150. löggjafarþing 2019–2020.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (viðskipti lánamiðlara yfir landamæri).

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 4. gr. laganna:

1. Nýr töluliður, 5. tölul., bætist við, svohljóðandi, og breytist röð annarra liða samkvæmt því: *Gistiríki*: Aðildarríki, sem ekki er heimaríki, þar sem lánveitandi eða lánamiðlari er með útibú eða veitir þjónustu.
2. Nýr töluliður, 10. tölul., bætist við, svohljóðandi, og breytist röð annarra liða samkvæmt því: *Heimaríki*: Aðildarríki þar sem höfuðstöðvar lánveitanda eða lánamiðlara eru og skráning þeirra eða útgáfa starfsleyfis fór fram.
3. Í stað orðsins ,,og“ í a. lið 11. tölul. kemur: eða.
4. Við b. lið. 11. tölul. bætist: við lántökuna.
5. Í stað ,,12. tölul.“ í 13. tölul. kemur: 14. tölul.

2. gr.

Við 9. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Ráðherra er heimilt að setja reglugerð um lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni starfs­manna lánveitenda og lánamiðlara sem veita þjónustu hér á landi skv. 51. gr. b.

3. gr.

Í stað ,,13. tölul.“ í 4. tölul. 1. mgr. 15. gr. laganna kemur: 15. tölul.

4. gr.

Á eftir orðunum ,,lán tengd erlendum gjaldmiðlum til neytanda“ í 21. gr. laganna kemur: , sbr. þó 2. mgr. 20. gr.,.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 33. gr. laganna:

* + 1. 1. mgr. orðast svo: Lánveitandi skal a.m.k. einu sinni á ári upplýsa neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um gengisbreytingar fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum. Jafnframt skal lánveitandi með sama hætti senda neytanda aðvörun þegar eftirstöðvar láns eða reglulegar endurgreiðslur breytast um meira en 20% miðað við gengi í samningi um fasteignalán. Við upplýsingagjöf skv. 1. máls. og aðvörun skv. 2. máls. skal horft til breytinga á gengi gjaldmiðils láns gagnvart gengi gjaldmiðils skv. b. lið. 11. tölul. 4. gr. Sé um sama gjaldmiðil að ræða þá skal horft til breytinga á gengi gjaldmiðils láns gagnvart gengi gjaldmiðils skv. a. lið. 11. tölul. 4. gr.
		2. Í stað orðsins ,,ábendingu“ í 2. mgr. kemur: upplýsingum og aðvörun.
		3. 1. tölul. 2. mgr. orðast svo: Breyting á heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og áætlaða fjárhæð næstu reglulegu endurgreiðslu.
		4. Við 1. málsl. 3. mgr. bætist: séu lánsfjárhæð og veð í íbúðarhúsnæði sem hann leggur fram til tryggingar lánsins ekki í sama gjaldmiðli.
		5. Á eftir. 1. málsl. 3. mgr. kemur nýr málsliður svohljóðandi: Ef fleiri en einn gjaldmiðill kemur til greina þá er lánveitanda heimilt að takmarka breytirétt neytanda í samningi við einn eða fleiri þeirra.
		6. Við greinina bætist ný málsgrein svohljóðandi: Seðlabanka Íslands er heimilt að setja reglur um upplýsinga- og aðvörunarskyldu lánveitanda skv. 1.-2. mgr.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 40. gr. laganna:

1. 2. mgr. fellur brott.
2. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Rekstrarform*.

7. gr.

Í stað ,,12. tölul.“ í b-lið 2. mgr. 48. gr. laganna kemur: 14. tölul.

8. gr.

Við 51. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Fjármálaeftirlitið skal tilkynna lögbærum yfirvöldum þeirra gistiríkja sem lánamiðlari stundar starfsemi í um afturköllun skráningar eins fljótt og auðið er og eigi síðar en innan 14 daga.

9. gr.

Á eftir 51. gr. laganna koma tvær nýjar greinar, 51. gr. a – 51. gr. b, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (51. gr. a.)

Starfsemi innlendra lánamiðlara erlendis.

Lánamiðlari, sem vill stunda starfsemi í öðru aðildarríki með stofnun útibús eða veita þar þjónustu án stofnunar útibús, skal tilkynna Fjármálaeftirlitinu um það. Í tilkynningu til Fjármála­eftirlitsins skal koma fram:

1. hvers konar þjónustu hann hyggst veita,
2. aðildarríki þar sem lánamiðlari hyggst veita þjónustu og, ef við á, heimilisfang útibús, og
3. lánveitendur sem lánamiðlarinn er samningsbundinn og hvort hann starfi á þeirra ábyrgð.

Fjármálaeftirlitið skal innan mánaðar frá móttöku tilkynningar skv. 1. mgr. tilkynna:

1. lögbæru yfirvaldi hlutaðeigandi ríkis um fyrirætlan lánamiðlarans, og
2. lánamiðlaranum um sendingu tilkynningar skv. 1. tölul.

Lánamiðlara er heimilt að hefja starfsemi í viðkomandi aðildarríki einum mánuði eftir mót­töku tilkynningar skv. 2. tölul. 2. mgr.

b. (51. gr. b.)

Starfsemi erlendra lánamiðlara innan lands.

Lánamiðlari, sem skráður er í öðru aðildarríki, getur stofnsett útibú hér á landi eða veitt þjónustu án stofnunar útibús einum mánuði eftir að Fjármálaeftirlitinu hefur borist tilkynning frá lögbæru yfirvaldi í heimaríki hans um fyrirhugaða starfsemi. Fjármálaeftirlitið skal skrá upp­lýsingar úr tilkynningunni í skrá skv. 1. mgr. 48. gr.

Erlendum lánamiðlara er heimilt að uppfylltum skilyrðum 1. mgr. að stunda lánamiðlun eða lánaráðgjöf hér á landi sé það í samræmi við skráningu hans hjá lögbæru yfirvaldi í heimaríki.

Erlendum lánamiðlara er aðeins heimilt að bjóða lán hér á landi frá skráðum lánveitendum skv. 1. mgr. 41. gr. og lánveitendum frá öðrum aðildarríkjum sem gert er að uppfylla sambæri­leg skilyrði í heimaríki eins og gerð eru til lánveitenda skv. XIII. kafla.

Fjármálaeftirlitið skal tilkynna lögbæru yfirvaldi í heimaríki ef það eða Neytendastofa telur að erlendur lánamiðlari sem veitir þjónustu hér á landi uppfylli ekki skilyrði þessara laga eða reglna settra á grundvelli þeirra.

Fjármálaeftirlitið skal vera tilbúið að sinna eftirliti með starfsemi erlends lánamiðlara þegar hann hefur starfsemi hér á landi eða innan tveggja mánaða frá móttöku tilkynningar skv. 1. mgr., hvort sem kemur fyrr.

10. gr.

Við 1. mgr. 52. gr. laganna bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Neytendastofa annast þó ekki eftirlit með erlendum lánamiðlurum sem stunda starfsemi hér á landi á grundvelli laga þessara, nema með því hvort erlendir lánamiðlarar sem veita þjónustu hér á landi í gegnum útibú fari að ákvæðum 5. gr., 2. mgr. 7. gr., 10.–16. gr., 18.–19. gr., 24. gr. og 29.–32. gr. laga þessara og reglna settra á grundvelli þeirra.

11. gr.

Við. 56. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Þrátt fyrir 1. mgr. annast Fjármálaeftirlitið ekki eftirlit með erlendum lánamiðlurum sem stunda starfsemi hér á landi á grundvelli laga þessara, nema með því hvort erlendir lána­miðlarar sem veita þjónustu hér á landi í gegnum útibú fari að ákvæðum 9. gr. og VII. kafla laga þessara og reglna settra á grundvelli þeirra.

12. gr.

Á eftir XVI. kafla laganna koma tveir nýir kaflar, XVII. kafli, **Eftirlit með erlendum lána­miðlurum**, með fjórum nýjum greinum, 58. gr. a – 58. gr. d, ásamt fyrirsögnum, og XVIII. kafli, **Samstarf milli lögbærra yfirvalda aðildarríkja**, með tveimur nýjum greinum, 58. gr. e – 58. gr. f, ásamt fyrir­sögnum, svohljóðandi, og breytast númer annarra kafla laganna samkvæmt því:

a. (58. gr. a.)

