



29. ágúst 2018

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um mál nr. S-103/2018 í samráðsgátt

Drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda

Frumvarp það sem hér um ræðir felur í sér innleiðingu á ákvæðum tilskipunar 2014/17/ESB um lánsamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði o.fl., varðandi heimildir lánamiðlara til að stunda viðskipti yfir landamæri. Hagsmunasamtök heimilanna gera ekki athugasemdir við að umrædd ákvæði verði innleidd enda verður vart hjá því komist.

Samtökin sjá þó ástæðu til að draga í efa þau ummæli sem koma fram í 3. mgr. 3. kafla greinargerðar með frumvarpinu, þar sem segir að “Kæmu hingað erlendir lánamiðlarar sem hefðu milligöngu um lán í erlendri mynt gæti í því falist mikill ábati fyrir neytendur sökum bætts aðgengis að upplýsingum um lánaframboð, að lánum og hugsanlega betri kjörum.” Samtökin benda á að lántaka í erlendri mynt er í eðli sínu áhættusöm fyrir venjulega neytendur með tekjur í íslenskum krónum, þar sem umfang slíkrar skuldbindingar talið í krónum getur sveiflast umtalsvert vegna breytinga á gengi gjaldmiðla. Slíkar lánveitingar myndu eftir sem áður þurfa að uppfylla þau þröngu skilyrði sem lögin setja fyrir þeim og yrðu þær því ekki raunhæfur valkostur fyrir þorra íslenskra neytenda.

Þrátt fyrir að ekki séu gerðar athugasemdir við efni frumvarpsins að svo stöddu vilja samtökin nota þetta tækifæri til að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum er varða hin nýlegu lög um fasteignalán til neytenda, sem frumvarpinu er ætlað að breyta.

I. Greiðslumat + verðtrygging = ómöguleiki

Samkvæmt núgildandi ákvæðum laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 er lánveitendum skylt að veita neytendum greinargóðar upplýsingar um kostnað vegna lántöku, þar á meðal um árlega hlutfallstölu kostnaðar og heildarlántökukostnað. Sé um verðtryggð lán að ræða skal sá útreikningur taka mið af ársverðbólgu og gera ráð fyrir að hún haldist óbreytt til loka lánstímans, auk þess sem upplýsa skal um þróun verðlags síðustu 10 ár. Jafnframt er lánveitanda skylt samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laganna, að meta greiðslugetu neytanda áður en samningur um fasteignalán er gerður, í samræmi við reglugerð um fasteignalán til neytenda nr. 270/2017.

Hvorki umrædd lög né reglugerð um fasteignalán til neytenda, taka af skarið um hvernig gera skuli ráð fyrir þeim áhrifum sem verðtrygging hefur til hækkunar á greiðslubyrði slíkra lána eftir því sem líður á lánstímann. Á hinn bóginn koma í 21. gr. laganna og 6. gr. reglugerðarinnar fram sérreglur um greiðslumat fasteignalána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum, þar sem segir m.a. að neytandi þurfi að hafa nægar tekjur í viðkomandi gjaldmiðli til að standast greiðslumat eða standist greiðslumat þar sem gert er ráð fyrir verulegri hækkun á greiðslubyrði sem nemi a.m.k. 40%.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa orðið þess áskynja að þegar um verðtryggð lán er að ræða hagi lánveitendur hér á landi greiðslumati almennt þannig að einungis sé miðað við greiðslubyrði á fyrsta gjalddaga eða fyrsta ári lánstímans. Með því er aftur á móti litið að mestu leyti fram hjá þeim áhrifum sem verðtrygging hefur til hækkunar á greiðslubyrði slíkra lána, ekki síst hinna svokölluðu “jafngreiðslulána” (*annuitet*) sem er þó rangnefni þar sem greiðslubyrðin er þrátt fyrir allt aldrei sú sama heldur fer hún alltaf hækkandi eftir því sem á líður, einmitt vegna áhrifa verðtryggingarinnar. Í því sambandi má benda á að fasteignalán eru oftast tekin til langs tíma, allt að 40 ára.

