

8. janúar 2016
1512045

Nefndasvið Alþingis
nefnasvid@althingi.is
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um þskj. 519, 383. mál - frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda

Með tölvupósti dagsettu 8. desember 2015 óskaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda.

Seðlabankinn átti fulltrúa í nefnd þeirri sem vann að samningu frumvarpsins og styður framgang þess. Seðlabankinn telur þó ástæðu til að koma eftirfarandi athugasemdum og ábendingum á framfæri.

12. gr. – almennar upplýsingar um lánaframboð

Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins ber lánveitanda eða sammingsbundnum lánamiðlara að tryggja að neytendur hafi ávallt aðgang að skýrum og skiljanlegum almennum upplýsingum um lánaframboð, á pappír eða öðrum varanlegum miðli eða á rafrænu formi. Ákvæðið er innleiðing á 13. gr. tilskipunar nr. 2014/17/ESB um fasteignalán. Í niðurlagi 1. mgr. 13. gr. tilskipunarinnar kemur fram að heimilt sé að gera sömu kröfu til ósammingsbundinna lánamiðlara. Sú heimild hefur ekki verið nýtt í fyrirliggjandi frumvarpi. Samkvæmt framangreindu hvílir ekki skylda á ósammingsbundnum lánamiðlurum til að veita upplýsingar um lánaframboð til jafns við aðra. Seðlabankinn telur að nýta eigi heimildina til að fella ósammingsbundna lánamiðlara undir þess grein laganna.

18. gr. - árleg hlutfallstala kostnaðar

Seðlabankinn leggur áherslu á að árleg hlutfallstala kostnaðar er ekki endilega góður mælikvarði til að bera saman mismunandi tegundir lána þar sem ekki er unnt að gera ráð fyrir öllum þeim breytilega kostnaði sem þeim fylgja. Þetta á sérstaklega við um vænta raungreiðslubyrði lána. Það getur beinlínis verið villandi fyrir neytendur að leggja of mikið traust á slíkan mælikvarða. Samanburður árlegrar hlutfallstölu kostnaðar verðtryggðs láns og óverðtryggðs er dæmi um þetta, þar sem óverðtryggt lán er í nafnstærðum (og virði greiðslna því háð þróun verðlags) en verðtryggt lán í raunstærðum. Vextir lánanna taka mið af

Þessu og samanburður á árlegri hlutfallstölu kostnaðar því villandi. Veruleg hættu er á að framreikningur á fjárhæð verðtryggðra lána þar sem miðað er við sögulegar forsendur um verðbólgu geri illt verra, en slíkar forsendur eru mjög háðar því tímabili sem miðað er við. Áréttað er að Seðlabankinn telur að neytendur þurfi að vera sérstaklega upplýstir um þetta og verði samhliða upplýstir um árlega hlutfallstölu kostnaðar á föstu verðlagi.

36. gr. - uppgreiðslugjald

Gert er ráð fyrir því samkvæmt 36. gr. frumvarpsins að uppgreiðslugjald megi ekki fara yfir 0,2% af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma vaxta fasteignaláns, þó aldrei hærrí fjárhæð en nemur kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni. Seðlabankinn bendir á að svo lágt uppgreiðslugjald, þ.e. 0,2% fyrir hvert ár sem eftir stendur af fastvaxtatímabili, getur við tiltekna aðstæður haft áhrif á fjármálastöðugleika, þ.e. ef mikill fjöldi lántakenda ákveða á skömmum tíma að greiða upp lán sín. Fjöldi uppgreiðslna á skömmum tíma getur haft umtalsverð neikvæð áhrif á einstök fjármálafyrirtæki og þar með fjármálastöðugleika.

Greiðslubyrðahlutföll

Í frumvarpinu er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til þess að ákveða í reglum hámark verðsetningarhlutfalls fasteignalána, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs, í þeim tilgangi að mæta aðstæðum sem líklegar eru til að ógna fjármálastöðugleika. Æskilegt væri að Fjármálaeftirlitið fengi jafnframt heimild, í sama tilgangi, til að ákveða í reglum hámark greiðslubyrðarhlutfalls fasteignalána að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs. Seðlabankinn telur að heimild til setningar reglna um greiðslubyrðarhlutfall sé mikilvægt varúðartæki sem ætti að vera til staðar ef aðstæður héraendis gefa tilefni til. Enda eru reglur um greiðslubyrðarhlutfall eitt af þeim stjórnækjum sem alþjóðagjaldeyrissjóðurinn mælir með að beitt sé við tiltekna aðstæður.

Virðingarfyllt,

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Már Guðmundsson
seðlabankastjóri

Sigríður Benediktsdóttir
framkvæmdastjóri