Fjármálaráðuneytið
Arnarhvoll við Lindargötu,
101 Reykjavík
sent á samráðsgátt

Reykjavík, 23. október 2026

Efni: Umsögn um áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda

Samtök atvinnulífsins (SA, samtökin) hafa tekið til umsagnar áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda sem birt var í samráðsgátt stjórnvalda 9. október 2026 (mál nr. S-199/2026). Áformað er að takmarka hámarkslánstíma verðtryggðra fasteignalána til neytenda við 25 ár og takmarka jafnframt veitingu annarra lána með sambærilegan greiðsluferil. Samkvæmt áformunum er markmiðið að draga úr vægi verðtryggingar, auka virkni hagstjórnartækja og stuðla að fjármálastöðugleika.

Lykiláherslur Samtaka atvinnulífsins

- **SA leggjast gegn áformunum.** Þau fela í sér takmörkun á samningsfrelsi og valkostum heimila.
- **SA eru þó ekki andvíg því markmiði að draga almennt úr vægi verðtryggingar í efnahagslífinu.** Leiðin að því markmiði liggur fyrst og fremst í auknum efnahagslegum stöðugleika.
- **Hraðari eignamyndun tryggir ekki aukinn viðnámsþrótt.** Hærri greiðslubyrði þrengir svigrúm heimila til að byggja upp varasjóð og mæta áföllum.
- **Hærri afborganir jafngilda ekki sterkari peningastefnu.** Áhrif á neyslu og húsnæðiseftirspurn sýna ekki ein og sér að stýrivaxtabreytingar hafi meiri áhrif.
- **Ályktanir áhrifamatsins ganga lengra en gögnin styðja.** Ekki er fjallað um íslenskar rannsóknir sem varða meginforsendur áformanna og ekki sýnt fram á að ætlaður ávinningur réttlæti takmörkunina.

Valfrelsi heimila þrengt án haldbærs rökstuðnings

Samningsfrelsi ætti að vera útgangspunktur við mótun reglna um húsnæðislán. Heimili búa við ólíkar aðstæður hvað varðar tekjur, eignir, aldur og getu til að bera áhættu. Eitt lánaform eða einn greiðsluferill hentar því ekki öllum. Mikilvægt er að lántakendur og lánveitendur hafi svigrúm til að semja um lánstíma og greiðslufyrirkomulag innan skýrra reglna um ábyrgar lánveitingar og neytendavernd.

Við mat á nauðsyn breytingarinnar skiptir máli að greiðslubyrðarviðmið Seðlabanka Íslands miðast þegar við að hámarki 25 ára lánstíma verðtryggðra lána, óháð raunverulegum lánstíma. Heimili sem tekur lengra lán þarf því að standast viðmiðið eins og lánið væri til 25 ára. Fyrirhuguð breyting þrengir þannig ekki sjálfkrafa lántökurými samkvæmt þessu viðmiði,

nema notuð séu undanþáguákvæði Seðlabankans en takmarkar svigrúm heimila til að velja lægri raunverulegar greiðslur.

Með breytingunni er því gengið lengra en gildandi greiðslubyrðarviðmið gera, án þess að sýnt sé fram á að það viðbótarinngrip þjóni hagsmunum heimila, fjármálastöðugleika eða peningastefnunnar.

Lengri lánstími gerir heimilum kleift að dreifa greiðslum yfir lengra tímabil og halda mánaðarlegri greiðslubyrði lægri gegn því að greiða höfuðstól hægar niður og bera að öðru óbreyttu meiri heildarvaxtakostnað. Það val getur verið meðvitað og samrýmst fjárhagslegum hagsmunum viðkomandi heimilis. Lægri afborganir geta til dæmis skapað svigrúm til að byggja upp lausan varasjóð eða greiða niður aðrar og dýrari skuldir. Hraðari niðurgreiðsla húsnæðisláns er því ekki einhlítur mælikvarði á bætta fjárhagsstöðu eða aukinn viðnámsþrótt heimilis.

