyrðarhlutfall (e. Debt-Service-to-Income) sem takmarka (eða rýmka) veitingar fasteignalána, hafa þann tilgang að hægja á verðbreytingum á fasteignamarkaði, bæði til hækkunar og lækkunar, í þjóðhagsvarúðarskyni. Virkni þeirra snýr einkum að því að takmarka þá fjárhæð sem kaupendur fasteigna geta að hámarki fengið að láni. Það ræðst af aðstæðum hverju sinni, hvaða stjórnþæki henta best.

¹ Case, K. E., Quigley, J. M., & Shiller, R. J. (2005). Comparing wealth effects: the stock market versus the housing market. *Advances in macroeconomics*, 5(1).

² Carroll, C. D., Otsuka, M., & Slacalek, J. (2011). How large are housing and financial wealth effects? A new approach. *Journal of Money, Credit and Banking*, 43(1), 55-79.

³ Mian, A. R., Rao, K., & Sufi, A. (2013). Household balance sheets, consumption, and the economic slump. *Chicago Booth Research Paper*, (13-42).



FJÁRMÁLAEFTIRLITID

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Í nýrri rannsókn írska seðlabankans er möguleg virkni mismunandi þjóðhagsvarúðartækja er tengjast fasteignamarkaði⁴ metin og er niðurstaðan sú að takmörkun á heildarfjárhæð fasteignalána miðað við tekjur hafi meiri virkni en veðsetningarhlutfall við þarlendar aðstæður.⁵ Slíkt er ekki hægt að heimfæra beint á Ísland en í þessum niðurstöðum felst sterk vísending um að mikið gagn sé af því að hafa fleiri stjórnþæki tiltæk en veðsetningarhlutfallið eingöngu. Í samræmi við það hafa önnur ríki sem innleitt hafa sams konar reglur, eða vinna að því um þessar mundir, horft til fjölbreyttari kosta en veðsetningarhlutfalls.

Í fjármálastöðugleikariti sænska seðlabankans, sem kom út fyrr á þessu ári, er kallað eftir löggjöf til að heimila sænska fjármálaeftirlitinu að setja frekari reglur um veitingu húsnæðislána. Meðal þess sem kallað er eftir eru reglur er varða kröfur um afborganir af höfuðstól fasteignalána og samræmt greiðslumat fyrir lántaka fasteignalána. Einnig er kallað eftir heimild til að ákvarða skuldsetningarhlutfall (e. Debt-to-income, DTI), enda vinnur það vel með veðsetningarhlutfallinu til að takmarka útlánavöxt fasteignalána þegar húsnæðisverð fer hækkandi.⁶ Sænski seðlabankinn hefur undanfarið lagt áherslu á að rannsaka húsnæðismarkaðinn í Svíþjóð⁷ og hvernig þjóðhagsvarúðartæki virka á hagkerfið.⁸ Sérstaklega hefur notkun skuldsetningarhlutfalls sem þjóðhagsvarúðartæki verið skoðuð.⁹ Niðurstaða starfsmanna bankans er sú að þjóðhagsvarúðartæki sem takmarkar hvað heimili geta nýtt af ráðstöfunartekjum sínum í afborganir og vexti af fasteignalánunum sé mikilvæg viðbót við önnur tæki sem ætlað er að varðveita fjármálastöðugleika.

Í fréttatilkynningu frá því í nóvember s.l. ítrekaði sænski seðlabankinn afstöðu sína og sagði að það ætti að vera í hæsta forgangi hjá sænsku stjórninni að festa í lög umboð til handa fjármálaeftirlitinu að framfylgja þjóðhagsvarúðarstefnu til að hægt sé að minnka þá áhættu sem felst í hækkandi húsnæðisverði og háu og hækkandi skuldahlutfalli sænskra heimila. Þar eru meðal annars nefnd þjóðhagsvarúðartæki sem takmarka getu heimila til að taka á sig aukin fasteignalán. Í skýrslu Alþjóðagjaldeyrissjóðsins frá því í desember s.l. er fjallað um efnahagsástandið í Svíþjóð og þar er tekið undir sjónarmið sænska seðlabankans og kallað eftir heimildum til að setja reglur sem takmarka heildarfjárhæð fasteignalána út frá tekjum lántaka.

Fjölmörg önnur lönd Evrópusambandsins hafa nú þegar innleitt þjóðhagsvarúðartæki sem miða að því að takmarka fasteignalán til neytenda. Hinar ýmsu þjóðir hafa beitt mismunandi þjóðhagsvarúðartækjum til að ná þessu fram enda aðstæður breytilegar milli landa.

⁴ Dæmi um þjóðhagsvarúðartæki sem takmarka heildarfjárhæð fasteignalána miðað við tekjur eða greiðslugetu lántaka eru t.d. greiðslubyrðarhlutfall (e. Debt-Service-to-Income, DSTI), skuldsetningarhlutfall (e. Debt-to-Income, DTI) og lánahtlutfall (e. Loan-to-Income, LTI).

⁵ Kelly, R., McCann, F. & O'Toole, C. (2015). Credit conditions, macroprudential policy and house prices. Kynning frá EBA Policy Research Workshop 2015. (<https://www.eba.europa.eu/documents/10180/1018121/Kelly,%20McCann,%20O'Toole+-+Credit+conditions,%20macroprudential+policy+and+house+prices+-+Presentation.pdf>)

⁶ Sveriges Riksbank, 2015a, Financial Stability Report, 2015:1.

⁷ Emanuelsson, Melander og Molin (2015). Financial risks in the household sector, Economic commentaries, Sveriges Riksbank, nr. 6, 2015.

⁸ Guibourg og Lagerwall (2015). How is the economy affected by macroprudential policy measures?, Economic commentaries, Sveriges Riksbank, nr. 9, 2015.

⁹ Alfelt, Lagerwall og Ölcer (2015). An analysis of the debt-to-income limit as a policy measure, Economic commentaries, Sveriges Riksbank, nr. 8, 2015.



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Englandsbanki hefur til að mynda takmarkað lánahlutfall (e. Loan-to-Income, LTI) þannig að ekki meira en 15% af heildarfjárhæð lánveitinga til fasteignakaupa mega vera með hærri lánahlutfall en 4,5. Seðlabanki Eistlands hefur nýverið takmarkað greiðslubyrðarhlutfall við 50%, þó með samskonar undanþágu og Englandsbanki. Tékkneski seðlabankinn hefur einnig sett á hámark greiðslubyrðarhlutfalls upp á 35% fyrir tekjulægri hópa en 60% fyrir þá sem teljast tekjuháir. Í Ungverjalandi eru einnig hámark á greiðslubyrðarhlutföllum en þó mismunandi eftir tekjum lántaka og í hvaða gjaldmiðli lánað er. Í samræmi við rannsókn írska seðlabankans, sem áður var fjallað um, hefur bankinn sett reglur um hámark lánahlutfalls, þó með sambærilegri undanþágu og Englandsbanki.

Eins og sést af þessari upptalningu þá er þjóðhagsvarúðartækjum sem miða að því að takmarka skuldsetningu heimila og vinna gegn bóllumyndun á fasteignamarkaði beitt á mismunandi hátt, allt eftir aðstæðum og undirliggjandi áhættuþáttum. Það er því mikilvægt að hægt sé að grípa til fjölbreyttra þjóðhagsvarúðartækja eftir því sem við á. Eitt af meginhlutverkum fjármálastöðugleikaráðs skv. c-lið 2. mgr. 4. gr. laga nr. 66/2014, er „að skilgreina þær aðgerðir, aðrar en beitingu stjórnækja Seðlabanka Íslands í peningamálum, sem eru taldar nauðsynlegar á hverjum tíma til að hafa áhrif á fjármálakerfið í þeim tilgangi að efla og varðveita fjármálastöðugleika“. Til þess að ráðið geti sinnt þessu hlutverki sínu er ljóst að nægjanleg þjóðhagsvarúðartæki þurfa að vera til staðar sem vinna gegn fjármálalegum óstöðugleika sem getur verið af mismunandi toga og kallað á ólíkar aðgerðir.

Við núverandi aðstæður á fasteignamarkaði á Íslandi er til að mynda hætta á að hámark veðsetningarhlutfalls hafi ekki mikla virkni nema að það verði ákvarðað mjög lágt, sem hefði mögulega miklar ófyrirséðar aukaverkanir.

Fjármálaeftirlitið telur því mikilvægt að auk heimildar til að ákvarða hámark veðsetningarhlutfalls verði að minnsta kosti sett í umrædd lög sambærileg heimild varðandi greiðslubyrðarhlutfall. Lagaákvæðin gætu verið orðuð á eftirfarandi hátt:

X. gr

Hámark greiðslubyrðarhlutfalls

Fjármálaeftirlitinu er heimilt, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, að ákveða í reglum hámark greiðslubyrðarhlutfalls fasteignalána.

Hámark greiðslubyrðarhlutfalls í reglum settum skv. 1. mgr. getur numið frá 25% til 50% og getur verið mismunandi eftir lánaflokkum og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign.

Lánveitanda er óheimilt að veita fasteignalán til neytanda ef það leiðir til þess að greiðslubyrðarhlutfall neytanda fer yfir hámark í reglum settum skv. 1. mgr.

X. gr.

Útreikningur greiðslubyrðarhlutfalls

Fjármálaeftirlitinu er heimilt að kveða nánar á um útreikning greiðslubyrðarhlutfalls í reglum, svo sem til hvaða lána skuli líta til við útreikninginn.



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Verði ekki talin ástæða til að veita Fjármálaeftirlitinu umrædda heimild þá telur Fjármálaeftirlitið að skoða beri gaumgæfilega hvort ástæða sé til að fylgja fordæmi Noregs og setja í lögin heimild til handa ráðherra til að setja reglugerð um hámark greiðslubyrðarhlutfalls og önnur sambærileg stjórnþæki í þjóðahagsvarúðarskyni.

Virðingarfyllt,

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ



Jón Þór Sturluson



Guðrún Finnborð Pórðardóttir

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík 6. janúar 2016

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda

Óskað hefur verið eftir umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda (þskj. 519, 383. mál á 145. löggjafarþingi). Íbúðalánasjóður telur ekki ástæðu til að skila ítarlegri greinargerð þar sem sjóðurinn hefur átt fulltrúa við gerð umrædds frumvarps og ritun greinargerðar með því. Engu að síður telur Íbúðalánasjóður mikilvægt að koma á framfæri nokkrum athugasemdum við einstakar greinar frumvarpsins. Jafnframt vill Íbúðalánasjóður árétta 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 húsnæðismál frá maí 2104. Er slíkt til þess fallið að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og réttaröryggi neytenda.

Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins:

3. gr. – undanþágur frá gildisviði laganna (frumvarpsins)

Í 5. tl. 3. gr. eru undanþegin gildisviði laganna lán sem veitt eru takmörkuðum fjölda aðila, samkvæmt lögum, með almannahagsmuni í huga. Þurfa lánin annað hvort að vera án vaxta eða með lægri vöxtum en markaðsvöxtum eða með öðrum hagstæðari skilmálum en almennt gilda og með vöxtum sem ekki eru hærri en markaðsvextir. Orðalag greinarinnar verður ekki skilið á annan veg en að ekki nægi að lánin séu með öðrum hagstæðari skilmálum en almennt gilda heldur sé það jafnframt skilyrði að vextir séu ekki hærri en markaðsvextir. Með markaðsvöxtum er átt við vexti skv. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu. Hjá Íbúðalánasjóði er sérstakur lánaflokkur, sérþarfalán sem eru veitt til kaupa eða breytinga á húsnæði vegna sérþarfa vegna fötlunar eða veikinda. Lánin eru veitt til viðbótar við almenn íbúðalán og geta farið upp í 90% af verðmæti hinnar veðsettu eignar. Kjör lánanna eru hin sömu og á almennum íbúðalánum og er gert lánshæfis- og greiðslumat vegna þeirra. Lánin eru vissulega með hagstæðari skilmálum en almennt gilda (hærra veðsetningarhlutfall), bjóðast eingöngu takmörkuðum fjölda aðila og eru veitt á grundvelli laga með almannahagsmuni í huga. Vextir eru hins vegar hærri en almennir vextir verðtryggðra útlána ákvarðaðir af Seðlabanka Íslands á grundvelli 4. gr. vaxtalaga, og lánin því ekki undanþegin lögunum. Að mati Íbúðalánasjóðs er nauðsynlegt að undanþiggja sérþarfalán ákvæðum laganna m.a. vegna ákvæða um hámark veðsetningarhlutfalls. Er þess vegna lagt til að 5. töluliður 3. gr. hljóði svo:

Sem veitt eru takmörkuðum fjölda aðila samkvæmt lögum með almannahagsmuni í huga, án vaxta eða með lægri vöxtum en markaðsvöxtum eða með öðrum hagstæðari skilmálum en almennt gilda á markaði.

12. gr. - upplýsingagjöf

Frumvarpið gerir ráð fyrir í 6. og 7. tl. 1. mgr. 12. gr. að útbúin séu skýringardæmi um verðtryggt lán annars vegar og lán tengt erlendum gjaldmiðli hins vegar. Íbúðalánasjóður telur allt eins mikilvægt að útbúið sé skýringardæmi fyrir óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum. Er eðli slíkra lána ekki mjög frábrugðið eðli verðtryggðra og gengistryggðra lána að öðru leiti en því að vaxtabreytingar eru ótryggari og leyndari en bæði verðtrygging (2ja mánaða fyrirvari á breytingu) og gengistrygging. Væri jafnframt eðlilegt að hafa greinargóða lýsingu á því við hvaða aðstæður vextir láns breytist og þær forsendur sem þurfa að vera fyrir hendi varðandi breytinguna.

18. gr. Árleg hlutfallstala kostnaðar

Í 3. mgr. 18. gr. er fjallað um útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar þegar lán er verðtryggt. Þessi uppsetning útreikningsins felur það í sér að árleg hlutfallstala kostnaðar verður ekki samanburðarhæf fyrir verðtryggð lán annars vegar og óverðtryggð lán hins vegar. Eru verðtryggð lán reiknuð út frá liðinni verðbólgu, en óverðtryggð lán út frá gildandi vöxtum sem venjulega eru ákvarðaðir út frá framtíðarspá á verðbólgu. Gera þessir útreikningar því ráð fyrir að annars vegar sé reiknað út frá sögulegum gögnum og hins vegar út frá spá til framtíðar og árleg hlutfallstala kostnaðar því ekki samanburðarhæf. Þá getur samanburður á árlegri hlutfallstölu kostnaðar á verðtryggðu og óverðtryggðu láni beinlínis verið villandi þar sem hún ein og sér gefur ekki nægilega skýra mynd af raunkostnaði lána þegar forsendur lánsins eru breytilegar. Því hentar árleg hlutfallstala kostnaðar vel til að bera saman tvö verðtryggð lán en síður til að bera saman verðtryggt og óverðtryggt lán.

19. gr. Viðbótar – árleg hlutfallstala kostnaðar

Óljóst er að mati Íbúðalánasjóðs hvort reikna skuli viðbótar – ÁHK þegar samningur kveður á um fasta vexti í skemmri tíma en fimm ár, þá á grundvelli 1. töluliðar 1. mgr. 19. gr. Þá bendir Íbúðalánasjóður á að í ljósi aðstæðna hér á landi geti verið eðlilegt að ganga lengra en tilskipunin segir til um og gefa út viðbótar – ÁHK á grundvelli 2. töluliðar 1. mgr. 19. gr. fyrir öll lán sem eru með tímabundnum föstum vöxtum í upphafi lánstíma, óháð tímalengd.

25. gr. Hámark veðsetningarhlutfalls

Íbúðalánasjóður veitir endurbótalán sem tiltekið hlutfall af kostnaði við endurbætur og er ekki gerðar kröfur um að lánið rúmist innan við 80% af verðmæti eignarinnar. Eru lánin veitt til nauðsynlegra endurbóta á eigninni sem jafnframt eru til þess fallnar að halda hinni veðsettu eign við og tryggja áframhaldandi verðgildi hennar. Þá er gjarnan um að ræða þvingaðar framkvæmdir sem ákveðnar eru af húsfélögum og nauðsynlegt að tryggja möguleika á því að lána til þessara framkvæmda. Hætt er við að hámark veðsetningarhlutfalls sem ákvarðað verður á bilinu 60-90% takmarki mjög heimildir til veitinga endurbótalána og er því lagt til að slík lán Íbúðalánasjóðs verði undanskilin umræddu hámarki. Önnur niðurstaða gæti leitt til verulegra óþæginda fyrir eigendur fasteigna í fjöleignarhúsum sem þarfnast endurbóta.

37. gr. Aðgerðir áður en krafist er nauðungarsölu

Óskýrt er að mati Íbúðalánasjóðs hvaða skylda felst í ákvæði 37. gr. fyrir lánveitanda sér í lagi þar sem heimilt er að sekta fyrir brot á greininni. Þyrfti greinin að vera skýrari um hvers sé krafist af höndum lánveitanda.