*Úrræði vegna útibúa erlendra lánamiðlara.*

Neytendastofa skal tilkynna Fjármálaeftirlitinu um ráðstafanir sem hún grípur til gagnvart erlendum lánamiðlurum sem veita þjónustu hér á landi í gegnum útibú vegna brota á ákvæðum 5. gr., 2. mgr. 7. gr. 10.–16. gr., 18.–19. gr., 24. gr. og 29.–32. gr. laganna og reglna settra á grundvelli þeirra.

Fjármálaeftirlitið skal tilkynna lögbærum yfirvöldum í heimaríki um ráðstafanir Neytenda­stofu skv. 1. mgr. og um ráðstafanir sem Fjármálaeftirlitið grípur til gagnvart erlendum lána­miðlurunum sem veita þjónustu hér á landi í gegnum útibú vegna brota á ákvæðum 9. gr. laganna og reglna settra á grundvelli þeirra.

Fjármálaeftirlitinu er heimilt, láti erlendur lánamiðlari ekki af ólögmætri háttsemi sinni í kjölfar ráðstafana sem tilkynnt hefur verið um skv. 2. mgr., að grípa til nauðsynlegra ráð­staf­ana til að koma í veg fyrir frekari brot erlends lánamiðlara gegn lögum þessum eða reglum settum á grundvelli þeirra, þ.m.t. að stöðva starfsemi lánamiðlarans hér á landi. Áður en Fjármála­eftirlitið grípur til slíkra ráðstafana skal það tilkynna lögbæru yfirvaldi í heimaríki lána­miðlarans um það.

Fjármálaeftirlitið skal án tafar tilkynna Eftirlitsstofnun EFTA um ráðstafanir skv. 3. mgr.

b. (58. gr. b.)

*Ágreiningur Fjármálaeftirlitsins og erlendra lögbærra yfirvalda.*

Komi upp ágreiningur milli Fjármálaeftirlitsins og lögbærs yfirvalds í heimaríki um ráð­stafanir Fjármálaeftirlitsins skv. 3. mgr. 58. gr. a fer um slíkan ágreining skv. 19. gr. reglu­gerðar (ESB) nr. 1093/2010, sem getur m.a. falið í sér bindandi ákvörðun gagnvart Fjár­mála­eftirlitinu. Hið sama á við í þeim tilvikum sem Fjármálaeftirlitið er lögbært yfirvald í heima­ríki lánamiðlara og er ósammála slíkri ráðstöfun sem lögbært yfirvald í gistiríki hefur gripið til.

c. (58. gr. c.)

*Heimildir Fjármálaeftirlitsins og Neytendastofu til upplýsingaöflunar.*

Fjármálaeftirlitinu eða Neytendastofu, eftir atvikum, er heimilt að krefja útibú erlends lánamiðlara, sem þeim er falið eftirlit með skv. 2. málsl. 1. mgr. 52. gr. og 4. mgr. 56. gr., um allar nauðsynlegar upplýsingar til að meta hvort útibúið fylgi ákvæðum laga þessara eða reglna settum á grundvelli þeirra. Hið sama á við um upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að meta hvort útibúið fari að ákvæðum 6. gr.

Ef Fjármálaeftirlitið eða Neytendastofa hafa gilda ástæðu til að ætla að útibú erlends lánamiðlara með starfsemi hérlendis brjóti gegn ákvæðum laga þessara eða reglna settra á grund­velli þeirra skal Fjármálaeftirlitið tilkynna lögbæru yfirvaldi í heimaríki um það, enda sé um að ræða brot gegn ákvæðum sem hvorki Fjármálaeftirlitinu né Neytendastofu sé falið eftirlit með sem lögbæru yfirvaldi í gistiríki.

Reynist ráðstafanir lögbærs yfirvalds í heimaríki ófullnægjandi til að stöðva ólögmæta hátt­semi erlends lánamiðlara eða ef hið lögbæra yfirvald í heimaríki grípur ekki til ráðstafana innan mánaðar frá móttöku tilkynningar getur Fjármálaeftirlitið, eftir að hafa upplýst lögbært yfir­vald heimaríkisins:

1. gripið til nauðsynlegra ráðstafana til að vernda neytendur og heilbrigða starfsemi fjármálamarkaða hérlendis. Í þessu felst m.a. heimild til að koma í veg fyrir að hið brotlega fyrirtæki stundi frekari viðskipti hérlendis, eða
2. leitað aðstoðar Eftirlitsstofnunar EFTA í samræmi við 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010 um að koma á fót evrópskri eftirlitsstofnun (Evrópska verðbréfamarkaðseftirlitsstofnunin), sbr. lög um evrópskt eftirlitskerfi á fjármálamarkaði.

Fjármálaeftirlitið skal án tafar tilkynna Eftirlitsstofnun EFTA um ráðstafanir skv. 1. tölul. 3. mgr.

d. (58. gr. d.)

*Vettvangskannanir.*

Lögbæru yfirvaldi í heimaríki er heimilt, að undangenginni tilkynningu til Fjármála­eftirlitsins, að framkvæma vettvangskönnun í útibúi erlends lánamiðla hér á landi.

e. (58. gr. e.)

*Samstarfsskylda.*

Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa skulu starfa saman og með lögbærum yfirvöldum í öðrum aðildarríkjum, þegar nauðsyn krefur, við að uppfylla skyldur sínar samkvæmt lögum þessum.

Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa skulu veita lögbærum yfirvöldum annarra aðildarríkja aðstoð, einkum með því að skiptast á upplýsingum og vinna saman að rannsóknar- og eftirlits­starfsemi í samræmi við lög þessi.

Til að auðvelda og tryggja skilvirkt samstarf, einkum hvað varðar upplýsingaskipti, skal Fjármálaeftirlitið vera tengiliður vegna samskipta við lögbær yfirvöld í öðrum aðildarríkjum.

Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa geta við upplýsingagjöf til lögbærra yfirvalda í aðildar­ríkjum tekið fram að upplýsingarnar megi ekki birta án fyrir fram samþykkis þeirra og að þeim megi aðeins miðla áfram í þeim tilgangi sem Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa hafa sam­þykkt.

Fjármálaeftirlitið skal miðla áfram til Neytendastofu nauðsynlegum upplýsingum sem það hefur móttekið frá lögbærum yfirvöldum í aðildarríkjum að fengnu samþykki sendanda og þá aðeins í þeim tilgangi sem veitt var heimild fyrir. Fjármálaeftirlitinu er þó heimilt að miðla upp­lýsingum til Neytendastofu án samþykkis sendanda, ef aðstæður kalla á það, og skal þá sendandi upplýsinganna þegar í stað upplýstur um það.

Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa geta aðeins hafnað beiðni lögbærs yfirvalds í aðildar­ríki um samstarf við að framkvæma rannsókn eða sinna eftirliti samkvæmt lögum þessum ef:

1. slík rannsókn, vettvangskönnun, eftirlitsstarfsemi eða upplýsingaskipti gætu haft neikvæð áhrif á fullveldi, öryggi eða allsherjarreglu,
2. beiðni varðar sömu háttsemi og sömu aðila í máli sem er þegar til meðferðar hjá íslenskum dómstólum, eða
3. beiðni varðar sömu háttsemi og sömu aðila í máli sem endanleg niðurstaða liggur fyrir í hjá íslenskum dómstólum.

Fjármálaeftirlitið skal tilkynna lögbæra yfirvaldinu sem beiðnin barst frá um höfnunina ásamt ítarlegum upplýsingum um ástæður hennar.

f. (58. gr. f.)

Sáttamiðlun milli Fjármálaeftirlitsins og lögbærs yfirvalds í öðru aðildarríki.

Fjármálaeftirlitið getur vísað máli til Eftirlitsstofnunar EFTA þegar beiðni um samstarf, einkum varðandi upplýsingaskipti, hefur verið synjað eða ekki hefur verið gripið til aðgerða innan eðlilegra tímamarka.

Um málsmeðferðina, sem getur leitt til bindandi ákvörðunar Eftirlitsstofnunar EFTA gagn­vart Fjármálaeftirlitinu eða Neytendastofu, fer samkvæmt 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010, sbr. lög um evrópskt eftirlitskerfi á fjármálamarkaði.

13. gr.

Við 61. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Ráðherra er heimilt að setja reglugerð um lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara sem veita þjónustu hér á landi yfir landamæri.

