

Nefndasvið Alþingis  
Efnahags- og viðskiptanefnd  
Austurstræti 8 – 10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 8. janúar 2016

### Efni: Umsögn Neytendasamtakanna við frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál

Neytendasamtökin gera eftirfarandi athugasemdir við ofangreint frumvarp, en rétt er að geta þess að hér er að mestu er um að ræða sömu athugasemdir og samtökin sendu frá sér þegar þau fengu drög að frumvarpi þessu til umsagnar á vinnslustigi.

**Um 36. gr.:** Hér er lögð til gríðarleg hækkun mögulegs uppgreiðslugjalds frá því sem lánveitendum er nú heimilt að innheimta skv. lögum um neytendalán nr. 33/2013. Þannig er lagt til að heimilt verði að innheimta uppgreiðslugjald að hámarki 0,2% af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta. Sé þannig t.a.m. um að ræða lán til 40 ára með föstum vöxtum út lánstímann yrði hámarksuppgreiðslugjald þannig 7% væri lánið greitt upp fimm árum frá töku þess. Í nágildandi lögum er þetta hámark hins vegar bundið við 1% svo um gríðarlega hækkun er að ræða, eða allt að 680% sé gert ráð fyrir að uppgreiðslugjald geti hæst orðið 7,8% ef 39 ár eru eftir af lánstíma. Samkvæmt töflu sem fylgir athugasemdum við þessa frumvarpsgrein þarf ekki mikla vaxtalækkun til að uppgreiðslugjald verði gríðarlega hátt, mundu vextir lækka um 0,4% yrði uppgreiðslugjald t.a.m. 6% væru 39 ár eftir af lánstíma láns með föstum vöxtum. Hægt er að fullyrða að lánastofnanir hér á landi, mögulega að Íbúðalánasjóði undanskildum, hafa ekki innheimt uppgreiðslugjöld sem eru neitt í þessa veru, en algengt var að viðskiptabankarnir færu fram á fast 2% uppgreiðslugjald fyrir gildistöku laga um neytendalán. Verður því ekki betur séð en að um afturför fyrir neytendur sé að ræða.

Hér má geta þess að í skýrslu nefndar sem starfaði á vegum forsætisráðuneytisins „Neytendavernd á fjármálamarkaði“, er lagt til að uppgreiðslugjöld verði takmörkuð þannig að þau miði sannanlega við endurfjármögnunaráhættu lánveitanda. Jafnframt er í skýrslunni lagt til að: „Samkeppniseftirlitið og nýtt embætti umboðsmanns neytenda taki til sérstakrar skoðunar uppgreiðslugjald bankanna á fastvaxta húsnæðislánum sem nú er 2%. Samkeppniseftirlitið og síðar nýtt embætti umboðsmanns neytenda kanni sérstaklega hvort núverandi uppgreiðslugjald endurspegli í raun þann kostnað sem lánveitandi verður fyrir vegna uppgreiðslunnar, líkt og lög mæla fyrir um.“ Neytendasamtökin fögnuðu því þegar umrædd skýrsla kom út og tóku undir tillögur hennar en skort hefur á að tillögurnar hafi komið til framkvæmda.

Neytendasamtökin hafa lengi mótmælt töku uppgreiðslugjalds almennt, og telja hana hafa verulega hamlandi áhrif á hreyfanleika neytenda á fjármála- og fasteignamarkaði, dragi þannig úr samkeppni

og varpi í raun eðlilegri rekstraráhættu yfir á neytendur. Standa samtökin við þá afstöðu sína, og geta ekki fallist á að svo hátt gjald sé forsenda þess að mögulegt sé að bjóða upp á lán með föstum vöxtum.

Í athugasemdum með frumvarpinu er gert ráð fyrir því að uppgreiðsla eða óregluleg greiðsla eigi sér helst stað þegar á markaði eru lán með lægri vöxtum enda hafi skuldarar lána með föstum vöxtum mesta hagsmuni af því að borga þau upp við slík skilyrði. Því er í sjálfu sér ekki mótmælt. Hins vegar verður að teljast fremur ólíklegt að meginþorri neytenda vakti minnstu breytingar á útlánsvöxtum, beri saman kjör milli lánveitanda og sé þá reiðubúinn að greiða upp eldri skuldbindingu, væntanlega með kostnaðarsamri skammtíma fjármögnun til að skapa veðrymi fyrir hið nýja lán, og jafnvel skipta um lánveitanda og e.t.v. viðskiptabanka í því skyni að fá lægri vexti, sér í lagi ef um óverulega lækkun er að ræða, auk þess sem almennt er ekki jafnauðsótt að fá lán eins og það var t.a.m. fyrir um áratug.