Ákvæði til bráðabirgða

Í ákvæði til bráðabirgða er heimild fyrir ráðherra að ákveða í reglugerð að fram til 21. mars 2019 verði eingöngu horft til reynslu viðkomandi starfsmanns þegar metin er þekking og hæfni starfsmanna sbr. 3. mgr. 9. gr. frumvarpsins. Það er mat Íbúðalánasjóðs að nauðsynlegt sé að veita slíkan aðlögunartíma og væri því æskilegra að bráðabirgðaákvæðið kvæði á um aðlögunartíma í stað þess að kveða á um heimild ráðherra til að setja hann í reglugerð.

Fyrir hönd Íbúðalánasjóðs

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir og Gunnhildur Gunnarsdóttir

Reykjavík, 13. janúar 2016

Alþingi
B.t. efnahags- og viðskiptanefndar
nefndasvid@althingi.is
Alþingi við Austurvöll
150 Reykjavík

Efni: Athugasemdir Íslandsbanka hf. við drög að frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda, mál nr. 383, þskj. 519, 145. löggjafarþing 2015-2016.

Auk sameiginlegra athugasemda frá SFF gerir Íslandsbanki eftirfarandi athugasemdir við einstaka greinar og atriði sem þarfnast frekari skýringa:

3. mgr. 22. greinar. Ákvörðun um lánveitingu.

3 mgr. 22 gr. Í greininni segir: „Lánveitandi skal varðveita gögn sem lögð eru til grundvallar ákvörðun um lánveitingu út lánstímann“. Við hvað er átt þegar talað eru um „gögn sem lögð eru til grundvallar ákvörðun um lánveitingu“? Er til að mynda nægjanlegt að geyma niðurstöður úr greiðslumati eða er ætlast til þess að lánveitendur geymi jafnframt þau gögn sem greiðslumatið sjálft byggðist á? Þessi grein mætti vera skýrari enda er þessi tilvísun til „gagna“ mjög opin. Athugasemdir frumvarpinu skilja þetta eftir enn opnara, en þar er aðeins tekið fram að „öll gögn sem tengjast lánveitingunni“ skuli vistuð. Fasteignalán geta verið veitt til allt að 40 ára og er tæpast raunhæft að geyma öll gögn til jafnlengdar. Einnig orkar tvímælis að bankar geymi skattframtöl og launaseðla í lengri tíma að teknu tilliti til persónuverndarsjónarmiða. Bent er á að dómstólar hafa til að mynda ekki talið að fjármálastofnunum beri að geyma greiðslumatsgögn til lengri tíma og í reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat er þessi tími 5 ár. Telja verður vafa undirorpið að tilskipunina og/eða kröfur EBA megi skilja með þessum hætti, frekar sé átt við að varðveitt sé samantekin niðurstaða úr lánshæfismatskerfum (e. credit score).

6. mgr. 22. greinar. Ákvörðun um lánveitingu, veiting láns þrátt fyrir neikvætt greiðslumat.

Ef lánveitandi ákveður að veita neytanda lán þrátt fyrir neikvætt greiðslumat skal hann útskýra fyrir neytanda ákvörðun sína og skjalfesta rökstuðninginn. Hugsanlega er betra að hafa ákvæðið eins og það er í núgildandi neytendalánalögum um að heimilt sé að lána þrátt fyrir neikvætt greiðslumat ef virði trygginga á þeim tíma er meira en fjárhæð lánsins. Þarna er gefin ógreinileg lína sem erfitt er að fullyrða um hvort fylgt hafi verið síðar, til dæmis þegar málið mögulega kemur fyrir úrskurðarnefnd eða dómstóla. Betra er að hafa hreinar línur um það hvenær er heimilt að lána og hvenær ekki.

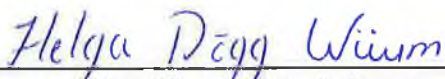
7. mgr. 22. greinar. Ákvörðun um lánveitingu byggð m.a. á framtíðarhorfum neytanda.

Í 7. mgr. 22. gr. segir að við ákvörðun um lánveitingu skuli taka tillit til þátta sem skipta máli við mat á framtíðarhorfum neytanda. Nauðsynlegt er að skilgreina nánar í frumvarpinu eða athugasemdum hvað gæti fallið undir þetta ákvæði. Þetta er mjög íþyngjandi fyrir fjármálastofnanir enda er þarna lagt umfangsmikið huglægt mat á herðar lánveitendum varðandi þá þætti sem gætu haft áhrif á greiðslugetu neytenda í þessu sambandi.

36. grein. Uppgreiðslugjald.

Mikið óhagræði er fyrir bankana að hafa tvær aðferðir við útreikning á uppgreiðslugjaldi, annars vegar útreikning á uppgreiðslugjaldi samkvæmt lögum um neytendalán og hins vegar samkvæmt lögum um fasteignalán, ekki síst í ljósi þess að skilgreining á fasteignaláni getur verið á reiki. Því er lagt til að ákvæði um uppgreiðslugjöld frumvarpsins verði samræmd ákvæðum neytendalánalaga eða öfugt, annað býður upp á óvissu um hvaða reglum skuli beitt.

Virðingarfyllst,
f.h. Íslandsbanka hf.


Helga Dögg Wírum, lögfr.

22. janúar 2016

Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Athugasemdir fyrirtækisins Kreditskors ehf um 20. & 27. grein frumvarps til laga um fasteignalán til neytenda, þingskjal 519-383. mál.

Fyrirtækinu Kreditskori ehf barst ábending um að fram væri komið frumvarp til laga um fasteignalán en 2 greinar frumvarpsins geta haft veruleg áhrif á starfsemi félagsins, eins og fram kemur hér að neðan. Rétt er að geta þess að félaginu var ekki boðið að gerast umsagnaraðili frumvarpsins.

20. gr. frumvarpsins - Framkvæmd lánsþæfis- og greiðslumats

Í 20. gr. frumvarpsins sem fjallar um framkvæmd lánsþæfis og greiðslumats, segir;

"...skal lánveitandi meta lánsþæfi og greiðslugetu neytenda..."

Skilja má af texta þessum að einungis lánveitanda sé heimilt að gera greiðslumat. Miðað við þá túlkun er ljóst að veruleg hættu er á að núverandi texti greinarinnar muni stofna rekstrargrundvelli Kreditskors ehf í verulega hættu.

Kreditskor ehf er félag sem var stofnað árið 2012 til að sinna lánsþæfis- og greiðslumati fyrir einstaklinga á grundvelli umboðs sem félaginu er veitt. Til að svo sé hægt þarf félagið aðgang að fjárhagsupplýsingum umboðenda sinna sem vistaðar eru hjá þeim aðilum sem í dag vista slíkar upplýsingar, svo sem bönkum og öðrum lánastofnunum.

Ef texti 20. greinar frumvarpsins verður samþykktur óbreyttur mun greinin leiða til þess að starfsemi Kreditskors sæti verulegum hindrunum með lögum þessum en samkeppnishindranir ganga gegn samkeppnislögum nr. 44 frá 19. maí 2005, sem hafa það markmið að "...efla virka samkeppni í viðskiptum og þar með vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðsluþátta þjóðfélagsins."

Í umsögn Samkeppniseftirlitsins við 20. grein frumvarpsins, dagsett 7. janúar 2016, segir; „Samkeppniseftirlitinu er kunnugt um sjálfstæð fyrirtæki sem hafa hug á að bjóða upp á greiðslumat. Með hliðsjón af því að í ákvæðinu virðist gengið út frá því að lánveitandi sjálfur verði að framkvæma greiðslumatið verður vart önnur ályktun dregin en að með þessu ákvæði sé komið í veg fyrir að samkeppni á þessu verkefnasviði geti farið fram á víðari vettvangi en hjá lánveitendum sjálfum.“

Í þessu ljósi vill Kreditskor ehf beina þeim tilmælum til nefndarmanna að fleiri aðilum en lánveitanda sé gert mögulegt að gera lánsþæfis- og greiðslumat, enda liggi fyrir umboð og ósk væntanlegra lántakenda að greiðslugeta sé metin fyrir þeirra hönd.

27. gr. frumvarpsins - Aðgangur að gagnagrunni

Allt frá stofnun Kreditskors ehf árið 2012 hefur félagið freistað þess að fá rafrænan aðgang að gagnagrunnum fjármálafyrirtækja í umboði viðskiptavina sinna. Erfiðlega hefur gengið að semja við viðskiptabankana þrjá, Landsbankann, Arion banka og Íslandsbanka um þennan sjálfsagða aðgang sem viðskiptavinir eiga rétt á. Ýmsu hefur verið borið við svo sem tímaleysi tölvudeilda o.s.fr., en túlkun Kreditskors ehf er að trúlega liggi þar að baki tilraun bankanna til að koma í veg fyrir tilvonandi samkeppni. Félagið hefur þegar tengst Íbúðalánasjóði og mun á næstunni tengjast RSK, enda engar hindranir þar í veginum.

Vegna óeðlilegs dráttar á rafrænum aðgangi að gögnum viðskiptavina Kreditskors ehf, sem félagið túlkar sem óeðlilega hindrun á samkeppni, neyddist félagið til að leita réttar síns. Kreditskor sendi inn kæru til Samkeppniseftirlitsins vegna meintrar samkeppnishindrunar Landsbankans og er erindið þar til umfjöllunar. Í framhaldi af kæru félagsins var ákveðið, í samvinnu við Samkeppniseftirlitið, að gera lokatilraun til að leysa málið með samningi og eru samningatilraunir til lausnar á málinu hafnar.

Í þessu ljósi vill Kreditskor ehf beina þeim tilmælum til nefndarmanna að skýrar sé kveðið á um að aðilum sem gera greiðslumat sé veittur rafrænn aðgangur að gagnagrunnum án mismununar, enda liggi fyrir umboð og ósk væntanlegra lántakenda að gögnin séu sótt fyrir þeirra hönd.

Lokaorð

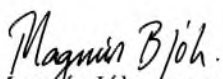
Á grundvelli þess sem að ofan segir óskar undirritaður fyrir hönd Kreditskors ehf að nefndarmenn Efnahags- og viðskiptanefndar beiti sér fyrir því að texti 20. greinar frumvarpsins verði lagfærður, sjá tillögu hér að neðan.

Í stað „Áður en samningur um fasteignalán er gerður skal lánveitandi meta lánshæfi og greiðslugetu neytanda í samræmi við reglugerð sem ráðherra setur“.

Grein þessi orðist; Áður en samingur um fasteignalán er gerður skal lánshæfi og greiðslugeta neytanda metin í samræmi við reglugerð sem ráðherra setur.

Til viðbótar lagfæringar á texta 20. greinar frumvarpsins verði skerpt á texta 27. greinar frumvarpsins þannig að aðilum sem gera greiðslumat sé veittur rafrænn aðgangur að gagnagrunnum sem geyma fjárhagslegar upplýsingar um umbjóðendur án allra hindrana og án mismununar.

Virðingarfyllst,
Fh. Kreditskor ehf


Magnús Jóhannesson
framkvæmdastjóri

Sent: Efnahags- og viðskiptanefnd
Aðstoðarmönnum Fjármálaráðherra

5. febrúar 2016

Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Viðbótarupplýsingar sem beðið var um á fundi Efnahags- og viðskiptanefndar 3. febrúar, 2016, vegna athugasemda fyrirtækisins Kreditskors ehf við 20. & 27. grein frumvarps til laga um fasteignalán til neytenda, þingskjal 519-383. mál.

Á fundi Efnahags- og viðskiptanefndar, 3. febrúar, voru fulltrúar Kreditskor ehf beðnir um viðbótarupplýsingar í framhaldi af spurningum nefndarmanna vegna athugasemda félagsins frá 22. janúar síðastliðnum við 20. & 27. grein frumvarps til laga um fasteignalán til neytenda, þingskjal 519-383 mál.

Persónuvernd

Viðskiptahugmynd Kreditskors ehf byggir á upplýstu samþykki umbjóðenda félagsins og uppfyllir þar með 1. tölulið, 8. gr. laga nr. 77 frá 2000 um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga sem kveður á um að heimilt sé að sækja upplýsingar að viðlögðu slíku samþykki.

Í bréfi Persónuverndar til félagsins dagsettu 24. september 2014, í framhaldi af því að félagið hafði leitaði álits Persónuverndar um starfsemi félagsins, kemur fram að „Hér væri því ekki um starfsleyfissskylda vinnslu að ræða“.

Ferill upplýsinganna

Viðskiptavinur Kreditskors veitir félaginu umboð sitt, með rafrænni undirskrift, til að sækja fjárhagsupplýsingar um sig til þeirra sem geyma persónuupplýsingar hans (vörsluaðila), s.s. banka, ÍLS og RSK. Vefþjónusta Kreditskors sendir rafræna undirskrift til vörsluaðila í sömu andrá og kallað er eftir upplýsingum um viðkomandi persónu (lántaka). Eftir að hafa staðfest móttöku umboðsins sendir vefþjónusta vörsluaðilans (bankanna) umbeðnar upplýsingar til vefþjónustu Kreditskors til vinnslu. Eftir að upplýsingar hafa verið móttæknar er láns- eða greiðsluhæfi reiknað og kreditskorsskýrslu skilað í heimabanka umbjóðenda með öllum upplýsingum um viðkomandi og leiðbeiningum um hvernig viðkomandi getur bætt kreditskorið sitt.

Undir engum kringumstæðum sækir Kreditskor ehf upplýsingar um einstakling (almenning) nema fyrir liggi undirritað umboð viðkomandi til að sækja upplýsingarnar.

Samkeppnishindrun

Eins og fram kom á fundi félagsins með Efnahags- og viðskiptanefnd þá hefur félagið reynt að fá rafrænan aðgang hjá Landsbanka, Arion banka og Íslandsbanka, að upplýsingum umbjóðenda sinna í um 5 ár. Enn sem komið er hefur það ekki tekist og það þrátt fyrir að önnur fyrirtæki á markaði (samkeppnisaðilar) hafi slíkan aðgang.

Af þessum sökum hefur félagið neyðst til að leita réttar síns og rekur nú mál fyrir Samkeppniseftirlitinu, á grundvelli samkeppnishindrunar, gagnvart Landsbanka Íslands til að fá rafrænan aðgang að gögnum umbjóðenda sinna. Í framhaldinu mun félagið einnig kæra Íslandsbanka og Arion banka til Samkeppniseftirlitsins fyrir brot á samkeppnislögum.

Félaginu hefur verið tilkynnt að aðgangur að gögnum viðskiptavina Kreditskors er mögulegur á prentuðu formi en öllum má vera ljóst að þessi mjög svo gamaldags aðferð er of dýr og óhagkvæm til að sækja upplýsingar og hvergi stunduð í nútímasamfélagi. Þetta „boð“ er sýnilega sett fram til að eyðileggja viðskiptahugmynd félagsins sem byggir á því að tölvuvæða ferilinn.

Þessu til viðbótar má geta þess að í gær, fimmtudaginn 4. febrúar, barst félaginu svar frá Persónuvernd þar sem félagið fékk upplýsingar um nýja Evrópureglugerð um persónuvernd sem til stendur að taki gildi 2018. Athyglisvert er að í drögum að 2. mgr. 15. gr. kemur fram að ef hinn skráði (einstaklingur) óskar eftir aðgangi að upplýsingum um sig á rafrænu formi þá ber að veita slíkar upplýsingar á rafrænu formi.

Ljóst er af þessu að ESB er að styrkja rétt einstaklinga til að sækja upplýsingar um sig á rafrænu formi. Afstaða ESB styrkir enn frekar athugasemd Kreditskors ehf við 27. grein frumvarps til laga um fasteignalán.

Greiðslusaga og greiðslumatskerfið

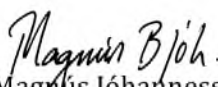
Lánshæfis- og greiðslumat Kreditskors ehf byggir á FICO skorinu sem fundið var upp í Bandaríkjunum árið 1952 og notað er víðsvegar í heiminum. Skorið tekur m.a. tillit til greiðsluhegðunar einstaklingsins þrjú ár aftur í tímann. Kerfi Kreditskors ehf var kynnt fyrir ráðherra húsnæðismála fyrir allnokkru síðan og er ánægjulegt til þess að vita að ráðherrann hefur tekið vel í hugmyndir okkar og mælt með slíku kerfi í fjölmiðlum.

Lokaorð

Fyrir hönd Kreditskors ehf þá vona ég að þær viðbótarupplýsingar sem hér eru fram settar svari þeim spurningum sem lagðar voru fyrir forsvarsmenn félagsins á umræddum fundi Efnahags- og viðskiptanefndar.

Ef einhverjar spurningar vakna vinsamlega hafið þá samband við undirritaðann.

Virðingarfyllst,
Fh. Kreditskor ehf


Magnús Jóhannesson
framkvæmdastjóri
magnusj@kreditskor.is

Sent: Efnahags- og viðskiptanefnd

Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 5. janúar 2016

Efni: Umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.