Á sama tíma hafa stjórnvöld þ.e. seðlabanki og ríkisstjórn, komið á opinberu verðbólguþolmiði sem er 2,5% með 1% vikið. Það þýðir að jafnvel þó þetta markmið haldi (sem það hefur sjaldan gert fyrr en nýlega) mun vísitala neyslverðs hækka um 168,5% á 40 árum. Enn fremur má nefna að á sögulegum tíma hefur verðbólga oftast verið talsvert yfir þessu markmiði, til að mynda hefur meðalverðbólga undanfarinna 10 ára verið um 4%. Undir slíkum kringumstæðum myndi greiðslubyrði af verðtryggðu láni til 40 ára sem nemur u.þ.b. 100.000 kr. á fyrsta gjalddaga eða lánsári, verða komin yfir 450.000 kr. á síðustu gjalddögum, sem jafngildir 450% hækkun!

Hagsmunasamtök heimilanna líta svo á að framangreind framkvæmd greiðslumats þar sem ekki er tekið mið af óhjákvæmilegum áhrifum verðtryggingar til hækkunar á greiðslubyrði lána, samræmist ekki leiðbeinandi tilmælum evrópska bankaeftirlitsins nr. 2015/11 frá 19. ágúst 2015.¹ Þar segir í grein 6.1 að við framkvæmd greiðslumats skuli gera ráð viðeigandi svigrúmi m.a. vegna breytilegra vaxta, neikvæðra afborgana (“negative amortisation”), síhækkandi greiðslubyrði (“balloon payments”), eða frestunar afborgana höfuðstóls eða vaxta. Öll þessi atriði einkenna þá útfærslu verðtryggðra lána sem er hvað útbreiddust hér á landi. Jafnframt segir í grein 4.4 að lánveitandi skuli tryggja að greiðslumat sé ekki byggt á væntingum um að tekjur neytanda muni aukast verulega, nema fyrirbyggjandi gögn veiti fullnægjandi sannanir þar að lútandi. Síðastnefnda skilyrðið hefur reynslan sýnt að ómögulegt sé að uppfylla, enda eru laun almennt ekki verðtryggð hér á landi.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa á undanförunum árum oft og ítrekað bent á að hið séríslenska og rótgróna fyrirkomulag verðtryggðra lána, samræmist illa og jafnvel engan veginn, EES-reglum á sviði neytendaverndar. Samtökin telja að framangreindir annmarkar á greiðslumati vegna slíkra lána sýni enn og aftur fram á nauðsyn þess að afnema verðtryggingu neytendalána, ekki síst þegar um er að ræða lán til langs tíma eins og á jafnan við um fasteignalán til neytenda. Að mati samtakanna eru í raun aðeins tveir kostir í stöðunni, annað hvort að afnema verðtryggingu slíkra lána eða hins vegar að laga reglur um greiðslumat að framangreindum tilmælum, sem myndi jafnframt leiða til þess að þau yrðu hvort sem er ekki framar raunhæfur valkostur á íslenskum lánamarkaði fyrir neytendur, ekki frekar en lán í erlendum gjaldmiðlum, enda megi leggja þetta tvennt að jöfnu þar sem neytendur hafa almennt ekki tekjur í “gjaldmiðli lánsins” (þ.e. “verðtryggðum krónum”).

Hagsmunasamtök heimilanna gera þá kröfu til íslenskra stjórnvalda að nú þegar verði gripið til þeirra aðgerða sem nauðsynlegar eru í því skyni að fylgja fyrrnefndum tilmælum evrópska bankaeftirlitsins um greiðslumat. Eins og fyrr segir koma þar tvær mögulegar leiðir til greina, annars vegar að staðið verði við ítrekuð fyrirheit um afnám verðtryggingar neytendalána, eða hins vegar að fært verði í reglur um greiðslumat að þegar um verðtryggð lán sé að ræða verði skylt að miða við raunverulega greiðslubyrði á lánstímanum, en ekki aðeins á allra fyrstu gjalddögum.

