Efni: Drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda (hámarkslánstími verðtryggðra lána). Mál nr. S-230/2026.

Brú lífeyrissjóður setur hér fram umsögn um framangreint frumvarp sem ætlað er að setja 25 ára hámarks lánstíma verðtryggðra fasteignalána til neytenda. Sjóðurinn leggst gegn því að frumvarpið verði lagt fram til samþykktar Alþingis.

Almennt um frumvarpið

Ítarleg upplýsingagjöf

Sjóðurinn bendir á að við veitingu fasteignalána til neytenda eru lagðar ríkar skyldur á lánveitendur að upplýsa lántaka um þá kosti sem þeim standa til boða við lántöku en helstu atriði eru tilgreind í III. kafla laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Á grundvelli laganna hefur ráðuneytið sett reglugerð nr. 270/2017 sem stendur ákvæðum laganna til fyllingar. Reglugerðinni fylgir sérstakur viðauki sem hefur að geyma staðlaðar upplýsingar um fasteignalán til neytenda sem ætlað er að tryggja að neytandi geti borið saman mismunandi lán sem í boði eru á markaði, metið eiginleika þeirra og tekið upplýsta ákvörðun um hvort og þá hvernig lán hentar honum best.

Greiðslubyrði lána

Eins og kunnugt er ræðst greiðslubyrði lána af þremur megin þáttum, fjárhæð höfuðstóls, vaxtakjörum og greiðslutíma. Kjarninn í muninum á óverðtryggðum og verðtryggðum lánum liggur í því að verðtrygging lána felur í sér að lánveitanda er bætt rýrnun á virði höfuðstóls með því að höfuðstóll er hækkaður og er lítill hluti þeirrar hækkunar greiddur á hverjum gjalddaga. Þegar um óverðtryggð lán er að ræða er rýrnun á virði höfuðstóls bætt jafnóðum með hærri vaxtagreiðslum.

Greiðslubyrðin af óverðtryggðum og verðtryggðum lánum verður þannig mjög misjöfn og skýrist í raun af því að meðal lánstími þessara tveggja lána er afar ólíkur. Engum blöðum er um það að fletta að verðtryggð lán eru „dýrari“ í þeim skilningi að á lánstímanum greiðir lántaki fleiri krónur til lánveitanda en ef um óverðtryggt lán er að ræða. Ótvíræður kostur er hins vegar að þungi afborgana hverju sinni er jafnari og gerir lántökum auðveldara að standa við skuldbindingar sínar við lánveitanda.

Valfrelsi neytenda

Líkt og áður er rakið fær neytandi allar upplýsingar um eðli lána áður en lánveiting á sér stað. Neytandi getur valið hvaða tegund láns hentar sér og geta ýmis sjónarmið ráðið för við það val. Neytandi getur þannig valið að taka verðtryggt lán þó greiðslugeta gefi til kynna að hann gæti vel ráðið við afborganir af óverðtryggðu láni með jafn mörgum afborgunum. Neytandi getur einnig valið lánstímann eftir því hvað hann telur sér henta. Neytandinn á einfaldlega þetta val. Fyrirhugað frumvarp hefur ótvírætt þau áhrif að valmöguleikum neytenda fækkar.

Helsta rökrétta ástæða þess að neytendur velja lengri lánstíma þrátt fyrir að þeim sé gerð grein fyrir að þeir muni greiða talsvert meira fyrir slíkt lán á endanum, er einfaldlega sú að fólk áttar sig á því að gott er að hafa borð fyrir báru og gera ráð fyrir óvæntum útgjöldum. Eitt barn til viðbótar breytir til dæmis grundvelli greiðslumats, bæði vegna minnkaðra tekna í fæðingarorlofi og vegna aukins kostnaðar við uppihald fjölskyldu.

Áhrif á tekjulægri neytendur

Færri valmöguleikar hafa áhrif á allan þorra neytenda sem ekki geta lengur nýtt sér þau úrræði við lántöku sem þeir hefðu kosið. Mest áhrif verða þó fyrir tekjulægri neytendur sem eiga lítið val fyrir.

Verði frumvarpið að lögum er hætt við því að þeir tekjulægri fái ekki það svigrúm sem þörf er á til að mæta auknum útgjöldum eða minnkuðum tekjum. Ljóst verður að telja að hluti þeirra muni hætta við fasteignakaup og ílengjast á leigumarkaði. Afleiðing fyrir þennan hóp neytenda er sú að engin eignamyndun á fasteignamarkaði verður.

Líkleg afleiðing fyrir neytendur, sem láta verða af fasteignakaupum þrátt fyrir að lítið megi út af bregða, er sú að vanskil á lánum verða tíðari en nú er. Neytandi gæti frestað áhrifum með ýmsum hætti, s.s. með skammtímalánum en að endingu eru allar líkur á að niðurstaðan verði aukin vanskil sem erfitt getur verið að vinna úr.

Dregur frumvarpið úr verðtryggingu?

Að lokum er á það bent að vandséð er hvernig fyrirhugað frumvarp getur náð yfirlýstu markmiði sínu um að draga úr notkun verðtryggingar í fasteignalánastarfsemi. Ljóst hlýtur að vera að afar ólíklegt er að óverðtryggð lán til svo langs tíma komi í stað verðtryggðra lána.

