



14. mars 2022

**Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 76. mál á 152. löggjafarþingi**

*Fasteignalán til neytanda og nauðungarsala (nauðungarsala og eftirstöðvar)*

Frumvarp það sem hér um ræðir er svokallað lyklafrumvarp, en í því felst að gangi lánveitandi að veðtryggingu í fasteign til fullnustu fasteignaláns til neytanda, teljist sú eign vera fullnaðargreiðsla og þá sé ekki hægt að krefja neytanda um frekari greiðslur af láninu. Eins og kemur fram í greinargerð með frumvarpinu er það sprottið af frumkvæði Hagsmunasamtaka heimilanna en samtökin tóku þátt í samningu frumvarpsins og styðja því framgang þess eins og gefur að skilja.

Með núverandi útfærslu frumvarpsins hefur verið komið til móts við athugasemdir sem hafa komið fram á fyrri stigum þegar sambærileg frumvörp hafa verið lögð fram, einkum varðandi samræmingu ákvæða laga um nauðungarsölu við efni frumvarpsins og áhrif þess á eldri samninga.

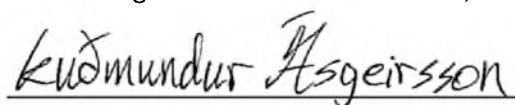
Jafnframt er rétt að bregðast við sjónarmiðum í umsögn Seðlabanka Íslands dags. 5. febrúar 2020, en þar er vísað til fyrri umsagna þar sem því hefur verið haldið fram að breyting sem þessi geti haft neikvæð áhrif með því að auka útlánaáhættu, hækka vexti, draga úr framboði lánsfjár og jafnvel fjölga nauðungarsölum. Erfitt er þó að finna þar haldbær rök fyrir slíkum kenningum.

Eins og kom fram við umræðu um frumvarpið 21. janúar 2020 hefur þvert á móti verið bent á að slík breyting geti stuðlað að aukinni varkárni og ábyrgari lánveitingum. Þar sem samhengi er á milli vaxtastigs og áhættu gæti breyting sem þessi því verið til þess fallin að halda vöxtum í skefjum, jafnvel lækka þá og leiða til meira samræmis milli lánskjara og greiðslugetu einstaklinga.

Ekki má hropa að fyrir fram gefnum ályktunum um efnahagsleg áhrif þess að innleiða reglur eins og þær sem hér eru lagðar til og myndu fela í sér mikilvægar varnir fyrir heimilin gegn efnahagslegum áföllum. Hagsmunasamtök heimilanna minna á að heimilin eru grunnstoð samfélagsins og skiptir því fjárhagslegt öryggi þeirra ekki síður máli fyrir efnahagslífi en ýmsir aðrir þættir. Er því hvatt til þess að frumvarp þetta hljóti vandaða meðferð og verði veitt brautargengi á Alþingi.

- o -

Virðingarfyllst,  
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Guðmundur Ásgeirsson, varaformadur@heimilin.is

Nefndarsvið Alþingis  
b.t. Efnahags- og viðskiptanefndar

Reykjavík, 18. mars 2022

**Efni: Umsögn mál nr. 76, 152 löggjafarþing 2021 – 2022, þingskjal 76; um frumvarp til breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda og lögum um nauðungarsölu**

Landssamtök Lífeyrissjóða (LL) telja vel ígrundaðar reglur um neytendavernd í tengslum við lán til neytenda mikilvægar. Þá hafa lífeyrissjóðir lagt áherslu á innleiðingu laga um fasteignalán til neytenda í starfsemi sinni. Með þeim lögum og vandaðri framkvæmd er lántökum tryggð mikilsverð réttindi. Í því frumvarpi sem hér um ræðir er lagt til að áhættutaka lántaka af fasteignaláni takmarkist við söluverð á nauðungarsölu. Slíkt er til þess fallið að takmarka og skýra áhættu lántaka við töku fasteignaveðláns en að sama skapi að auka áhættu lánveitenda.

Í þessu sambandi er vert að hafa í huga að þær tillögur sem lagðar eru til í ofangreindu frumvarpi kunna að leiða til breytinga á skilmálum þeirra lána sem neytendum standa til boða í þá veru að þau þrengist. Þá skiptir hér máli að lán til neytenda með veði í fasteign eru ekki bundin eingöngu við fjármögnun hinnar veðsettu eignar heldur getur lántaki nýtt þau, eðli máls samkvæmt, til hverra þeirra hluta sem hann kýs. Það er því ekki óumdeilt að lánveitandi eigi að bera sérstaka áhættu vegna fasteignalána umfram annars konar lánveitingar. Þá er einnig rétt að líta til þess að í frumvarpinu er ekki litið til þess að skuldari kann að eiga aðrar eignir, jafnvel umtalsverðar eignir. Það kann því að orka tvímælis að tryggja honum rétt til eftirgjafar óveðtryggðra krafna vegna fasteignaláns.