14. gr.

Á eftir 61.gr. laganna kemur ný grein, 61. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Innleiðing.

Lög þessi fela í sér innleiðingu á tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/ESB um láns­samninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði og um breytingu á tilskipun 2008/48/EB og 2013/36/ESB og reglugerð (ESB) nr. 1093/2010 eins og hún var tekin upp í samninginn um Evrópska efnahagssvæðið með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 78, frá 29. mars 2019.

15. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

16. gr.

Breytingar á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verður eftirfarandi breyting á lögum um evrópskt eftirlitskerfi á fjármálamarkaði, nr. 24/2017: Við 1. tölul. 3. gr. laganna bætist: með þeim breytingum sem leiðir af 48. gr. tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins [2014/17/ESB](https://www.efta.int/sites/default/files/documents/legal-texts/eea/other-legal-documents/solr/translated-legal-acts/icelandic/i32014L0017.pdf) frá 4. febrúar 2014 um lánssamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði og um breytingu á tilskipun 2008/48/EB og 2013/36/ESB og reglugerð (ESB) nr. 1093/2010, sem birt er í EES-viðbæti við Stjórnartíðindi Evrópusambandsins nr. 99 frá 4. febrúar 2014, bls. 4–55, með þeim aðlögunum sem leiðir af ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. [125/2019](https://www.efta.int/media/documents/legal-texts/eea/other-legal-documents/adopted-joint-committee-decisions/2019%20-%20Icelandic/125-2019i.pdf), frá 8. maí 2019, sem er birt í EES-viðbæti við Stjórnartíðindi Evrópusambandsins nr. 99 frá 12. desember 2019, bls. 8–9.

17. gr.

*Breytingar á öðrum lögum.*

1. *Lög um neytendalán, nr. 33/2013, með síðari breytingum:*
	1. Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:
		1. Í stað orðsins ,,og“ í 1. tölul. i. liðar kemur: eða.
		2. Við 2. tölul. i. liðar bætist: við lántökuna.
	2. Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:
		1. 3. málsl. 2. mgr. fellur brott.
		2. Orðin ,, , önnur en lán tengd erlendum gjaldmiðlum,“ í 5. málsl. 3. mgr. falla brott.
	3. Á eftir orðunum ,,lán tengd erlendum gjaldmiðlum“ í 1. mgr. 10. gr. a. kemur: , sbr. þó 10. gr.,.
	4. Eftirfarandi breytingar verða á 18. gr. a. laganna:
		1. 1. máls. 1. mgr. orðast svo: Neytandi á ávallt rétt á að breyta eftirstöðvum láns sem tengist erlendum gjaldmiðlum, og framkvæmt var greiðslumat vegna, í lán sem tengist ekki erlendum gjaldmiðlum séu lánsfjárhæð og veð sem hann leggur fram til tryggingar lánsins ekki í sama gjaldmiðli.
		2. Á eftir 1. málsl. 1. mgr. kemur nýr málsliður svohljóðandi: Ef fleiri en einn gjaldmiðill kemur til greina þá er lánveitanda heimilt að takmarka breytirétt neytanda í samningi við einn eða fleiri þeirra.
	5. Nýr stafliður, r-liður, svohljóðandi bætist við 1. mgr. 30. gr. laganna, og breytist röð annarra liða samkvæmt því: 18. gr. a. um lán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta er samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu og miðar að því að gera breytingar á lögum um fasteignalán til neytenda með það að markmiði að ljúka að fullu innleiðingu tilskipunar 2014/17/ESB um lánssamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði og um breytingu á tilskipun 2008/48/EB og 2013/36/ESB og reglugerð (ESB) nr. 1093/2010 (fasteignalánatilskipunin) um heimildir lánamiðlara til að stunda viðskipti yfir landamæri verði tekin upp í íslenskan rétt. Markmið frumvarpsins er einnig að breyta ákvæðum laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, um lán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum í þeim tilgangi að neytendum standi til boða að taka lán til kaupa á fasteign hér á landi þó svo að tekjur þeirra séu í öðrum gjaldmiðli en íslenskri krónu. Að lokum er það markmið frumvarpsins að breyta lögum um neytendalán, nr. 33/2013, til að gera neytendum kleift að taka neytendalán í íslenskum krónum hér á landi þó svo þeir séu með tekjur í erlendum gjaldmiðli eða búsettir erlendis, t.d. námsmenn.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Með lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (fasteignalánalögin), og reglugerð um sama efni, nr. 270/2017, voru efnisákvæði fasteignalánatilskipunarinnar að mestu tekin upp í íslenskan rétt. Ekki voru þó tekin upp ákvæði um heimildir lánamiðlara til að stunda viðskipti yfir landamæri sökum þess að tilskipunin var ekki orðin hluti EES-samningsins. Nauðsynlegt er að gera breytingar á lögum um fasteignalán til neytenda og þar með ljúka innleiðingu fasteignalánatilskipunarinnar að fullu.

Fasteignalán tengd erlendum gjaldmiðlum eru ekki hluti af vöruframboði íslenskra viðskiptabanka og lífeyrissjóða. Þetta veldur því að neytendur með tekjur í öðrum gjaldmiðli en íslenskri krónu geta ekki fjármagnað fasteignakaup hér á landi með lántöku þrátt fyrir fullnægjandi veð og greiðslugetu. Skilgreining fasteignalánalaganna á láni sem tengist erlendum gjaldmiðlum er enda afstæð í þeim skilningi að mat á því hvort lán telst vera tengt erlendum gjaldmiðlum ræðst fyrst og fremst af högum neytandans en ekki stöðu íslensku krónunnar. Í því felst að þegar íslenskur lánveitandi veitir lán í íslenskum krónum kann lánið eigi að síður að falla undir hugtakið, svo sem ef tekjur neytanda eru í öðrum gjaldmiðli en íslenskum krónum eða ef neytandi er búsettur í öðru aðildarríki.

Neytendur sem vilja taka neytendalán hér á landi en eru búsettir erlendis eða með tekjur í erlendri mynt standa frammi fyrir sama vandamáli enda er skilgreining laga um neytendalán, nr. 33/2013, á láni sem tengist erlendum gjaldmiðlum sú sama og í fasteignalánalögunum og eru lán sem falla undir hana ekki hluti af almennu vöruframboði íslenskra viðskiptabanka eða annarra lánveitenda hér á landi.

Samkvæmt upplýsingum frá Samtökum fjármálafyrirtækja hafa íslensku viðskiptabankarnir ekki áhuga á að veita lán í erlendum gjaldmiðli til neytenda, sama hvort um er að ræða fasteignalán eða neytendalán. Þetta gildir jafnframt um lán í íslenskum krónum sem fara ber með lán sem tengist erlendum gjaldmiðlum m.a. sökum þess að neytendur eiga í dag rétt á að breyta láni sem tengist erlendum gjaldmiðlum hvenær sem er á lánstímanum í lán sem tengist ekki erlendum gjaldmiðlum. Viðskiptabankarnir vilja sem sagt ekki lenda í þeirri stöðu að lán í íslenskum krónum sé allt í einu orðið erlent lán í bókum þeirra, t.d. í evrum eða dollurum, af því að neytandi nýtti sér þennan rétt sinn.

Jafnframt hefur verið bent á að með ákvæðum fasteignalánalaganna um lán tengd erlendum gjaldmiðlum séu gerðar viðbótarkröfur um upplýsingagjöf á lánstímanum sem ekki er augljós nauðsyn fyrir. Með þeim sé vikið frá hefðbundu ferli við upplýsingagjöf og gengið lengra en lágmarkskröfur fasteignalánatilskipunarinnar gera ráð fyrir.

3. Meginefni frumvarpsins.

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á XIV. og XV. kafla í lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (fasteignalánalögin). Í þeim köflum verður nýjum ákvæðum fundinn staður, sem varða heimildir lána­miðlara til að eiga viðskipti yfir landamæri, hvernig haga eigi eftirliti með slíkum aðilum og hvernig leysa beri úr ágreiningi á milli eftirlitsstjórnvalda. Lánamiðlarar sem miðla fasteignalánum til neytenda munu geta boðið fasteignalán hérlendis, sama hvar þeir eru staðsettir innan EES. Hið sama á við um heimildir íslenskra lánamiðlara (ef slíkir aðilar hefja starfsemi í framtíðinni) til að bjóða þjónustu sína í öðrum EES-ríkjum.

