Laurent Somers, tölvunar- og viðskiptafræðingur:

Umsögn um

„Frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu og lögum um vísitölu neysluverðs (takmarkanir á notkun verðtryggingar í lánssamningum til neytenda).

Mál S-178/2019“

Eitt af markmiðum laganna er að setja hámark á lánstíma svokallaðra verðtryggðra jafngreiðslulána. Ekki er tiltekið að um sé að ræða ný kaup að baki láninu og því horft fram hjá því að lántakan geti verið endurfjármögnunar eldri lána með sama veði, króna á móti krónu til að njóta betri vaxtakjara, og því tæknilega “nýtt” lán án þess að um raunverulega aukna lántöku sé að ræða. Horfur í efnahagsmálum benda til þess að verðbólga og vextir muni lækka og því ekki loku fyrir það skotið að sú staða komi upp.

Verði þessi löggjöf að óbreyttu að veruleika munu fasteignaeigendur sem ekki falla undir undanþáguákvæðin ekki lengur eiga þess kost að nýta sér hagfelldari vaxtakjör til að endurfjármagna núverandi lán og þannig vera að ósekju mismunandi og hamlandi fyrir neytendur. Skv. verðsjá Þjóðskrár Íslands var meðalkaupverð eigna í fjölbýli tæpar 45 milljónir króna. Skv. lánareiknivélum má ætla að 80% lán sem færi úr jafngreiðslu- í jafnafborganafyrirkomulag hækki um 40-50 þúsund á 38 milljóna króna láni. Að sama skapi gæti lán stytt úr 40 árum í 25 hækka afborganir um 45 þúsund.

Vilji lántaki nýta sér bætt vaxtakjör gæti aukin greiðslubyrði vegna styttingar eða greiðslufyrirkomulags (jafnar greiðslur/jafnar afborganir) því orðið til þess að endurfjármögnun yrði ekki lengur raunhæfur möguleiki.

Í e-lið 15. gr. kemur heldur ekki fram við hvað veðsetningarhlutfallið eigi að miðast, ef um endurfjármögnun er að ræða, en fasteignaverð og fasteignamat gæti hafa breyst verulega frá því kaupin áttu sér stað.

Einnig má benda á að eftir þessa breytingu þá hafa núverandi lántakar ekki þess kost að halda verðtryggðum lánum sínum miðuðum við núverandi fyrirkomulag vísitölu neysluverðs, þrátt fyrir að hækkun á láninu hingað til hafi verið miðuð við núverandi vísitölu. Í rökstuðningi við frumvarpið er bend á eftirfarandi staðreynd:

“Þegar húsnæðisverð lækkar þá hækkar VNVÁH þó yfirleitt meira en VNV”

Í ljósi þess að hækkun lána hafi að einhverju leyti verið vegna hækkunar húsnæðisliðar vísitölu neysluverðs, skýtur skökku við að lántakar njóti þess ekki eftir endurfjármögnun, að verðtryggða lánið lækki, eða hækki a.m.k. ekki eins skarpt, með samsvarandi hætti ef húsnæðisverð lækkar.

Það væri því eðlilegra að neytendur geti í fyrsta lagi endurfjármagnað lánin sín án aukinna íþyngjandi kvaða, og haldið sig við núverandi vísitölu, kjósi þeir svo.