Með tölvupósti frá nefndarsviði Alþingis, dags. 8. desember s.l., var Landssamtökum lífeyrissjóða (LL) sent til umsagnar 383. mál sem varðar frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Jafnframt því að veita eftirfarandi umsögn lýsa samtökin sig reiðubúin til senda fulltrúa fyrir nefndina til að skýra frekar einstakar ábendingar og athugasemdir og eftir atvikum að svara spurningum nefndarmanna.

LL eru sammála því meginmarkmiði frumvarpsins að styðja við neytendavernd og að gerðar séu faglegar kröfur til lánveitenda sem veita lán til neytenda í atvinnuskyni. Það er þó mat LL að með frumvarpinu sé í ákveðnum tilvikum mælt fyrir um skyldur lánveitanda með helst til of almennum, matskenndum og huglægum hætti. Þá sýnist í sumum tilvikum vera lögð heldur mikil áhersla á að lánveitanda sé ætlað að hafa vit fyrir lántaka, ef svo má að orði komast. Ástæður þessa má þó í ýmsum tilvikum rekja til efnis þeirrar tilskipunar sem verið er að innleiða.

Margir lífeyrissjóðir hafa veitt sjóðfélögum sínum fasteignaveðlán um áratuga skeið. Þeir búa því að langri hefð í þessum efnum og reynslu sem gerir þeim kleift að sinna faglegri þjónustu við lántakendur. Á grundvelli gildandi laga um neytendalán nr. 33/2013 hafa viðkomandi lífeyrissjóðir, eðli málsins samkvæmt, þegar innleitt flesta þá þætti sem mælt er fyrir um í fyrirbyggjandi frumvarpi. Þó liggur fyrir að um einhver nýmæli og áherslubreytingar er að ræða eins og nánar er gert grein fyrir í frumvarpinu. Auk beinna lánveitinga til sjóðfélag hafa lífeyrissjóðir frá öndverðu verið virkir þátttakendur í fjármögnun húsnæðislánakerfis á hverjum tíma. Sjóðirnir, og þar með sjóðfélagar, hafa því víðtæka hagsmuni af því að lagaumgjörð um slíkar lánveitingar sé traust. Er þá m.a. til tvenns að líta. Annars vegar að tryggja traustar forendur við lánveitingu þannig að dregið sé úr líkum á því að lántaki reisi sér hurðarás um öxl og sem bestar líkur séu á farsælli endurgreiðslu lánsfjárhæðarinnar. Hins vegar að þrengja ekki um of að svigrúmi til lánveitinga því með þeim hætti getur athafnafrelsi einstaklinga til lántöku verði þrengt of mikið.

Umsögn um einstaka greinar frumvarpsins:

1. Í 2. mgr. 5. gr. segir;

„Lánveiting, lánamiðlun og veiting lánaþáttgjafar skal byggjast á upplýsingum um aðstæður neytanda og tekið skal tillit til óska sem neytandi kemur sérstaklega á framfæri. Jafnframt skal byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum.“

Í greinargerðinni með frumvarpinu segir;

„Í 2. mgr. kemur jafnframt fram að byggja skuli á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum og er hér fyrst og fremst átt við ef neytandi er að fara á eftirlaun á allra næstu árum. Þó geta aðrir þættir, t.d. sem neytandi upplýsir um, komið til skoðunar“

LL gerir ekki athugasemd við það að lánveiting og veiting lánaþáttgjafar skuli byggjast á upplýsingum um aðstæður neytanda og að tekið sé tillit til þeirra óska sem neytandi kemur sérstaklega á framfæri. Aftur á móti gera LL athugasemd við síðari málslíð 2. mgr. þar sem fram kemur m.a. að við lánveitingu skuli byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum. Að mati LL er hér um allt of huglægt og matskennt ákvæði að ræða. Erfitt verður fyrir lánveitendur að þurfa að meta hvað kunni eða gæti komið upp á lánstíma, en líta ber til þess að fasteignalán eru oft veitt til 40 ára. Sem dæmi um túlkunarvanda sem upp kemur vegna framangreinds ákvæðis má nefna hvort það teljist ekki góðir viðskiptahættir lánveitanda í skilningi ákvæðisins að lána neytendum sem eru orðnir 60 ára gamlir lán til 40 ára. Stæði þeim þá eingöngu til boða að taka 10 ára lán? Að mati LL er hér um of íþyngjandi og matskennt ákvæði að ræða. Því er lagt til að þessi málslíður 2. mgr. 5. gr. verði tekinn úr frumvarpinu.

2. Í 7. mgr. 22. gr. frumvarpsins segir;

„Við ákvörðun um lánveitingu skuli lánveitandi taka tillit til þátta sem skipta máli við mat á framtíðarhorfum neytanda til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi um fasteignalán.“

Hér eiga sömu sjónarmið við og að framan er greint vegna 2. mgr. 5. gr. Í dæmaskyni er í greinargerð vísað til lækkunar á tekjum þegar lánstíminn varir fram á eftirlaunaaldur eða eftir atvikum hækkun á útlánsvöxtum eða óhagstæða breytingu á gengi gjaldmiðils. LL vilja vekja athygli á því að ákvæði sem þetta er mjög matskennt og leggur um margt óræðar skyldur á lánveitanda. Hafa ber í huga að fasteignalán eru gjarnan til margra ára, t.d. 25 til 40 ára, þannig að tilvísun til mögulegrar lækkunar tekna vegna starfsloka sökum aldurs gæti átt við um stóran hluta lántaka. Eðlilegt getur verið að mæla fyrir um að lánveitanda sé rétt að benda lántaka á möguleg áhrif breyttra forsendna til framtíðar litið. Hins vegar sýnist hér gengið lengra en þörf er á til

að gæta réttmætra hagsmuna lántaka. Þá má hafa í huga í þessu sambandi að gera má ráð fyrir því að margir lántakendur sem taka fasteignaveðlán til nokkurra áratuga gera ráð fyrir því að selja hina veðsettu eign þegar dregur að starfslokum og minnka þá jafnframt skulda- og greiðslubyrði. Í greinargerð kemur fram að nefnt ákvæði taki mið af tilskipun ESB. LL telur þrátt fyrir það tilefni til að huga að orðalaginu m.t.t. framangreindra ábendinga, innan þess svigrúms sem tilskipunin kann að veita og ekki ganga lengra en nauðsynlegt þykir. Ekki verður heldur séð að ákvæði þetta sem og fyrrgreind 7. mgr. 22. gr. sé neytendum sérstaklega til hagsbóta, en eins og að framan greinir hafa lántakar t.d. þann möguleika að selja fasteign sína við starfslok og minnka þannig skulda- og greiðslubyrði. Ekki verður annað séð en að ákvæði þessi skerði að óþörfu frelsi einstaklinga til lántöku.

3. Í 10. mgr. 22. gr. frumvarpsins segir;

„Lánveitanda er óheimilt að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að greiðslumat hafi verið framkvæmt með röngum hætti, sé það til þess fallið að valda neytanda tjóni.“

Eðlilegt kann að vera að setja lánveitanda ákveðnar skorður í þessu tilliti sbr. m.a. röksemdir í greinargerð með ákvæðinu. Hins vegar skal bent á að sú aðstaða gæti komið upp að neytandi fái vilyrði um lán sökum mistaka. Sem dæmi má taka ef upplýsingar um laun eru t.d. skráðar rangt inn í greiðslumat af hálfu lánveitanda fyrir mistök og greiðslumatið gefur því ekki rétta mynd af fjárhagsstöðu neytanda. Lánveitandi kemst að því áður en lán er veitt að niðurstaða greiðslumats er í raun neikvæð og ekkert sem bendir til þess að líklegt sé að neytandi geti staðið í skilum með lánið. Skilyrði til lánveitingar skv. 6. mgr. 22. gr. frumvarpsins eru því ekki uppfyllt. Hins vegar sýnist nefnd 10. mgr. leiða til þess að lánveitanda bæri engu að síður að veita lánið. Hér sýnist vera um ákveðna mótsögn að ræða. Telja verður það óeðlilegt að veita neytanda lán þegar öll líkindi standa til þess að hann muni ekki geta staðið undir greiðslubyrði þess. Verði neytandi fyrir tjóni vegna mistaka við gerð greiðslumats væri eðlilegast að almennar reglur skaðabótaréttar tækju til slíkra atvika.

4. Í 5. tölulið 23. gr. frumvarpsins segir;

„Ekki er skylt að framkvæma lánshæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna:

.....
5.tl. Tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán, í allt að tólf mánuði.“

Í skýringum við 5. tölulið 23. gr. kemur fram að lagt sé til að heimilt verði að veita neytanda fasteignalán án þess að framkvæma lánshæfis- eða greiðslumat ef um er að ræða skuldskeytingu fasteignaláns til erfingja. Ekki þyki sanngjarnt að gera kröfu um að erfingjar, t.d. eftirlifandi maki, þurfi að fara í gegnum lánshæfis- og greiðslumat til að geta tekið við láni sem hvílir á fasteign sem fengin er í arf. LL taka undir þessi sjónarmið. Hins vegar sýnist m.v.t. orðalags 5. töluliðar 23. gr. frumvarpsins að það vanti inn þessa heimild í frumvarpstextann þar sem hún kveður eingöngu á um tímabundna yfirtöku erfingja en tekur t.d. ekki til erfingja sem situr í óskipti búi eftir eftirlifandi maka.

5. Í 37. gr. frumvarpsins segir;

„Áður en lánveitandi krefst nauðungarsölu á grundvelli samnings um fasteignalán skal neytanda veitt færi á að óska eftir úrræðum, svo sem endurfjármögnun eða skilmálabreytingu láns, sem gætu leyst greiðsluferfiðleika neytanda.“

Greinin byggir á 1. mgr. 28. gr. tilskipunar 2014/17/ESB sem segir efnislega að aðildarríki skuli gera ráðstafanir til að hvetja lánveitendur til að sýna eðlilegt umburðarlyndi áður en krafist er nauðungarsölu. Velta má því fyrir sér hvort fullnægja mætti þessum markmiðum tilskipunarinnar með öðrum hætti, svo sem með því að veita neytendum aukna fresti til þess að leita lausna áður en heimilt er að óska nauðungarsölu. Aðstæður geta verið með ýmsum hætti og með því að nefnd sé sérstaklega endurfjármögnun eða skilmálabreyting í ákvæðinu þá kunna neytendur að öðlast væntingar um slíkar fyrirgreiðslur óháð því hvort aðstæður gefa tilefni til þess. Einnig er gerð athugasemd við orðalagið „skal neytanda veitt færi á“ sem gefur til kynna að lánveitandi skuli eiga frumkvæði á því að bjóða einhver slík úrræði.

6. Í 1. mgr. 38. gr. frumvarpsins segir;

„Glati samningur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans.“

Ákvæðið byggir á 2. málslíð 5. mgr. 28. gr. tilskipunar 2014/17/ESB sem segir efnislega að aðildarríki skuli gera ráðstafanir sem liðka fyrir endurgreiðslu eftirstöðva sem verja hagsmuni neytenda. Taka þyrfti nánar fram í ákvæðinu á hvaða grundvelli lánveitanda sé skylt að bjóða upp á samkomulag um endurgreiðslu eftirstöðva skv. framangreindu. Til dæmis gæti komið fram að lánveitandi geti gert kröfu um að fyrir liggi fullnægjandi upplýsingar um fjárhag lántaka, að líta megi til eignastöðu og fara fram á tryggingar séu þær til staðar, að ekki sé hætt á undanskoti eigna og að greiðslugeta gefi tilefni til þess að eftirstöðvar verði endurgreiddar innan hæfilegs tíma. Að mati LL er nauðsynlegt að kveða á um slíkt þar sem ákvæðið takmarkar beitingu annarra lögmætra úrræða.

Virðingarfyllt,

f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða,

Þórey S. Þórðardóttir,

framkvæmdastjóri

Alþingi

Nefndasvið (nefndasvid@althingi.is)

Austurstræti 8-10

150 Reykjavík

Reykjavík, 8. janúar 2016

Sent með tölvupósti.

Efni: Umsögn laganefndar L.M.F.Í. um 383. mál, þskj. 519, 145. löggjafarþing 2015-2016, Frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda.

Laganefnd Lögmannafélags Íslands hefur farið yfir frumvarp um fasteignalán til neytenda og vill koma á framfæri ábendingum og athugasemdum við nokkru atriði frumvarpsins.

I. Almenn atriði

Um er að ræða viðamikið frumvarp sem m.a. tekur mið af tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/EB. Orðalag frumvarpsins bendir til þess að ekki sé um beina skyldu til upptöku á einstökum efnisákvæðum tilskipunarinnar. Því er væntanlega nokkurt svigrúm til staðar til að taka mið af íslenskum fjármálamarkaði og smæð hans við lagasmíðina.

Athygli vekur að í nefnd þeirri sem unnið hefur að undbúningi frumvarpsins er ekki að finna fulltrúa neytenda þó yfirlýst markmið frumvarpsins skv. 1. gr. laganna sé að tryggja neytendavernd. Telja verður því eðlilegt að við meðferð frumvarpsins sé gætt að aðkomu neytendasamtaka og annarra frjálsra hagsmunasamtaka á vettvangi neytendamála og fasteignalána svo sem Hagsmunasamtök Heimilanna.

Í frumvarpinu eru lagðar verulega auknar skyldur á lánveitenda í öllu vinnuferli við veitingu fasteignalána til neytenda frá því sem tíðkast hefur þó vissulega hafi umfangið aukist verulega eftir efnahagshrunið. Tilurð þessara breytinga miða m.a. að því að bæta verk- og vinnulag lánveitenda við veitingu fasteignalána til neytenda vegna reynslunnar af efnahagshruninu 2008. Til viðbótar við hefbundið greiðslumat verður nú krafist svokallaðs lánshæfismats við veitingu fasteignalána. Lögin fela í sér ýmsan áskilnað og kvaðir sem lagðar eru á lánveitendur við meðferð lánaumsóknar vegna hvers konar fasteignalána. Viðbúið er að umsýslukostnaður við meðferð umsókna um fasteignalán eykst við þessar kröfur löggjafans, verði frumvarpið að lögum. Í frumvarpinu er hvergi kveðið á um mörk á því að hve miklu leyti neytandinn ber þennan aukna umsýslukostnað. Eins og frumvarpið er nú hafa lánveitendur sjálfðæmi um það að leggja þann aukna kostnað inn í verðskrár sínar og jafnframt á hvern hátt það verður gert. Eðlilegt verður að telja að löggjöf sem felur í sér talsverðar auknar lagaskyldur við vinnu og verklag lánveitenda vegna fasteignalána

geymi ákvæði um tilhögun þeirrar kostnaðaraukningar. Þannig kveði lögin sjálf á um hvert sé hámark kostnaðar sem lánveitanda sé heimilt að innheimta af neytenda vegna umræddrar vinnu í formi lögbundinna krafna. Slíkt stuðlar að því að tryggja neytendavernd sem er yfirlýst markmið lagasetningarinnar enda er kostnaður neytenda afar ríkt neytendasjónarmið.

Þá bendir laganefnd á að í ýmsum ákvæðum laganna er vísað til þess að ráðherra setji reglugerð til frekari útlistunar. Engar afmarkanir er þó að finna í einstökum reglugerðarheimildum, sem eru staðsettar í hinum ýmsu greinum frumvarpsins. Rétt er að í öllum þessum tilvikum sé vísað beint í 60. gr. laganna en þar er nú að finna á einum stað nokkuð skýra afmörkun á því hvað löggjafinn er að heimila framkvæmdavaldinu að útfæra frekar í reglugerðarheimildum laganna.

Í þessu sambandi er þó rétt að huga að því að reglugerðarheimild 20. gr. á sér ekki tilvísun í 60. gr. laganna. Þar er hins vegar um mjög mikilvæga reglugerðarheimild að ræða sem snýr að þeim kröfum sem gerðar eru við mat á greiðsluhæfi og lánshæfi neytanda. Þessi tveir þættir munu ráða aðgangi neytanda að fasteignalánum. Eðlilegt getur talist að við slíka grundvallarþætti laganna sé mælt fyrir um lágmarksviðmið í lögum í stað þess að veita framkvæmdavaldinu fullt sjálfðæmi við útfærslu grundvallarþátta.

II. Athugasemdir við einstakar greinar

Við yfirferð málsins telur Laganefnd LMFÍ rétt að gera athugasemdir við nokkrar greinar frumvarpsins.

Um 27 gr.

Ákvæðið mælir fyrir um aðgang lánveitanda innan aðildarríkja EES án mismununar. Hér væri rétt að mæla fyrir um í 2. mgr. laganna að aðgangur sé háður því að uppfylltar séu kröfu landsréttar svo sem að fyrir liggi upplýst samþykki viðkomandi neytanda um aðgang að gögnum hans í kerfum einkaaðila eða opinberra aðila. Þetta sé gert til þess að taka af allan vafa um að lánveitendur í öðrum aðildarríkjum þurfa að uppfylla sömu lagaskyldur og lánveitendur á Íslandi þurfa að gera, t.d. skylduna um að fyrir liggi upplýst samþykki neytenda fyrir aðgangi að gögnum hans.