Neytendasamtökin telja að til uppgreiðslu lána komi helst í tengslum við fasteignaviðskipti, og þá sérstaklega þegar seljandi hefur keypt nýja eign fyrir söluna og nýr kaupandi getur ekki, eða vill ekki, taka yfir áhvílandi fasteignalán, enda alla jafna hagfelldara, hafi vextir lækkað, fyrir kaupanda að taka nýtt lán, en í öðrum tilvikum getur verið að hann kjósi að flytja með sér eldra lán. Í þeim tilvikum getur uppgreiðslugjald verið afar þungbært og hætt við að kostnaður tengdur uppgreiðslu og fjármögnun hafi hamlandi áhrif á hreyfanleika á fasteignamarkaði. T.a.m. má ímynda sér þar sem þarf að stækka við sig vegna barneigna eftir fimm ára búsetu í fyrstu eign. Neyðist það til að greiða upp fasteignalán við þessar aðstæður má gera ráð fyrir, verði ákvæði þetta óbreytt að lögum, að uppgreiðslugjald af 25 milljón króna láni sem tekið var til 40 ára (höfuðstóllinn hækkar að líkindum fyrstu fimm árin þar sem um verðtryggt jafngreiðslulán er að ræða) verði a.m.k. 1.750.000 kr. (25000000 x 0,07) sé miðað við hámarkið. Það er afar hár „sannanlegur raunkostnaður“ og verður í raun að teljast ótrúlegt að lánveitendur séu ekki bærir til að verja sig gegn honum með öðrum hætti.

Í öðrum tilvikum má gera ráð fyrir að lánveitandi hagnist beinlínis á uppgreiðslu, séu útlánsvextir þá hærri en þeir voru við lántökuna, en ekki verður séð að gert sé ráð fyrir öðru en að sá hagnaður renni til lánveitanda, en ekki þess sem greiðir upp lánið. Þó væntanlega séu slík tilvik mun fátíðari ætti þó að taka þetta með í reikninginn.

Þá er gert ráð fyrir því, en rétt er að taka fram að orðalag athugasemda í greinargerð hefur breyst nokkuð frá því Neytendasamtökin gerðu athugasemdir við drög að þessu frumvarpi, að uppgreiðslugjald megi ekki vera hærri fjárhæð en nemur kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni. Áður sagði í athugasemdum með greininni „Sett er það skilyrði að uppgreiðslugjald sem lántaki greiðir verði aldrei hærri [sic] en sannanlegur raunkostnaður lánveitanda af óreglulegri greiðslu eða uppgreiðslu lánsins.“ (feitl. undirrit.). Nú er hins vegar aðeins talað um raunkostnað og virðist því ekki lengur sama áhersla á að lánveitandi „sanni“ hver kostnaðurinn sé.

Í ákvæðinu sjálfu er annars vegar sagt að uppgreiðslugjald megi að „hámarki vera sú vaxtafjárhæð sem neytandi hefði greitt lánveitanda á tímabilinu frá greiðslu fyrir gjalddaga og til loka lánessamnings“ og hins vegar að uppgreiðslugjald skuli byggja á „hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem hann hefur orðið fyrir og tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga“. Í athugasemdum með ákvæðinu er einnig að finna útreikning þar sem kostnaður lántaka er reiknaður m.t.t. lækkunar vaxta frá lánveitingu og því hve langt er eftir af binditíma vaxta. Þannig virðist formúlan fyrir uppgreiðslugjald fundin, en gjaldtakan skuli svo takmarkast af umræddu hámarki.