LL styðja almennt sjónarmið sem lúta að eðlilegri neytendavernd. Hins vegar skiptir máli að skoða slíkar tillögur heildstætt. Samtökin vilja benda á að mikilvægt er að hafa í huga að ef lögfest verður sú regla að eftirstöðvar skuldar, þ.e. sá hluti sem ekki fæst greiddur af fullnustu fasteignaveðs, falla niður er viðbúið að það hafi almennt séð áhrif á lánveitingar til neytenda. Þar kemur m.a. til skoðunar að breytingin gæti haft þau áhrif að lánveitendur telji sig hafa minna svigrúm í tengslum við greiðslufresti og beitingu annarra greiðsluferfiðleikaúrræða þar sem slíkt gæti leitt til aukinna afskrifta lánveitanda. Þá skal tekið fram að sú breyting sem lögð er til getur jafnframt haft áhrif á veðhlutfall, þ.e. sem hlutfall lánsfjárhæðar af verðmæti fasteignar, gæti lækkað og þá kann að vera að úrræðið gæti leitt til einhverrar vaxtahækkunar ef lánveitandi metur það svo að það auki útlánaáhættu marktækt.

Varðandi breytingar sem lagðar eru til á ákvæðum laga um nauðungarsölu vilja samtökin benda á að eðlilegt er að leitað sé álit dómsmálaráðuneytisins. Mikilvægt er að breytingar á lögum sem varða fullnusturéttarfar séu skoðaðar í samhengi við aðrar reglur sem gilda á því sviði. Er varðar breytingar á lögum um nauðungarsölu vilja samtökin sérstaklega benda á að varhugavert er að


stytta fyrningartíma eldri krafna, þ.e. frá því fyrir mögulega gildistöku laganna, sbr. 7. gr. frumvarpsins, en þar gætu m.a. komið inn sjónarmið um afturvirkni laga. Í öllu falli eru slík afturvirk ákvæði til þess fallin að draga úr fyrirsjáanleika á markaði og auka á réttaróvissu.

Með vísan til framagreinds telur LL ekki tilefni til að lögfesta frumvarpið, í það minnsta ekki í óbreyttri mynd. LL eru fús til að veita frekari upplýsingar ef eftir því er leitað.

Þá vilja LL leggja áherslu á að fasteignalán til neytenda er vara á samkeppnismarkaði í skilningi samkeppnislaga. Því taka samtökin eðli málsins samkvæmt ekki afstöðu til þess hvaða reglur sé eðlilegt að gildi í þessum efnum hjá einstaka lífeyrissjóðum sem veita fasteignalán til neytenda. Framangreindar ábendingar og sjónarmið ber einungis að skoða í því samhengi að verið er að fjalla um almenna lagaumgjörð um þá starfsemi sem hér um ræðir.

Virðingarfyllt,

f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða,



Þórey S. Þórðardóttir,  
framkvæmdastjóri



21. mars 2022  
Tilv.: 2203049

Alþingi  
[nefndasvid@althingi.is](mailto:nefndasvid@althingi.is)  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

*Efni:* Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda og lögum um nauðungarsölu (nauðungarsala og eftirstöðvar), 152. löggjafarþing, 76. mál.

Seðlabanki Íslands vísar til tölvupósts frá efnahags- og viðskiptanefnd dags. 7. mars 2022 þar sem óskað er eftir umsögn bankans um ofangreint frumvarp. Frumvörp sem stefna að sama markmiði og frumvarp þetta hafa verið lögð fram nokkrum sinnum áður. Seðlabankinn sendi umsagnir um samskonar frumvörp þann 10. desember 2009, 4. apríl 2014, 5. febrúar 2020 og 10. nóvember 2020 þar sem m.a. var bent á efnahagsleg áhrif sem slík lagasetning gæti haft. Jafnframt sendi Fjármálaeftirlitið (nú fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands) umsagnir við sambærileg frumvörp þann 9. júlí 2009, 7. desember 2009 og 20. apríl 2012 þar sem bent var á að „yrði frumvarpið að lögum gæti það haft veruleg áhrif á endurheimtur lána hjá fjármálafyrirtækjum og lífeyrissjóðum, og þar með veruleg áhrif á afkomu einstakra aðila“. Þá skilaði Seðlabankinn umsögn þann 21. júní 2013 um tillögu til þingsályktunar um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi.

Seðlabankinn telur flest af því sem fram kemur í ofangreindum umsögnum enn eiga við og áréttar því þau sjónarmið sem þar er lýst.

Virðingarfyllst,  
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Rannveig Júníusdóttir  
framkvæmdastjóri  
skrifstofa bankastjóra

Guðrún Finnborg Þórðardóttir  
forstöðumaður  
skrifstofa bankastjóra

SEÐLABANKI ÍSLANDS