Um 36. gr.

Samkvæmt 2. mgr. 36. gr. frumvarpsins er nú mælt fyrir um að uppgreiðslugjald teljist „*sanngjarn bótaréttur lánveitanda*“. Af ákvæðinu í heild verður séð að uppgreiðslugjald tekur fyrst og fremst til neytendalána með föstum vöxtum. Laganefnd telur að í stað þess að mæla fyrir um bótarétt verði mælt fyrir um að uppgreiðslugjald sé samningsatriði lánveitanda og lántaka. Slíkt ýtir jafnframt undir samkeppni milli lánveitenda.

Afar varhugavert er að löggjafinn taki hér af skarið og lögbjóði uppgreiðslugjald í tilviki lána með föstum vöxtum eins og mælt er fyrir um í frumvarpinu. Það er meginregla kröfuréttar að skuldari eigi rétt á því að greiða skuld sína að hluta eða öllu leyti fyrir gjalddaga. Ákvæði um lögboðin uppgreiðslugjöld eins og hér er mælt fyrir um brýtur gegn þessari meginreglu. Samningsfrelsi aðila leiðir þó til þess að slík

uppgreiðslugjöld eru vitaskuld heimil í frjálsum samningum þó eflaust megi deila um hversu mikið jafnræði sé í samnings sambandi meðal lánveitanda og neytanda á íslenskum fjármálamarkaði. Uppgreiðslugjöld á neytendalán þekktust lítið eða ekkert í íslenska bankakerfinu fyrir árið 2000 og ruddu sér ekki til rúms í samningum aðila fyrr en um eða eftir 2005.

Í ljósi markmiðs frumvarpsins um að tryggja neytendavernd, sbr. 1. gr. laganna, tryggir það betur neytendavernd, að mati LMFÍ, að fellt sé niður ákvæði um lögbindingu uppgreiðslugjalds. Í anda markmiðs laganna hlýtur löggjafinn að vilja að tryggja að neytendur hafi til þess sem best svigrúm að greiða upp lán sín að hluta eða öllu leyti fyrr en samningur kveður á um. Með því er neytendum m.a. tryggðir betri möguleikar til endurfjármögnunar lána sinna enda stuðlar slíkt fyrirkomulag að því að neytendur leiti bestu kjara á frjálsum markaði. Þá mæla samkeppnissjónarmið gegn lögbundnum uppgreiðslugjöldum.

Fjármálafyrirtæki hafa gjarnan stutt kröfur um uppgreiðslugjöld við þau rök að uppgreiðsla neytenda, fyrr en áætlanir gera ráð fyrir, feli í sér kostnað fyrir lánveitandann vegna óhagstæðari núvirðingar lánsins. Vaxtamunur íslenskra fjármálafyrirtækja er verulegur og varla getur annað verið en í ólögfestu umhverfi uppgreiðslugjalda, fram til þessa, sé kostnaður af mögulegum uppgreiðslum nú þegar innifalin í vaxtakostnaði lána fyrir neytendur.

Þá er bent á að samkvæmt 3. mgr. 36. gr. er mælt fyrir um ansi hátt hámarksviðmið uppgreiðslugjalds. Ekki verður séð í greinargerð með frumvarpinu sérstök rök fyrir þessu háa viðmiði. Verður hér að líta til þess að ef löggjafinn mælir fyrir um hámark má fastlega gera ráð fyrir því að markaðurinn noti hámarksviðmiðið sem lög mæla fyrir um. Á íslenskum fasteignalánamarkaði er sjaldgæft að fasteignalán til neytenda séu til styttri tíma en 25 ára og meirihluti þessara lánategunda er með lánstíma á milli 30 til 40 ára. Ef neytandi freistar þess, vegna hagstæðra breytinga á lánsfjármörkuðum, að endurfjármagna 25 ára fasteignalán með föstum vöxtum, t.d. tveimur árum eftir að hann tekur lánið, felst í 3. mgr. 36. gr. að neytandinn geti þá þurft að greiða gjald sem nemur 4,6% af heildareftirstöðvum lánsins til lánveitanda fyrir það eitt að greiða upp lánið. Telja verður það háa gjaldtöku á frjálsum markaði fyrir neytendur, markaði sem tekur sífelldum breytingum að því er varða fjármögnunarkjör.

Um 45. gr.

Samkvæmt 2. mgr. 45. gr. frumvarpsins er lögmönnum og endurskoðendum heimiluð lánamiðlun án skráningar skv. 1. mgr. 45. LMFÍ tekur undir þetta enda báðar þessi stéttir með sérhæfða þekkingu til grundvallar slíkum störfum. LMFÍ leggur hins vegar til að orðalag ákvæðsins verði eftirfarandi:

„1. Lögmönnum og endurskoðendum þegar lánamiðlun er veitt **sem hluti af störfum lögmannsins eða endurskoðenda eða** í einstökum tilvikum samhliða annarri sérfræðipjónustu sem fellur undir siðareglur starfstéttar þeirra.“

Þá bendir laganefnd LMFÍ á að löggjöf þessi felur í sér talverða aðlögun fyrir lánveitendur að auknum og nýjum kröfum við meðferð umsókna um fasteignalán til

neytenda. Í því ljósi og þess að þingleg meðferð málsins er nú hefjast, færi betur á því að miða gildistöku laganna við 1. janúar 2017 í stað 1. september 2016.

III. Lokaorð.

Laganefnd LMFÍ leggur til að þingmálið verði skoðað betur í samræmi við ofangreindar ábendingar og athugasemdir.

Fulltrúar laganefndar LMFÍ eru reiðubúnir að koma á fund nefndarinnar til að fara yfir umsögnina ef þess er óskað.

Virðingarfyllst,
f.h. laganefndar LMFÍ

Eiríkur S. Svavarsson hrl.

Alþingi, nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Sent með tölvupótti: nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 6. janúar 2016

Efni: Umsögn um lagafrumvarpið fasteignalán til neytenda, 383. mál

Á Alþingi hefur verið lagt fram frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Af því tilefni vill Neko funding ehf. koma á framfæri eftirfarandi umsögn um frumvarpið.

I.

Hámark veðsetningarhlutfalls

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að Fjármálaeftirlitinu verði heimilt að fengnum tilmælum Fjármálastöðugleikaráðs að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána og er jafnframt mælt fyrir um hversu hátt veðsetningarhlutfall í þeim reglum getur verið þ.e. á bilinu 60-90%. Þá skal í reglunum heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign en ekki er útskýrt frekar í hverju það svigrúm á að felast.

Að mati Neko funding ehf. er ljóst að kveða verður á með skýrum hætti í lögnum um hærra veðsetningarhlutfall til handa kaupenda á fyrstu fasteign vilji löggjafinn koma til móts við þann hóp. Með öðrum orðum er ekki hægt að festa hámark veðsetningarhlutfalls í 90% í lögnum en mæla síðan fyrir frekari svigrúmi í reglum sem settar eru á grundvelli laganna.

Þá má og velta því upp að ekki er sérstök ástæða til að hafa rýmri reglur um lánshlutfall eingöngu fyrir þann hóp sem er að kaupa fyrstu eign. Skynsamlegra væri að hafa reglurnar gildandi fyrir tiltekið aldursbil en í því sambandi má nefna að kaupendur á aldrinum 18 - 34 ára eru 88% af fyrstu kaupendum skv. greiningarskýrslu Íslandsbanka um húsnæðismarkaðinn. Takmörkun við fyrstu eign í stað aldursviðmiðs getur haft ýmsar óæskilegar afleiðingar t.d. að koma í veg fyrir að ungar barnafjölskyldur geti stækkað við sig í skrefum.

Ekki verður heldur umflúið að minnast á þá staðreynd að þrátt fyrir að skráð veðsetningarhlutfall margra fyrstu kaupenda að fasteign sé á bilinu 80 - 85% þá er það í raun og veru hærra því margir fjármagna fyrstu kaup með lánsfé, annað hvort í formi yfirdráttar eða skuldabréfs eða með lánum frá fjölskyldu og vandamönnum. Slík lánaform, hvort sem er frá fjármálastofnun eða frá fjölskyldu, telja ekki sem veðsetningarhlutfall í opinberum gögnum en eru hinsvegar staðreynd hjá mörgum einstaklingum og þörum. Ekki þarf að fara mörgum orðum um að vextir á yfirdráttarlánum og skuldabréfum eru mun hærri heldur en á lánum til fasteignakaupa. Þarf því

að fara mjög varlega í það takmarka möguleika ungs fólks á að fjármagna fasteignakaup með hagkvæmum hætti svo sem með takmörkunum á veðsetningarhlutfalli.

II.

Ýmsar lausnir

Eins og rakið er hér að ofan þá er algengt að ungt fólk sem hyggur á fyrstu fasteignakaup þarfnist aðstoðar foreldra sinna til fjármögnunar. Ekki er það óeðlilegt sé litið til þess að opinber gögn um sparnað fólks á aldrinum 25-34 ára sýna að meðaltals sparnaður fólks á þessum aldri er 1,1 milljón króna. Meðalverð fyrstu fasteignakaupa er 25,6 milljónir. Þá nemur hefðbundin útborgun fyrir slík kaup (þ.e. 20% af andvirði fasteignar) rúmlega 5 milljónum. Meðaltals ráðstöfunartekjur pars á aldrinum 20-34 ára eru tæplega 500 þúsund krónur á mánuði samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands. Sé tekið tillit til dæmigerðs neysluviðmiðs Velferðarráðuneytisins fyrir þar með eitt barn nema útgjöld slíkrar fjölskyldu rétt tæplega 450 þúsund krónum á mánuði. Tekur því rúmlega 11 ár fyrir slíka fjölskyldu að safna fimm milljónum króna.

Upplýsingar um stuðning foreldra við fasteignakaup skortir því miður á Íslandi. En í helstu nágrannalöndum hefur verið tekin saman ýmis tölfræði er varpar ljósi á umfang vanda fyrstu kaupenda að fasteign.

Í Bretlandi hafa rúmlega 52% kaupenda notið aðstoðar foreldra við kaup á íbúðarhúsnæði. Þar í landi getur veðsetningarhlutfall verið allt að 95% af virði fasteignar. Í London fer hlutfall þeirra sem njóta aðstoðar foreldra upp í tæp 66% af nýjum kaupendum.

Hið sama er uppi á teningnum á Norðurlöndunum en þar býr fólk lengur í foreldrahúsum og sífellt fleiri þurfa hjálp frá foreldrum til að koma undir sig húsnæði. Í Noregi þurftu 41% fólks undir fertugsaldri hjálp frá foreldrum árið 2013 en á árinu 2008 var sambærilegt hlutfall 28%. Í Danmörku er ástandið svipað en rúmlega fjórðungur fyrstu kaupenda nýtur stuðnings frá foreldrum sínum við kaupin.

Víða er leitað lausnar á þeim vanda sem fyrstu kaupendur eiga við. Í Sviss hafa kaupendur möguleika á að veðsetja lífeyrissparnað sinn til tryggingar á helming þeirrar útborgunar sem lánveitendur krefjast, en hún er venjulega 20% af kaupverði. Í Bretlandi bjóða bankar til dæmis upp á að foreldrar reiði fram fram fjárhæð á innlánsreikning til tryggingar skilvísri endurgreiðslu íbúðarlána barna sinna.

Ljóst er því að falinn vandi ungra fasteignakaupenda er alþjóðlegt vandamál og einskorðast ekki við Ísland. Verður því sem fyrr segir að gjalda varhug við að skerða heimildir ungs fólks til lántöku til að koma þaki yfir höfuðið.



Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 8. janúar 2016

Efni: Umsögn Neytendasamtakanna við frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál

Neytendasamtökin gera eftirfarandi athugasemdir við ofangreint frumvarp, en rétt er að geta þess að hér er að mestu er um að ræða sömu athugasemdir og samtökin sendu frá sér þegar þau fengu drög að frumvarpi þessu til umsagnar á vinnslustigi.

Um 36. gr.: Hér er lögð til gríðarleg hækkun mögulegs uppgreiðslugjalds frá því sem lánveitendum er nú heimilt að innheimta skv. lögum um neytendalán nr. 33/2013. Þannig er lagt til að heimilt verði að innheimta uppgreiðslugjald að hámarki 0,2% af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta. Sé þannig t.a.m. um að ræða lán til 40 ára með föstum vöxtum út lánstímann yrði hámarksuppgreiðslugjald þannig 7% væri lánið greitt upp fimm árum frá töku þess. Í núgildandi lögum er þetta hámark hins vegar bundið við 1% svo um gríðarlega hækkun er að ræða, eða allt að 680% sé gert ráð fyrir að uppgreiðslugjald geti hæst orðið 7,8% ef 39 ár eru eftir af lánstíma. Samkvæmt töflu sem fylgir athugasemdum við þessa frumvarpsgrein þarf ekki mikla vaxtalækkun til að uppgreiðslugjald verði gríðarlega hátt, mundu vextir lækka um 0,4% yrði uppgreiðslugjald t.a.m. 6% væru 39 ár eftir af lánstíma láns með föstum vöxtum. Hægt er að fullyrða að lánastofnanir hér á landi, mögulega að Íbúðalánasjóði undanskildum, hafa ekki innheimt uppgreiðslugjöld sem eru neitt í þessa veru, en algengt var að viðskiptabankarnir færu fram á fast 2% uppgreiðslugjald fyrir gildistöku laga um neytendalán. Verður því ekki betur séð en að um afturför fyrir neytendur sé að ræða.

Hér má geta þess að í skýrslu nefndar sem starfaði á vegum forsætisráðuneytisins „Neytendavernd á fjármálamarkaði“, er lagt til að uppgreiðslugjöld verði takmörkuð þannig að þau miði sannanlega við endurfjármögnunaráhættu lánveitanda. Jafnframt er í skýrslunni lagt til að: „Samkeppniseftirlitið og nýtt embætti umboðsmanns neytenda taki til sérstakrar skoðunar uppgreiðslugjald bankanna á fastvaxta húsnæðislánum sem nú er 2%. Samkeppniseftirlitið og síðar nýtt embætti umboðsmanns neytenda kanni sérstaklega hvort núverandi uppgreiðslugjald endurspegli í raun þann kostnað sem lánveitandi verður fyrir vegna uppgreiðslunnar, líkt og lög mæla fyrir um.“ Neytendasamtökin fögnuðu því þegar umrædd skýrsla kom út og tóku undir tillögur hennar en skort hefur á að tillögurnar hafi komið til framkvæmda.

Neytendasamtökin hafa lengi mótmælt töku uppgreiðslugjalds almennt, og telja hana hafa verulega hamlandi áhrif á hreyfanleika neytenda á fjármála- og fasteignamarkaði, dragi þannig úr samkeppni

og varpi í raun eðlilegri rekstraráhættu yfir á neytendur. Standa samtökin við þá afstöðu sína, og geta ekki fallist á að svo hátt gjald sé forsenda þess að mögulegt sé að bjóða upp á lán með föstum vöxtum.

Í athugasemdum með frumvarpinu er gert ráð fyrir því að uppgreiðsla eða óregluleg greiðsla eigi sér helst stað þegar á markaði eru lán með lægri vöxtum enda hafi skuldarar lána með föstum vöxtum mesta hagsmuni af því að borga þau upp við slík skilyrði. Því er í sjálfu sér ekki mótmælt. Hins vegar verður að teljast fremur ólíklegt að meginþorri neytenda vakti minnstu breytingar á útlánsvöxtum, beri saman kjör milli lánveitanda og sé þá reiðubúinn að greiða upp eldri skuldbindingu, væntanlega með kostnaðarsamri skammtíma fjármögnun til að skapa veðrymi fyrir hið nýja lán, og jafnvel skipta um lánveitanda og e.t.v. viðskiptabanka í því skyni að fá lægri vexti, sér í lagi ef um óverulega lækkun er að ræða, auk þess sem almennt er ekki jafnaðsótt að fá lán eins og það var t.a.m. fyrir um áratug.

Neytendasamtökin telja að til uppgreiðslu lána komi helst í tengslum við fasteignaviðskipti, og þá sérstaklega þegar seljandi hefur keypt nýja eign fyrir söluna og nýr kaupandi getur ekki, eða vill ekki, taka yfir áhvílandi fasteignalán, enda alla jafna hagfelldara, hafi vextir lækkað, fyrir kaupanda að taka nýtt lán, en í öðrum tilvikum getur verið að hann kjósi að flytja með sér eldra lán. Í þeim tilvikum getur uppgreiðslugjald verið afar þungbært og hætt við að kostnaður tengdur uppgreiðslu og fjármögnun hafi hamlandi áhrif á hreyfanleika á fasteignamarkaði. T.a.m. má ímynda sér þar sem þarf að stækka við sig vegna barneigna eftir fimm ára búsetu í fyrstu eign. Neyðist það til að greiða upp fasteignalán við þessar aðstæður má gera ráð fyrir, verði ákvæði þetta óbreytt að lögum, að uppgreiðslugjald af 25 milljón króna láni sem tekið var til 40 ára (höfuðstóllinn hækkar að líkindum fyrstu fimm árin þar sem um verðtryggt jafngreiðslulán er að ræða) verði a.m.k. 1.750.000 kr. (25000000 x 0,07) sé miðað við hámarkið. Það er afar hár „sannanlegur raunkostnaður“ og verður í raun að teljast ótrúlegt að lánveitendur séu ekki bærir til að verja sig gegn honum með öðrum hætti.

