

## Svar

### **fjármála- og efnahagsráðherra við fyrirspurn frá Smára McCarthy um greiðslumat vegna verðtryggðra fasteignalána til neytenda.**

1. *Hvaða sérstöku reglur gilda um greiðslumat vegna verðtryggðra fasteignalána til neytenda?*

Um greiðslumat verðtryggðra fasteignalána gilda almennar reglur VI. kafla laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (fasteignalánalögin), og IV. kafla reglugerðar um fasteignalán til neytenda, nr. 270/2017.

2. *Hvernig er greiðslumat vegna verðtryggðra fasteignalána til neytenda framkvæmt af lánveitendum og hvernig er gert ráð fyrir hækkunaráhrifum verðtryggingar á skuldastöðu og greiðslubyrði á lánstímanum í slíku greiðslumati?*

Ráðuneytið býr ekki yfir upplýsingum um það hvernig lánveitendur framkvæma greiðslumat vegna verðtryggðra fasteignalána en fyrrgreindar reglur um greiðslumat, sbr. svar við 1. tölul., eru almennar. Um lágmarkskröfur er að ræða og er lánveitendum heimilt að ganga lengra. Neytendastofa annast eftirlit með því að greiðslumat sé framkvæmt í samræmi við fasteignalánalögin og reglugerð setta með stoð í þeim.

3. *Telur ráðherra það samræmast viðmiðunarreglum Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar nr. 2015/11 frá 19. ágúst 2015 að gera ekki ráð fyrir hækkunaráhrifum verðtryggingar á skuldastöðu og greiðslubyrði á lánstímanum í greiðslumati vegna verðtryggðra fasteignalána til neytenda?*

Viðmiðunarreglur Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA) um lánshæfismat taka til hvers konar mats sem lánveitandi skal framkvæma áður en lán er veitt. Við mat á því hvort innlendar reglur samræmist viðmiðunarreglunum þarf því að nálgast með heildstæðum hætti og taka tillit til reglna um lánshæfismat, greiðslumat og annað sértækt mat sem lánveitanda ber að framkvæma. Til nánari skýringar er hér átt við:

- Lánshæfismat, sem felur í sér huglægt mat lánveitanda á greiðsluvilja neytanda sem hann byggir á viðskiptasögu eða uppfléttingum í gagnagrunnum um lánshæfi.
- Greiðslumat, sem felur í sér útreikning á því hvort lántaki ráði við greiðslubyrði viðkomandi láns að teknu tilliti til mánaðarlegra hreinna tekna og útgjalda.
- Mat á framtíðarhorfum neytanda til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi um fasteignalán, sbr. 7. mgr. 22. gr. fasteignalánalaganna.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Viðmiðunarreglur EBA eru ekki bindandi fyrir EES-ríki, en Fjármálaeftirlitinu ber að tilkynna EBA hvort farið sé að viðmiðunum hér á landi eða ekki samkvæmt svokölluðu „Comply or explain“-fyrirkomulagi. Það er mat ráðuneytisins að ákvæði fasteignalánalaganna um lánshæfismat, greiðslumat og um ákvörðun um veitingu láns samræmist viðmiðunarreglum EBA um lánshæfismat.

4. *Telur ráðherra koma til greina að setja skýrari reglur um hvernig skuli gera ráð fyrir hækkunaráhrifum verðtryggingar á greiðslubyrði og skuldastöðu síðar á lánstímanum í greiðslumati vegna verðtryggðra fasteignalána til neytenda?*

Það að breyta framkvæmd greiðslumats með þeim hætti að tekið sé mið af hugsanlegri framtíðarverðbólgu er vandmeðfarið. Færa má rök fyrir því að við slíkt mat ætti þá einnig að horfa til væntrar þróunar launavísitölu, enda er greiðslumati eingöngu ætlað að reikna út hvort neytandi ráði við endurgreiðslu láns. Slíkur uppreikningur myndi alla jafna leiða í ljós hagstæðari niðurstöðu greiðslumats fyrir neytanda, í þeim skilningi að launavísitala hefur almennt hækkað meira en vísitala neysluverðs. Þar að auki er illmögulegt að spá fyrir um þróun bæði verðbólgu og launa allan lánstíma 25–40 ára fasteignaláns.

Verulega hefur verið hert á þeim reglum sem gilda um veitingu fasteignalána til neytenda á undanförunum árum, m.a. með samræmdum reglum um framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats, með hámarki á veðsetningarhlutfalli fasteignalána til neytenda, með auknum kröfum um skýrar upplýsingar og útskýringar á eðli mismunandi lánaforma áður en lán eru veitt, auk þess sem gerð er sú krafa að lánveitendur hafi aðgengilegar lánareiknivélar á vefsíðum sínum sem gera neytendum kleift að sjá áhrif mismunandi verðbólgu og vaxtabreytinga á þróun höfuðstóls og reglulegra endurgreiðslna.

Með þeim upplýsingum og skýringum sem neytendum eru veittar fyrir veitingu láns, þ.m.t. um árlega hlutfallstölu kostnaðar í tilviki verðtryggðra lána, þar sem gera skal ráð fyrir tólf mánaða breytingu vísitölu neysluverðs og þeirri forsendu að ársverðbólga verði óbreytt til loka lánstímans, ættu neytendur að vera upplýstir um hugsanleg áhrif verðbólgu á þróun höfuðstóls og reglulegra endurgreiðslna.

Ráðuneytið telur ekki ástæðu til að breyta framkvæmd greiðslumats með þeim hætti að gert sé ráð fyrir hugsanlegri verðbólguþróun.