



25. febrúar 2021

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um mál nr. S-42/2021 í samráðsgátt stjórnvalda

Frumvarp til laga um breytingu á lögum fasteignalán til neytenda (skýrari valdmörk o.fl.)

Hagsmunasamtök heimilanna leggjast ekki gegn efni frumvarps þessa, sem lýtur að því gera heimildir Seðlabanka Íslands til að setja takmörk á veðsetningarhlutfall og heildarfjárhæð fasteignaláns eða greiðslubyrði þess í hlutfalli við tekjur neytanda, skýrari en þær hafa verið.

Samtökin vilja aftur á móti af þessu tilefni benda á hversu illa verðtrygging fasteignalána samræmist því alþjóðlega regluverki og stöðlum sem hafa rutt sér til rúms á undanförunum árum. Einkum vegna þess eiginleika slíkra lána að lánskostnaður þeirra er ekki staðgreiddur á gjalddögum nema að litlu leyti heldur að stærstu leyti frestað og bætt við eftirstöðvarnar framan af lánstímanum.

Þetta kom skýrt fram í nýlegu mati S&P á lánshæfi sértryggðra skuldabréfa Landsbankans,¹ þar sem segir að í útreikningi á tapsáhættu sé gert ráð fyrir hærri áhættuálagi verðtryggðra fasteignaveðlána til að endurspegla **viðbótaráhættu þeirra** á eigin fé lántakanda miðað við óverðtryggð. Einnig kemur fram í lista yfir forgangsmál hagsmunagæslu Íslands gagnvart Evrópusambandinu 2020-21,² um áhrif nýlegrar uppfærslu Basel-III staðla á verðtryggð fasteignalán, að meðal breytinga sé að við ákvörðun eiginfjárfækna skuli miða við virði veðs þegar lán var veitt, **án tillits til síðari hækkana**. Þetta er talið geta dregið úr svigrúmi íslenskra banka til að veita verðtryggð fasteignalán.

Samtökin álykta að auk hinna ýmsu sjónarmiða sem áður hafa komið fram um verðtryggingu, styðji ofangreind atriði jafnframt það sjónarmið að hana beri að afnema úr fasteignalánum til neytenda. Taka mætti afgerandi skref í þá átt með því að leggja bann við lánum með neikvæðum afborgunum eða þar sem afborganir leiða ekki til lækkunar eftirstöðva. Með slíkum skilyrðum gæti fjármálakerfi landsins betur uppfyllt þau skilyrði sem leiða af alþjóðlegum stöðlum og regluverki.

Virðingarfyllt,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is

Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

¹ <http://www.globenewswire.com/news-release/2021/01/15/2159197/0/is/Landsbankinn-hf-S-P-metur-lánshæfi-sértryggðra-skuldabréfa-Landsbankans.html>

² <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2020/11/03/Rikisstjornin-skilgreinir-forgangsmal-vegna-hagsmunagaeslu-gagnvart-ESB/>