Líklegasta afleiðingin er því að möguleikum til lánsfjármögnunar fækkar og tiltekinn hópur neytenda getur ekki fengið eða hverfur frá því að fá lánsfjármögnun sem er forsenda þess að viðkomandi geti eignast eigið húsnæði.

Athugasemdir við einstök ákvæði

Undanþága í 2. mgr. ætti einnig að taka til 1. mgr.

Athygli er vakin á því að í 1.mgr. er sett fram afdráttarlaus regla um hámark lánstíma. Í 2. mgr. er síðan lagt bann við að haga skilmálum þannig að endurgreiðslur endurspegli lengri lánstíma. Í síðari málslið 2. mgr. er að finna afmarkaða undanþágu ef tiltekin skilyrði eru uppfyllt.

Athyglisvert er að undanþágan tekur ekki til þess afdráttarlausa hámarks lánstíma sem kveðið er á um í 1. mgr. ákvæðisins. Af þessu má ályktа að óheimilt verði að fresta greiðslum hvort sem er vegna tímabundinnar skertrar greiðslugetu neytenda eða greiðsluerfiðleika hans ef heildarlánstími fer yfir 25 árin við þá frestun. Staðan er þá sú að eingöngu verður heimilt að bæta frestuðum greiðslum við höfuðstól sem

óumflýjanlega leiðir til þess að hver endurgreiðsla hækkar þegar endurgreiðslur hefjast að nýju. Þetta eykur mjög líkur á endurteknum greiðsluerfiðleikum eins og gefur að skilja.

Vandséð er hvernig þetta ákvæði samrýmist 38. gr. laga nr. 118/2016 þar sem sú skylda er lögð á veitanda fasteignaláns að gefa neytanda færi á að óska eftir endurfjármögnun eða skilmálabreytingu sem gæti leyst greiðsluerfiðleika.

Tilviljanakennd 10% undanþága

Í 3. mgr. er kveðið á um heimild til takmarkaðrar undanþágu miðað við 10% af heildarfjárhæð sem lánuð hefur verið út á næsta ársfjórðungi á undan. Bent er á að ákvæði af þessum toga leiðir til þess að neytandi lendir í mismunandi stöðu eftir því í hvaða mánuði hann hyggst eiga sín viðskipti. Þannig eru líkur á því að neytandi sem kaupir eign í apríl eigi auðvelt með að fá undanþágu á þessum grundvelli á meðan sá sem kaupir eign í júní verður að þola synjun þar sem kvótinn er mögulega fullnýttur. Einnig getur tilviljun ráðið því hvert svigrúmið er á hverjum ársfjórðungi en það ræðst jú af veltutölum ársfjórðungsins á undan.

Vandmeðfarið bann við endurfjármögnun

Í 4. mgr. er kveðið á um að ákvæðið í heild sinni gildi ekki um skuldskeytingu, skilmálabreytingu og endurfjármögnun enda hækki hvorki höfuðstóll né lánstími lengist. Erfitt er að átta sig á því hvers vegna endurfjármögnun láns ætti að sæta slíkum takmörkunum sem hér eru lagðar til.

Endurfjármögnun láns á sér í sumum tilvikum stað með þeim einfalda hætti að lántaki fær betri kjör annars staðar og endurfjármagnar lán án þess að nokkuð breytist annað en þeir vextir sem hann greiðir þaðan í frá. Slík tilvik eru hins vegar fremur fátíð. Mun algengara er að neytandi þurfi á viðbótar fjármagni að halda, t.d. vegna viðhalds húsnæðis eða kaupa á sumarhúsi eða bifreið og kjósi að hafa einungis eitt lán á sinni fasteign. Ekki verður betur séð en að synja yrði um slíka endurfjármögnun og beina neytanda inn á þá braut að greiða framvegis af tveimur lánum.

Vakin er athygli á því að margir lánveitendur binda lægstu kjör sem neytendum standa til boða við það skilyrði að lán hvíli á 1. veðrétti. Neytendur yrðu hér settir í þá stöðu að neyðast til að taka nýtt lán á 2. veðrétti með lakari kjörum en þeim stæðu ella til boða.

Spurningar geta einnig risið þegar neytandi stækkar við sig í húsnæði. Ekki verður betur séð en að sá valkostur að taka nýtt lán sem að hluta yrði nýtt til að greiða upp áhvílandi lán á eldra húsnæðinu yrði útilokaður nema lánstíminn yrði ekki lengri en var á eldra láni.

Lokaorð

Samkvæmt framansögðu leggst Brú lífeyrissjóður gegn því að frumvarpið verði lagt fram á Alþingi til samþykktar.

Frumvarpið er til þess fallið að skerða valmöguleika neytenda og kemur verst niður á þeim tekjulægri, sem síst skyldi. Ekki verður séð að frumvarpið muni leiða til þess að dragi úr notkun verðtryggingar nema ef vera skyldi af þeim sökum að einhverjir neytendur munu ekki leggja út í fasteignakaup yfir höfuð.

Einstök ákvæði frumvarpsins eru einnig til þess fallin að torvelda endurfjármögnun lána t.d. vegna greiðsluerfiðeika og leiða til tilviljanakenndra undanþága.

Rafræn skilríki

Undirritað af: Gunnar Viðar
Kennitala: 1208642469
Tími: 19.11.2026 14:09
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign