Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Skrifstofa fjármálamarkaðar
Lindarhvoli
101 Reykjavík
Sent í gegnum Samráðsgátt

Reykjavík 23.10.2026
Tilvísun: M202610-0368

Efni: Umsögn Alþýðusambands Íslands um áform til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016.

Óskað hefur verið eftir umsögn Alþýðusambands Íslands um ofangreint mál þar sem áformaðar eru breytingar á lögum um fasteignalán til neytenda. Málið má rekja til áherslna ríkisstjórnarinnar um að draga úr vægi verðtryggingar sem birtist einnig í húsnæðispakka ríkisstjórnarinnar haustið 2025. Aðgerðin felur í sér að breytingar verði gerðar á heimiluðum hámarkslánstíma verðtryggðra lána og þau takmörkuð við 25 ára lánstíma.

Líkt og rakið er í áformaskjalinu var sambærileg tillaga flutt á 145. löggjafarþingi. Hefði frumvarpið verið lögfest hefði hámarkslánstími verðtryggðra lána orðið 25 ár. Í frumvarpinu var þó gert ráð fyrir undanþágum sem tóku mið af lífaldri, tekjum og veðsetningarhlutfalli, m.ö.o. yngri og/eða tekjulægri höfðu áfram heimildir til þess að taka lengri verðtryggð jafngreiðslulán.

Í áformaskjali er að finna mikla umfjöllun um samspil húsnæðislána við hagstjórn og stjórntæki Seðlabankans. Ljóst er að íslenskur húsnæðislánamarkaður býður mikinn hreyfanleika fyrir lántakendur að færa sig milli stofnana og lánaformi eftir breyttum aðstæðum í efnahagslífi. Líkt og bent er á í skjalinu dregur þetta úr áhrifum stýrivaxtahækkana og kallar að óbreyttu á hærra vaxtastig. Því getur falist ábati í að draga úr vægi verðtryggðra lána.

Miklar breytingar hafa orðið á húsnæðismarkaði og umhverfi neytendalána á síðustu 10 árum. Nokkuð hefur dregið úr framboði húsnæðislána, m.a. í kjölfar vaxtadómanna s.k. sem féllu í Hæstarétti síðla árs 2025, og á það sérstaklega við um framboð lengri verðtryggðra lána.

Lánþegaskilyrði Seðlabankans setja fasteignakaupendum einnig skorður. Veðsetning getur að hámarki numið 80% (90% hjá fyrstu kaupendum) og greiðslubyrði 35% (40% hjá fyrstum kaupendum)[1]. Við útreikning á hámarks greiðslubyrði verðtryggðra lána er nú þegar miðað við 25 ára lánstíma skv. skilyrðunum.

Með framangreint í huga má vænta að áhrif áformaðra breytinga verði minni en fyrir áratug þegar sambærilegar breytingar voru til skoðunar og nái eingöngu til þeirra hópa sem nú þegar uppfylla lánþegaskilyrði og myndu kjósa lengri lán en til 25 ára. Að mati ASÍ skortir ítarlegri greiningu á áhrifum boðaðra breytinga í áformaskjalinu, m.a. hvaða hópar nýti verðtryggð lán með lengri lánstíma en 25 ár og hver sé staða þeirra. Í greiningu á tekjuþróun og fjárhagsstöðu samfélagshópa sem unnin var vegna þríhliða samtals ríkisins, ASÍ og SA má sjá að hækkun vaxta undanfarin ár hafi haft langþyngst áhrif á húsnæðiskostnað og vaxtabyrði yngri aldurshópa. Þau áhrif telja ekki ógreiddar verðbætur. Ekki eru teljandi áhrif á húsnæðiskostnað eldri aldurshópa. Breyting á hámarkslánstíma verðtryggðra lána kann því að snerta einvörðungu þann hóp sem nú þegar býr við háa vaxtabyrði.

[1] Heimildir eru til undanþágna hjá lánastofnunum.

Alþýðusamband Íslands • Guðrúnartúni 1 • 105 Reykjavík • Sími: 535 5600 • asi@asi.is • www. asi.is

Umfjöllun í áformaskjalinu snýr eingöngu að efnahagsþætti húsnæðismála og hagstjórnarhlutverki stjórnvalda. Alþýðusamband Íslands telur ástæðu til að benda á að umfjöllun um húsnæðismál verður aldrei aðgreind frá hinum félagslega þætti. Húsnæðisöryggi og viðráðanlegur húsnæðiskostnaður verður því ávallt að vera í forgrunni. Miklar hækkanir á húsnæðisverði, hátt vaxtastig og ríkari kröfur til lántaka gera það að verkum að erfitt er fyrir ungt fólk að komast inn á eignamarkað. Nýlegar greiningar HMS benda til þess að 80% fyrstu kaupenda treysti á stuðning ættingja við fyrstu kaup, og um fjórðungur treystir á hlutdeildarlán. Í nýlegri greiningu ASÍ og BSRB var einnig bent á að einungis 2,5% seldra eigna á árunum 2025-2026 samræmdust kaupgetu einstaklinga með hámarkstekjur til þess að vera gjaldgengur í almenna íbúðakerfinu. Ljóst er því að tækifæri ungs fólks til að tryggja sér öruggt húsnæði ráðast að verulegu leyti af því hvort bakland þeirra hafi fjárhaglega burði og vilja til að veita því stuðning. Slíkt ójafnræði er óásættanlegt þegar um er að ræða grundvallarþætti í afkomu og velferð fólks svo sem aðgangur að öruggu húsnæði.

Alþýðusamband Íslands leggur áherslu á að horft sé heildstætt á húsnæðismál og að aðgerðir miði að því að tryggja húsnæðisöryggi og viðráðanlega húsnæðiskostnað hjá öllum hópum með margþættum aðgerðum, m.a. áframhaldandi uppbyggingu óhagnaðardrifins leiguhúsnæðis og endurskoðun húsnæðisstuðningskerfa eigenda og leigjenda.

Virðingarfyllst,
f.h. Alþýðusambands Íslands

Róbert Farestveit
Hagfræðingur

Alþýðusamband Íslands • Guðrúnartúni 1 • 105 Reykjavík • Sími: 535 5600 • asi@asi.is • www. asi.is