Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Samráðsgátt, mál nr. S-199/2026

Reykjavík, 23. október 2026

Efni: Umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða um áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda (hámarkslánstími verðtryggðra lána), mál nr. S-199/2026

Landssamtök lífeyrissjóða (LL) vísa til erindis fjármála- og efnahagsráðuneytisins, dags. 9. október sl., þar sem LL var boðið að koma sjónarmiðum á framfæri vegna áforma um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda.

LL árétta að hver og einn lífeyrissjóður tekur sjálfur ákvörðun um hvort hann býður sjóðfélögum sínum upp á fasteignalán, og bjóða í dag 13 af 17 lífeyrissjóðum upp á fasteignalán. Sjóðirnir líta svo á að um samkeppnismarkað sé að ræða og hafa því ekki með sér nokkurt samstarf um málaflokkinn, hvorki þegar kemur að ákvörðun um að bjóða upp á fasteignalán né verðlagningu þeirra.

Að þessu sögðu þykir rétt að benda á nokkur almenn atriði sem LL telja að huga þurfi að ef breyta á lögum um fasteignalán til neytenda þannig að hámark verði sett á lánstíma verðtryggðra lána.

Í fyrsta lagi er greiðslubyrði langra, verðtryggðra lána jafnan lægri en greiðslubyrði óverðtryggðra lána. Þessi lánategund getur því verið eina leið tekjulágra einstaklinga til að kaupa fasteign og verður hér að hafa í huga að samkvæmt könnun Samtaka leigjenda á Íslandi árið 2023 vilja hátt í 90% þeirra sem eru á leigumarkaði ekki vera þar. Vel má vera að eignamyndunin sé hæg ef um langt, verðtryggt lán er að ræða, en hún er engu að síður til staðar.

Í mati á áhrifum lagasetningar segir í lið D.11 að 25 ára hámarkslánstími hafi ekki viðbótaráhrif á það hvort neytendur standist greiðslumat, enda sé þar þegar miðað við 25 ára lánstíma. LL benda á að 40 ára verðtryggt lán skilar engu að síður lægri greiðslubyrði í reynd. Vel má hugsa sér tekjulága einstaklinga sem ná greiðslumati miðað við 25 ára verðtryggt lán, en vilja hafa borð fyrir báru og kjósa því að taka 40 ára verðtryggt lán.

Fyrstu kaupendur, sem af einhverjum ástæðum ráða illa við afborganir óverðtryggðra lána, eru á margan hátt í sömu stöðu. Valmöguleiki þessa hóps til að komast inn á fasteignamarkað er skertur með áformum um hámarkslánstíma verðtryggðra lána.

Þá þarf að hafa í huga að löng verðtryggð lán kunna að vera leið fyrir fólk í tímabundnum greiðsluerfiðleikum til að koma aftur undir sig fótunum.

Að mati LL er sérlega mikilvægt að í frumvarpsdrögum sé hugað sérstaklega að þessum viðkvæmu hópum lántaka. Ef vilji er til að undanskilja þessa hópa frá banninu við löngum, verðtryggðum lánum væri eðlilegast að það komi skýrt fram í lögunum. Erfitt er fyrir lánþega að þurfa að treysta á að lánveitandi hafi á hverjum tíma svigrúm innan tiltekins undanþáguhlutfalls til að veita lánið.

Í öðru lagi vekja LL athygli á mikilvægi þess að traust greiningarvinna eigi sér stað áður en ráðist er í breytingu á borð við þá sem hér er til umræðu. Vísa LL hér til þess að breytingin er meðal annars lögð til vegna meintra neikvæðra áhrifa verðtryggingar á miðlun peningastefnunnar, sbr. ummæli í áformaskjalinu og í lið C.1 í mati á áhrifum lagasetningarinnar.

LL leyfa sér að benda á að niðurstöður tölfræðirannsóknar Seðlabanka Íslands virðast ekki styðja þessa forsendu (leturbr. LL):

> Niðurstöður tölfræðigreiningarinnar í þessari rammagrein benda til þess að aukið peningalegt aðhald leiði til þess að heimilin færi fjármögnun húsnæðiskaupa úr óverðtryggðum í verðtryggð húsnæðislán. Sú tilfærsla ætti að geta gert einhverjum heimilum mögulegt að lækka greiðslubyrði lána sinna til skamms tíma litið og þannig gert þeim kleift að viðhalda meiri eftirspurn en ella. **Þrátt fyrir það virðist tilfærsla yfir í verðtryggð húsnæðislán ekki hafa sjáanleg áhrif á getu peningastefnunnar til að hafa áhrif á eftirspurn og útgjaldaákvarðanir heimila.**[1]

Þá hnutu LL um eftirfarandi ummæli í lið D.11 í mati á áhrifum lagasetningar (leturbr. LL):

> Ungt fólk er ekki líklegra til þess að skulda verðtryggt fasteignalán en aðrir aldurshópar, hvort sem litið er á alla einstaklinga innan aldurshópa eða aðeins þá sem skulda fasteignalán. Hlutfall þeirra sem skulda verðtryggt lán er lægra meðal lágtekjufólks en hátekjufólks **þegar allir eru taldir saman, þar með talið fólk sem ekki skuldar fasteignalán**. Sé á hinn bóginn aðeins litið til þeirra sem skulda fasteignalán er **hlutfall þeirra sem skulda verðtryggt fasteignalán hærra hjá lágtekjufólki** en hátekjufólki.

Strax á eftir þessu er dregin eftirfarandi ályktun:

> Samandregið verður varla komist að þeirri niðurstöðu að verðtrygging fjárskuldbindinga heimila sé skilvirk leið til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki fasteignakaup, sérstaklega í ljósi þess að hún kann að leiða til hærra húsnæðisverðs.

[1] Peningamál 2023/2, rammagrein nr. 3.

Að mati LL leiðir þessi niðurstaða ekki af því sem á undan fer, að minnsta kosti ekki hvað tekjulága varðar. Eins og ráðuneytið bendir sjálft á er hlutfall verðtryggðra lána hærra hjá tekjuháum en tekjulágum.

Þá telja LL að greining í lið D.11 í mati á áhrifum lagasetningar fjalli ekki nægjanlega ítarlega um þá hópa sem verða sannarlega fyrir áhrifum af fyrirhugaðri lagasetningu. Inntak fyrirhugaðrar lagabreytingar er aðeins að banna verðtryggð fasteignalán til lengri tíma en 25 ár en ekki öll verðtryggð fasteignalán. Greiningin tekur hins vegar til allra verðtryggðra fasteignalána. Ekki liggur fyrir greining á því hvaða þjóðfélagshópar, aldurshópar eða tekjuhópar hafi einkum nýtt sér lengri lánstíma verðtryggðra fasteignalána en 25 ár og verða þannig fyrir áhrifum af frumvarpinu.

Með vísan í framangreint telja LL að nauðsynlegt sé að greina áhrifin betur áður en slíkar takmarkanir á samningsfrelsi yrðu settar í lög.

Virðingarfyllst,

f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða

Þórey S. Þórðardóttir, framkvæmdastjóri