Til þess að stuðla að því að neytendum standi til boða að taka lán hér á landi í íslenskum krónum þó svo að þeir séu með tekjur í erlendum gjaldmiðli þá eru lagðar til eftirfarandi breytingar á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, og lögum um neytendalán, nr. 33/2013:

Breytingar sem lagðar eru til á báðum lögunum:

1. Lagt er til að réttur neytanda til að breyta eftirstöðvum láns sem tengist erlendum gjaldmiðlum í lán sem tengist ekki erlendum gjaldmiðlum eigi ekki við þegar lánsfjárhæð og veð, t.d. í íbúðarhúsnæði, sem sett er til tryggingar láninu eru bæði í sama gjaldmiðli, s.s. íslenskum krónum. Gjaldeyrisáhætta neytanda í slíkum tilvikum er mun minni heldur en þegar lánsfjárhæð og veð eru í ólíkum gjaldmiðlum.
2. Lagt er til að lánveitanda verði heimilt að takmarka breytirétt neytanda í samningi við einn eða fleiri gjaldmiðla í þeim tilvikum sem fleiri en einn kemur til greina m.t.t aðstæðna neytanda við lántöku.

Breytingar sem lagðar eru til á fasteignalánalögunum:

1. Lagt er til að lánveitanda verði aðeins skylt að veita neytanda einu sinni á ári, í stað tvisvar líkt og nú er, upplýsingar um gengisbreytingar fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum. Lánveitendur geta eftir sem áður ákveðið að veita þessar upplýsingar oftar ef þeir svo kjósa.
2. Lagt er til að skerpt verði á kröfu um aðvörunarskyldu lánveitanda þegar eftirstöðvar láns eða reglulegar endurgreiðslur breytast um meira en 20% miðað við gengi á þeim tíma sem samningur um fasteignalán var gerður og að í stað þess að veittar verði upplýsingar um breytingu heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og reglulegum endurgreiðslum, sem getur verið erfitt í framkvæmd, þá séu veittar upplýsingar um breytingu á heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og áætlaða fjárhæð næstu reglulegu endurgreiðslu.
3. Lagt er til að Seðlabanka Íslands verði heimilt að setja frekari reglur um upplýsinga- og aðvörunarskyldu lánveitanda vegna gengisbreytinga.

Breytingar sem lagðar eru til á neytendalánalögunum:

* + - * 1. Að almennar viðmunarfjárhæðir greiðslumats, tvær milljónir fyrir einstaklinga og fjórar milljónir fyrir hjón og sambúðarfólk, eigi einnig við um lán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum í stað þess að í öllum tilvikum verði að framkvæma greiðslumat vegna slíkra lána.
				2. Lagt er til að breytiréttur neytanda takmarkist við þá lánssamninga sem framkvæmt var greiðslumat vegna. Lánveitandi býr ekki yfir sömu upplýsingum um aðstæður og fjárhag neytanda þegar lánveiting er aðeins byggð á lánshæfismati. Lánveitandi verður sjálfur að vita það við lánveitinguna hvort að fara beri með lánið sem lán tengt erlendum gjaldmiðlum svo hann geti tekið ákvörðun um það hvort hann vilji veita lánið og svo hann geti uppfyllt sérstakar upplýsingaskyldur sínar gagnvart neytanda vegna slíkra lána.
				3. Að heimilt verði að veita lán tengt erlendum gjaldmiðlum þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats að uppfylltum þeim skilyrðum sem eiga almennt við um lánveitingar þrátt fyrir neikvætt greiðslumat, þ.e. að frekari upplýsingar frá neytanda sýni fram á að líklegt sé að neytandi geti staðið í skilum með lánið. Lánveitandi skal í slíkum tilvikum, rétt eins og vegna annarra lána sem veitt eru þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, skjalfesta rökstuðning fyrir þessari ákvörðun, útskýra hana fyrir neytanda og varðveita gögn henni til stuðnings, eins og við á.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Frumvarpið felur í sér innleiðingu á fasteignalánatilskipuninni í íslenskan rétt. Það gaf ekki tilefni til að samræmi við stjórnarskrá væri sérstaklega skoðað.

5. Samráð.

5.1. Lánamiðlarar.

Við vinnslu ákvæða frumvarpsins um lánamiðlara og samstarf eftirlitsstjórnvalda yfir landamæri var haft samráð við Fjármálaeftirlitið (FME) og Neytendastofu. Frumvarpsdrög voru auk þess birt til umsagnar í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is sumarið 2018 og bárust tvær umsagnir, frá Hagsmunasamtökum heimilanna og frá Samtökum fjármálafyrirtækja (SFF). Báðar umsagnirnar varða lög um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, en hvorug varðar efni þessa frumvarps með beinum hætti.

Í umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna kemur fram að samtökin telji að þær reglur sem gilda hér á landi um framkvæmd greiðslumats verðtryggðra lána séu ekki í samræmi við við­miðunar­reglur Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (European Banking Authority, EBA) um framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats (e. Guidelines on creditworthiness assessment).

Rétt er að vekja athygli á því að reglum EBA er beint að viðkomandi eftirlitsaðilum í aðildarríkjum sem skulu fara eftir þeim eða útskýra ella hvers vegna það er ekki gert (svokölluð comply-or-explain-regla). Í reglunum felast því leiðbeiningar um hvernig lögbær yfirvöld EES-ríkja eigi að túlka ákveðnar reglur, en þær hafa eðli máls samkvæmt ekki sama skuldbindingargildi að þjóðarétti og tilskipanir og reglugerðir ESB. FME sér um samskipti við EBA vegna þessa þó svo að Neytendastofa fari með eftirlit með reglum um lánshæfis- og greiðslumat. Á vefsíðu EBA er birtur listi yfir svör EES-ríkja hvað varðar eftirfylgni með viðmiðunarreglum EBA og í svörum FME kemur fram að íslensk stjórnvöld hyggist fara að reglunum.

Í umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna kemur einnig fram að þau telji að lánveitendur fari ekki að 38. gr. laga um fasteignalán til neytenda um aðgerðir áður en krafist er nauðungarsölu. Samkvæmt upplýsingum frá Neytendastofu, sem fer með eftirlit með 38. gr. laganna, hefur stofnunin aðeins fengið eina formlega kvörtun þess efnis að skilmáli lánasamnings sé í andstöðu við ákvæði greinarinnar. Um var ræða lánasamning frá 2006 og var samningurinn því gerður fyrir gildistöku laganna. Málið fór því ekki í formlega málsmeðferð hjá stofnuninni.

Í umsögn SFF var þess óskað að tekið væri til skoðunar hvort hægt væri að bæta við undan­þágu í lög um fasteignalán til neytenda sem myndi heimila lánveitendum að veita lán með hærra veðhlutfalli en almennt er heimilt, en innan ákveðinna marka þó, ef slíkt væri gert til þess að leysa greiðsluerfiðleika neytanda. Leitað var umsagnar FME og Seðlabanka Íslands um tillögu SFF og ætlunin að skoða hana samhliða hugsanlegum breytingum á VII. kafla laga um fasteignalán til neytenda í tengslum við hámark veðsetningarhlutfalls og takmörkun í hlutfalli við tekjur neytanda.

5.2. Lán tengd erlendum gjaldmiðlum.

Við vinnslu ákvæða frumvarpsins um lán tengd erlendum gjaldmiðlum, var haft samráð við Seðlabanka Íslands, atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið, Neytendastofu og Samtök fjármálafyrirtækja.

Frumvarpsdrög þar sem búið var að bæta við drögin sem voru birt í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is sumarið 2018, sbr. umfjöllun í 5.1. kafla, ákvæðum um breytingar á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 og neytendalán, nr. 33/2013, um lán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum voru birt til umsagnar í samráðsgátt stjórnvalda í febrúar 2020 og bárust [fjöldi] umsagna. [Umfjöllun um efni umsagna].

6. Mat á áhrifum.

6.1. Lánamiðlarar.

Engir lánamiðlarar starfa á Íslandi en starf þeirra felst almennt í því að eiga milligöngu um lán frá lánastofnunum til neytenda og eftir atvikum að aðstoða neytanda við að taka lán, t.d. með því að safna réttum gögnum.