Eðlilegt er að lánveitingum séu settar skorður til að vernda neytendur og tryggja fjármálastöðugleika. Slíkar skorður verða þó að samrýmast meðalhófi og þjóna skýrt skilgreindum markmiðum. Almenn stytting hámarkslánstíma tekur ekki mið af ólíkum aðstæðum heimila og útilokar samninga sem geta samrýmst bæði greiðslugetu þeirra og fjárhagslegum hagsmunum. Að mati SA gengur slík takmörkun lengra en réttlætanlegt er. Takmarkanir sem byggjast á sjónarmiðum um fjármálastöðugleika ættu að meginstefnu að vera á hendi Seðlabanka Íslands innan þess lagaramma sem Alþingi setur. Þannig geti útfærsla þeirra byggst á faglegu mati á áhættu og aðstæðum á lánamarkaði og tekið breytingum eftir þörfum, fremur en að ráðist sé í einstakar lagabreytingar á grundvelli áherslna stjórnvalda hverju sinni.

Lægri skuldir tryggja ekki aukinn fjármálastöðugleika

Viðnámsþróttur heimila ræðst þó einnig af greiðslubyrði og aðgangi að lausu fé. Styttri lánstími hækkar reglulegar greiðslur við óbreytta lánsfjárhæð og vaxtakjör. Hraðari eignamyndun í húsnæði getur þó farið saman við minna svigrúm til að mæta tekjufalli eða óvæntum útgjöldum. Eigið fé sem bundið er í húsnæði kemur ekki í stað annars sparnaðar við slíkar aðstæður. Sú forsenda að hraðari niðurgreiðsla skulda styrki sjálfkrafa viðnámsþrótt heimila stenst því ekki skoðun.

Ráðuneytið viðurkennir sjálft að verðtryggð lán geti dregið úr hættu á greiðsluerfiðleikum þegar vextir hækka. Jafnframt er skuldsetning heimila sögð hófleg, viðnámsþróttur mikill og vanskil lítil, þrátt fyrir áföll undanfarinna ára. Þessi lýsing styður ekki nauðsyn almennrar styttingar lánstíma verðtryggðra lána. Þvert á móti getur hækkun greiðslubyrðar skert einmitt það svigrúm sem gerir heimilum kleift að mæta áföllum.

Ályktanir um ávinning fyrir peningastefnuna ganga lengra en gögnin styðja

Ein meginforsenda áformanna er að minni útbreiðsla langra verðtryggðra fasteignalána styrki miðlun peningastefnunnar. Í frummati ráðuneytisins er ályktað að minna vægi verðtryggðra

lána myndi gera peningastefnunefnd kleift að ná markmiðum sínum með minni breytingum á stýrivöxtum en ella og að því fylgdi almennur og verulegur þjóðhagslegur ábati. Ályktunin um almennan og verulegan þjóðhagslegan ábata gengur lengra en þær rannsóknir sem vísað er til styðja. Fyrirliggjandi íslenskar rannsóknir styðja heldur ekki þá meginforsendu að tilfærsla yfir í verðtryggð lán veiki miðlun peningastefnunnar.

Í rammagrein 3 úr Peningamálum 2023/2 er sérstaklega kannað hvort samsetning lána heimila hafi áhrif á miðlun peningastefnunnar. Niðurstöðurnar benda til þess að hækkun stýrivaxta leiði til tilfærslu úr óverðtryggðum lánum í verðtryggð. Þrátt fyrir það finnast ekki vísbendingar um að tilfærslan hafi sjáanleg áhrif á getu peningastefnunnar til að hafa áhrif á eftirspurn heimila. Annars vegar eru borin saman áhrif vaxtahækkunar á einkaneyslu á tímabilum þegar hlutdeild óverðtryggðra lána var mjög ólík. Hins vegar er kannað hvort vaxtanæmni einkaneyslu breytist með hlutdeild óverðtryggðra lána, án þess að marktæk viðbótaráhrif finnist. Rannsóknin tekur því beinlínis á þeirri tilfærslu milli lánaforma sem ráðuneytið telur veikja miðlunina.[1]

Í grein Þórarins G. Péturssonar varaseðlabankastjóra peningastefnu frá 2. júní 2025 kemur jafnframt fram að áhrif peningastefnunnar á efnahagsumsvif og verðbólgu hér á landi séu sambærileg að stærðargráðu og tímatöfum við áhrif hennar í Noregi og Svíþjóð. Þetta eigi við þrátt fyrir ólíka uppbyggingu lánakerfisins, ekki síst notkun verðtryggingar. Samanburðurinn einangrar ekki orsakaáhrif verðtryggingar en styður heldur ekki þá einföldu skýringu að hún valdi sérstaklega veikri eða seinvirkri miðlun hér á landi. Í greininni er einnig lýst hvernig peningastefnan verkar um fleiri farvegi en greiðslubyrði útistandandi húsnæðislána, meðal annars um kjör nýrra lána, sparnað, eignaverð, gengi og fjárfestingu fyrirtækja.[2]