Neytendasamtökin telja hér um ákveðið misræmi að ræða, þannig sé hæpið að gera ráð fyrir því að kostnaður lánveitanda vegna uppgreiðslu sé sjálfkrafa nákvæmlega sá sami og vaxtamunur við lántöku annars vegar og uppgreiðslu hins vegar. Vaxtastig útlána hljóti þvert á móti að ráðast af ýmsum fleiri þáttum og sé þ.a.l. flóknara en svo. Með því að gera neytendum að greiða mismun á gildandi vöxtum við uppgreiðslu og vöxtum sem voru í gildi við lántökuna má raunar gera ráð fyrir að neytendur greiði ekki aðeins „raunkostnað“ heldur í raun einnig hagnaðar“missi“ lánveitanda, en gera má ráð fyrir að töluverður munur sé á vaxtakostnaði vegna fjármögnunar lánveitanda og þeim vöxtum sem lántaka er

gert að greiða, sér í lagi séu útlán fjármögnuð með sparifé sem ber mun lægri vexti, og er varla hægt að ætla að „álagning“ lánveitanda sé alltaf sú sama óháð vaxtastigi. Sú yrði hins vegar að vera raunin eigi að líta á vaxtamun við lántöku og uppgreiðslu sem „raunkostnað“.

Af þessu, og þar sem hæpið er að lántaki fái við uppgreiðsluna ítarlegar upplýsingar um fjármögnunarkostnað lánveitanda, leiðir að afar örðugt er fyrir lántaka að meta hver „raunkostnaður“ vegna greiðslunnar er, og því má telja hætt við að alla jafna verði notast við hámarkið hafi útlánsvextir lækkað frá lántöku. Þá er örðugt að sjá hvernig háttu ætti opinberu eftirliti með því að um „raunkostnað“ sé að ræða (og þá væntanlega ekki mögulegan hagnað, sem ætla má að sé innifalinn sé aðeins miðað við vaxtamismun útlána), nema Neytendastofa, sem eftirlitsaðili með lögnum, fái til þess auknar heimildir.


Neytendasamtökin telja mikilvægt að framboð á lánamarkaði sé fjölbreytt og eru sammála því að jákvætt sé að lán með föstum vöxtum bjóðist í auknum mæli (rétt er þó að benda á að lán með föstum vöxtum út lánstímann eru t.a.m. í boði hjá Íbúðalánasjóði og lífeyrissjóðum en einhverjir hinna síðarnefndu bjóða raunar upp á slík lán án uppgreiðslugjalds), auk þess sem telja má að þau henti betur neytendum sem eru ekki áhættusæknir, þó vissulega geti farið svo að breytilegir vextir lækki þannig að vaxtastig lána með föstum vöxtum sé hærra mestallan lánstímann. Í athugasemdum með frumvarpsgreininni segir hins vegar að lán með föstum vöxtum hafi mikla kosti fyrir neytendur þar sem þau „lágmarka óvissu um endurgreiðslubyrði.“ Að mati Neytendasamtakanna hlýtur óvissa um endurgreiðslu og sveiflur í greiðslubyrði verðtryggðra fasteignalána alltaf fyrst og fremst að markast af verðbólgu, en vaxtastig hefur þar minni áhrif. Þá má telja afar líklegt að það verði einungis verðtryggð lán sem bjóðist með föstum vöxtum út lánstímann, enda hæpið, miðað við afar sveiflukennda þróun verðlags hérlendis, að nokkur lánveitandi tæki þá áhættu að bjóða upp á óverðtryggt lán með föstum vöxtum til 40 ára og fá þannig e.t.v. aðeins brotabrot af raunvirði lánsins endurgreitt. Verður því að telja að óvissan sé ærin, óháð því hvort um fasta eða breytilega vexti er að ræða.

Hafa verður í huga að kveðið er á um rétt neytenda til að standa skil á skuldbindingum sínum fyrir þann tíma sem umsaminn er. Verði það hins vegar raunin að ákvæði þetta verði óbreytt að lögum verður að telja að upphæð uppgreiðslugjalds verði þvílíkur fjárhagslegur þröskuldur að sá réttur sé í raun fyrir borð borinn. Er því eindregið hvatt til gagngerrar endurskoðunar þessa ákvæðis.

Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllst,

f.h. Neytendasamtakanna,

  
Jóhannes Gunnarsson, formaður

  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir