



24. október 2003

## Svör við spurningum þingflokks Samfylkingarinnar um áhrif tilgreindra breytinga á lánum til húsnæðis-kaupa

Í bréfi dags. 5. september 2003 leitaði þingflokkur Samfylkingarinnar álits Seðlabanka Íslands á áhrifum tilgreindra breytinga á lánum til húsnæðis-kaupa. Ekki er unnt að gefa tæmandi svör við spurningunum sem settar voru fram í tilvitnuðu bréfi. Í því sem hér fer á eftir er leitast við að svara þeim eftir því sem tók eru á.

### *1. Fasteignaverð og eftirspurn*

Spurt er hver áhrif það hafi á fasteignaverð, veðsetningu fasteigna, skuldsetningu heimilanna, einkaneyslu, hagvöxt og sparnað ef húsbrefalán hækkuðu í jöfnum áföngum í 90% á kjörtímabilinu. Þá er spurt hvað gerist ef hámarkslán eru á sama tíma tvöfölduð.

Í upphafi skal tekið fram að engin leið er að gefa einhlít talnaleg svör við þessum spurningum. Ljóst er að nokkur munur er á skammtíma- og langtímaáhrifum í þessu sambandi, eins og nánar kemur fram hér á eftir. Að sumu leyti er hægt að segja meira um langtímaáhrifin, þar sem þá er hægt að styðjast við langtímasambönd eins og á milli byggingarkostnaðar og fasteignaverðs. Þá tengist eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði fólksfjölgun og aldurssamsetningu til lengri tíma litið.

Skammtímaáhrifin eru hins vegar afar mikilvæg í hagstjórnarsamhengi, þar sem þau geta í þessu tilfelli varað um nokkurra ára bil. Hver þau verða ræðst hins vegar af flóknu atferli einstaklinga, væntingum og stöðu efnahagsmála að öðru leyti. Líkön sem Seðlabankinn ræður yfir eru ekki vel til þess fallin að greina þessi áhrif. Í þeim er t.d. ekki gert ráð fyrir að heimili og fyrirtæki standi frammi fyrir lánsfjárskömmtum. Þannig er óbeint reiknað með að heimilin geti á hverjum tíma fengið eins mikið að láni og þau vilja frá Íbúðalánasjóði á gildandi vöxtum. Áhrif þróunar á lánsfjármarkaði koma því fram í gegnum vaxtastig. Sú einföldun sem í þessu felst gerir ofangreind líkön mun meðfærilegri og skiptir ekki miklu máli við gerð hefðbundinnar þjóðhagsspár. Hins vegar skiptir hún verulegu máli þegar meta á áhrif þeirra breytinga sem hér eru til skoðunar. Í raun skiptir aðgangur að lánsfé máli en ekki einungis vextir. Minna má á að þegar hámarkslán voru hækkuð í maí 2001 jókst húsbrefaútgáfa verulega umfram það sem gert hafði verið ráð fyrir og fasteignaverð hækkaði síðan umtalsvert, en þó með töluverðri töf, eins og við mátti búast. Því

er ákaflega mikilvægt að undirstrika þá miklu óvissu sem ríkir um talnalegt mat í þessu sambandi.

Almennt má segja að tillögurnar virki eftirspurnarörvandi. Þær hafa að öðru óbreyttu svipuð áhrif og slökun í ríkisfjármálum og munu þannig kalla á hærri stýrivexti Seðlabankans en ella. Þessi eftirspurnaraukning gerist eftir nokkrum leiðum. Við nánari greiningu þeirra er gagnlegt að gera greinarmun á hækkun hámarksláns hlutfalls í 90% annars vegar og hækkun hámarkslánsfjárhæðar hins vegar. Áhrifin af seinni breytingunni eru hugsanlega mun meiri en um leið háð töluvert meiri óvissu.