Þessar niðurstöður fela ekki í sér mat á fyrirhuguðu 25 ára hámarki og útiloka ekki að samsetning lána geti haft áhrif á miðlun peningastefnunnar. Þær grafa hins vegar undan þeirri almennu forsendu áformanna að minna vægi verðtryggðra lána leiði til sterkari miðlunar. Það er því efnislegur annmarki á áhrifamatinu að niðurstöður þessara íslensku rannsókna séu látnar liggja milli hluta. Þess í stað er eingöngu stuðst við þrjár erlendar rannsóknir sem fjalla ekki með beinum hætti um áhrif verðtryggðra húsnæðislána á miðlun peningastefnunnar, hvað þá áhrif þess að takmarka lánstíma þeirra. Rannsóknirnar styðja því ekki þá víðtæku ályktun að stytting lánstíma verðtryggðra húsnæðislána skili sterkari miðlun peningastefnunnar og verulegum þjóðhagslegum ábata. Almenn tengsl greiðslubyrðar og neyslu heimila jafngilda ekki slíkri niðurstöðu. Vandinn felst þannig einnig í ályktuninni sem dregin er af rannsóknunum, ekki einungis í því að umfjöllun áhrifamatsins sé ófullnægjandi.

Hærri greiðslubyrði vegna styttri lánstíma getur dregið úr neyslu við óbreytta vexti, án þess að heimilin verði næmari fyrir breytingum á stýrivöxtum. Sömuleiðis ræðst möguleg breyting á miðluninni af því hvaða lán heimilin velja í staðinn. Tilfærsla úr löngu verðtryggðu láni í styttra verðtryggt lán breytir fyrst og fremst afborgunarhraðanum. Tilfærsla yfir í óverðtryggt lán með tímabundið föstum vöxtum hefur önnur áhrif en tilfærsla yfir í lán með breytilegum vöxtum. Ekki er því unnt að álykta um bættan áhrifamátt peningastefnunnar út frá minnkandi

[1] Peningamál 2023/2, bls. 58–63
[2] Þórarinn G. Pétursson (2025) *Hvernig hefur peningastefnan áhrif á þjóðarbúskapinn?*

hlutdeild verðtryggðra lána einni saman. Í þessu samhengi þarf einnig að hafa í huga að peningastefnan virkar um fleiri farvegi eins og Þórarinn fjallar um í grein sinni og komið er inn á hér að ofan.[2]

Áhrif lánaforms á miðlun peningastefnunnar ráðast þannig ekki eingöngu af samningsbundnum greiðsluferli. Heimili geta brugðist við aukinni greiðslubyrði með ýmsum hætti, meðal annars með endurfjármögnun, breytingum á lánstíma, tilfærslu milli lánaforma eða ráðstöfun sparnaðar. Aðlögunin einskorðast því ekki við tilfærslu yfir í verðtryggð lán. Eins og fram kemur í fyrrnefndri rammagrein Seðlabankans fundust raunar ekki vísbendingar um að sú tilfærsla hefði marktæk áhrif á miðlun peningastefnunnar.[1] Fjölbreytt viðbrögð heimila eru möguleg skýring á því hvers vegna munur á lánaformum skilar sér ekki endilega í mældum áhrifum á miðlun peningastefnunnar. Sú forsenda að unnt sé að styrkja miðlunina með því að þrengja val heimila um lánstíma eða takmarka á annan hátt aðgengi að verðtryggðum húsnæðislánum tekur ekki mið af þessari aðlögun.

Þrengri lánamöguleikar tryggja ekki sterkari peningastefnu

Fyrirhuguð breyting getur haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði án þess að styrkja miðlun peningastefnunnar. Hærri mánaðarleg greiðslubyrði vegna styttri lánstíma getur orðið til þess að einhver heimili fresti kaupum, kaupi ódýrara húsnæði eða haldi að sér höndum. Slíkt getur tímabundið dregið úr verðþrýstingi á húsnæðismarkaði. Þar væri hins vegar fyrst og fremst um að ræða aðlögun að þrengri lánamöguleikum.

