Samráðsgátt

Fjármála- og efnahagsráðuneytið

Mál nr. S-199/2026

Reykjavík, 23. október 2026

Efni: Umsögn um áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda (hámarkslánstími verðtryggðra lána)

Vísað er til áforma um frumvarp til breytinga á lögum nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda, sem birt voru í samráðsgátt stjórnvalda 9. október sl.

Gildi-lífeyrissjóður er mótfallinn áformum frumvarpsins sem mælir fyrir um að hámarkslánstími verðtryggðra fasteignalána til neytenda verði 25 ár og takmarki jafnframt veitingu annarra lána með svipaðan greiðsluferil og lengri verðtryggð lán.

Að mati Gildis munu áformin skerða verulega samningsfrelsi og þar með frelsi fjölskyldna til að haga sínum fjármálum eins og hentar aðstæðum hverju sinni. Stór hluti sjóðfélaga lífeyrissjóðsins er ungt fólk og tekjulægri einstaklingar og líklegt er að stytting á hámarkslánstíma í 25 ár hafi slæm áhrif á möguleika sjóðfélaga til að eignast húsnæði. Það kann m.a. að leiða til þess að fleira fólk festist á leigumarkaði sem oftar en ekki felur í sér verðtryggðar leigugreiðslur til lengri tíma.

Að mati sjóðsins setja núverandi reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda nægjanlegar skorður til að tryggja fjármálastöðugleika en veita fjölskyldum jafnframt svigrúm til að stjórna sínum fjármálum. Þótt lántakendur uppfylli skilyrði framangreindra reglna geta þeir haft ríka ástæðu til að velja lægri mánaðarlegar greiðslur og hafa þannig meira svigrúm til að mæta óvæntum útgjöldum eða tímabundnu tekjufalli ef aðstæður þeirra breytast til hins verra. Sjóðurinn vekur þannig athygli á að greiðslusvigrúm kann að hafa mikilvægt sjálfstætt gildi fyrir öryggi fjölskyldna.

Þá telur sjóðurinn rétt að vekja athygli á því að greiðsluferill langra verðtryggðra lána getur verið hentugur ungum lántakendum með börn. Laun fara almennt hækkandi framan af á æviskeiði fólks og slíkur greiðsluferill getur því hentað mörgum vel vegna fjárhagslegra skuldbindinga, m.a. vegna barneigna og skammtíma tekjufalls sem fæðingarorlof kunna að valda.

Þá vekur sá rökstuðningur áformanna að höfuðstóll láns ætti við tilteknar forsendur ekki á neinum tímapunkti að hækka að nafnvirði á ársgrundvelli upp áleitnar spurningar um hvort nægjanlegt tillit hafi verið tekið til annarra sjónarmiða sem kunna að búa að baki fasteignakaupum. Þannig kann örugg búseta og varanlegt húsnæði fyrir fjölskylduna að vega þyngra en eignamyndun við ákvörðun um húsnæðiskaup hjá sumum.

Að lokum tekur sjóðurinn undir umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða, m.a. að frekari greiningu skorti á áhrifum áformanna, þ.á m. hvernig áformin hafa áhrif á lágtekjuhópa.

Með hliðsjón af framangreindu leggst Gildi að svo stöddu gegn áformum um hámarkslánstíma verðtryggðra lána.

Virðingarfyllst,
f.h. Gildis-lífeyrissjóðs
Davíð Rúdólfsson, framkvæmdastjóri