Hækkun láns hlutfalls mun í fyrsta lagi gera lánsfé til íbúðarkaupar ódýrara en ella þar sem lán frá Íbúðalánasjóði munu vega þyngra en lífeyrissjóðslán og bankalán en áður var. Þessi áhrif verða líklega tiltölulega lítil, þar sem hlutdeild lána frá Íbúðalánasjóði er þegar mjög mikil og munur á vöxtum þeirra og lána frá lífeyrissjóðum er lítill. Að auki er reiknað með því í tillögunum að lán yfir 60% láns hlutfalli beri hærri vexti. Mjög lauslegar áætlanir benda til að lækkun vaxta á húsnæðisfjármögnun af þessum sökum gæti legið á bilinu 0,1-0,2 prósentur. Ódýrari íbúðarfjármögnun veldur að öðru óbreyttu meiri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði en einnig meiri einkaneyslu, þar sem ekki þarf að ráðstafa jafnmiklum fjármunum og áður til að standa undir gefinni íbúðareign. Þar sem vaxtalækkun vegna breytingar á samsetningu húsnæðisfjármögnunar yrði væntanlega lítil verða áhrifin einnig lítil. Hins vegar er rétt að hafa í huga að hér er aðeins fjallað um hlutfallslegan kostnað við íbúðarfjármögnun. Almennt vaxtastig getur hæglega hækkað vegna þessara breytinga til skemmri tíma litið og þannig gæti húsnæðisfjármögnun orðið dýrari.

Hækkun láns hlutfalls mun í öðru lagi valda því að aðgangur að lánsfé úr Íbúðalánasjóði verður greiðari. Fyrir þá sem þegar fá 90% lán úr Íbúðalánasjóði skiptir þessi breyting ekki máli. Hún skiptir heldur ekki máli fyrir þá sem ekki hafa áhuga á meiri lánum á þeim vöxtum sem bjóðast. Fyrir aðra leiðir breytingin til þess að lánsfjártakmörkun er lyft og þeir munu nota meira lánsfé en ella. Að hluta til mun það koma í stað lána frá öðrum aðilum, en gera má ráð fyrir einhverri aukningu á skuldum heimilanna. Hækkun láns hlutfalls hefði því í för með sér aukna eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði og lægra eiginfjárframlag heimilanna. Í því síðara felst að fé sem við fyrstu sýn virðist vera augin húsnæðislán er í raun notað til að fjármagna neyslu. Erfitt er að meta umfang þessara áhrifa. Því nær sem heildarveðsetning eignar er 90% nú þegar, því minni eru áhrifin. Í þeim tilfellum þar sem heildarlánsfjármagn breytist ekki felast áhrifin í því að eiginfjármyndun í húsnæði gerist hægar, þar sem löng lán frá Íbúðalánasjóði koma í stað mun styttri lána frá bönkunum. Greiðslubyrði verður því léttari framan af og það getur örvað neyslu hjá þeim heimilum sem til þessa hafa ekki fengið allt það lánsfé sem þau sækjast eftir.

Hækkun hámarkslána hefur að hluta til hliðstæð áhrif og hækkun láns hlutfalls á lánsfjárhæðir, en líklega mun meiri þar sem til viðbótar aukast möguleikar þeirra sem í dag standa frammi fyrir lánsfjárskömmun að þessu leyti til að kaupa stærri og dýrari eignir. Möguleikar til að lækka eiginfjárstöðu í húsnæði með hagstæðu fjármagni frá Íbúðalánasjóði verða einnig meiri. Til nokkurra ára litið mun það stuðla að aukinni eftirspurn eftir húsnæði, hækkun fasteignaverðs og meiri einkaneyslu en ella.

Hægt er að færa fyrir því rök að langtímaáhrif ofangreindra breytinga séu minni en skammtímaáhrifin. Til dæmis má nefna að fasteignaverð mun til lengdar taka mið af byggingarkostnaði og að til lengdar skipta tekjur og vextir meira máli í ákvörðunum heimilanna en aðgangur að lánsfjármagni. Þá er ekki líklegt að þeim sem búa í eigin húsnæði muni fjölga stórlega, vegna þess hve hlutfallið er þegar orðið hátt. Hins vegar skiptir verulegu máli í hvaða efnahagslegu samhengi skammtímaáhrifa gæti. Breytingarnar eru því sérstaklega varhugaverðar ef þær gerast hratt á allra næstu árum og fara saman við topp stóriðjuframkvæmda sem reyna munu á þanþol hagkerfisins. Frekari örvun gæti við þessar aðstæður haft verri áhrif en allajafna og í versta falli orðið kornið sem fyllir mælinn, þannig að af hljótist verulegur óstöðugleiki með ófyrirsjáanlegum afleiðingum. Því er mikilvægt að farið verði varlega á þessu sviði næstu árin. Nokkuð langt aðlögunarferli, með hóflegum breytingum a.m.k. til ársins 2007, og sérstök varfærni við hækkun hámarkslána væri því æskileg.