Samkvæmt áhrifamati Evrópusambandsins á lánamiðlun á innri markaðnum frá því í janúar 2009 (Sjá <http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/credit_intermediaries_report_en.pdf>.) felast ágæti lánamiðlara í því að koma á viðskiptasamböndum milli neytenda og lánveitenda, og draga úr bæði misvægi í upplýsingum og freistnivanda. Samkvæmt sömu skýrslu er ábati fyrir neytendur af starfsemi lánamiðlara nokkru meiri en ábati lánveitenda þegar kemur að fasteignalánum.

Ábati fyrir neytendur af lánamiðlun felst í auknu lánaframboði, hugsanlega hagstæðari kjörum og betra aðgengi að upplýsingum. Á jafn litlum mörkuðum og þeim íslenska, þar sem lánamöguleikar eru fáir og nokkuð skýrir, hefur verið talin lítil þörf fyrir lánamiðlara. Á síðustu misserum, t.d. með nýjum lögum um fasteignalán til neytenda, hefur verið skerpt mjög á þeim kröfum sem gerður eru til lánveitenda og lánamiðlara um skýrleika upplýsinga um lánafram­boð og útskýringar á þeim. Kæmu hingað erlendir lánamiðlarar sem hefðu milligöngu um lán í erlendum gjaldmiðli gæti í því falist ábati fyrir neytendur sökum bætts aðgengis að upplýs­ingum um lánaframboð, lánum og hugsanlega betri kjörum. Slík lán, sem væru tengd erlendum gjaldmiðlum, þyrftu eftir sem áður að uppfylla ströng skilyrði 21. gr. laga um fasteignalán til neytenda, sbr. 6. gr. reglugerðar um fasteignalán til neytenda, nr. 270/2017, og stæðu því ekki til boða fyrir þorra neytenda.

Samkvæmt áðurnefndu mati er lánamiðlun mjög algengt fyrirkomulag í fasteignalána­viðskiptum í Bretlandi og á Írlandi. Starfsemi lánamiðlara er jafnframt nokkuð útbreidd í Hollandi, Austurríki og Þýskalandi. Í Danmörku, Svíþjóð og Finnlandi er lánamiðlun aftur á móti mjög óalgeng og fara færri en 5% lána með veði í fasteignum í gegnum lánamiðlara. Gögnin sem hér er stuðst við eru frá 2007, en sambærileg úttekt hefur ekki verið gerð síðan þá.

Ekki eru taldar miklar líkur á að hér muni starfa lánamiðlarar, bæði vegna sérkenna og smæðar íslenska lánamarkaðarins, auk þeirra takmarkana sem eru í lögum á lánveitingum í erlendum gjaldmiðlum til neytenda. Starfsemi lánamiðlara myndi krefjast nokkurs eftirlits af hálfu Fjármálaeftirlitsins (FME) og Neytendastofu. FME hefur eftirlit með skráningu lána­miðlara, að þekking þeirra og hæfni sé fullnægjandi, og hefur jafnframt eftirlit með kjörum þeirra. Þá hefur stofnunin eftirlit með ákvæðum laga nr. 118/2016, t.d. um veð­setningar­hlutföll. Annað eftirlit með lögunum er í höndum Neytendastofu.

Lánamiðlarar sem miðla fasteignalánum til neytenda munu geta boðið lán hérlendis, í kjölfar tilkynningar til eftirlitsaðila í heimaríki um það, sama hvar þeir eru staðsettir innan EES. Hið sama á við um heimildir íslenskra lánamiðlara (ef slíkir aðilar hefja starfsemi í framtíðinni) til að bjóða þjónustu sína í öðrum EES-ríkjum.

Markmiðið með fasteignalánatilskipuninni er m.a. að efla traust neytenda með auknum kröfum til lánveitenda og lánamiðlara, enda getur það varðað mikilvæga samfélagslega og efnahagslega hagsmuni að nægt traust sé til staðar til að tryggja skilvirka miðlun fjármagns.

6.2. Lán tengd erlendum gjaldmiðlum.

 Lán tengd erlendum gjaldmiðlum eru ekki hluti af vöruframboði íslenskra viðskiptabanka og lífeyrissjóða. Verði frumvarpið að lögum standa vonir til að sú staða breytist, a.m.k. hvað varðar lán í íslenskum krónum til neytenda til kaupa á fasteignum hér á landi í þeim tilvikum sem tekjur þeirra sem ætlaðar eru til endurgreiðslu lánsins eru í erlendum gjaldmiðli. Einnig er vonast til að tillagðar breytingar bæti aðgengi neytenda hér á landi með erlendar tekjur, og neytenda sem eru búsettir erlendis t.d. námsmenn, að neytendalánum í íslenskum krónum.

Frá því að núgildandi ákvæði um lán tengd erlendum gjaldmiðlum gengu í gildi með lögum nr. 36/2017, sem breyttu fasteignalánalögunum og neytendalánalögunum, hafa lánveitendur almennt ekki veitt lán tengd erlendum gjaldmiðlum til neytenda og á það bæði við um lán í íslenskum krónum og öðrum gjaldmiðlum, enda geta þau hvort tveggja talist lán tengd erlendum gjaldmiðlum í skilningi laganna. Sem dæmi þá telst lán í íslenskum krónum til kaupa á fasteign hér á landi sem veitt er einstaklingi með tekjur í öðrum gjaldmiðli en íslensku krónunni, vera erlent lán í skilningi fasteignalánalaganna. Meðal ástæðna sem nefndar hafa verið fyrir því að lánveitendur vilji ekki veita lán tengd erlendum gjaldmiðlum er að samkvæmt bæði fasteignalánalögunum og neytendalánalögunum hefur neytandi einhliða rétt til þess að breyta láninu í lán sem ekki er tengt erlendum gjaldmiðli. Neytandi með tekjur í öðrum gjaldmiðli en krónum sem fengi lán í krónum til að kaupa fasteign hér á landi væri þannig heimilt að breyta því láni í lán í öðrum gjaldmiðli en krónum. Hið sama ætti við um námsmann erlendis sem fengi lán í íslenskum krónum, þ.e. hann ætti rétt á að breyta láninu í gjaldmiðil þess lands þar sem hann var búsettur við lántökuna. Ætla má að slíkt myndi gerast þegar aðstæður til þess væru almennt hagstæðar fyrir neytanda og því gætu lánveitendur t.d. séð gjaldeyrisjöfnuð sinn breytast fljótt þegar margir neytendur sæju hag sinn í því að nýta breytiréttinn á svipuðum tíma. Þetta er áhætta sem lánveitendunum hugnast ekki að taka.

Fasteignalánatilskipunin kveður á um að neytandi hafi rétt til ráðstafana til þess að takmarka gengisáhættu sem fylgir því að taka lán tengt erlendum gjaldmiðlum. Breytirétturinn sem nefndur hefur verið er ein slík ráðstöfun en samkvæmt tilskipuninni koma aðrar ráðstafanir jafnframt til greina, t.d. aðvörun frá lánveitenda um gengisbreytingu. Breytirétturinn er þýðingarmikil vörn gegn gengisáhættu þegar lán og veð eru ekki í sama gjaldmiðli þar sem að gengisbreytingar geta snögglega gerbreytt eiginfjárstöðu neytanda sem myndi seint eða aldrei ganga til baka. Þegar lán og veð eru í sama gjaldmiðli en tekjur neytanda í öðrum gjaldmiðli þá getur greiðslugeta viðkomandi laskast við óhagfelldar gengisbreytingar en hann er ekki snögglega mun skuldsettari en hann var áður, líkt og þegar lán og veð eru í ólíkum gjaldmiðlum. Að teknu tilliti til þessa þótti það ekki draga með óhóflegum hætti úr gjaldeyrisvörn neytanda að takmarka breytirétt lána tengdum erlendum gjaldmiðlum við tilvik þar sem lán og veð eru ekki í sama gjaldmiðli. Eftir sem áður í tilviki fasteignalána þyrfti að veita aðvörun vegna mikilla gengisbreytinga til neytanda með lán tengd erlendum gjaldmiðlum þar sem lán og veð eru í sama gjaldmiðli, enda geta fjárhæðir fasteignalána verið mjög háar.