Hafa þarf í huga að eiginleikar 25 ára og lengri verðtryggðra lána eru að mörgu leyti sambærilegir. Langsótt er að stytting lánstímans breyti þeim þáttum sem ráðuneytið telur veikja miðlun peningastefnunnar með þeim hætti að áhrifamáttur hennar aukist. [2]

Sama álitaefni kemur upp ef heimili velja óverðtryggð lán með föstum vöxtum. Slík lán veita einnig skjól fyrir beinum áhrifum vaxtahækkana á greiðslubyrði útistandandi lána meðan vaxtabinding varir. Víða hefur verið kallað eftir lánum af þessu tagi með lengri vaxtabindingu, t.a.m. í nýlegri skýrslu sem unnin var fyrir stjórnvöld.[3] Að þessu leyti hafa þau sambærilegan eiginleika og ráðuneytið gerir athugasemd við varðandi verðtryggð lán, þótt greiðsluferill og áhættudreifing séu ólík. Jafnvel þótt vægi verðtryggðra lána minnkaði væri ekki sjálfgefið að miðlun peningastefnunnar styrktist eins og ítarlega hefur verið farið yfir hér að framan.

Fyrir heimili getur verið verðmætt að verja sig gegn skyndilegri hækkun greiðslubyrðar og dreifa greiðslum yfir lengri tíma. Fastir nafnvextir geta veitt fyrirsjáanleika um greiðslur á bindingartímanum, en verðtryggð lán dreifa greiðslu verðbóta yfir lánstímann; þau tryggja hins vegar ekki óbreyttar mánaðarlegar greiðslur nema á raunvirði.

Markmið hagstjórnar getur ekki einungis verið að gera greiðslubyrði heimila sem næmasta fyrir vaxtabreytingum. Hraðari miðlun um þann farveg þarf að vega gegn aukinni greiðsluáhættu og minna svigrúmi heimila til að jafna neyslu yfir tíma og haga seglum eftir

[3] Jón Helgi Egilsson (2025) *Húsnæðismál – hvað má betur fara?*

vindum. Peningastefnan verkar jafnframt áfram um kjör nýrra lána, sparnað, eignaverð, fjárfestingu og gengi, þótt greiðslubyrði hluta útistandandi lána breytist lítið í fyrstu. Þá benda niðurstöður nýlegrar erlendrar rannsóknar til að íbúðalán með breytilegum vöxtum miðli ekki endilega peningastefnunni jafn greiðlega og margir telja.[4]

Samtök atvinnulífsins eru ekki andvíg því markmiði að draga úr vægi verðtryggingar í íslensku efnahagslífi. Það viðfangsefni var meðal annars til umfjöllunar í skýrslunni *Valkostir til að draga úr sjálfvirkum verðbreytingum*, sem unnin var í tengslum við þríhliða samtal stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins.[5] Að mati SA ætti megináherslan að vera á að skapa skilyrði fyrir minni notkun verðtryggingar með auknum efnahagslegum stöðugleika og trausti á verðlagsþróun. Verðtrygging er að verulegu leyti viðbragð við óstöðugleika og takmarkanir á samningsfrelsi heimila leysa ekki þann undirliggjandi vanda.

Stjórnvöld þurfa jafnframt að ganga á undan með góðu fordæmi. Í sömu skýrslu er bent á nýlega lagabreytingu sem tengir greiðslur almannatrygginga við launavísitölu, þó þannig að þær hækki aldrei minna en verðlag. Það er ósamræmi í því að festa slíkar tengingar frekar í sessi hjá hinu opinbera en þrengja um leið samningsfrelsi heimila í nafni minna vægis vísitölubindinga.

Samtök atvinnulífsins leggjast gegn fyrirhugaðri styttingu hámarkslánstíma verðtryggðra fasteignalána enda felur styttingin í sér takmörkun á samningsfrelsi og valkostum heimila án þess að hafa þau áhrif sem gert er ráð fyrir í áformunum og áhrifamatinu eins og hér hefur ítarlega verið rakið. Samtökin hvetja stjórnvöld til að falla frá áformunum og beina þess í stað kröftum sínum að málum sem eru til þess fallin að auka efnahagslegan stöðugleika og taka tillit til ólíkra þarfa heimila.

Virðingarfyllst,

f.h. Samtaka atvinnulífsins

Arnar Birkir Dansson

[4] Adelino, Ferreira, & Zhao (2026) *Interest rate pass-through with adjustable rate mortgages*
[5] Valkostir til að draga úr sjálfvirkum verðbreytingum (2026)