*Fasteignaverð:* Áhrif á fasteignaverð verða að öðru óbreyttu til hækkunar yfir eitthvert árabil. Langtímasamband á milli fasteignaverðs og byggingarkostnaðar mun hins vegar setja verðhækkunum takmörk. Byggingarkostnaður mun hækka í samræmi við almennt verðlag annars vegar og breytingar á framleiðni í byggingariðnaði í hlutfalli við almenna framleiðni hins vegar. Breytingar á húsnæðisfjármögnun hafa ekki merkjanleg áhrif á þessa þætti til lengdar. Til skamms tíma gætu áhrifin hins vegar orðið töluverð en ómögulegt er að leggja á það talnalegt mat á þessu stigi. Í því sambandi skiptir máli hve líklegt er að eigendahópurinn stækki verulega og hversu fljótt hann fer í endanlegt húsnæði. Lauslegt mat bendir til að stækkun eigendahópsins verði líklega vart meiri en 2% og eftirspurn eftir húsnæði aukist e.t.v. um 2-3% til lengdar. Markast það af því hversu mikil íbúðareign er í upphafi og hvort greiðslumat muni setja kaupendum takmörk. Hins vegar er líklegt að fólk fari fyrr í stærra húsnæði, sérstaklega ef hámarkslán eru hækkuð, og það gæti valdið nokkurri hækkun fasteignaverðs um hríð.

*Veðsetning fasteigna:* Veðsetning fasteigna mun aukast, þótt aukin lán Íbúðalánasjóðs muni að nokkru leyti koma í stað annarra lána. Nánast útilokað er að leggja á þetta talnalegt mat. Rétt er þó að benda á að hingað til hafa húsnæðislán aukist tiltölulega hratt í framhaldi af breytingum. Næstu þrjú árin eftir að húsbréfakerfinu var komið á,

þ.e.a.s. 1990-1992, var árleg útlánaaukning íbúðalánasjóðanna að meðaltali um 25 ma.kr. á verðlagi 2002, þrátt fyrir samdrátt í þjóðar- búskapnum. Eftir að viðbótarlán voru leidd í lög með stofnun Íbúðalánasjóðs í ársbyrjun 1999, var útlánaaukningin 26 ma.kr. og 30 ma.kr. hvort áranna 2001 og 2002. Á sama tíma hafa veðsetning húsnæðis og skuldir heimilanna aukist.

*Skuldsetning heimilanna:* Skuldsetning heimilanna mun eitthvað aukast og er líklegt að hækkun hámarkslána muni þar skipta meira máli. Engin leið er að leggja á þetta talnalegt mat.

*Einkaneysla, sparnaður og hagvöxtur:* Verði breytingarnar til þess að skuldsetning heimila eykst og eiginfjármýndun í íbúðarhúsnæði minnkar þá mun einkaneysla aukast og sparnaður minnka um hríð. Hversu mikil þessi áhrif verða ræðst meðal annars af því hve mikið er í reynd dregið úr lánsfjárskömmun með þessum breytingum. Aukin neysla örvar hagvöxt um hríð en stuðlar einnig að misvægi í hagkerfinu við ríkjandi aðstæður. Til lengdar verða þessi áhrif hins vegar lítil sem engin. Hagvöxtur ræðst þá af vexti framleiðslugetu, sem ákvarðast af framboðshlið hagkerfisins, framboði vinnuafis, tækni, framleiðni o.s.frv. Þegar til lengdar lætur skipta vextir og tekjur einnig meira máli varðandi neyslu en aðgangur að lánsfé.

## *2. Húsbréfaeign erlendra fjárfesta*

Ekki er unnt að áætla með nokkurri vissu hve mikil áhrif aukin húsbréfaútgáfa hefur á húsbréfaeign erlendra aðila og fjárfestingar þeirra í húsbréfum á næstu árum. Ekki er talið að framboð nýrra húsbréfa hafi til þessa verið takmarkandi þáttur í kaupum erlendra aðila á húsbréfum. Á hinn bóginn er líklegt að fækkun og stækkun útgefina flokka muni auka áhuga erlendra aðila á fjárfestingu í þessum bréfum.