Markmiðið með breytingunni er að lánveitendur sjái tækifæri í að bjóða þeim neytendum sem eru búsettir erlendis eða með tekjur í erlendum gjaldmiðli lán í íslenskum krónum enda standist neytandi sérstakt greiðslumat vegna slíkra lána, skv. 21. gr. fasteignalánalaganna eða, eftir atvikum, 10. gr. a. neytendalánalaga. Með því að takmarka breytirétt vegna lána við tilvik þar sem veð og lán eru ekki í sömu mynt þá er gert fýsilegra fyrir lánveitendur að bjóða lán tengd erlendum gjaldmiðlum án þess að opnað sé á að lán séu veitt án breytiréttar þegar bæði gjaldeyrisáhætta neytanda og fjárhæð láns geta verið veruleg, t.d. þegar lán er veitt í einum gjaldmiðli til kaupa á ökutæki eða fasteign í öðrum gjaldmiðli.

Samkvæmt upplýsingum sem ráðuneytið hefur frá Samtökum fjármálafyrirtækja og Fjármálaeftirlitinu er nokkur eftirspurn eftir þessum lánum, t.d. meðal sjómanna, flugfólks, námsmanna og annarra sem t.d. starfa sinna vegna eða náms fá laun greidd í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum eða þurfa að vera búsettir erlendis.

6.3. Áhrif á eftirlitsaðila og ríkissjóð.

Talið er að fyrirhugaðar breytingar í tengslum við heimildir lánamiðlara innan EES til að veita þjónustu hér á landi og íslenskra lánamiðlara til að veita þjónustu innan EES muni hafa mjög lítil, ef nokkur, áhrif hér á landi.

Vonir standa til að tillagðar breytingar á ákvæðum laga um fasteignalán og neytendalán um lán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum muni liðka fyrir lánveitingum hér á landi í íslenskum krónum til hóps neytenda sem fær ekki slík lán í dag. Mengið, þ.e. þeir sem þiggja laun í erlendum gjaldmiðlum eða eru búsettir erlendis en vilja taka lán í íslenskum krónum, er ekki stór hluti af heildarlántökum neytenda og er því ekki búist við að áhrif frumvarpsins verði veruleg. Þær ríkisstofnanir sem fara með eftirlit með lögunum, Fjármálaeftirlitið og Neytendastofa, eru í stakk búnar til þess að takast á við þær breytingar sem fyrirséðar eru.

Ekki er gert ráð fyrir að frumvarpið muni fela í sér aukinn kostnað fyrir ríkissjóð.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í a. lið er lagt er til að á eftir 4. tölul. 4. gr. laganna bætist ný skilgreining á orðinu gistiríki sem byggist á 20. tölul. 4. gr. fasteignalánatilskipunarinnar.

Í b. lið er lagt er til að á eftir 9. tölul. 4. gr. laganna bætist ný skilgreining á orðinu heimaríki sem byggist á 19. tölul. 4. gr. fasteignalánatilskipunarinnar.

Í c. lið er lagt til að í stað orðsins ,,og“ í 11. tölul. 4. gr. komi: eða. Er hér um að ræða lagfæringu á skilgreiningu laganna á láni tengdu erlendum gjaldmiðlum svo hún sé fyllilega í samræmi við skilgreiningu 28. tölul. 4. gr. fasteignalánatilskipunarinnar á hugtakinu.

Í d. lið er lagt til að við b. lið. 11. tölul. 4. gr. laganna bætist texti til áréttingar á því að horfa skuli til gjaldmiðils þess aðildarríkis þar sem neytandi er búsettur við lántökuna.

Í e. lið er lögð til breyting á 13. tölul. 4. gr. svo að ekki verði vísað í 12. tölul. heldur 14. tölul. til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til í 1. og 2. tölul.

Um 2. gr.

Í greininni er lagt til að ráðherra verði veitt heimild til að setja reglugerð um lágmarks­kröfur um þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara sem veita þjónustu hér á landi yfir landamæri. Greinin byggist á ii. lið 3. mgr. 9. gr. fasteignalána­tilskipunarinnar. Ráðherra ber þegar, skv. 3. mgr. 9. gr. laganna, að setja slíka reglugerð vegna starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara með skráningu hér á landi. Engir erlendir lánamiðlarar veita þjónustu hér á landi enn sem komið er. Því er lagt til að aðeins verði kveðið á um heimild ráðherra en ekki skyldu til að kveða á um lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara sem veita þjónustu hér á landi yfir landamæri. Óljóst er hvort erlendir lánamiðlarar muni bjóða þjónustu sína hér á landi, en ef svo verður er líklegt að þeir muni fyrst og fremst bjóða lán frá erlendum lánveitendum og munu þeir þurfa að uppfylla lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni sem gerðar eru til þeirra í heimaríki.

Um 3. gr.

Í greininni er lögð til breyting á vísun í skilgreiningu 4. gr. laganna til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til í 1. gr.

Um. 4. gr.

Í greininni er lagt til að við 21. gr. laganna bætist við vísun til 2. mgr. 20. gr. laganna svo að ljóst sé að ekki þurfi að framkvæma greiðslumat vegna láns sem tengist erlendum gjaldmiðlum ef hækkun á lánsheimild nemur 1.000.000 kr. eða lægri fjárhæð.

Um. 5. gr.

Um a. lið. Í fyrsta lagi er lagt er til að í stað þess að lánveitanda beri skv. 1. mgr. að veita neytanda upplýsingar, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um gengisbreytingar fasteignaláns tvisvar á ári þá sé nægilegt að hann gera það a.m.k. einu sinni á ári, t.d. með ársyfirliti.

Í öðru lagi er lögð til breyting á orðalagi 1. mgr. svo að greinarmunur sé gerður á reglubundnum tilkynningum um gengisbreytingar og aðvörunum þegar eftirstöðvar láns eða reglulegar endurgreiðslur breytast verulega miðað við gengi. Jafnframt er lagt til að upplýsinga- og aðvörunarskyldan horfi til breytinga á gengi gjaldmiðils láns gagnvart gengi gjaldmiðils þess aðildarríkis sem neytandi er búsettur í við lántökuna. Í þeim tilvikum sem um sama gjaldmiðil er að ræða þá skal horft til breytinga á gengi gjaldmiðils láns gagnvart gengi gjaldmiðils sem tekjur neytanda eða eignir, sem hann ætlar til endurgreiðslu lánsins, eru í.

Sem dæmi má nefna að ef neytandi sem er búsettur hér á landi og með tekjur í evrum tekur lán í íslenskum krónum til kaupa á fasteign hér á landi þá ber lánveitanda aðeins að horfa til breytinga á gengi íslensku krónunnar gagnvart evru. Í málsgreininni er 1. mgr. 23. gr. fasteignalánatilskipunarinnar innleidd. Þar er gert ráð fyrir að neytanda skuli standa til boða breytiréttur vegna lána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum eða aðrar ráðstafanir til að takmarka gengisáhættu hans vegna lánsins. Í þeim tilvikum sem lánsfjárhæð og veð eru í sama gjaldmiðli þá er gjaldeyrisáhætta neytenda minni en ef lánsfjárhæð og veð væru í sitthvorum gjaldmiðlinum. Í fyrrgreinda tilvikinu er það því talið fullnægjandi ráðstöfun til að takmarka gjaldeyrisáhættu neytanda í skilningi b. liðar 1. mgr. 23. gr. fasteignlánatilskipunarinnar að hann fái aðvörun þegar eftirstöðvar láns eða reglulegar endurgreiðslur breytast um meira en 20% frá því sem þær hefðu verið miðað við það gengi þegar samningur um fasteignalán var gerður. Sérstaklega er tekið fram í 2. málslið 30. liðar aðfararorða fasteignalánatilskipunarinnar að með öðrum ráðstöfunum til að takmarka gjaldeyrisáhættu sé átt við breytirétt, hámörk á gjaldeyrisáhættu í samningi (e. caps) eða, þar sem það þykir fullnægjandi, aðvaranir (e. warnings).

Um b. lið. Lögð er til orðalagsbreyting til að lýsa því að núna er gerður greinarmunur á upplýsingaskyldu og aðvörunarskyldu lánveitanda vegna gengisbreytinga skv. 1. mgr.

Um c. lið. Lagt er til að í stað þess að veittar verði upplýsingar um breytingu á heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og reglulegum endurgreiðslum, sem getur verið erfitt í framkvæmd, séu veittar upplýsingar um breytingu á heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og áætlaða fjárhæð næstu reglulegu endurgreiðslu.

