



7. nóvember 2022

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 345. mál á 153. löggjafarþingi

Greiðslumat

Með ofangreindri þingsályktunartillögu er lagt til að reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat (með því er væntanlega átt við reglugerð um fasteignalán til neytenda, nr. 270/2017), verði breytt þannig að þeim sem leigja húsnæði verði veitt undanþága frá þeim framfærsluviðmiðum sem almennt liggja til grundvallar við framkvæmd greiðslumats, til að auðvelda þeim að “standast” greiðslumat.

Umrædd tillaga hefur það göfuga markmið að gera fleirum en ella kleift að eignast húsnæði, en að mati Hagsmunasamtaka heimilanna er sú aðgerð sem er lögð til í því skyni aftur á móti vanhugsuð og því miður er vafasamt að hún geti staðist EES-reglur. Neikvæð niðurstaða greiðslumats þrátt fyrir að leigjandi hafi staðið í skilum með hærri húsaleigu en greiðslubyrði yrði af húsnæðisláni, er að mati samtakanna einfaldlega staðfesting á því að viðkomandi leigjandi hafi þá verið að greiða allt of háa húsaleigu. Ekkert í tillögunni er til þess fallið að breyta þeirri staðreynd eða bregðast við henni með því að knýja fram lækkun á þeim íþyngjandi húsnæðiskostnaði sem leigjendur búa við.

Með 18. gr. Tilskipunar 2014/17/ESB um lánsamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði sem var innleidd í 20. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, er kveðið á um skyldu til að meta lánshæfi neytandans (lántakanda). Þá kemur fram í 2. mgr. 22. gr. sömu laga sú afdráttarlausu regla að lánveitandi skuli aðeins veita fasteignalán ef hann telur líklegt að neytandi geti staðið í skilum með lánið að teknu tilliti til niðurstöðu lánshæfis- og greiðslumats. Eins og kemur fram í 3. lið aðfararorða tilskipunarinnar er tilgangur hennar að stuðla að ábyrgum lánveitingum og koma í veg fyrir ofskuldsetningu heimila. Tilskipunin mælir fyrir um hámarkssamræmingu reglna á þessu sviði, sem þýðir að aðildarríkjum er óheimilt að víkja frá fyrirmælum hennar nema með því að samþykkja strangari ákvæði til verndar neytendum en leiða af tilskipuninni. Með gagnályktun leiðir af þessu að aðildarríkjum er óheimilt að samþykkja vægari ákvæði en tilskipunin mælir fyrir um.

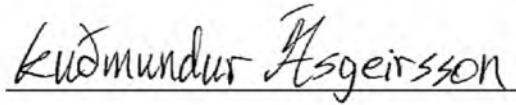
Auk þess þarf að líta til jafnræðissjónarmiða, en með tilliti til þeirra má efast um ágæti þess að setja vægari reglur um greiðslumat fyrir tiltekinn hóp neytenda í viðkvæmri stöðu og er jafnframt vandséð að það samræmist hinum fyrrnefndu fyrirmælum tilskipunarinnar. Með því að veita leigjendum slíka undanþágu frá kröfum um greiðslumat, sem mörg greiða yfir 40% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu og sum jafnvel 70% en það er skilgreint sem íþyngjandi húsnæðiskostnaður, gætu þau samt tekið húsnæðislán með allt að því jafn hárrí greiðslubyrði og auk þess þurft að greiða allan rekstrarkostnað viðkomandi fasteignar sjálf. Hagsmunasamtök heimilanna telja slíkt ekki vera til þess fallið að bæta stöðu þessa hóps heldur myndi það þvert á móti viðhalda þeirri slæmu stöðu sem þau búa við. Ráðast þarf að rötum vandans sem í þessu sambandi er allt of hár húsnæðiskostnaður.

Hagsmunasamtök heimilanna geta samkvæmt framangreindu ekki stutt umrædda tillögu. Samtökin leggja frekar til að innleidd verði skylda til að gera greiðslumat vegna húsaleigusamninga. Þannig yrði óheimilt að krefja leigjendur um íþyngjandi húsaleigu og þess í stað yrði fjárhæð húsaleigu ávallt að samrýmast raunverulegri greiðslugetu leigjanda. Ef slíkar reglur yrðu algildar um leigu húsnæðis til eigin nota og ófrávíkjanlegar, myndi það koma í veg fyrir útleigu húsnæðis með íþyngjandi leiguverði. Leigumarkaðurinn myndi þá neyðast til að laga sig að því, sem væri til þess fallið að koma böndum á leiguverð og stuðla að sanngjarnri verðlagningu. Óskum leigjenda um bætta stöðu væri best svarað með því að tryggja þeim þannig aðgang að viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði.

