



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 láns hæfis- 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 láns hæfis- 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 fasteignalánnum. 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 fasteignalánnum. 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.

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 lífshagránnsókn 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 Jónsdóttir
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.