Ef breytingarnar leiða til aukinna kaupa erlendra fjárfesta á íslenskum skuldabréfum gæti það um tíma og við tiltekna efnahagslegar forsendur leitt til lækkunar á ávöxtunarkröfu og hækkunar á gengi krónunnar. Slík þróun hefði jafnframt í för með sér aukna áhættu, einkum í formi vaxta- og gengisáhættu, fyrir íslenska fjármálakerfið. Við breyttar aðstæður gætu erlendir fjárfestar ákveðið fyrirvaralaust að losa á markað mikið magn skuldabréfa á stuttum tíma eins og gerst hefur í öðrum löndum.<sup>1</sup> Þetta gæti haft alvarlegar afleiðingar fyrir innlendan gjaldeyris-, skuldabréfa- og peningamarkað og þar með fjármálalegan og efnahagslegan stöðugleika.

Breytingarnar, samhliða auknum kaupum erlendra fjárfesta á íslenskum skuldabréfum, væru líklegar til að auka heildarskuldbindingar þjóðarbúsins gagnvart útlöndum. Til skemmri tíma litið gæti þetta

---

<sup>1</sup> Sjá einnig Peningamál 2003/3, bls. 2 og 24.

virkað hamlandi á hækkun láns hæfiseinkunnar Íslands en matsfyrirtækin hafa lýst því yfir að há skuldastaða þjóðarbúsins, einkum erlendar skammtímaskuldir, hafi neikvæð áhrif á láns hæfismatið. Þegar til lengri tíma er lítið er ekki útilokað að breytingarnar gætu stuðlað að lækkun einkunnarinnar ef matsfyrirtækin teldu þær leiða til ofþenslu og hækkunar skuldahlutfalls þjóðarbúsins auk þess að skapa hættu á óstöðugleika ef væntingar breyttust skyndilega.<sup>2</sup> Slíkt myndi hafa óheppileg áhrif á fjármagnsmarkaðinn og fjármögnunarmöguleika og lánskjör ríkissjóðs, lánastofnana og annarra íslenskra fyrirtækja. Þess má jafnframt geta að verði farin sú leið, sem líkleg virðist, að miða útreikning á eiginfjárkröfum fjármálfyrirtækja skv. væntanlegum Basel II-reglum við láns hæfiseinkunn ríkja gæti slök einkunn Íslands með beinum hætti dregið úr samkeppnishæfni íslenskra fjármálfyrirtækja.

### *3. Afföll/ yfirverð húsbréfa*

Óvarlegt er að setja fram spá um áhrif ofangreindra breytinga á verðlagningu húsbréfa. Framboð og eftirspurn munu ráða verði eins og ávallt. Seðlabankinn vekur hins vegar sérstaka athygli á hver áhrifin geta orðið af vaxandi erlendri eign í húsbréfum eins og gert var hér að framan. Þrátt fyrir að húsbréfamarkaðurinn sé virkasti hluti íslensks skuldabréfamarkaðar er hann agnarsmár í alþjóðlegum samanburði. Ekki þarf því stórar fjárhæðir í kaupum og sölu til að hreyfa verð og þar með að hafa áhrif á afföll/yfirverð húsbréfa. Ekki er víst að íslenski markaðurinn vilji eða geti tekið við allri þeirri aukningu sem yrði í húsbréfaútgáfu vegna fyrrgreindra breytinga, jafnvel þótt lífeyrissjóðirnir ættu að hafa meira fé til ráðstöfunar til kaupa á húsbréfum þar sem telja má að eftirspurn eftir sjóðsfélagalánum dragist eitthvað saman við breytingarnar. Ef af breytingunum verður og yfirverð á húsbréfum á ekki að lækka eða afföll að aukast sem afleiðing þess verður að gefa sér þá forsendu að erlendir fjárfestar kaupi meira af húsbréfum en verið hefur. Eins og sagt var frá hér að framan getur áhugi erlendra fjárfesta dvínað snögglega ef tiltrú þeirra á íslensku efnahagslífi minnkar eða aðstæður breytast á erlendum mörkuðum og kæmi það að sjálfsögðu fram í lægra yfirverði eða auknum afföllum á húsbréfum.