Um d. lið. Lagt til að breytiréttur neytanda samkvæmt 3. mgr. eigi ekki við um tilvik þar sem lán neytanda og veð í íbúðarhúsnæði sem hann leggur fram til tryggingar lánsins eru í sama gjaldmiðli. Líkt og kemur fram í skýringu við a. lið þá er það talin fullnægjandi ráðstöfun til að takmarka gjaldeyrisáhættu neytanda að hann fái aðvörun þegar eftirstöðvar láns eða reglulegar endurgreiðslur breytast um meira en 20% frá því sem þær hefðu verið miðað við það gengi sem fram kemur í samningi um fasteignalán.

Um e. lið. Lagt er til að lánveitanda verði heimilt að takmarka breytirétt neytanda í samningi við einn eða fleiri gjaldmiðla ef að fleiri en einn þeirra kemur til greina m.t.t. aðstæðna neytanda. Í 2. mgr. 23. gr. fasteignalánatilskipunarinnar kemur fram að aðildarríki geti ákveðið að takmarka breytiréttinn í lögum eða veita lánveitendum heimild til að takmarka hann með samningi.

Um f. lið. Lagt er til að Seðlabanka Íslands verði heimilt að setja frekari reglur um upplýsinga- og aðvörunarskyldu lánveitanda skv. 1.-2. mgr. 33. gr. laganna.

Um 6. gr.

Í greininni er lagt til að 2. mgr. 40. gr. laganna, sem kveður á um að lánveitandi sem fengið hefur skráningu skv. 1. mgr. 42. gr., sbr. 44. gr., skuli hafa höfuðstöðvar sínar hér á landi, falli brott. Breytingin er lögð til vegna þess að fasteignalánatilskipunin gerir ekki þessa kröfu og ákvæðið þykir ganga lengra en þörf krefur.

Um 7. gr.

Í greininni er lögð til breyting á vísun í skilgreiningu 4. gr. laganna til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til í 1. gr. frumvarpsins.

Um 8. gr.

Í greininni, sem byggist á 2. mgr. 33. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er lagt til að Fjár­mála­eftirlitinu verði gert að tilkynna viðkomandi lögbærum yfirvöldum gistiríkja þar sem lána­miðlari stundar starfsemi ef skráning hér á landi er afturkölluð, enda er skráning hér á landi forsenda þess að viðkomandi lánamiðlara sé heimilt að veita þjónustu yfir landamæri innan EES.

Um 9. gr.

Í greininni er lagt til að tvær nýjar greinar, 51. gr. a og 51. gr. b, bætist við lögin. Greinarnar fjalla um heimildir lánamiðlara til að stunda starfsemi yfir landamæri innan EES og byggja á 3. mgr. 32. gr. fasteignalánatilskipunarinnar.

*Um a-lið (51. gr. a).* Greinin fjallar um heimildir innlendra lánamiðlara til að stunda starf­semi í öðru aðildarríki. Í 1. mgr. er gerð krafa um að innlendur lánamiðlari sem hyggst veita þjónustu í öðru aðildarríki tilkynni Fjármálaeftirlitinu um það og er í málsgreininni nánar tilgreint hvaða upplýsingar skuli koma fram í slíkri tilkynningu, m.a. um hvort hann sé samningsbundinn í skilningi 2. málsl. 12. tölul. 4. gr. og hvort hann starfi á ábyrgð ákveðins lánveitanda skv. 50. gr. laganna. Í 2. mgr. kemur fram að Fjármálaeftirlitið skuli innan mánaðar frá móttöku tilkynningar skv. 1. mgr. tilkynna lögbæru yfirvaldi í hlutaðeigandi ríki um fyrirætlan lánamiðlarans og í kjölfarið tilkynna lánamiðlaranum um að viðkomandi lögbæru yfirvaldi hafi verið gert viðvart um fyrirætlan hans um að stunda starfsemi í viðkomandi ríki. Um tilkynningar Fjármálaeftirlitsins til lögbærs yfirvalds í öðru aðildarríki fer samkvæmt viðmiðunarreglum Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar frá 19. október 2015. Í 3. mgr. kemur fram að viðkomandi lánamiðlara sé heimilt að hefja starfsemi í viðkomandi aðildarríki einum mánuði eftir móttöku tilkynningar frá Fjármálaeftirlitinu um að viðkomandi lögbæru yfirvaldi hafi verið tilkynnt um fyrirætlan hans að stunda starfsemi í aðildarríkinu.

*Um b-lið (51. gr. b).* Greinin fjallar um heimildir erlendra lánamiðlara til að stunda starf­semi hérlendis. Í 1. mgr. kemur fram að lánamiðlari sem skráður er í öðru aðildarríki geti stofnsett útibú eða veitt þjónustu án stofnunar útibús einum mánuði eftir að Fjármálaeftirlitinu hefur borist tilkynning frá lögbæru yfirvaldi í heimaríki hans um fyrirhugaða starfsemi. Fjár­mála­eftirlitið skal skrá upplýsingar úr tilkynningunni í skrá um lánamiðlara skv. 1. mgr. 48. gr. Í 2. mgr. kemur fram að lánamiðlara sé eingöngu heimilt að stunda lánamiðlun eða lánaráð­gjöf sé honum það heimilt í heimaríki, þ.e. að það sé í samræmi við skráningu hans í heimaríki. Í 3. mgr. koma fram takmarkanir á því frá hvaða lánveitendum erlendum lánamiðlurum er heimilt að bjóða lán frá hér á landi, þ.e. aðeins frá annað hvort innlendum lánveitendum eða lánveitendum í öðrum aðildarríkjum sem gert er að uppfylla sambærileg skilyrði og innlendir lánveitendur. Í 4. mgr. kemur fram að Fjármálaeftirlitið skuli tilkynna lögbæru yfirvaldi í heimaríki ef það telur að erlendur lánamiðlari sem veitir þjónustu hér á landi brjóti gegn ákvæðum laganna eða reglna settra á grundvelli þeirra. Í 5. mgr. kemur fram hvenær Fjár­málaeftirlitið skuli vera tilbúið að sinna eftirliti með erlendum lánamiðlara sem hyggst veita þjónustu hér á landi.

Um 10. og 11. gr.

Í greinunum, sem byggja á 2. mgr. 34. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er lagt til að Fjár­málaeftirlitið og Neytendastofa sinni eingöngu eftirliti með nánar tilgreindum ákvæðum laganna hvað varðar erlenda lánamiðlara sem veita þjónustu hér á landi í gegnum útibú. Að öðru leyti fer lögbært yfirvald í heimaríki með eftirlitið.

Um 12. gr.

*Um a-lið.* Í stafliðnum, sem byggir á 2. mgr. 34. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er annars vegar lagt til að Fjármálaeftirlitinu verði gert skylt að tilkynna lögbærum yfirvöldum í heima­ríki um ráðstafanir sem annað hvort það eða Neytendastofa grípur til gagnvart erlendum lána­miðlurum sem veita þjónustu hér á landi í gegnum útibú, vegna brota á nánar tilgreindum ákvæðum laganna. Hins vegar er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til að grípa til nauðsynlegra ráðstafana til að koma í veg fyrir frekari brot erlends lánamiðlara gegn lögunum eða reglum settum á grundvelli þeirra, þ.m.t. að stöðva starfsemi lánamiðlarans hér á landi, láti erlendur lánamiðlari ekki af ólögmætri háttsemi sinni í kjölfar ráðstafana sem tilkynnt hefur verið um. Á þetta við sama hvort umrædd brot snúa að ákvæðum laganna eða reglum settum á grund­velli þeirra, sem Fjármálaeftirlitinu er falið eftirlit með, eða þeim sem Neytendastofu er falið eftirlit með. Fjármálaeftirlitinu ber þá að tilkynna lögbæru yfirvaldi í heimaríki um slíka ráðstöfun áður en hún kemur til framkvæmda og Eftirlitsstofnun EFTA eftir að hún kemur til framkvæmda.

*Um b-lið.* Í stafliðnum, sem byggir á 2. mgr. 34. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er fjallað um hvernig fari með ágreining á milli Fjármálaeftirlitsins og lögbærs yfirvalds í öðru aðildar­ríki um ráðstafanir sem annað hvort þeirra hefur gripið til vegna lánamiðlara sem stundar viðskipti yfir landamæri.

