



Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Arnarhvoli við Lindargötu
101 Reykjavík

Reykjavík 25. febrúar 2021

Efni: Umsögn um mál nr. 42/2021 – Áform um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) vísar til máls nr. 42/2021 sem birt var í samráðsgátt stjórnvalda 11. febrúar 2021 um áform um frumvarp um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016.

HMS fagnar því að skýra eigi betur heimildir Seðlabanka Íslands til að setja reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána og hámarks greiðslubyrði fasteignalána af ráðstöfunartekjum neytenda. Telur stofnunin að þetta sé almennt til þess fallið að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu og dragi úr hættu á að húsnæðiskostnaður verði íþyngjandi.

Í frumvarpi því sem birt er með áformum um lagasetningu er lögð til sú breyting á 27. gr. laganna að Seðlabanka Íslands verði heimilt að setja reglur um að hámark greiðslubyrði nýrra lána geti verið frá 25-50% af ráðstöfunartekjum neytenda, þó þannig að heimilt sé að kveða á um undanþágur vegna ákveðins hundraðshluta af heildarfjárhæð veittra lána á tilteknu tímabili.

Eitt af hlutverkum HMS er að annast lánveitingar skv. lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, en markmið þeirra er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum, sbr. 1. gr. laganna. Stofnunin hefur þannig m.a. það hlutverk að annast lánveitingar til tekjulægri hópa en aðrir lánveitendur þar sem stofnunin eru settar skorður varðandi hámarksfjárhæð lána, eða 30 m. kr., sem og hámarks verðmæti fasteigna sem keyptar verða með lánum frá stofnuninni en fasteignamat þeirra má ekki fara yfir 50 m. kr.

Þá hefur stofnunin í ríkari mæli nýtt sér heimildir til þess að líta til lægri framfærsluviðmiða við greiðslumat en aðrir lánveitendur svo tekjulægri fólk á auðveldara með að standast greiðslumat hjá HMS. Þá er stofnunin ekki bundin af sömu reglum og aðrir lánveitendur varðandi mat á áhættu t.d. vegna markaðsaðstæðna á þeim svæðum sem lánað er til. Af framangreindu leiðir að HMS hefur helst verið að lána neytendum sem hafa átt erfitt með að standast greiðslumat hjá öðrum lánastofnunum eða vegna kaupa á íbúðarhúsnæði á óvirkari markaðssvæðum á landinu.



Verði því farin sú leið að miða við neðsta mögulega hlutfall greiðslubyrði af ráðstöfunartekjum, 25%, gæti það komið harðar niður á viðskiptavinum HMS, sem eru margir hverjir tekjulægri en viðskiptavinir annarra lánveitenda. HMS óskar því eftir að við mat á beitingu þessara úrræða verði sérstaða HMS höfð í huga hvað varðar heimildir til undanþágu frá framangreindum háþörkum.

Virðingarfyllt
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar,

A handwritten signature in blue ink, reading 'Rún Knútsdóttir'.

Rún Knútsdóttir,
lögfræðingur.