Í öðrum tilvikum má gera ráð fyrir að lánveitandi hagnist beinlínis á uppgreiðslu, séu útlánsvextir þá hærri en þeir voru við lántökuna, en ekki verður séð að gert sé ráð fyrir öðru en að sá hagnaður renni til lánveitanda, en ekki þess sem greiðir upp lánið. Þó væntanlega séu slík tilvik mun fátíðari ætti þó að taka þetta með í reikninginn.

Þá er gert ráð fyrir því, en rétt er að taka fram að orðalag athugasemda í greinargerð hefur breyst nokkuð frá því Neytendasamtökin gerðu athugasemdir við drög að þessu frumvarpi, að uppgreiðslugjald megi ekki vera hærri fjárhæð en nemur kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni. Áður sagði í athugasemdum með greininni „Sett er það skilyrði að uppgreiðslugjald sem lántaki greiðir verði aldrei hærri [sic] en sannanlegur raunkostnaður lánveitanda af óreglulegri greiðslu eða uppgreiðslu lánsins.“ (feitl. undirrit.). Nú er hins vegar aðeins talað um raunkostnað og virðist því ekki lengur sama áhersla á að lánveitandi „sanni“ hver kostnaðurinn sé.

Í ákvæðinu sjálfu er annars vegar sagt að uppgreiðslugjald megi að „hámarki vera sú vaxtafjárhæð sem neytandi hefði greitt lánveitanda á tímabilinu frá greiðslu fyrir gjalddaga og til loka lánsamnings“ og hins vegar að uppgreiðslugjald skuli byggja á „hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem hann hefur orðið fyrir og tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga“. Í athugasemdum með ákvæðinu er einnig að finna útreikning þar sem kostnaður lántaka er reiknaður m.t.t. lækkunar vaxta frá lánveitingu og því hve langt er eftir af binditíma vaxta. Þannig virðist formúlan fyrir uppgreiðslugjald fundin, en gjaldtakan skuli svo takmarkast af umræddu hámarki.

Neytendasamtökin telja hér um ákveðið misræmi að ræða, þannig sé hæpið að gera ráð fyrir því að kostnaður lánveitanda vegna uppgreiðslu sé sjálfkrafa nákvæmlega sá sami og vaxtamunur við lántöku annars vegar og uppgreiðslu hins vegar. Vaxtastig útlána hljóti þvert á móti að ráðast af ýmsum fleiri þáttum og sé þ.a.l. flóknara en svo. Með því að gera neytendum að greiða mismun á gildandi vöxtum við uppgreiðslu og vöxtum sem voru í gildi við lántökuna má raunar gera ráð fyrir að neytendur greiði ekki aðeins „raunkostnað“ heldur í raun einnig hagnaðar“missi“ lánveitanda, en gera má ráð fyrir að töluverður munur sé á vaxtakostnaði vegna fjármögnunar lánveitanda og þeim vöxtum sem lántaka er

gert að greiða, sér í lagi séu útlán fjármögnuð með sparifé sem ber mun lægri vexti, og er varla hægt að ætla að „álagning“ lánveitanda sé alltaf sú sama óháð vaxtastigi. Sú yrði hins vegar að vera raunin eigi að líta á vaxtamun við lántöku og uppgreiðslu sem „raunkostnað“.

Af þessu, og þar sem hæpið er að lántaki fái við uppgreiðsluna ítarlegar upplýsingar um fjármögnunarkostnað lánveitanda, leiðir að afar örðugt er fyrir lántaka að meta hver „raunkostnaður“ vegna greiðslunnar er, og því má telja hætt við að alla jafna verði notast við hámarkið hafi útlánsvextir lækkað frá lántöku. Þá er örðugt að sjá hvernig háttu ætti opinberu eftirliti með því að um „raunkostnað“ sé að ræða (og þá væntanlega ekki mögulegan hagnað, sem ætla má að sé innifalinn sé aðeins miðað við vaxtamismun útlána), nema Neytendastofa, sem eftirlitsaðili með lögnum, fái til þess auknar heimildir.

Neytendasamtökin telja mikilvægt að framboð á lánamarkaði sé fjölbreytt og eru sammála því að jákvætt sé að lán með föstum vöxtum bjóðist í auknum mæli (rétt er þó að benda á að lán með föstum vöxtum út lánstímann eru t.a.m. í boði hjá Íbúðalánasjóði og lífeyrissjóðum en einhverjir hinna síðarnefndu bjóða raunar upp á slík lán án uppgreiðslugjalds), auk þess sem telja má að þau henti betur neytendum sem eru ekki áhættusæknir, þó vissulega geti farið svo að breytilegir vextir lækki þannig að vaxtastig lána með föstum vöxtum sé hærra mestallan lánstímann. Í athugasemdum með frumvarpsgreininni segir hins vegar að lán með föstum vöxtum hafi mikla kosti fyrir neytendur þar sem þau „lágmarka óvissu um endurgreiðslubyrði.“ Að mati Neytendasamtakanna hlýtur óvissa um endurgreiðslu og sveiflur í greiðslubyrði verðtryggðra fasteignalána alltaf fyrst og fremst að markast af verðbólgu, en vaxtastig hefur þar minni áhrif. Þá má telja afar líklegt að það verði einungis verðtryggð lán sem bjóðist með föstum vöxtum út lánstímann, enda hæpið, miðað við afar sveiflukennda þróun verðlags hérlandis, að nokkur lánveitandi tæki þá áhættu að bjóða upp á óverðtryggt lán með föstum vöxtum til 40 ára og fá þannig e.t.v. aðeins brotabrot af raunvirði lánsins endurgreitt. Verður því að telja að óvissan sé ærin, óháð því hvort um fasta eða breytilega vexti er að ræða.

Hafa verður í huga að kveðið er á um rétt neytenda til að standa skil á skuldbindingum sínum fyrir þann tíma sem umsaminn er. Verði það hins vegar raunin að ákvæði þetta verði óbreytt að lögum verður að telja að upphæð uppgreiðslugjalds verði þvílíkur fjárhagslegur þröskuldur að sá réttur sé í raun fyrir borð borinn. Er því eindregið hvatt til gagngerrar endurskoðunar þessa ákvæðis.

Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllst,

f.h. Neytendasamtakanna,


Jóhannes Gunnarsson, formaður


Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 06.01.2016
Tilv. 2016/0036 - 0.0.01
MS

Efni: Umsögn Neytendastofu um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.

Vísað er til tölvubréfs nefndarsviðs Alþingis, dags. 8. desember 2015, þar sem Neytendastofu var sent til umsagnar frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.

I. Greiðsla fyrir gjalddaga og fjárhæð uppgreiðslugjalds

Við vinnslu frumvarpsins hefur Neytendastofa gert athugasemdir við ákvæði 36. gr. frumvarpsins sem snýr að hámarki uppgreiðslugjalds. Neytendastofa er þeirrar skoðunar að neytendum eigi ávallt að standa til boða að greiða lán sín hraðar upp án greiðslu sérstakrar þóknunar. Lögbundin heimild til töku uppgreiðslugjalds er aðeins til þess fallin að binda neytendur fasta í viðskiptasamandi við fjármálafyrirtæki sem veitt hefur lánið og til þess fallið að hamlar frelsi neytenda til að færa viðskipti sín ef aðstæður breytast. Standi hins vegar vilji Alþingis til þess að veita lánveitendum lögbundna heimild til töku uppgreiðsluþóknunar telur Neytendastofa að lögfesta verði 1% að hámarki, eins og gert er í lögum nr. 33/2013, um neytendalán. Lagaumhverfi uppgreiðsluþóknunar er nú orðið flókið þar sem töluverðar breytingar hafa verið gerðar á heimild til uppgreiðsluþóknunar síðastliðin ár og því örðugt fyrir neytendur að fylgjast með því hvort brotið sé gegn rétti þeirra. Rétt er að benda á að staðan er þannig í dag að fjármálafyrirtæki veita verðtryggð lán þar sem ekki er krafist uppgreiðslugjalds. Það er því mikilvægt að áfram verði tryggt að neytendum standi til boða ýmsir valkostir t.d. óverðtryggð og verðtryggð lán án uppgreiðslugjalds eins og þeim stendur til boða í dag. Í því sambandi má benda á að í nýjum sænskum lögum um sama efni er tekið lögbundin aðferð við útreikning á uppgreiðslugjaldi, sem er svipuð þeirri leið sem lögð er til í frumvarpi þessu, en undir slíkum kringumstæðum er samkvæmt sænskum lögum tekinn mismunur á lánsvöxtum samkvæmt skuldabréfi neytenda og vöxtum af ríkisskuldabréfum, og er heimilt að að leggja þá prósentu til grundvallar að viðbættu 1% hámarksviðbót. Í þessu tilviki gæti því uppgreiðslugjald af nýlegu óverðtryggðu íslensku láni verið 7,76% sem eru vextir af nýlegu óverðtryggðu láni frá Íslandsbanka þar sem krafist er uppgreiðslugjalds mínus 6,5% sem eru vextir ríkisskuldabréfa, eða sem nemur 1,26% og viðbótarálag getur aldrei verið meira en sem nemur 1% ofan á framangreindan mismun, þ.e. 2,26% í þessu tilviki. Augljóst að framangreind prósentu er fjarri því hámarki sem lagt er til í frumvarpinu og sýnir því hversu ósanngjarnt og íþyngjandi slíkt ákvæði getur verið gagnvart neytendum.

Verði ekki fallist á að hafa sama hámark uppgreiðsluþóknunar og verið hefur frá gildistöku laga nr. 33/2013 telur Neytendastofa þörf á að kveðið verði á um hámark þóknunarinnar í 36. gr. frumvarpsins sem er lægri en þau 7,8% sem fjallað er um í umfjöllun með ákvæðinu.

Þessu tengdu vill stofnunin benda á að fram til ársins 2008, þegar ekki var lögákveðið hámark á uppgreiðsluþóknun, var algeng uppgreiðsluþóknun skv. skilmálum þeirra samninga sem Neytendastofa hefur undir höndum 2-3%. Stofnunin fær því með engu móti séð hvers vegna heimila þurfi lánveitendum allt að 7,8% uppgreiðsluþóknun nú? Eins og að framan hefur verið bent á er þess háttar lagasetning eingöngu til þess fallin að binda neytendur í viðskiptum og hamlandi á virka samkeppni milli fjármálafyrirtækja. Vegna skýringa með ákvæði 36. gr. frumvarpsins vill Neytendastofa jafnframt benda á þá staðreynd að þrátt fyrir að ekki hafi verið lögbundið hámark á uppgreiðsluþóknunum fyrir árið 2008 og lánveitendum því frjáls að ákveða þóknunina buðu lánveitendur almennt ekki óverðtryggð lán með föstum vöxtum á þeim tíma.

II. Fasteignalán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum og breytiréttur neytenda

Í 32. gr. frumvarpsins er kveðið á um tilkynningaskyldu lánveitenda vegna áhrifa gengisbreytinga fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum og rétt neytenda til að breyta eftirstöðvum lánsins hafi eftirstöðvar eða reglulegar endurgreiðslur hækkað um a.m.k. 30% á síðastliðnum fimm árum.

Neytendastofa fagnar því að kveðið sé sérstaklega á um breytirétt neytenda vegna hækkana á eftirstöðvum eða reglulegum endurgreiðslum. Í athugasemdum í greinargerð með ákvæðinu er fjallað um heimild lánveitanda til kröfu um þóknun af hendi neytenda í tengslum við breytiréttinn. Í ákvæðinu sjálfu er þó engar takmarkanir að finna á þeirri heimild. Neytendastofa gerir verulegar athugasemdir við þetta og telur þarft að banna kröfu um þóknun umfram þann raunkostnað sem lánveitandi verður fyrir vegna skjalagerðar. Sé nauðsynlegt að heimila lánveitendum töku þóknunar bendir stofnunin á að skoða eigi hvort líta megi til sömu sjónarmiða og við greiðslu fyrir gjalddaga, þ.e. að kveðið verði á um sama hámark, þó með þeim athugasemdum sem fram koma I. kafla hér að ofan.

III. Hugtakanotkun og kaflaheiti

Neytendastofa gerir athugasemdir við að leiðrétta þarf hugtakanotkun í 12. tölul. 4. gr., 2. og 4. mgr. 23. gr., 2. mgr. 24. gr., 1. tölul. 30. gr. og 2. mgr. 34. gr. þar sem vísað er til „lántaka“ í stað „neytenda“.

Neytendastofa gerir jafnframt athugasemd við heiti X. kafla frumvarpsins. Kaflinn ber heitið „Sértækar skyldur vegna fasteignalána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum og eru með breytilegum vöxtum“. Í kaflanum er að finna ákvæði sem varða lán tengd erlendum gjaldmiðlum auk ákvæða sem varða lán, sem ekki eru tengd erlendum gjaldmiðlum, og bera breytilega vexti. Neytendastofa telur að í stað samtengingarinnar „og“ í kaflaheitinu ætti það að vera „eða“.

Virðingarfyllt
f.h. Neytendastofu

Tryggvi Axelsson
Forstjóri

Þórunn Anna Árnadóttir
Sviðsstjóri



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 7. janúar 2016
Tilv.: 1512016

Efni: Umsögn Samkeppniseftirlitsins um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.

Samkeppniseftirlitið vísar til erindis efnahags- og viðskiptanefndar, dags. 8. desember sl., þar sem óskað er umsagnar við frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.

Samkvæmt skýringum með frumvarpinu felur frumvarpið fyrst og fremst í sér upptöku á efnisreglum tilskipunar 2014/17/ESB um lánasamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði (Mortgage Credit Directive, MCD) í íslenskan rétt. Með frumvarpinu er lagt til að gildissvið neytendalánalaga verði þrengt og þar undanskilin fasteignalán til neytenda. Um veitingu fasteignalána til neytenda gildi þá í staðinn ákvæði þessa frumvarps.

I.

Almenn sjónarmið Samkeppniseftirlitsins

Samkeppniseftirlitið telur að virk samkeppni á sviði íbúðalánveitinga sé einkar mikilvæg þar sem um mikilvægan neytendamarkað er að ræða. Virk samkeppni stuðlar að hagstæðara verði, betri þjónustu og fjölbreyttara vöruúrvali. Heilbrigð samkeppni hefur ennfremur þýðingu fyrir öryggi í rekstri fjármálafyrirtækja og þar með fjármálastöðugleika því samkeppni knýr fjármálafyrirtæki til rekstraraðhalds og hagræðingar sem eykur líkurnar á stöðugum og öruggum rekstri til lengri tíma lítið, að því gefnu að þeim lögum og reglum sem um fjármálafyrirtæki gilda sé framfylgt.

Í kjölfar bankahrunsins 2008 hurfu stóru sparisjóðirnir af viðskiptabankamarkaði og einnig hefur smærri sparisjóðum fækkað verulega. Stóru viðskiptabankarnir þrír gnæfa því yfir markaðnum fyrir hefðbundna, alhliða viðskiptabankþjónustu við einstaklinga, á landsvísu. Á sviði íbúðalánaveitinga er þó eftir sem áður til staðar samkeppni frá lífeyrissjóðum og íbúðalánasjóði. Hlutverk íbúðalánasjóðs hefur verið til endurskoðunar hjá stjórnvöldum en ekki liggur fyrir endanleg útfærsla á því hvernig hlutverki íbúðalánasjóðs verður hagað til



fram tíðar á íbúðalánamarkaði. Hvað sem því líður telur Samkeppniseftirlitið afar mikilvægt að það frumvarp sem hér um ræðir þrengi ekki að óþörfu að færum annarra en stóru viðskiptabankanna til að keppa á jafnræðisgrundvelli á markaði fyrir veitingu íbúðalána. Í þessu sambandi telur Samkeppniseftirlitið mikilvægt að þess sé gætt að e.a. hertar reglur og aukið eftirlit leiði ekki til þess að erfiðara verði að starfa í samkeppni við viðskiptabankana á sviði íbúðalánveitinga. Í þessu getur m.a. falist að útfæra leikreglur og eftirlit á þann veg að ekki sé stofnað til óþarfs kostnaðar og fyrirhafnar fyrir lánveitendur sem leggja áherslu á einfalda fjármálaþjónustu, samhliða því sem jafnræðissjónarmiða sé gætt.