Hagsmunasamtök heimilanna telja fulla þörf á að auðvelda leigjendum aðgang að húsnæðismarkaði og gera þeim kleift að komast af leigumarkaði, en því miður sé ólíklegt að þessi þingsályktunartillaga geti náð því markmiði. Að mati samtakanna þarf að koma böndum á húsnæðiskostnað leigjenda eins og samtök þeirra hafa ítrekað kallað eftir. Með því að laga verðmyndun á húsaleigu að raunverulegri greiðslugetu leigjenda á grundvelli greiðslumats, gæti verið mögulegt að ná því markmiði.

- 0 -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Guðmundur Ásgeirsson, varaformadur@heimilin.is



9. nóvember 2022

Tilv.:2210166

Alþingi
Kirkjustræti
101 Reykjavík

Efni: Tillaga til þingsályktunar um að greiðslumat taki mið af greiddri húsaleigu.

Með tölvupósti dags. 26. október sl. óskaði velferðarnefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um tillögu að þingsályktun um að greiðslumat taki mið af greiddri húsaleigu. Tillögunni er ætlaða að fela fjármála- og efnahagsráðherra að gera nauðsynlegar breytingar á reglugerð nr. 920/2013, um lánshæfis- og greiðslumat til að auðvelda fólki á leigumarkaði að kaupa sér íbúðarhúsnæði til eigin nota. Þannig ættu reglurnar að taka mið af því að hafi kaupandi staðið skil á leigu fyrir íbúðarhúsnæði samkvæmt þinglýstum leigusamningi í 12 mánuði eða lengur teljist greiðslugeta hans samsvara sambærilegri fjárhæð á mánuði og hann hefur greitt í leigu á tímabilinu.

Umrædd reglugerð 920/2013, um lánshæfis- og greiðslumat tekur ekki til samninga sem falla undir gildissvið laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Af efni þingsályktunartillögunar má þó gera ráð fyrir að átt sé við reglugerð nr. 270/2017 um fasteignalán til neytenda og tekur umsögnin því mið af henni.

Markmið laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda er að tryggja neytendavernd við kynningu, ráðgjöf, veitingu og miðlun fasteignalána til neytenda. Markmið laganna er jafnframt að stuðla að ábyrgum lánveitingum og sporna við óhóflegri skuldsetningu neytenda. Með hliðsjón af markmiðum laganna er mikilvægt að við útreikning á greiðslugetu lántaka séu forsendur traustar og að hann taki mið af öllum ætluðum útgjöldum lántaka með hliðsjón af tekjum hans. Hvað varðar greiðslugetu er ekki hægt að leggja að jöfnu greidda húsaleigu og afborganir af fasteignalánum. Þannig er sem dæmi ýmis kostnaður sem fasteignaeigendur bera umfram afborganir lána sem, s.s. kostnaður vegna viðhalds og fasteignagjöld. Þá eru forsendur leigusamninga mismunandi og misjafnt hvort kostnaður, s.s. vegna, hita, rafmagns og húsfélagsgjalda, sé greiddur af leigusala eða leigutaka. Greiddar leigugreiðslur eru því ekki traustur mælikvarði á raunverulega greiðslugetu þegar kemur að afborgunum af fasteignalánum. Þá er mikilvægt að hafa í huga að niðurstaða greiðslumats felur ekki í sér ákvörðun um lánveitingu, sbr. 4. mgr. 22. gr. laga nr. 118/2016. Lánveitendur bera mikla ábyrgð gagnvart neytendum samkvæmt lögnum við veitingu fasteignalána og geta þeir sett strangari skilyrði en lágmarkskröfur sem reglugerðin kveður á um.

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Kalkofnsvegi 1 101 Reykjavík www.sedlabanki.is 569 9600 sedlabanki@sedlabanki.is