*Um c-lið.* Í stafliðnum, sem byggir á 3. og 4. mgr. 34. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er fjallað um heimildir Fjármálaeftirlitsins og Neytendastofu til að krefja útibú erlends lána­miðlara um nauðsynlegar upplýsingar til að þeim sé unnt að meta hvort útibúið fylgi þeim ákvæðum laganna eða reglum settum á grundvelli þeirra sem þeim er falið eftirlit með. Þá er í greininni fjallað um skyldu Fjármálaeftirlitsins til þess að tilkynna lögbæru yfirvaldi í heima­ríki lánamiðlara, sem stundar starfsemi hér á landi í gegnum útibú, ef Fjármálaeftirlitið eða Neytendastofa hefur gilda ástæðu til að ætla að útibúið brjóti gegn ákvæðum laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda eða reglna settra á grundvelli þeirra sem hvorki Fjármálaeftirlitinu né Neytendastofu er falið eftirlit með og úrræði Fjármálaeftirlitsins ef hið lögbæra yfirvald í heimaríki grípur ekki til full­nægjandi ráðstafana.

*Um d-lið.* Í stafliðnum, sem byggir á 5. mgr. 34. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, kemur fram að lögbæru yfirvaldi í heimaríki sé heimilt, eftir að hafa tilkynnt Fjármálaeftirlitinu um fyrirætlan sína, að framkvæma vettvangskönnun hjá erlendum lánamiðlurum sem stunda starfsemi hér á landi í gegnum útibú.

*Um e-lið.* Í stafliðnum, sem byggir á 36. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er lagt til að Fjármálaeftirlitinu og Neytendastofu verði skylt að vinna saman og með lögbærum yfirvöldum í öðrum aðildarríkjum þegar nauðsyn ber undir við að uppfylla skyldur sínar samkvæmt þessum lögum. Gert er ráð fyrir því að Fjármálaeftirlitið verði tengiliður við lögbær yfirvöld í öðrum aðildarríkjum og miðli þar með upplýsingum milli Neytendastofu og annarra yfir­valda, eftir því sem við á. Þá er í greininni fjallað um það hvaða forsendur þurfi til til þess að Fjármálaeftirlitið, sem tengiliður, miðli upplýsingum til Neytendastofu og í hvaða tilvikum stofnanirnar geti hafnað beiðni lögbærs yfirvalds annars aðildarríkis um samstarf.

*Um f-lið.* Í stafliðnum, sem byggir á 37. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, kemur fram að Fjármálaeftirlitið geti óskað eftir aðstoð Eftirlitsstofnunar EFTA vegna aðstæðna þar sem beiðni um samstarf, einkum varðandi upplýsingaskipti, hefur verið synjað eða ekkert hefur verið aðhafst innan hæfilegs frests í samræmi við 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010. Í slíkum tilvikum getur Eftirlitsstofnun EFTA tekið bindandi ákvörðun gagnvart Fjármála­eftirlitinu eða Neytendastofu í samræmi við valdheimildir hennar skv. 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010.

Um 13. gr.

Í greininni er lögð til viðbót við 61. gr. laganna til samræmis við 2. gr. frumvarpsins.

Um 14. gr.

Í greininni er lagt til að við lögin bætist við ný grein, 61. gr. a., sem fjallar um fasteignalánatilskipunin sé innleidd í íslenskan rétt með lögunum.

Um 15. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.

Um 16. gr,

Í greininni, sem byggir á 48. gr. fasteignalánatilskipunarinnar, er lögð til afleidd breyting á lögum um evrópskt eftirlitskerfi á fjármálamarkaði, nr. 24/2017, sem fjallar um reglusetningu framkvæmdastjórnar ESB og um skyldu lögbærra stjórnvalda til að veita Evrópsku bankaeftirlitsstofnuninni upplýsingar um innleiðingu tiltekinna reglna.

Um 17. gr,

Í greininni eru lagðar til breytingar á lögum um neytendalán, nr. 33/2013.

Um i. lið a. liðar. Lögð er til breyting á skilgreiningu laganna á láni sem tengist erlendum gjaldmiðlum til samræmis við c. lið 1. gr. frumvarpsins þar sem lagt er til breyting á skilgreiningunni í lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.

Um ii. lið a. liðar. Lagt er til að við 1. tölul. i. liðar 5. gr. laganna bætist texti til áréttingar á því að horfa skuli til gjaldmiðils þess aðildarríkis þar sem neytandi er búsettur við lántökuna.

 Um b. lið. Lagt er til að í stað þess að það þurfi ætíð að framkvæma greiðslumat vegna lána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum þá skuli miða við almenn fjárhæðarmörk vegna greiðslumats, þ.e. tvær milljónir vegna einstaklinga og fjórar milljónir vegna hjóna og sambúðarfólks. Jafnframt er lagt til að heimilt verði að veita lán sem tengist erlendum gjaldmiðlum þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats að uppfylltum þeim skilyrðum sem eiga almennt við um lánveitingar þrátt fyrir neikvætt greiðslumat, þ.e. að frekari upplýsingar frá neytanda sýni fram á að líklegt sé að hann geti staðið í skilum með lánið. Lánveitandi skal í slíkum tilvikum, rétt eins og vegna annarra lána sem veitt eru þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, skjalfesta rökstuðning fyrir þessari ákvörðun, útskýra hana fyrir neytanda og varðveita gögn henni til stuðnings, eins og við á.

Í c. lið er lagt til að bætt verði við vísun til 10. gr. laganna svo ljóst sé að ekki þurfi að framkvæma greiðslumat vegna lána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum nema fjárhæðir láns fari yfir viðmið 2. mgr. 10. gr. laganna og hið sama á við ef að hækkun á lánsheimild eða lenging á lánstíma er innan viðmiða skv. 4. mgr. 10. gr. laganna.

Í d. lið. eru lagðar til þrjár breytingar:

Í fyrsta lagi er lagt til að breytiréttur neytanda samkvæmt 1. mgr. 18. gr. a. afmarkist við þau tilvik þegar lánsfjárhæð og veð sem hann leggur fram til tryggingar lánsins eru ekki í sama gjaldmiðli. Ef engin veð eru lögð fram eða ef veðið er í sama gjaldmiðli og lánið þá á breytirétturinn ekki við. Breytingin er til samræmis við þá breytingu sem lögð er til á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, skv. d. lið 5. gr. frumvarpsins.

Í öðru lagi er lagt til að breytiréttur neytanda takmarkist við þá lánssamninga sem framkvæmt var greiðslumat vegna, þ.e. vegna þess að þeir eru yfir fjárhæðarmörkum greiðslumats skv. 2. mgr. 10. gr. eða ef lánveitandi ákvað að framkvæma greiðslumat af öðrum ástæðum. Lánveitandi býr ekki yfir sömu upplýsingum um aðstæður og fjárhag neytanda þegar lánveiting er aðeins byggð á lánshæfismati en ekki jafnframt á greiðslumati. Lánveitandi verður sjálfur að vita það við lánveitinguna hvort að fara beri með lánið sem lán tengt erlendum gjaldmiðlum svo hann geti tekið ákvörðun um það hvort hann vilji veita lánið og svo hann geti uppfyllt sérstakar upplýsingaskyldur sínar gagnvart neytanda vegna slíkra lána skv. 2.-3. mgr. 18. gr. a. laganna.

Í þriðja lagi er lagt til að lánveitanda verði heimilt að takmarka breytirétt neytanda í samningi við einn eða fleiri gjaldmiðla ef að fleiri en einn þeirra kemur til greina m.t.t. aðstæðna neytanda. Breytingin er til samræmis við þá breytingu sem lögð er til á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, skv. e. lið 5. gr. frumvarpsins.

Vert er að taka fram að tilskipun 2008/48/EB um lánssamninga til neytenda sem tekin var upp í íslenskan rétt með lögum um neytendalán, nr. 33/2013, fjallar ekki sérstaklega um lán tengd erlendum gjaldmiðlum og er aðildarríkjum því frjálst að haga ákvæðum um slík lán eins og þau telja rétt að því gefnu að þau samræmist öðrum skuldbindingum samkvæmt EES-samningnum.

Í e. lið er lagt til að í 1. mgr. 30. gr. laganna verði kveðið á um heimild Neytendastofu til að leggja stjórnvaldssekt á lánveitanda sem brýtur gegn 18. gr. a. laganna um lán tengd erlendum gjaldmiðlum.