Samkeppniseftirlitið minnir enn fremur á að í lok árs 2009 beindi eftirlitið þeim tilmælum til forsætisráðherra að tekið yrði upp svokallað samkeppnismat við undirbúning laga og reglna, sbr. álit nr. 2/2009, *Samkeppnismat stjórnvalda*. Um er að ræða skilvirka aðferð til þess að leggja mat á hvort lög, reglur eða stjórnvaldsfyrirmæli hindri samkeppni og velja þá leið sem síst hindrar samkeppni, til þess að tryggja þá almannahagsmuni sem um er að tefla. Þessi aðferðafræði stuðlar að einföldun regluverks, þ.e. að það sé sniðið að þeim þörfum sem til er ætlast, en leggi ekki óþarfa byrðar á atvinnulíf.¹

Af lestri frumvarpsins er ekki fullljóst að hvaða marki frumvarpshöfundar hafa haft framangreind sjónarmið að leiðarljósi. Jafnframt er heldur ekki ljóst hvort mat hafi verið lagt á það hvaða svigrúm alþjóðaskuldbindingar kunna að bjóða upp á í því skyni að renna styrkari stoðum undir virka samkeppni á markaðnum umfram það sem kveðið er á um í viðkomandi tilskipun sem til grundvallar liggur lagasetningunni.

Æskilegt væri að frumvarpshöfundar gerðu almennt grein fyrir hvernig framangreindra samkeppnissjónarmiða hefur verið gætt. Tekið skal þó fram að tiltekin ákvæði sem ótvírætt hafa samkeppnislega skírskotun í frumvarpinu voru borin undir Samkeppniseftirlitið af fjármála- og efnahagsráðuneytinu á fyrri stigum. Að mati Samkeppniseftirlitsins var það bæði gagnlegt og uppbyggilegt.

II.

Umsögn varðandi einstakar greinar frumvarpsins

1. Umsögn varðandi 36. gr.

Grein 36 varðar greiðslu lántaka fyrir gjalddaga. Fyrstu þrjár málsgreinar 36. gr. hljóða svo:

„Neytanda er heimilt að standa skil á skuldbindingum sínum samkvæmt samningi um fasteignalán, að öllu leyti eða að hluta, fyrir þann tíma sem umsaminn er. Notfæri neytandi sér heimild þessa á hann rétt á lækkun á heildarlántökukostnaði sem nemur vöxtum og öðrum gjöldum sem greiða átti eftir greiðsludag.

¹ Aðferðafræði samkeppnismats byggir á leiðbeiningum frá OECD (Competition Assessment Toolkit, <http://www.oecd.org/competition/assessment-toolkit.htm>). Í desember 2015 stóð Samkeppniseftirlitið fyrir sérstökum kynningarfundum um áhrif stjórnvalda á samkeppni, þar sem sérfræðingur samkeppnisdeildar OECD kynnti þessa aðferðafræði. Sjá nánar: <http://www.samkeppni.is/utgafa/frettir/nr/2730>.



Þegar um er að ræða greiðslu fyrir gjalddaga á lánveitandi rétt á sanngjörnum bótum, uppgreiðslugjaldi, sem byggist á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem hann hefur orðið fyrir og tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga, að því tilskildu að greiðslan fyrir gjalddaga sé gerð á tímabili þar sem útlánsvextir eru fastir.

Uppgreiðslugjald má ekki fara yfir 0,2% af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta fasteignaláns, þó aldrei hærri fjárhæð en nemur kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni."

Uppgreiðslugjald felur eðli máls samkvæmt í sér skiptikostnað og þar með ákveðna hindrun fyrir viðskiptavini sem vilja gera breytingar á fjármögnun og e.a. skipta um þjónustuaðila. Slíkur skiptikostnaður getur því haft neikvæð áhrif á samkeppni. Þess vegna telur Samkeppniseftirlitið að ávallt þurfi að liggja fyrir ríkar efnislegar ástæður fyrir fyrir uppgreiðslugjöldum. Í því sambandi þarf t.d. að meta uppgreiðsluáhættu lánveitanda með hliðsjón af öðrum skilmálum láns.

Samkeppniseftirlitið getur fallist á það að of lágt þak fyrir uppgreiðslugjöld fasteignalána geti leitt til þess að fasteignalán með föstum vöxtum til lengri tíma verði einfaldlega ekki í boði enda er uppgreiðsluáhætta lánveitanda meiri eftir því sem veginn meðallíftími (e. duration) láns er lengri. Reynslan undanfarin ár bendir til að of lágt hámark á uppgreiðslugjöld dragi úr framboði óverðtryggðra langra fasteignalána með föstum vöxtum. Hófleg hækkun þaks fyrir uppgreiðslugjöld fasteignalána myndi þannig auka hvata lánveitanda til að bjóða uppá lengri slík lán. Að þessu leyti verður að fallast á það að efnisleg rök búi að baki þeirri breyttu skipan sem frumvarpið hefur í för með sér.

Samkeppniseftirlitið telur þó að til álita komi að gera greinarmun á uppgreiðslugjaldi eftir því hvort um verðtryggt eða óverðtryggt lán sé að ræða. Þannig mætti skoða sérstaklega hvort sama hámark skuli eiga við um báðar þessar lánategundir. Skuldabréfavextir verðtryggðra lána eru óhjákvæmilega lægri en skuldabréfavextir óverðtryggðra lána þar sem að öllu jöfnu ríkir verðbólga en ekki verðhjöðnun. Sögulega hefur verið umtalsvert flókt á verðbólgu hér á landi en verðbólguáhætta við veitingu verðtryggðra lána er ekki til staðar fyrir lánveitandann. Í framangreindu ljósi virðist koma til álita að hámarksuppgreiðslugjald í tilviki verðtryggðra lána sé lægra heldur en hámarksuppgreiðslugjald í tilviki óverðtryggðra lána.

Varðandi uppgreiðslugjöld er rétt að hafa í huga að ekki er hægt að búast við að hægt sé að reka bankastarfsemi án nokkurrar áhættu. Allri atvinnustarfsemi fylgir nokkur áhætta. Þannig má telja að það væri ekki eðlilegt að lánveitendur væru ætíð að fullu varðir gegn mögulegri uppgreiðsluáhættu gegnum uppgreiðslugjöld. Ætla má að sú breyting sem innleidd er í lögunum um hámarksuppgreiðslugjald ætti að auka hvata lánveitanda til að bjóða lengri óverðtryggð fasteignalán með föstum vöxtum. Fleiri þættir en uppgreiðslugjöld hafa þó áhrif á vilja til að bjóða löng óverðtryggð fasteignalán með föstum vöxtum. Um er að ræða þá þætti sem ráða væntingum lánveitenda á hverjum tíma. Er hér einkum átt við væntingar um þróun vaxta en hérlandis eru þær væntingar nátengdar væntingum um það hvernig gengi krónunnar þróast vegna áhrifa gengis á verðlag. Aukinn agi til framtíðar í rekstri ríkis og sveitarfélaga samhliða skynsamlegri og trúverðugri peningamálastjórn og vaxandi fjölbreytileika í útflutningi eru meðal þeirra þátta sem geta með tímanum stuðlað að því að væntingar styrkist um að almennt verðlag geti haldist tiltölulega stöðugt.



Í annarri málsgrein 36. gr. er eins og áður sagði minnst á kostnað sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga. Í skýringum með frumvarpinu er nánar gerð grein fyrir því hvað átt er við með *kostnaði lánveitanda* í þessu samhengi:

„Með kostnaði lánveitanda er átt við muninn á núvirði uppgreiðslunnar miðað við vaxtakjör samkvæmt samningi um fasteignalán og markaðsvexti á sambærilegu fasteignaláni þegar uppgreiðslan á sér stað. Séu markaðsvextir hærri á þeim tíma sem uppgreiðslan á sér stað heldur en vaxtakjör samkvæmt samningi um fasteignalán er lánveitanda ekki heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds, enda er kostnaður hans þá enginn samkvæmt fyrrgreindri skilgreiningu.“

Kosturinn við þessa nálgun er sá að mati Samkeppniseftirlitsins að með þessu er komið í veg fyrir að einstaklingar sem greiða inn á lán sín fyrir gjalddaga þurfi ómaklega að greiða uppgreiðslugjald þegar markaðsvextir eru hærri heldur en vaxtakjör lánsins sem þeir eru að greiða upp. Á hinn bóginn gæti sú nálgun við mat á kostnaði lánveitanda sem hér er lýst reynst óskýr í framkvæmd. T.d. getur verið álitamál hvaða „markaðsvexti“ skuli nota til viðmiðunar við mat á núvirði uppgreiðslunnar. Hafa ber í huga að ekki er víst að eitt algilt markaðsverð (markaðsvextir) sé fyrir hendi á hverjum tíma enda þótt líkur séu á að kjörin séu svipuð á sambærilegum lánum milli aðila. Þá er heldur ekki útilokað að mismunandi aðilar noti ólíkar aðferðir við útreikningana.

Eftirtektarvert er að ef lántakendur greiða lán sín upp þegar markaðsvextir eru hærri en vextir lánsins þá fá þeir ekki neina umbun frá lánveitanda líkt og hann fær (í formi uppgreiðslugjalds) ef skuldin er greidd upp þegar markaðsvextir eru lægri en vextir skuldarinnar. Þessi ósamhverfa getur virst órökrétt en vissulega er hvatinn til að greiða upp lán ekki fyrir hendi þegar markaðsvextir eru hærri en vextir lánsins. Engu að síður geta skapast aðstæður, s.s. vegna sölu fasteignar, að skuldir eru greiddar upp þegar markaðsvextir eru hærri en lánsvextir.

Fram kemur í skýringum að við gerð frumvarpsins hafi verið tekið til umræðu að setja inn fast hámark á heildarprósentu uppgreiðslugjalds, t.d. 3% eða 4%, til viðbótar við 0,2% regluna en ekki hafi náðst samstaða um slíka tillögu. Að mati Samkeppniseftirlitsins hefði slíkt hámark hugsanlega verið til bóta en líklegt er að það myndi hamla gegn því að eins löng óverðtryggð lán yrðu í boði á föstum vöxtum samanborið við að sleppa slíku viðbótarhámarki.

Fjórdá málsgrein 36. gr. hljóðar svo:

„Uppgreiðslugjald má að hámarki vera sú vaxtafjárhæð sem neytandi hefði greitt lánveitanda á tímabilinu frá greiðslu fyrir gjalddaga og til loka lánstíma samkvæmt samningi aðila.“

Að mati Samkeppniseftirlitsins þarfnast efni þessarar málsgreinar skýringa, einkum með hliðsjón af því sem segir framur í grein 36 þess efnis að uppgreiðslugjald megi ekki vera hærra en sem svarar kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni. Samkvæmt athugasemdum sem fylgdu frumvarpinu telst kostnaður lánveitanda vera munurinn á núvirði uppgreiðslunnar miðað við vaxtakjör samkvæmt fasteignalánasamningnum og núvirði



uppgreiðslunnar miðað við markaðsvexti á sambærilegu fasteignaláni þegar uppgreiðslan á sér stað. Með vísan til framangreinds virðist sem umræddri 4. mgr. frumvarpsins sé ofaukið í grein 36.

Samkeppniseftirlitið hefur að öðru leyti ekki athugasemdir við grein 36.

2. Umsögn varðandi ákvæði um greiðslumat

Í 20. gr. frumvarpsins, sem kveður á um framkvæmd láns hæfis- og greiðslumats, segir í 1. mgr. að áður en samningur um fasteignalán sé gerður skuli lánveitandi meta láns hæfi og greiðslugetu neytanda í samræmi við reglugerð sem ráðherra setur.

Samkeppniseftirlitinu er kunnugt um sjálfstæð fyrirtæki sem hafa hug á að bjóða upp á greiðslumat. Með hliðsjón af því að í ákvæðinu virðist gengið út frá því að lánveitandi sjálfur verði að framkvæma greiðslumatið verður vart önnur ályktun dregin en að með þessu ákvæði sé komið í veg fyrir að samkeppni á þessu verkefnasviði geti farið fram á víðari vettvangi en hjá lánveitendum sjálfum.

Ekki er útilokað að ákveðin hættu geti skapast á því að samkeppni sjálfstæðra aðila á þessu sviði gæti leitt til þess að óeðlilega margir lántakendur fengju jákvæða niðurstöðu úr greiðslumati slíkra sjálfstæðra aðila. Það væri því mikilvægt að slíkir sjálfstæðir aðilar lytu við eigandi eftirliti. Þá dregur það úr þessari hættu að slíkir sjálfstæðir aðilar yrðu bundnir af ákvæðum reglugerðarinnar sem vísað er til í 20. gr. sem ráðherra setur. Þá má í tengslum við þetta benda á að í 22. gr. segir að niðurstaða greiðslumats feli ekki í sér ákvörðun um lánveitingu. Þar af leiðandi ætti lánveitandi ekki að vera bundinn af greiðslumati sem framkvæmt væri af slíkum þriðja aðila þótt greiðslumatið væri jákvætt.

Í VIII. kafla, 27. gr., er kveðið á um aðgang að gagnagrunni. Þar segir að við lánveitingu skuli lánveitendur frá aðildarríkjum hafa aðgang að innlendum gagnagrunnum um láns hæfi sem notaðir eru til að meta láns hæfi neytenda. Skilyrðin fyrir aðgangi skuli vera án mismununar. Þetta eigi bæði við um opinbera gagnagrunna og gagnagrunna í eigu einkaaðila. Að mati Samkeppniseftirlitsins kemur til greina að kveða einnig á um það í kaflanum að sjálfstæðir aðilar sem sinna mati á láns hæfi skuli einnig hafa slíkan aðgang ef neytendur veita þeim heimild til þess að nálgast fjárhagslegar upplýsingar um sig.

Með vísan til ofangreinds telur Samkeppniseftirlitið rétt að ákvæði 20. gr., og þar af leiðandi aðrar greinar í VI. kafla frumvarpsins, sé tekið til endurskoðunar með hliðsjón af samkeppnissjónarmiðum. Verði gerðar breytingar á 20. gr. í samræmi við ofangreint væri einnig eðlilegt að taka 27. gr. til endurskoðunar.

3. Umsögn varðandi 25. gr.

Í 25. gr. frumvarpsins er kveðið á um að Fjármálaeftirlitinu skuli heimilt, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána. M.a. segir að hámark veðsetningarhlutfalls í reglunum geti numið 60–90% og geti verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda.



Framangreind heimild felur samkvæmt efni sínu í sér varúðarreglu og getur sem slík átt rétt á sér. Beiting hennar getur hins vegar haft þau áhrif að möguleikar sumra lánveitenda til þess að veita lán skerðast en annarra ekki í sama mæli. Þannig kynni óþarflega lágt hámarksveðsetningarhlutfall að styrkja stöðu banka í samkeppni við aðila sem sérhæfa sig á sviði íbúðalána ef neytendur myndu í auknum mæli taka neytendalán til að fjármagna það sem uppá vantar til kaupa á fasteign, sbr. það sem fram kemur í skýringum með frumvarpinu um stöðu mála í Danmörku:

„Hámarksveðsetningarhlutfall láns frá fasteignalánabanka fyrir húsnæði til eigin nota í Danmörku er 80%, en að auki er hámarkslengd lána 30 ár. Svo virðist sem þau 20% sem eftir standa séu þó í sumum tilfellum fjármögnuð af bönkum í gegnum neytendalán. Þannig er raunverulegt veðsetningarhlutfall heimila oft mun hærra en 80% í Danmörku.“

Þá telur Samkeppniseftirlitið rétt að vekja athygli á því að ef heimildinni yrði beitt til fulls, þ.e. ef 60% hámarksveðhlutfall yrði sett með almennum hætti, myndi það hafa mjög mikil áhrif á verð fasteigna og/eða skapa hættu á að fasteignaviðskipti stöðvist (markaðurinn frjósi). Það er því ljóst að beiting þessa stýritækis er vandmeðfarin. Þá virðist sem beiting heimildarinnar gæti hamlað gegn því að stór hópur skuldara gæti neytt færiss á að endurfjármagna lán sín á hagstæðari kjörum við vaxtalækkun ef hámarksveðhlutfall yrði sett mjög neðarlega. Slíkt myndi hafa í för með hindrun gegn því að lántakendur gætu endurfjármagnað lán sín hjá þeim aðila sem býður hagstæðustu kjör og þannig unnið gegn virkri samkeppni á fasteignalánamarkaði. Samkvæmt því sem fram kemur í athugasemdum með frumvarpinu er lægsta hámarksveðhlutfall sem í gildi er í grannríkjum Íslands 80% en algengast virðist að það sé 85%. Með hliðsjón af framangreindu mætti taka endurskoðunar hvort heimildin sem felst í 1. og 2. mgr. 25. gr. frumvarpsins kunni að vera full viðtæk. Í þessu sambandi ber að hafa í huga að fleiri leiðir eru fyrir hendi til þess að ná fram þeim fjármálastöðugleikamarkmiðum sem um er ræða heldur en innleiðing hámarksveðsetningarhlutfalls.