Hvað varðar reglur Seðlabanka Íslands nr. 701/2022, um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda þarf að hafa í huga að umræddar reglur eru þjóðhagsvarúðartæki og er markmið þeirra að varðveita fjármálastöðugleika og treysta viðnámsþrótt lánveitenda gagnvart ójafnvægi á húsnæðismarkaði. Þannig er reglunum ætlað að takmarka lánveitingar til neytenda vegna fasteignakaupa með almennum hætti og vinna gegn ofþenslu á fasteignalánamarkaði. Sem dæmi hafa rannsóknir sýnt að mikill vöxtur fasteignalána getur leitt til hækkunar fasteignaverðs umfram undirliggjandi verðmæti og leitt til fasteignabólu.¹ Þá benda rannsóknir til að fjármálaáföll og -kreppur sem eiga upptök vegna fasteignabólu samhliða aukinni skuldsetningu heimila eiga það til að vera kostnaðarsamari, langvinnari og alvarlegri en áföll sem orsakast af öðrum þáttum.² Til þess að reglunar geti náð markmiði sínu þurfa takmarkanir að vera almennar og byggja á skýrum forsendum. Reglurnar miða við ráðstöfunartekjur lántaka, þ.e. væntar viðvarandi tekjur að frádregnum sköttum og gjöldum eins og kveðið er á um í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 118/2016. Reglurnar setja þó vægari skilyrði fyrir kaupendur sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign og veita undanþágur fyrir fólk í greiðsluferfiðleikum sbr. 2. mgr. 27. gr. Samkvæmt bráðabirgðaniðurstöðum úr lífshjúðarannsókn Hagstofu Íslands fyrir árið 2021 bjó um 22% heimila í leiguhúsnæði það árið. Óvarlegt væri að undanþiggja stóran hóp heimila, s.s. þeirra sem eru á leigumarkaði, frá þeim. Það kynni að hafa í för með sér aukinn eftirspurnarþrýsting á íbúðamarkaði, fasteignaverð gæti hækkað verulega, með tilheyrandi áhrifum á verðstöðugleika, og skuldsetning heimila aukist að sama skapi.

Að öðru leyti tekur Seðlabankinn ekki afstöðu til þessara tillagna.

Virðingarfyllst,

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Rannveig Júníusdóttir
framkvæmdastjóri
skrifstofa bankastjóra

Haukur C. Benediktsson
framkvæmdastjóri
fjármálastöðugleikasvið

¹ Sjá t.d. L.I. Jácome og S. Mitra (2015). *LTV and DTI Limits—Going Granular*. IMF Working Paper, nr. 15/154

² Sjá t.d. S. Claessens, M. Kose og M. Terrones (2008), *What happens during recessions, crunches and busts?*, IMF Working Paper, No 08/274.

Velferðarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

14. nóvember 2022

Umsögn ÖBÍ réttindasamtaka um tillögu til þingsályktunar um að greiðslumat taki mið af greiddri húsaleigu

ÖBÍ réttindasamtök fagna því að fram sé komin tillaga sem miðar að því að tekjulágt fólk geti staðist greiðslumat til að kaupa húsnæði. Það greiðslumat sem flestar fjármálastofnanir bjóða, gerir lágtekju fólki ómögulegt að standast það. Fólk sem á til að mynda eignir en er með litla framfærslu kemst ekki í gegnum greiðslumat fjármálastofnanna. Það er því mikilvægt að tekið sé tillit til greiðslusögu fólks á leigumarkaði við gerð greiðslumats.

Húsnæðiskostnaður er stór hluti útgjalda fatlaðs fólks. Samkvæmt 11. heimsmarkmiði Sameinuðu þjóðanna eiga allir að hafa kost á fullnægjandi og öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði. Einn möguleiki til að tryggja fólki öruggt húsnæði væri að útbúa sértækt greiðslumat fyrir fólk með allra lægstu tekjurnar. Slíkt greiðslumat yrði að vera byggt á öðrum sjónarmiðum en byggt er á í núverandi kerfi. Finna yrði út greiðslugetu lántakanda heildstætt og gæti einn liður í því verið að taka tillit til greiddrar húsaleigu undanfarið ár. Lánið yrði að vera til lengri tíma með lægri eignamyndun en um leið veitti það öryggi sem fæst með því að búa í eigin húsnæði. Hlutdeildarlánin hafa sýnt sig að henta ekki lágtekjufólki heldur eru frekar hugsuð fyrir fólk sem á von um bættari hag.

Af gefnu tilefni er ítrekað að stjórnvöldum er skylt að hafa virkt samráð við heildarsamtök fatlaðs fólks um ákvarðanir sem varða hagsmuni þess, samkvæmt ákvæðum Samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SSRF), enda segir í 3. mgr. 4. gr., „*aðildarríkin skulu, þegar þau undirbúa og beita löggjöf sinni og stefnu samningi þessum til framkvæmda*

og vinna að ákvarðanatöku um málefni fatlaðs fólks, hafa náð samráð og tryggja virka þátttöku fatlaðs fólks, þ.m.t. fötluð börn, með milligöngu samtaka sem koma fram fyrir þess hönd“.

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,


Þuríður Harpa Sigurðardóttir
formaður ÖBÍ


Valdís Ösp Árnadóttir
verkefnisstjóri ÖBÍ