Skrifstofa fjármálamarkaða
Birt í samráðsgátt

Reykjavík, 22. október 2026

**Efni: Vegna áforma um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda um hámarkslánstíma verðtryggðra lána.**

Í samráðsgátt hefur verið upplýst um að áformað sé að leggja fram frumvarp sem kveður á um að hámarkslánstími verðtryggðra fasteignalána til neytenda verði 25 ár og takmarki jafnframt veitingu lána með sambærilegum greiðsluferli. Fram kemur að tilefnið sé stefna ríkisstjórnarinnar um að minnka vægi verðtryggingar og sé framhald þeirrar þróunar sem verið hefur á undanförnum árum.

Arion banki hefur undanfarin ár talað fyrir því að dregið verði úr vægi verðtryggingar í íslensku samfélagi. Ísland er í raun einsdæmi hvað þetta varðar því verðtrygging er almennt ekki notuð til útlána til heimila í öðrum Evrópulöndum. Verðtryggingin leiðir til þess að hér eru í raun tveir gjaldmiðlar, annars vegar verðtryggð króna og hins vegar óverðtryggð. Hún dregur því úr virkni peningastefnunnar og getur þannig stuðlað að hærra vaxtastigi.

Verði lög um fasteignalán til neytenda um hámarkslánstíma verðtryggðra lána að lögum gæti það orðið jákvætt skref í að draga úr vægi verðtryggingar í hagkerfinu og fært íslenskt íbúðalánakerfi nær því sem þekkist í öðrum löndum. Breytingin gæti stuðlað að hraðari eignamyndun en á sama tíma gert öðrum hópum, t.a.m. fyrstu kaupendum, erfiðara fyrir að standast greiðslumat og eignast eigið húsnæði. Við viljum því leggja áherslu á að gætt verði sérstaklega að þeim hópum samfélagsins sem yrðu fyrir hvað mestum áhrifum vegna þessarar breytingar verði hún að lögum. Því viljum við koma eftirfarandi atriðum á framfæri.

*Í fyrsta lagi* telur bankinn nauðsynlegt að ráðstafanir vegna greiðsluerfiðleika neytenda verði undanþegnir hámarkinu, en hér er átt við þau tilvik þar sem neytandi getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar eða fyrirséð er að hann muni ekki geta staðið við þær vegna breytinga á aðstæðum hans, svo sem vegna örorku, veikinda, atvinnumissis eða andláts maka. Útfærsla laganna má, að mati bankans, ekki þrengja óþarflega að möguleikum bankans til að finna lausnir fyrir viðskiptavini sem eru í greiðsluerfiðleikum. Lenging lánstíma eða veiting nýrra lána með lengri lánstíma getur við slíkar aðstæður verið mikilvæg leið til að lækka greiðslubyrði og koma í veg fyrir alvarlegri vanskil eða fullnustuaðgerðir, s.s. nauðungarsölu. Reglur sem takmarka slíkt svigrúm gætu þannig í einstökum tilvikum unnið gegn hagsmunum neytenda og haft áhrif á samfélagið í heild sinni, svo sem ef neytendur missa heimili sín.

Í gildandi neytendalánalöggjöf er að finna skýr dæmi um að löggjafinn hafi talið rétt að meðhöndla slík tilvik með öðrum hætti en hefðbundna nýja lánveitingu. Þannig gilda samkvæmt 2. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán aðeins tiltekin ákvæði laganna um skilmálabreytingar, þ.m.t. frestun greiðslna eða breyttar greiðsluaðferðir, vegna greiðsluerfiðleika neytanda. Sambærilegar undanþágur má finna í reglum Seðlabanka Íslands um lánþegaskilyrði.

Að mati bankans standa sömu sjónarmið til þess að skilmálabreytingar og endurfjármögnun vegna greiðsluerfiðleika standi utan hins fyrirhugaða hámarks á lánstíma. Markmið með slíkum ráðstöfunum er ekki að auka skuldsetningu neytanda heldur að gera honum kleift að standa við fyrirliggjandi skuldbindingar og eftir atvikum lækka greiðslubyrði. Takmörkun á möguleikum til lengingar lánstíma við slíkar aðstæður gæti því gengið gegn hagsmunum þess hóps neytenda sem mest þörf hefur fyrir sveigjanleika.

*Í öðru lagi* telur bankinn að endurfjármögnun sem hækkar ekki höfuðstól láns verði undanþegin hámarkinu. Tryggja þarf að lántaki sem þegar er með verðtryggt lán með lengri lánstíma en 25 ár geti endurfjármagnað lánið án þess að hámarkið leiði sjálfkrafa til verulegrar hækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði. Að öðrum kosti getur breytingin dregið úr hreyfanleika viðskiptavina milli lánveitenda og takmarkað möguleika þeirra til að bæta lánskjör sín.

Til hliðsjónar má benda á að samkvæmt 3. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda eru samningar um fasteignalán vegna endurfjármögnunar sem hækkar ekki höfuðstól fasteignaláns undanþegin tilteknum ákvæðum laganna. Sömu sjónarmið eiga við hér hvað þetta varðar og vísað er til að framan varðandi undanþágu vegna greiðsluerfiðleika.

*Í þriðja lagi* þarf að skilgreina með skýrum hætti hvað felst í lánum með sambærilegan greiðsluferil og verðtryggð lán. Þessu tengt telur bankinn að reglurnar megi ekki takmarka tímabundnar greiðslulausnir, sem hafa það að markmiði að mæta tímabundnum greiðsluvanda neytanda. Þetta getur átt við þótt viðskiptavinir teljist ekki vera í greiðsluerfiðleikum samkvæmt skilgreiningu laganna. Hér má nefna tímabundnar lausnir eins og *greiðsluleyfi* og *greiðslufestu* sem Arion banki býður viðskiptavinum sínum, þar sem hluti mánaðarlegra greiðslna er lagður við höfuðstól láns.

*Í fjórða lagi* þarf að liggja skýrt fyrir hvernig farið verður með lánstilboð og lánsumsóknir sem eru í vinnslu við gildistöku laganna.

Virðingarfyllst,
f.h. Arion banka hf.

Iða Brá Benediktsdóttir
Aðstoðarbankastjóri

Ragnhildur Sophusdóttir
Forstöðumaður