¹ <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/consumer-protection-and-financial-innovation/guidelines-on-creditworthiness-assessment>

II. Skilyrði fyrir nauðungarsölu vegna fasteignalána

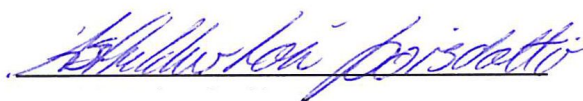
Meðal nýmæla í umræddum lögum um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 er ákvæði 38. gr. þar sem segir að áður en lánveitandi krefst nauðungarsölu á grundvelli samnings um fasteignalán skuli neytanda veitt færi á að óska eftir úrræðum, svo sem endurfjármögnun eða skilmálabreytingu láns, sem gætu leyst greiðsluerfiðleika neytanda. Vikið var að þessu ákvæði í 2. tölulið svars ráðherra við fyrirspurn Alþingismanns um skuldaskil einstaklinga frá 17. júlí sl. (þskj. 1335 - 379. mál, 148. löggj.).² Þar segir m.a. að líkt og komi fram í greinargerð með frumvarpi til umræddra laga um fasteignalán til neytenda, byggist greinin á 1. mgr. 28. gr. tilskipunar 2014/17/ESB, en í henni segi að aðildarríki skuli gera ráðstafanir til að hvetja lánveitendur til að sýna eðlilegt umburðarlyndi áður en krafist sé nauðungarsölu. Við mat á því hversu langt þurfi að ganga sé rétt að horfa til 4. gr. í viðmiðunarreglum evrópska bankaeftirlitsins um vanskil og nauðungarsölur,³ en greinin fjallar um mat lánveitanda á viðeigandi viðbrögðum við vanskilum og felur í sér að lánveitendur skuli m.a. taka tillit til aðstæðna neytanda og greiðslugetu hans þegar ákveðin eru næstu skref vegna greiðsluerfiðleika, sem geta falið í sér endurfjármögnun eða skilmálabreytingu lánsins.

Einnig segir í fyrrnefndu svari að ráðuneytinu sé ekki kunnugt um annað en að fjármálafyrirtæki og aðrir lánveitendur fari eftir ákvæðinu í framkvæmd, með vísan til þess að samkvæmt upplýsingum frá Neytendastofu, sem fer með eftirlit með framkvæmd laganna, hafi engin mál komið upp þar sem neytendur hafi kvartað til stofnunarinnar yfir því að lánveitendur fari ekki að ákvæðinu. Af þessu tilefni er ástæða til að upplýsa að Hagsmunasamtökum heimilanna hafa ekki heldur borist neinar upplýsingar um staðfest tilvik þar sem farið hafi verið að ákvæðinu frá gildistöku þess. Þvert á móti beindi félagsmaður í samtökunum kvörtun til Neytendastofu þann 19. júlí sl. þar sem kvartað var yfir því að lánveitandi hefði ekki farið að ákvæðinu áður en krafist var nauðungarsölu, en beiðni þar að lútandi hafði lánveitandi beint til sýslumanns rúmum mánuði eftir gildistöku ákvæðisins og þá hafði viðkomandi neytanda aldrei verið gefinn kostur á endurfjármögnun eða skilmálabreytingum. Kvörtun þessi er enn til meðferðar hjá Neytendastofu og er því að svo stöddu óvíst hvort niðurstaða fáið fyrir lokauppböð sem hefur verið ákveðið að muni fara fram í byrjun septembermánaðar.

Með hliðsjón af framangreindu gera Hagsmunasamtök heimilanna þá kröfu til íslenskra stjórnvalda að gripið verði til aðgerða í því skyni að tryggja að lánveitendur fari að 38. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016, og krefjist ekki nauðungarsölu á grundvelli fasteignalána án þess að neytanda hafi verið gefinn kostur á úrræðum á borð við endurfjármögnun eða skilmálabreytingar, í því skyni að afstýra nauðungarsölu, sem ætti aðeins að vera úrræði til þrautavara.

- 0 -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

² <https://www.althingi.is/altext/148/s/1335.html>

³ <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/consumer-protection-and-financial-innovation/guidelines-on-arrears-and-foreclosure>