



Alþingi – nefndarsvið
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík 27. maí 2021

Efni: Umsögn HMS um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda – 791. mál.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) vísar til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis, dags. 20. maí 2021, þar sem óskað er eftir umsögn stofnunarinnar um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016.

HMS fagnar því að skýra eigi betur heimildir Seðlabanka Íslands til að setja reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána og hámarks greiðslubyrði fasteignalána af ráðstöfunartekjum neytenda. Telur stofnunin að þetta sé almennt til þess fallið að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu og dragi úr hættu á að hann verði íþyngjandi.

Í frumvarpinu er lögð til sú breyting á 27. gr. laganna að Seðlabanka Íslands verði heimilt að setja reglur um að hámark greiðslubyrði nýrra lána geti verið frá 25-50% hlutfall af ráðstöfunartekjum neytenda, þó þannig að heimilt sé að kveða á um undanþágur vegna ákveðins hundraðshluta af heildarfjárhæð veittra lána á tilteknu tímabili.

Eitt af lykilhlutverkum HMS er að stuðla að því að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði. Er það gert m.a. með húsnæðisstuðningi, lánveitingum, rannsóknnum, upplýsingagjöf og eftirliti, sbr. 2. gr. laga nr. 137/2019. Þá skal stofnunin vera ráðgefandi fyrir ráðherra og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum sem og vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála sbr. 4. gr. laga nr. 44/1998. Á þeim grunni gefur stofnunin m.a. út reglulegar greiningar á húsnæðismarkaðinum og fylgist með stöðu og þróun á fasteignamarkaði auk þess að gefa reglulega út íbúðaspá. HMS annast m.a. lánveitingar skv. lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, en markmið þeirra er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum, sbr. 1. gr. laganna. Stofnunin hefur þannig m.a. það hlutverk að annast lánveitingar til tekjulægri hópa en aðrir lánveitendur þar sem stofnuninni eru settar skorður varðandi hámarksfjárhæð lána, eða 30 m. kr., sem og hámarks verðmæti fasteigna sem keyptar verða með lánum frá stofnuninni en fasteignamat þeirra má ekki fara yfir 50 m. kr.

Þá hefur stofnunin í ríkari mæli nýtt sér heimildir til þess að líta til lægri framfærsluviðmiða við greiðslumat en aðrir lánveitendur svo tekjulægri fólk á auðveldara með að standast greiðslumat hjá HMS. Þá er stofnunin ekki bundin af sömu reglum og aðrir lánveitendur varðandi mat á áhættu t.d. vegna markaðsaðstæðna á þeim svæðum sem lánað er til. Af framangreindu leiðir að HMS hefur helst verið að lána neytendum sem hafa átt erfitt með að standast greiðslumat hjá öðrum lánastofnunum eða vegna kaupa á íbúðarhúsnæði á óvirkari markaðssvæðum á landinu.



Verði því farin sú leið að miða við neðsta mögulega hlutfall greiðslubyrði af ráðstöfunartekjum, 25%, gæti það komið harðar niður á viðskiptavinum HMS, sem eru margir hverjir tekjulægri en viðskiptavinir annarra lánveitenda. HMS óskar því eftir að við mat á beitingu þessara úrræða verði sérstaða HMS höfð í huga hvað varðar heimildir til undanþágu frá framangreindum háþörkum.

Víða í löggjöf er kveðið á um lögbundið samráð milli stjórnvalda í þeirri viðleitni að tryggja góða stjórnslumeðferð við ákvarðanatöku. Í ljósi hlutverks og verkefna HMS er lagt til að ákvæðið geri ráð fyrir að Seðlabanki Íslands verði gert að leita umsagnar HMS við setningu framangreindra reglna enda hefur stofnunin að geyma upplýsingar sem geta nýst Seðlabankanum við setningu regnanna og er í samræmi við vandaða stjórnslumeðferð.

Virðingarfyllt
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar,

Rún Knútsdóttir,
lögfræðingur.