### *4. Verðbólga, peningamálastjórn og gengi*

Að öðru óbreyttu eykst verðbólga um hríð vegna skammtímaáhrifa breytinganna ef ekki yrði gripið til mótvægisáðgerða. Tímabundið mun

---

<sup>2</sup> Í þessu sambandi má benda á að í nýlegri skýrslu Alþjóðagjaldeyrissjóðsins er eindregið mælt gegn hækkun lánshlutfalls húsnæðislána þar sem hækkunin myndi við núverandi ástæður ýta undir þenslu sem og hækkun vaxta og gengis. Sjá, IMF: Iceland – Staff Report for the 2003 Article IV Consultation, 30. júlí 2003, bls. 12 (11. mgr.), 18 (14. mgr.) og 27 (37. mgr.).

það kalla á eitthvað hærri vexti en ella. Hærri vextir stuðla að því að verðbólga haldist nálægt markmiði og langtímaáhrif á verðbólgu og vexti ættu því ekki að verða nein. Engin leið er að spá fyrir um áhrif á gengi krónunnar. Það gæti hækkað um hríð vegna aukinna kaupa erlendra fjárfesta á húsbréfum, en gengið gæti einnig lækkað ef breytingarnar draga úr tiltrú á stöðugleika.

### *5. Vaxtamunur Íbúðalánasjóðs*

Vaxtamunur í núverandi kerfi Íbúðalánasjóðs er 0,35% og þar af fara 0,2% í afskriftasjóð en 0,15% fara til reksturs sjóðsins. Þrátt fyrir að lán til fasteignakaupa með veði í viðkomandi fasteign séu álitin með öruggari útlánnum er ljóst að eftir því sem lán er herra hlutfall af virði viðkomandi fasteignar eykst mögulegt tap lánveitanda. Því er nauðsynlegt að með hækkun lánshlutfalli aukist vaxtamunurinn og að sú aukning verði sett til hliðar í afskriftasjóð. Seðlabankinn getur ekki metið hver þessi afskriftaþörf er með þeim gögnum sem hann hefur undir höndum en gera má ráð fyrir að sérfræðingar Íbúðalánasjóðs geti metið hana með aðstoð Fjármálaeftirlitsins.

### *6. Afskriftareikningur og eiginfjárbinding*

Við fyrrgreindar breytingar eykst kerfislægt mikilvægi Íbúðalánasjóðs í fjármálakerfinu. Hætta á vanskilum og útlánatapi hjá sjóðnum myndi jafnframt vaxa þótt fasteignaverð héldist áfram hátt. Þessi hætta myndi magnast við verulega niðursveiflu fasteignaverðs og/eða efnahagssamdrátt. Raunverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu hefur undanfarna mánuði verið um 45% herra en í ársbyrjun 1996. Ef lánshlutfall væri komið í 90% og raunverð húsnæðis lækkaði til þess sem það var 1996 myndi verðmæti fullveðsettra eigna falla verulega niður fyrir verðmæti áhvílanda lána. Við slíkar aðstæður myndu vanskil aukast og trúlega hafa í för með sér umtalsvert tap Íbúðalánasjóðs.

Þess ber að geta að sjóðurinn er starfræktur samkvæmt sérlögum og telst ekki til fjármálafyrirtækja.<sup>3</sup> Honum er því ekki skylt skv. lögum að uppfylla skilyrði sem fjármálafyrirtæki verða að standast, t.d. kröfu um lágmarks eigið fé. Lög nr. 44/1998 um húsnæðismál kveða á um að Fjármálaeftirlitið skuli hafa eftirlit með að húsbréfadeild starfi í samræmi við þau lög.<sup>4</sup> Eftirlitið er hins vegar allt annars eðlis og takmarkaðra en eftirlit með fjármálafyrirtækjum.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Sjá 2. mgr. 4. gr. laga nr. 161/2002.

<sup>4</sup> 1. mgr. 27. gr. laganna hljóðar svo:

*Fjármálaeftirlitið skal hafa eftirlit með því að starfsemi húsbréfadeildar sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer eftir ákvæðum laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Haft skal eftirlit með útgáfu húsbréfa og fjárhag húsbréfadeildar. Skal*

Æskilegt væri að Íbúðalánasjóður yrði látinn falla undir lög um fjármálafyrirtæki sem tóku gildi í byrjun þessa árs. Hann yrði þá að uppfylla kröfur sem gerðar eru til fjármálafyrirtækja, þ.m.t. um eigið fé. Seðlabankinn hefur ekki aðgang að upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að reikna út núverandi eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs með sama hætti og það er reiknað fyrir fjármálafyrirtæki. Hann getur því ekki metið hugsanlega hækkun eiginfjár og útlánakjara. Verði starfsemi Íbúðalánasjóðs ekki felld undir lög um fjármálafyrirtæki má nefna þann möguleika að honum yrði gert að birta samskonar upplýsingar um eiginfjárstöðu og lúta samskonar eftirliti og fjármálafyrirtæki.

