



19. júní 2010  
Tilv.: 2006089

Nefndasvið Alþingis  
Alþingi  
150 Reykjavík

*Efni:* Umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um hlutdeildarlán

Með tölvupósti dagsettum 15. júní 2020 óskaði velferðarnefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um húsnæðismál (hlutdeildarlán), 926. mál.

Seðlabanki Íslands hafði tækifæri til þess kynna sér meginrættina í fyrirhugaðri útfærslu hlutdeildarlána áður en frumvarpið var lagt fram. Eins og frumvarpið er útfært telur Seðlabankinn að líkleg efnahagsleg áhrif og áhrif á fjármálastöðugleika af upptöku hlutdeildarlána yrðu lítil, einkum í ljósi þess að vaxtabætur verða skertar á móti. Með hlutdeildarlánnum sem beint er að skýrt afmörkuðum hópi sem getur illa án slíkrar aðstoðar verið ættu stjórnvöld með öðrum orðum að geta náð félagslegum markmiðum sínum án merkjanlegra áhrifa á verðlagsþróun og fjármálastöðugleika.

Þetta mat er þó bundið áformunum eins og þau eru sett fram í frumvarpinu, þ.e. að hlutdeildarlán verði ekki útvíkkuð frá því sem nú er kynnt. Verði einhverjir þættir útvíkkaðir eða rýmkaðir frá því sem frumvarpið kveður á um, t.d. tekjumörk, hlutfall hlutdeildarlána af kaupverði eða gerð húsnæðis, gæti það haft þau áhrif að Seðlabankinn sæi sig knúinn til þess að grípa til mótvægisáðgerða með því að auka aðhald á sviði peningamála, t.d. með hærri vöxtum, og/eða á sviði þjóðhagsvarúðar frá því sem ella hefði orðið. Til dæmis kynni að þurfa að bregðast við hækkandi fasteignaverði með hertum reglum um veðsetningarhlutföll fasteignalána og um skulda- og greiðslubyrðarhlutföll lántakenda, en einnig kynni að verða nauðsynlegt að bregðast við verri útlánagæðum og aukinni sveiflutengdri kerfisáhættu í bankakerfinu með því að herða eiginfjárkröfur á banka og þar með að þrengja svigrúm til útlána. Sama á við þau mörk sem kynnt eru í kaflanum *Tímabundið og afmarkað úrræði* í greinargerð með frumvarpinu.

Minna má á að fyrr á öldinni voru gerðar breytingar á opinberum húsnæðislánnum þar sem ekki var nógu varlega farið. Afleiðingarnar urðu

m.a. mikil hækkun húsnæðisverðs og mikill fjárhagsvandi Íbúðalánasjóðs sem enn er óleystur. Þetta undirstrikar mikilvægi þess að varfærnisjóðarmið verði látin ráða við upptöku hlutdeildarlána. Í ljósi reynslunnar telur Seðlabankinn því rétt að leggja sérstaka áherslu á að ekki verði hvikað frá þeim takmörkunum á umfangi hlutdeildarlána sem frumvarpið felur í sér.

Bent skal á að þar sem um getur verið að ræða ríkisaðstoð sem fellur undir EES samninginn er mikilvægt að gætt sé meðalhófs og leitast sé við að gæta jafnvægis á milli hagsmuna einkaaðila á markaði, sem bjóða vöru og þjónustu, sem gæti talist vera í samkeppni við hlutdeildarlánin, og hagsmuna ríkisins, sem kýs að skipuleggja hluta húsnæðismarkaðarins með stjórnómálag markmið í huga. Fljótt á litið virðist Seðlabankanum sem frumvarpið uppfylli þetta skilyrði en bankinn vekur athygli á að breytingar sem fælu í sér að fleiri eða stærri hópar gætu nýtt sér úrræði stjórnvalda sem hér um ræðir munu kalla á nýtt mat.

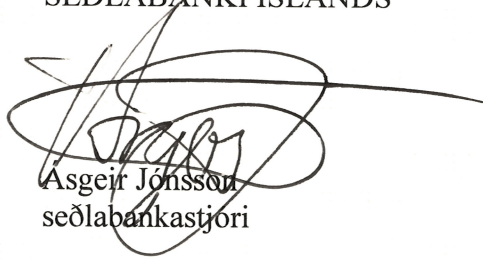
Þá vekur Seðlabankinn athygli á því að svo virðist sem veiting hlutdeildarlána falli ekki undir gildissvið laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, sbr. 5. tölulið 1. mgr. 3. gr. laganna, enda er miðað við að lánin standi aðeins takmörkuðum fjölda lántakenda til boða. Breytingar sem kunna að vera gerðar á frumvarpinu þarf að skoða með framangreint í huga.

Seðlabankinn telur einnig mikilvægt að hugað verði að upplýsingagjöf til neytenda þar sem um óhefðbundin lán er að ræða. Þá þyrfti að vera skýrara hvernig vextir eru ákvarðaðir fari tekjur lántaka yfir tekjumörk á lánstímanum.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að ríkissjóður fjármagni hlutdeildarlán með skuldabréfaútgáfu. Útgáfa að fjárhæð 4 ma.kr. útgáfu á ári í 10 ár fæli í sér aukningu skulda ríkissjóðs um 40 ma.kr. Áhætta ríkissjóðs af hlutdeildarlánnum felst í umfangi þeirra og verðþróun á fasteignmarkaði. Yfir lánstíma hlutdeildarlánanna ber ríkissjóður vaxtakostnað af lánnum sínum en hlutdeildarlánin eru vaxtalaus sem endurspeglar beinan stuðning ríkisins við lántakendur. Hækki fasteign í verði á lánstímanum umfram almennt verðlag og vaxtakostnað ríkissjóðs fær ríkissjóður framlag sitt til baka. Hækki fasteignin hins vegar ekki nægilega mikið í verði yfir lánstímann, eða lækki jafnvel í verði, verður um beint tap ríkissjóðs að ræða. Erfitt er að leggja mat á hvort og hve miklu ríkissjóður gæti tapað á hlutdeildarlánnum enda verður það lántakenda hjá HMS að ákveða hvort og hvenær þeir selja fasteign sína. Haldi þær fjárhæðartakmarkanir sem tilgreindar eru í frumvarpinu yfir tíu ára tímabilið sem ætlunin er að úrræðið standi til boða verður áhætta ríkissjóðs hófleg og ætti að öllum líkindum ekki að hafa marktæk áhrif á fjármögnunarkjör ríkissjóðs á markaði eða lánshæfismat.

Í greinargerð með frumvarpinu undir lið 6, mat á áhrifum, er gert ráð fyrir að lagður verði 1 ma.kr. á ári í varasjóð til að girða fyrir þörf fyrir viðbótarframlög í framtíðinni. Mögulega er hér átt við að varasjóðurinn eigi að vera 1 ma.kr. yfir allt tímabilið sem er um 2,5% af fjárhæð hlutdeildarlána. Í greinargerðinni segir ekkert um hvernig varasjóðurinn skuli ávaxtaður.

Virðingarfyllt  
SEÐLABANKI ÍSLANDS



Asgeir Jónsson  
seðlabankastjóri