Samkeppniseftirlitið telur með vísan til framangreinds að æskilegt væri að beiting heimildarinnar yrði háð ítarlegum verklagsreglum og jafnframt mætti taka til athugunar hvort æskilegt væri að hækka hámarksbilið sem fram kemur í 2. mgr. 25. gr. frumvarpsins. Að öðru leyti ber að mati Samkeppniseftirlitsins að hafa í huga hvernig beiting heimildarinnar getur leitt til þess að möguleikar sumra lánveitenda til þess að veita lán skerðast en annarra ekki í sama mæli.

III.

Tillaga að innleiðingu viðbótarákvæðis í frumvarpið

Við veitingu fasteignalána hefur lengi tíðkast að innheimta svonefnt lántökugjald sem jafnan er hlutfall af lánsfjárhæð. Þar sem lán fyrir kaupum á fasteignum fela yfirleitt í sér afar háar fjárhæðir er viðkomandi hlutfall yfirleitt mjög há fjárhæð í krónum talið og langt umfram það sem hægt væri að réttlæta á grundvelli kostnaðar við skjalagerð og afgreiðslu lánsins. Í raun er um forvexti að ræða sem hafa hliðstæðan skiptikostnað í för með sér fyrir lántakendur og stimpilgjaldið sem nú hefur verið aflagt. Það er mat Samkeppniseftirlitsins að taka þóknunar í formi forvaxta við veitingu íbúðalána dragi úr



virgni lántakenda til að leita bestu kjara á íbúðalánamarkaði sem skaðar samkeppni á markaðnum. Að mati Samkeppniseftirlitsins eru engin málefnaleg rök fyrir því að forvextir séu innheimtir við veitingu íbúðalána. Ekki fæst séð að gjald sem þetta sé hagkvæm leið til þess að verðleggja áhættu lánveitanda.

Samkeppniseftirlitið telur að nýta ætti tækifærið nú við innleiðingu sérstakra laga um fasteignalán til að innleiða ákvæði sem fæli í sér bann við því að innheimtir séu forvextir eða ígildi þeirra við veitingu fasteignalána. Samkeppniseftirlitið telur að markaðurinn myndi virka betur ef gjöld við töku íbúðalána (hverju nafni sem kunna að nefnast) væru föst krónutala sem tæki mið af kostnaði við skjalagerð og afgreiðslu láns en sé ekki hlutfall af lánsfjárhæð eins og hingað til hefur tíðkast.

IV. Lokaorð

Í heildina tekið telur Samkeppniseftirlitið að frumvarpið feli í sér jákvæð skref fyrir íbúðalánamarkað. Eins og framan greinir leggst Samkeppniseftirlitið ekki gegn ákvæðum um hámarksuppgreiðslugjöld á grundvelli þeirrar útfærslu sem lögð er til í 36. gr. frumvarpsins, en Samkeppniseftirlitið bendir á tiltekna þætti sem mætti skoða nánar í þessu sambandi. Einnig hefur Samkeppniseftirlitið ábendingar varðandi ákvæði um greiðslumat og hámarksveðhlutfall. Þá leggur Samkeppniseftirlitið til að innleitt verði ákvæði sem taki á innheimtu forvaxta eða lántökugjalda, sbr. kafla III hér að framan. Sú breyting væri til þess fallin að auka virgni fasteignalánamarkaðarins almenningi til hagsbóta þar sem við það myndi hreyfanleiki viðskiptavina aukast sem aftur myndi efla samkeppni á milli íbúðalánveitenda. Upplagt er að innleiða slíka breytingu í tengslum við þetta frumvarp.

Virðingarfyllst,
Samkeppniseftirlitið

Ólafur Þorsteinsson

12. janúar 2016

Nefndarsvið Alþingis

Alþingi við Austurvöll

Varðar: Umsögn um mál 383, frumvarp til laga um fasteignalán

Vísað er til erindis nefndarsviðs Alþingis þar sem óskað var umsagnar Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF) um ofangreint frumvarp. Gefinn var frestur til 6. janúar sl. til að skila umsögn en að beiðni SFF var hann framlengdur til 13. janúar.

SFF átti aðild að nefnd þeirri sem vann að gerð frumvarpsins á vegum fjármála- og efnahagsráðuneytis og gafst aðildarfélagum SFF einnig tækifæri til þess að gera athugasemdir við frumvarpið þegar drög að því lágu frammi til kynningar á vef ráðuneytisins sl. sumar. Frumvarpið er innleiðing á tilskipun Evrópusambandsins um sama efni og er hluti að alþjóðlegum viðbrögðum við fjármálakreppunni 2007 – 2008, sbr. leiðbeiningar Alþjóðlega fjármálastöðugleikaráðsins (FSB) um meginreglur um ábyrgar starfsaðferðir við veitingu húsnæðislána (Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, FSB April 2012).

SFF mæla með samþykkt frumvarpsins að teknu tilliti til meðfylgjandi athugasemda eða breytingatillagna.

1. Í 9. gr. frumvarpsins er talað um „miðlun lána“. Nauðsynlegt er að skilgreina hvað fellur undir miðlun lána? Ástæða er til að bæta við skilgreiningu í 4. gr. á miðlun lána eða lánamiðlun.
2. Í 9.gr. er fjallað um þekkingar- og hæfniskröfur starfsmanna sem annast lánaráðgjöf, miðlun og veitingu fasteignalána. Skv. frumvarpinu á ráðherra að kveða nánar á um lágmarkskröfur hvað þetta varðar í reglugerð. SFF benda á að nauðsynlegt er að við þá útfærslu verði áskilinn hæfilegur frestur til aðlögunar að þeim kröfum þar tíma tekur að mennta starfsfólk til samræmis við þær kröfur.
3. Í fyrri tölulið (1. tl.) 19.gr. er gerð krafa um að útreikingur árlegrar hlutfallstölukostnaðar miðist við „hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðastliðin 15 ár“ þegar samningur felur í sér breytilega vexti. Erfitt kann að reynast að uppfylla það þegar um er að ræða lánveitendur sem eiga ekki 15 ára rekstrarsögu eða hafa ekki veitt lán með breytilegum vöxtum í svo langan tíma. Að auki er 15 ára tímabil langt og lengra en þarf til að gefa vísbendingu um þróun breytilegra vaxta yfir hagsveifluna að mati SFF.

SFF leggja til að lokamálsliður 1.tölul. 19.gr. breytist með eftirgreindum hætti:

„Ef samningur kveður ekki á um hámarksvexti skal hlutfallstalan miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitenda síðustu 7 ár verði því viðkomið. Séu ekki fyrirbyggjandi upplýsingar um þessa vexti síðastliðin 7 ár byggð á upplýsingum frá opinberum aðilum um hæstu breytilega vexti á sambærilegum fasteignalánum frá Seðlabanka eða öðrum opiberum aðilum.“ eða.

4. Í 10. mgr. 22. gr. er fjallað um áhrif þess þegar greiðslumat framkvæmt með röngum hætti. Nauðsynlegt er að skýra nánar hvað átt er við með orðalaginu í 10. mgr. 22. gr. „til þess fallið að valda neytanda tjóni“ og hvað skuli lagt til grundvallar við þetta mat. Ef t.d. eru slegnar inn rangar tekjuupplýsingar sem gefa til kynna að viðskiptavinur geti alls ekki staðið við greiðslu á láni, getur það ekki verið til þess fallið að valda honum tjóni? Ef í ljós kemur að mistök hafi átt sér stað við framkvæmd greiðslumats þá getur verið erfitt að meta það hvort það valdi neytanda meira tjóni að lánveitandi falli frá eða breyti skilmálum viðkomandi lánessamnings eða að neytanda sé veitt lán sem hentar honum ekki s.s. að teknu tilliti til niðurstöðu greiðslumats framkvæmt með réttum hætti.
5. Í 5. mgr. 24. gr. er gerð sú krafa að lánveitandi skuli upplýsa neytanda sérstaklega um hugsanlegar afleiðingar þess ef neytandi vísitandi veitir ekki viðkomandi upplýsingar eða hann veitir rangar upplýsingar. Hér er átt við upplýsingar sem veita þarf til þess að vinna greiðslumat. Hvergi í frumvarpinu, megintexta eða greinargerð, er kveðið á um hverjar þessar afleiðingar eru. Gagnlegt væri að þessar afleiðingar væru skýrðar í frumvarpinu, annars er það undir dómstólum komið að meta það án leiðsagnar frá löggjafanum.
6. Í 23. gr. er fjallað um undanþágur frá greiðslumati. Í 4.tl. er undanþága vegna skilmálabreytinga, sem leiða ekki til meiri þyngingar á greiðslubyrði en 10%. Undir þessa heimild myndu falla tilvik þegar neytendur óska eftir styttingu á lánstíma láns. Að mati SFF er 10% nokkuð þröngt viðmið. Hér um að ræða neytendur sem borið hafa greiðslur af fasteignaláninu í nokkurn tíma og hafa reynslu af greiðslubyrði þess. Óskir um styttingu lánstíma berast oft einnig vegna þess að breytingar hafa orðið á aðstæðum neytenda til hins betra. Lagt er til að þessi heimild verði rýmkuð í 20%.

SFF leggja til að 10% í 4.tl. 23.gr. breytist í 20%

7. Í VII.kafli er fjallað um heimildir fjármálaeftirlits til að ákvarða hámark veðsetningarhlutfalls að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs. Þessi kafli á sér ekki fyrirmynd í tilskipuninni þar sem þar eru ekki ákvæði um veðsetningarhluföll. Í skýringum með greininni er vísað til lagaákvæða í ymsum nágrannaríkjum þar um varúðarreglur af þessu tagi. SFF gera ekki athugasemd við að heimildir af þessu tagi séu í lög leiddar. Hins vegar er ekki sannfæring fyrir því hjá SFF að fjármálaeftirlit sé réttur aðili til þess að fara með þessa heimild. Ef vill væri Seðlabankinn heppilegri aðili til þess að fara með þessa valdheimild. Seðlabankinn hefur eftirlit með fjármálastöðugleika í landinu og áhyggjur af of mikilli skuldsetningu heimila í fasteignaviðskiptum falla undir áhyggjur af fjármálastöðugleika. Beiting þessara heimilda byggir fyrst og fremst á heildstæðu mati Seðlabankans á fjármálastöðugleika og því ætti seðlabankinn að fara með þessa heimild.

Þá þarf að gæta að því að fasteignalán skv. frumvarpinu eru ekki öll veðlán sbr. b. lið 4. tl. 4. gr. frumvarpsins. Því er ekki heppilegt að nota orðið veðsetningarhlutfall, nema það eigi eingöngu

að reikna útfrá fasteignalánum með veði í fasteign, þ.e. því sem fellur undir a. lið 4. tl. 4. gr. Það kann að vera ætlunin með frumvarpinu, enda kemur fram í skýringum við greinina að einhver lönd heimili neytendalán umfram hámark veðsetningarhlutfalls, t.d. Danmörk. Þetta þarf að koma skýrt fram. Sé það ekki meiningin, þ.e. að með frumvarpinu sé ætlunin að setja hámark á hlutfall fasteignalána (samtala a og b. liða 4. tl. 4. gr.) væri heppilegra að nota orðalagið „hlutfall fasteignalána af virði fasteignar“ bæði í nafni kaflans og í einstökum greinum hans.

8. Í 36. gr. frumvarpsins er fjallað um greiðslu láns fyrir gjalddaga og heimildir lánveitanda til þess að krefja neytanda um uppgreiðslugjald. Af greininni má skilja að að lánveitanda sé eingöngu heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds þegar um er að ræða lán þar sem vextir eru bundnir og þá vegna þess vaxtataps sem lánveitandi kann að verða fyrir vegna greiðslu lánsins fyrir gjalddaga. Ekki er í greininni fjallað um heimildir lánveitanda til þess að krefjast uppgreiðslugjalds vegna umsýslukostnaðar við óreglulega uppgreiðslu láns, að hluta eða öllu leyti. Í 3. tl. 25. gr. tilskipunarinnar er fjallað um heimildir lánveitanda til endurkröfu á slíkum kostnaði:

„Member States may provide that the creditor is entitled to fair and objective compensation, where justified, for possible costs directly linked to the early repayment but shall not impose a sanction on the consumer. In that regard, the compensation shall not exceed the financial loss of the creditor. Subject to those conditions Member States may provide that the compensation may not exceed a certain level or be allowed only for a certain period of time.“

SFF leggja til að við 1. mgr. 36. gr. frumvarpsins bætist:

„Lánveitanda er heimilt að endurkrefja neytanda um umsýslugjald til að mæta beinum kostnaði vegna umsýslu af greiðslu láns fyrir þann tíma sem umsaminn er“.

9. Í skýringum við 36. gr. er fjallað um hámark uppgreiðslugjalds. Þar segir meðal annars í 2. mgr. skýringanna:

„Með kostnaði lánveitanda er hér átt við muninn á núvirði uppgreiðslunnar miðað við vaxtakjör samkvæmt samningi um fasteignalán og markaðsvexti á sambærilegu fasteignaláni þegar uppgreiðslan á sér stað. Séu markaðsvextir hærri á þeim tíma sem uppgreiðslan á sér stað heldur en vaxtakjör samkvæmt samningi um fasteignalán er lánveitanda ekki heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds, enda er kostnaður hans þá enginn samkvæmt fyrrgreindri skilgreiningu.“

Hugtakið markaðsvextir er ekki skilgreint í frumvarpinu. Helstu lánveitendur á fasteignalánamarkaði hér á landi hafa í gegnum tíðina verið opinberir lánasjóðir (nú Íbúðalánasjóður) og lífeyrissjóðir auk banka og sparisjóða. Aðstaða þessara lánveitenda er misjöfn. Íbúðalánasjóður nýtur ríkissábyrgðar á fjármögnun sinni auk ýmissa annarra fríðinda. Bæði Íbúðalánasjóður og lífeyrissjóðir njóta verulegra skattfríðinda og undanþágu frá sköttum sem lagðir eru á banka og sparisjóði, til dæmis tekjuskatts og sérstaks skatts á fjármálafyrirtæki (bankaskatts). Þá eru kröfur vegna opinbers eftirlits mun minni á Íbúðalánasjóð og lífeyrissjóði en á banka og sparisjóði. Þessi misjafna aðstaða getur haft áhrif á útlánsvexti aðila á fasteignalánamarkaði. Þannig bjóða nú nokkrir lífeyrissjóðir fasta vexti á verðtryggðum lánum í allt að 40 ár með 3,65% vöxtum meðan einn banki býður samskonar lán með 4,3% vöxtum. Vextir á Íbúðalánasjóðs samskonar lánum eru 4,2%. Þá bjóða lífeyrissjóðir óverðtryggð lán með 5 ára vaxtabindingu á 6,97% vöxtum meðan bankar bjóða almennt slík lán á 7,25% - 7,45% vöxtum. Vegna þessa er örökrétt að kostnaður lánveitanda sé mældur á grundvelli vaxta á fasteignaláninu

og „markaðsvaxta á sambærilegu fasteignaláni „ eins og segir í skýringunum að ofan. Eðlilegra er að miðað við vexti sambærilegra lána hjá sama lánveitanda.

SFF leggja til að við 3.mgr. 36.gr. bætist til að taka af öll tvímæli:

„Með kostnaði lánveitanda er átt við muninn á núvirði uppgreiðslunnar miðað við vaxtakjör samkvæmt samningi um fasteignalán og vexti á nýju sambærilegu fasteignaláni hjá lánveitanda þegar uppgreiðslan á sér stað. Séu vextir á nýjum sambærilegum lánum hærrí á þeim tíma sem uppgreiðslan á sér stað en vaxtakjör samkvæmt samningi um fasteignalán er lánveitanda ekki heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds.“

10. Í lögum um neytendalán sbr. 10. gr. er gerð krafa um greiðslumat auk lánshæfismats þegar lánveiting fer umfram 2 m.kr. (4. m.kr. þegar um hjón eða sambýlisfólk er um að ræða). Þessi krafa á sér ekki samsvörun í tilskipun ESB um neytendalán, þar er eingöngu gerð krafa um lánshæfismat. Þegar lögín voru samþykkt frá Alþingi árið 2013 var það rökstuðningur þess að áskilja greiðslumat að fasteignalán féllu undir gildissvið laganna. Verði frumvarp þetta um fasteignalán að lögum eiga þessi rök ekki lengur við. Rétt er að hafa í huga að greiðslumat er mun viðameira en lánshæfismat og kallar í meiri beina upplýsingagjöf frá neytanda en lánshæfismat. Það er því íþyngjandi fyrir neytanda og lánveitanda. Í neytendalánaviðskiptum ætti greiðslumat að vera óþarft, eins og m.a. felst í þeirri afstöðu ESB sem birtist í því að ekki gerð krafa um greiðslumat í tilskipun um neytendalán.

