

Nefndasvið Alþingis  
Efnahags- og viðskiptanefnd  
Austurstræti 8 - 10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 12. febrúar 2021

**Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001 (takmarkanir á notkun verðtryggingar í lánsamningum til neytenda), 441. mál.**

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Með frumvarpinu er leitast við að uppfylla tvær af þeim aðgerðum sem ríkisstjórnin gaf vilyrði fyrir í lífskjarasamningum aðila vinnumarkaðarins með það að markmiði að afnema verðtryggð lán.

Annars vegar felur frumvarpið í sér að óheimilt verði að veita verðtryggð jafngreiðslulán til lengri tíma en 25 ára, nema að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, og hins vegar að lágmarkstími verðtryggðra neytendalána verði lengdur úr fimm árum í tíu ár. BSRB gerir athugasemdir við þann hluta frumvarpsins sem snýr að styttingu verðtryggðra fasteignalána með jöfnum greiðslum og vill fjalla hér sérstaklega um stöðu tekjulægri einstaklinga sem eiga þá von að eignast fasteign og búa þannig við húsnæðisöryggi sem almennt er ekki fyrir hendi á leigumarkaði. Í þessu sambandi má benda á að samkvæmt nýrri könnun Vörðu – rannsóknarstofnunar vinnumarkaðarins búa um 18% launafólks og rúmlega 40% atvinnulausra í leiguhúsnæði.<sup>1</sup>

Þar sem frumvarpið felur í sér bann við veitingu verðtryggðra jafngreiðslulána til lengri tíma en 25 ára, nema að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, telur bandalagið rétt að benda á að greiðslubyrði óverðtryggðra lána er hærri en verðtryggðra lána í upphafi lánstíma. Ef reiknuð er út greiðslubyrði 40 ára verðtryggðs jafngreiðsluláns og hún borin saman við óverðtryggt lán að sömu fjárhæð eða verðtryggt jafngreiðslulán til 25 ára er ljóst að mörgum tugum þúsunda getur munað á mánaðarlegri greiðslubyrði. Þeir sem tilheyra tekjulægri hópum samfélagsins og einstaklingar sem standa einir að lántöku munu í mörgum tilfellum ekki geta keypt fasteign með slíkum lánum. Í þessu sambandi má t.d. nefna einstaklinga sem hafa staðið í skilnaði eða misst maka sinn og þurfa nú að standa einir að fasteignakaupum. Einnig má nefna einstaklinga sem hafa lent í áfalli sem leitt hefur til skertrar starfsgetu eða annars konar takmörkunar frá vinnumarkaði.

Samkvæmt nýrri skýrslu hagdeildar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), dags. 10. febrúar sl., hefur hlutdeild verðtryggðra fasteignalána farið sífellt minnkandi á undanföllum árum. Þannig kjósa heimili landsins í auknum mæli óverðtryggð fasteignalán og hafa fjölmargir endurfjármagnað verðtryggðu lánin sín og umbreytt þeim í óverðtryggð lán á undanföllum árum. Í upphafi árs 2020 var hlutdeild óverðtryggðra fasteignalána 27,5% en í lok ársins var hún 42%. HMS telur líklegt að innan skamms verði heildarfasteignalán til heimilanna til jafns

<sup>1</sup> [https://www.bsrb.is/static/files/Utgefing\\_efni/stada-launafolks-a-islandi-2021.pdf](https://www.bsrb.is/static/files/Utgefing_efni/stada-launafolks-a-islandi-2021.pdf)

verðtryggð og óverðtryggð.<sup>2</sup> Það að lántakar hafi val um það hvernig lán þeir taka vegna fasteignakaupa er afar heilbriggt fyrir íslenskan lánamarkað og stuðlar að aðgengi fleiri einstaklinga inn á fasteignamarkað sem hefur séð miklar verðhækkanir á undanförunum árum og ekki sér fyrir endann á.

Eins og fram kemur í greinargerð frumvarpsins benda greiningar til þess að ungt fólk og tekjulágir muni eiga í erfiðleikum með að standa undir þeirra auknu greiðslubyrði sem hlýst af styttra verðtryggðu láni eða óverðtryggðu láni, til samanburðar við þau lán sem í boði eru í dag. Með undanþágum er komið til móts við fólk 40 ára og yngri og þeim eftir sem áður gert kleift að taka verðtryggð jafngreiðslulán til lengri tíma vegna aldurs þeirra, en þeir sem eldri eru standa margir hverjir frammi fyrir því að eiga færri möguleika til lántöku og þar með minni möguleika til fasteignarkaupna.

Ef litið er til aldursviðmiða frumvarpsins, sbr. a. og b. liðir 1. gr., er ljóst að einstaklingar sem eru eldri en 40 ára muni standa höllum fæti til samanburðar við þá sem yngri eru. Með frumvarpinu er gerður greinarmunur á möguleikum einstaklinga til tiltekinnar lántöku vegna lífaldurs þeirra. BSRB telur að þetta þurfi að rökstyðja sérstaklega, enda megi færa rök fyrir því að í frumvarpinu felist mismunur með tilliti til aldurs sem vandséð er hvernig samræmist jafnræðisreglu stjórnarskrárinnar.

Ef litið er til fjárhæðarviðmiða frumvarpsins er ljóst að sú undanþága sem felst í c. lið 1. gr. mun ekki nýtast neinum einstaklingi sem stendur einn að lántöku. Þar segir að þrátt fyrir efni frumvarpsins um bann við lengri en 25 ára jafngreiðsluláni verði heimilt að veita einstaklingi verðtryggt jafngreiðslulán til lengri tíma séu skattskyldar tekjur næstliðins árs 4,2 millj. kr. eða lægri, enda sé um að ræða fasteignalán til neytenda. Einstaklingur sem er undir umræddum tekjum á ársgrundvelli hefur um 350.000 kr. í laun á mánuði, að því gefnu að hann hafi ekki haft neinar aðrar skattskyldar tekjur á árinu. Sá einstaklingur fær um 270.000 kr. í útborguð laun á mánuði og myndi ekki standast greiðslumat fyrir láni, enda er áætluð greiðslugeta hans um 70.000 kr. á mánuði.<sup>3</sup> Það er því ljóst að sú undanþáguheimild er gagnlaus með öllu fyrir umrædda einstaklinga.

Að mati BSRB skortir mikið á þær mótvægisáðgerðir sem lofað var til að tryggja húsnæðisöryggi tekjulægri einstaklinga ef lánstími verðtryggðra jafngreiðslulána yrði stytur með lögum. Þau úrræði sem hafa verið kynnt eru einfaldlega af svo skornum skammti eða komin svo stutt á leið að þau skapa ekki það mótvægi sem þeim var ætlað. BSRB telur því hættu á því að frumvarpið stuðli að aukinni misskiptingu. Af þeim sökum, og með vísan til þess sem að ofan greinir, getur bandalagið ekki stutt framgang frumvarpsins að óbreyttu.

Fyrir hönd BSRB



Hrannar Már Gunnarsson  
lögfræðingur

<sup>2</sup> [https://www.hms.is/media/8691/manadarskyrsla\\_feb2021.pdf](https://www.hms.is/media/8691/manadarskyrsla_feb2021.pdf)

<sup>3</sup> Samkvæmt greiðslumatsreiknivélum allra viðskiptabanka landsins og neysluviðmiði Stjórnarráðs Íslands.