SFF leggja til að eftirfarandi breytingar verði gerðar á lögum um neytendalán, 33/2013 vegna þessa:

- d. liður 5. gr. falli brott. Lokamálsliður i liðar 5. gr. falli brott. Aðrir stafliðir 5.gr. endurraðist.
- Heiti 10. gr. verði „Lánshæfismat“
- 2. mgr. 10.gr.laganna falli brott
- Orðin „eða greiðslumat“ í fyrsta málslið 3.mgr. 10.gr. og „eða greiðslumats“ í lokamálslið 10. gr. falli út .
- Orðin „og, ef við á, greiðslumat“ í 4.mgr. 10. gr. falli út
- Orðin „og greiðslumats“ í 5.mgr. 10.gr. falli út.
- Lokamálsgrein 25. gr. falli brott.
- Orðin „og greiðslumats“ í b lið 27. gr. falli út.
- Orðin „, og þegar við á greiðslumats ,“ í 30. gr. falli út.

11. Samkvæmt frumvarpinu eiga lögín að að taka gildi 1. september næstkomandi. Það er stuttur frestur til undirbúnings. Samkvæmt frumvarpinu eiga ýmisir opinberir aðilar að setja reglugerðir, reglur og leiðbeiningar, þ.á m. stjórnarráðið, Neytendastofa (í samráði við Seðlabanka), Fjármálaeftitlitið auk þess sem reglur eða leiðbeiningar frá evrópsku bankaeftirlitsstofnuninni (EBA) geta haft áhrif á útfærslu og framkvæmd ákvæða laganna. Reglur er EBA eru að einhverju leyti enn í mótun. Ákvaðanir allra þessara aðila þurfa að liggja fyrir áður en lánveitendur leggja lokahönd á sinn undirbúning. Sumarið er ódrjúgur

tími til slíks undirbúnings af hálfu lánveitenda. Loks þarf að hafa í huga að efni frumvarpsins snertir marga aðila, þar á meðal flest heimili landsins auk marga starfsgreina annarra en fjármálastarfsemi svo sem lögmanna, og fasteignasala, en kynna þarf breytt regluumhverfi fyrir öllum þessum aðilum.

SFF leggja til að gildistöku frumvarpsins verði frestað til 1. janúar 2017 (61.grein).

Virðingarfyllst,

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Gunnar Örn Kinnar". The signature is stylized and fluid.

fyrir hönd Samtaka fjármálafyrirtækja



2. febrúar 2016
1512045

Nefndasvið Alþingis
nefndasvid@althingi.is
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

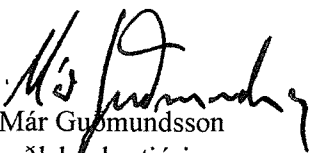
Efni: Viðbótarumsögn um þskj. 519, 383 mál – frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda

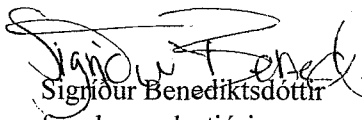
Vísað er til fundar efnahags- og viðskiptanefndar þann 1. febrúar sl., þar sem rætt var um þskj. 519, 383 mál - frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Á fundinum, sem fulltrúar Seðlabanka Íslands sátu, var m.a. rætt um lán tengd erlendum gjaldmiðlum til óvarinna aðila.

Í umsögn Seðlabankans við frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda var ekki að finna sérstaka umfjöllun um framangreint efni. Áréttað er að afstaða bankans hefur komið fram í umsögnum við frumvarp til breytinga á vaxtalögum o.fl. sbr. þskj. 975, 561 mál og umsögn bankans við endurflutt frumvarp til breytinga á vaxtalögum o.fl. sbr. þskj. 520, 384 mál.

Seðlabankinn áréttar að öll sömu sjónarmið eiga við lán tengd erlendum gjaldmiðlum til óvarinna aðila í frumvarpi þessu, og eiga við um frumvarp til breytinga á vaxtalögum o.fl. Mikilvægt er að slíkar lánveitingar verði ekki heimilar nema tryggt sé á sama tíma að unnt verði að grípa til viðeigandi varúðarráðstafna ef tilefni er til líkt og gert er ráð fyrir í 3. gr. frumvarps til breytinga á vaxtalögum o.fl.

Virðingarfyllt,
SEÐLABANKI ÍSLANDS


Már Guðmundsson
seðlabankastjóri


Sigríður Benediktsdóttir
framkvæmdastjóri



8. janúar 2016

1512045

Nefndasvið Alþingis
nefndasvid@althingi.is
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um þskj. 519, 383. mál - frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda

Með tölvupósti dagsettum 8. desember 2015 óskaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda.

Seðlabankinn átti fulltrúa í nefnd þeirri sem vann að samningu frumvarpsins og styður framgang þess. Seðlabankinn telur þó ástæðu til að koma eftirfarandi athugasemdum og ábendingum á framfæri.

12. gr. – almennar upplýsingar um lánaframboð

Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins ber lánveitanda eða samningsbundnum lánamiðlara að tryggja að neytendur hafi ávallt aðgang að skýrum og skiljanlegum almennum upplýsingum um lánaframboð, á pappír eða öðrum varanlegum miðli eða á rafrænu formi. Ákvæðið er innleiðing á 13. gr. tilskipunar nr. 2014/17/ESB um fasteignalán. Í niðurlagi 1. mgr. 13. gr. tilskipunarinnar kemur fram að heimilt sé að gera sömu kröfu til ósamningsbundinna lánamiðlara. Sú heimild hefur ekki verið nýtt í fyrirliggjandi frumvarpi. Samkvæmt framangreindu hvílir ekki skylda á ósamningsbundnum lánamiðlurum til að veita upplýsingar um lánaframboð til jafns við aðra. Seðlabankinn telur að nýta eigi heimildina til að fella ósamningsbundna lánamiðlara undir þess grein laganna.

18. gr. - árleg hlutfallstala kostnaðar

Seðlabankinn leggur áherslu á að árleg hlutfallstala kostnaðar er ekki endilega góður mælikvarði til að bera saman mismunandi tegundir lána þar sem ekki er unnt að gera ráð fyrir öllum þeim breytilega kostnaði sem þeim fylgja. Þetta á sérstaklega við um vænta raungreiðslubyrði lána. Það getur beinlínis verið villandi fyrir neytendur að leggja of mikið traust á slíkan mælikvarða. Samanburður árlegrar hlutfallstölu kostnaðar verðtryggðs láns og óverðtryggðs er dæmi um þetta, þar sem óverðtryggt lán er í nafnstærðum (og virði greiðslna því háð þróun verðlags) en verðtryggt lán í raunstærðum. Vextir lánanna taka mið af

Þessu og samanburður á árlegri hlutfallstölu kostnaðar því villandi. Veruleg hætta er á að framreikningur á fjárhæð verðtryggðra lána þar sem miðað er við sögulegar forsendur um verðbólgu geri illt verra, en slíkar forsendur eru mjög háðar því tímabili sem miðað er við. Áréttað er að Seðlabankinn telur að neytendur þurfi að vera sérstaklega upplýstir um þetta og verði samhliða upplýstir um árlega hlutfallstölu kostnaðar á föstu verðlagi.

36. gr. - uppgreiðslugjald

Gert er ráð fyrir því samkvæmt 36. gr. frumvarpsins að uppgreiðslugjald megi ekki fara yfir 0,2% af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta fasteignaláns, þó aldrei hærri fjárhæð en nemur kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni. Seðlabankinn bendir á að svo lágt uppgreiðslugjald, þ.e. 0,2% fyrir hvert ár sem eftir stendur af fastvaxtatímabili, getur við tilteknar aðstæður haft áhrif á fjármálastöðugleika, þ.e. ef mikill fjöldi lántakenda ákveða á skömmum tíma að greiða upp lán sín. Fjöldi uppgreiðslna á skömmum tíma getur haft umtalsverð neikvæð áhrif á einstök fjármálafyrirtæki og þar með fjármálastöðugleika.

Greiðslubyrðahlutföll

Í frumvarpinu er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til þess að ákveða í reglum hámark verðsetningarhlutfalls fasteignalána, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, í þeim tilgangi að mæta aðstæðum sem líklegar eru til að ógna fjármálastöðugleika. Æskilegt væri að Fjármálaeftirlitið fengi jafnframt heimild, í sama tilgangi, til að ákveða í reglum hámark greiðslubyrðarhlutfalls fasteignalána að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs. Seðlabankinn telur að heimild til setningar reglna um greiðslubyrðarhlutfall sé mikilvægt varúðartæki sem ætti að vera til staðar ef aðstæður hérlandis gefa tilefni til. Enda eru reglur um greiðslubyrðarhlutfall eitt af þeim stjórnþækjum sem alþjóðagjaldeyrissjóðurinn mælir með að beitt sé við tilteknar aðstæður.

Virðingarfyllst,

SEÐLABANKI ÍSLANDS


Már Guðmundsson
seðlabankastjóri


Sigríður Benedíksdóttir
framkvæmdastjóri

Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 6. janúar 2016

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383 mál

Þann 8. desember sl. leitaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn embættis umboðsmanns skuldara um ofangreint þingmál.

Embættið lítur jákvæðum augum á frumvarpið í heild sinni þar sem það felur í sér umbætur varðandi fyrirkomulag lánveitinga og vernd neytenda er aukin enn frekar. Embættið hefur þó eftirfarandi athugasemdir við tiltekin ákvæði frumvarpsins.

Í 5. gr. frumvarpsins kemur fram að það skuli byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytenda á lánstímanum. Í athugasemdum með ákvæðinu er minnst á að hér sé fyrst og fremst átt við ef neytandi er að fara á eftirlaun á allra næstu árum. Að mati embættisins vantar frekari skýringar í greinargerð um þýðingu þess að lánveitandi byggi á fyrirhuguðum breytingum á aðstæðum neytanda. Ber lánveitanda t.d. almennt að hafna lánveitingu ef ljóst er að greiðslugeta neytanda muni lækka að tilteknum tíma liðnum? Gefst neytanda færi á að sýna fram á að hann hafi engu að síður tök á að greiða af fasteignaláni, þrátt fyrir fyrirhugaða lækkun tekna, sbr. það sem rakið er í 22. gr. þegar niðurstaða greiðslumats er neikvæð?

Í 10. gr. frumvarpsins er fjallað um rétt neytenda til að skjóta ágreiningi um fjárhagslegar kröfur og einkaréttarlega hagsmuni til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Embættið vill vekja athygli á að gallinn á þessu réttarúrræði er sá þegar lánveitendur ákveða að hlíta ekki úrskurðum sem eru þeim í óhag. Samkvæmt samþykktum nefndarinnar er fjármálafyrirtæki heimilt innan fjögurra vikna frá útsendingu úrskurðar að tilkynna nefndinni og viðkomandi aðila að það sætti sig ekki við úrskurðinn og muni ekki greiða bætur nema að undangengnum dómi. Er þessi heimild bundin við að úrskurður nefndarinnar hafi veruleg útgjöld í för með sér fyrir viðkomandi fjármálafyrirtæki eða fordæmisgildi. Samkvæmt ársskýrslu úrskurðarnefndarinnar árið 2014 þá tilkynnti viðkomandi fjármálafyrirtæki, í 6 tilvikum af þeim 31 úrskurði sem féll sóknaraðila í vil að nokkru eða öllu leyti, að það myndi ekki una úrskurðinum nema að undangengnum dómi. Er um að ræða tæpan fimmtung þeirra mála sem féll viðskiptamönnum fjármálafyrirtækja í vil. Á árinu 2013 var þetta hlutfall mun hærri. Í framangreindum samþykktum er hins vegar ekki lögð skylda á fjármálafyrirtæki, sem hyggst ekki una úrskurði, að fara með ágreininginn fyrir dóm. Viðskiptamenn geta því þurft að höfða dómsmál með tilheyrandi kostnaði vegna þessa.

Í 16. gr. frumvarpsins er fjallað um skyldu lánveitanda eða lánamiðlara til að útskýra fyrir neytanda samninga um fasteignalán. Skýrt er afmarkað til hverra upplýsinga útskýringarnar skulu taka til. Hins vegar fjallar ákvæðið ekkert um á hvern máta skuli veita þessar útskýringar, þ.e. hvort lánveitanda

beri að tryggja sönnun þess að þessar upplýsingar séu veittar, með tilliti til þess ef starfsmaður lánveitanda fer yfir hluta af þessum útskýringum munnlega.

Í 20. gr. frumvarpsins er fjallað um framkvæmd láns hæfis- og greiðslumats. Af ákvæðinu er ekki ljóst hvort lánveitandi geti stuðst við mat þriðja aðila á láns hæfi áður en samningur um fasteignalán er gerður. Embættið varpar fram þeirri spurningu hvort lánveitandi geti t.d. stuðst við láns hæfismat fyrirtækisins Creditinfo og þurfi því ekki þannig að framkvæma sitt eigið láns hæfismat?

Í 22. gr. frumvarpsins er fjallað um ákvörðun við lánveitingu. Þar segir að lánveitandi geti á grundvelli frekari upplýsinga frá neytanda fallist á að veita lán þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, enda sýni þær fram á að líklegt sé að neytandi geti staðið í skilum með lánið. Í almennum athugasemdum frumvarpsins er vísað til þess að þetta geti átt við þegar viðskiptasaga er góð og niðurstaða greiðslumats gefur ekki rétta mynd af greiðslugetu viðkomandi. Þá er nefnt sem dæmi ef neytandi hefur haft takmarkaðar tekjur tímabundið, s.s. vegna fæðingarorlofs, náms eða árstíðabundinna verkefna. Í þessu sambandi má varpa fram þeirri spurningu, hvort það dugi að neytandi sýni fram á að hann verði einungis tímabundið fyrir tekjulækkun eða hvort hann þurfi að færa sönnur á að hann geti greitt af láninu á meðan tekjulækkunin stendur yfir, t.d. með upplýsingum um sparnað eða fjárframlög frá þriðja aðila? Í greinargerð er rakið að það væri óeðlilegt að neita neytanda um endurfjármögnun fasteignaláns vegna neikvæðs greiðslumats ef hann getur sýnt fram á með greiðslusögu sinni að hann hefur alltaf getað staðið í skilum með núverandi fasteignalán sem felur í sér sömu eða hærri greiðslubyrði. Með tilliti til þessa er ljóst að neytendur, sem gefa ekki upp tekjur sínar til skatts en hafa nýtt þær til að greiða afborganir af fasteignaláni, geta mögulega fengið endurfjármögnun á fasteignaláni.

Í 22. gr. er jafnframt rakið að lánveitanda sé óheimilt að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að greiðslumat hafi verið framkvæmt með röngum hætti, sé það til þess fallið að valda neytanda tjóni. Að mati embættisins mætti skýra betur hvað teljist falla frá samningi þ.e. hvort það sé eftir að skuldabréf hefur verið undirritað og lánsfjárhæðin greidd út.

Í 25. gr. frumvarpsins er greint frá því að Fjármálaeftirlitinu sé heimilt að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána. Að mati embættisins þarf hámark slíks veðsetningarhlutfalls að byggja á málefnalegum og gagnsæjum sjónarmiðum, þá sérstaklega ef mismunandi hlutfall verður sett eftir tegundum lána og hópum neytenda.

Að lokum gerir embættið sérstakar athugasemdir við 45. gr. frumvarpsins um skráningu lánamiðlara. Þar er sérstaklega tiltekið að tilteknum aðilum sé heimilt að stunda lánamiðlun án skráningar Fjármálaeftirlitsins, m.a. embætti umboðsmanns skuldara þegar veitt er alhliða ráðgjöf samkvæmt lögum um umboðsmann skuldara og umsjónarmönnum greiðsluaðlögunar samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga. Umboðsmaður skuldara áttar sig ekki á þýðingu og tilgangi þessa ákvæðis. Í 1. gr. laga nr. 100/2010 er skilgreint hvaða hlutverk umboðsmaður skuldara gegnir. Þrátt fyrir að eitt hlutverkanna sé að veita alhliða ráðgjöf, hefur það ekki falið í sér ráðgjöf um lántöku heldur ráðgjöf um úrlausn á greiðsluerfiðleikum og skuldavanda, sbr. megintilgang embættisins. Umsjónarmenn greiðsluaðlögunarumleitana starfa eftir lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga nr. 101/2010. Í lögunum er skýrt markað hvert sé hlutverk þeirra, en það er að annast milligöngu í frjálsum samningaviðræðum við kröfuhafa til þess að ná lausn á verulegum greiðsluerfiðleikum skuldara. Hvorki embættið né umsjónarmenn stunda lánamiðlun eða lánaráðgjöf í skilningi þessara hugtaka samkvæmt almennum skilgreiningum frumvarpsins. Þá telur embættið að hið sama hljóti að gilda um umsjónarmenn nauðasamningsumleitana og skiptastjóra.

Virðingarfyllst,

Ásta S. Helgadóttir
Umboðsmaður skuldara