### 7. Áhrif á fjármálakerfið og stöðugleika þess

Útlánaaukning Íbúðalánasjóðs getur dregið úr útlánaeftirspurn í bankakerfinu og lífeyrissjóðum. Við fyrstu sýn virðist sem þetta hefði jákvæð áhrif á fjármálastöðugleika. Þess ber hins vegar að geta að almennt er litið svo á að í fjármálaþjónustustarfsemi sé húsnæðislánamarkaðurinn öruggari en aðrir lánamarkaðir, t.d. neyslu-, rekstrar- og fjárfestingalánamarkaðir. Húsnæðislán hafa að vissu marki verið talin mynda kjölfestu í rekstri banka þar sem þau fela í sér minni útlánaáhættu en ýmsir aðrir lánaflokkar.<sup>6</sup> Hlutdeild Íbúðalánasjóðs á húsnæðislánamarkaðnum hefur torvelað íslenskum bönkum að bjóða húsnæðislán og þar með nýta sér þau í þessu skyni. Með breytingunum yrði enn frekar þrengt að íslenska bankakerfinu að þessu leyti.

Breytingarnar auka verulega hlutdeild og áhrif ríkisins á lánamarkaði hérlendis. Almennt er talið að slík þróun sé óæskileg að því gefnu að á viðkomandi markaði starfi örugg fjármálafyrirtæki sem veitt geti trausta og hagkvæma fjármálaþjónustu. Í samræmi við þetta hefur ríkisstjórnin fylgt þeirri stefnu að draga úr beinni þátttöku ríkissjóðs í fjármálaþjónustu. Telja verður að samkeppni á lánamarkaði og í fjármálaþjónustu sé afar þýðingarmikil fyrir þróun skilvirkra fjármála- markaða og skilvirks fjármálakerfis. Núverandi hlutdeild ríkisins á húsnæðislánamarkaði er með því mesta sem þekkist. Með því að auka hana frekar er hætt við að dragi úr samkeppnishæfni fjármálafyrirtækja

---

*Íbúðalánasjóður veita Fjármálaeftirlitinu allar þær upplýsingar sem það telur nauðsynlegar. Í þeim mæli sem Fjármálaeftirlitið telur nauðsynlegt til að meta fjárhagsstöðu húsbrefadeildar hefur það rétt til að afla upplýsinga og láta fara fram vettvangsrannsóknir hjá öðrum deildum Íbúðalánasjóðs.*

<sup>5</sup> Í fyrrnefndri skýrslu Alþjóðagjaldeyrissjóðsins er hvatt til þess að Íbúðalánasjóði verði gert að uppfylla tilteknar varúðarreglur. Sjá IMF: Iceland – Staff Report for the 2003 Article IV Consultation, 30. júlí 2003, bls. 21 (22. mgr.).

<sup>6</sup> Í fyrrnefndri skýrslu Alþjóðagjaldeyrissjóðsins bls. 25 (29. mgr.) er hvatt til þess að starfsemi Íbúðalánasjóðs verði takmörkuð við félagsleg markmið og að meginhluti veðlánastarfsemi verði opnuð fyrir bankakerfinu. Hér má einnig minna á það sem fram kom í máli sendinefndarinnar um mikilvægi húsnæðislána fyrir bankakerfið.

á lánamarkaðnum með óæskilegum afleiðingum fyrir skilvirkni fjármálakerfisins.

Starfsemi íslenskra banka á lánamarkaði er gert að lúta sambærilegum reglum og gilda í öðrum ríkjum á Evrópska efnahagssvæðinu, m.a. að því er varðar varúðarreglur, eftirlit og samkeppni. Vert er að huga að áhrifum breytinganna á stöðu íslenskra banka að þessu leyti. Hugsanlega gætu áhrif ríkisins á þessu sviði dregið úr samkeppnishæfni íslenskra banka innan Evrópska efnahagssvæðisins. Hér má hafa í huga 59. gr. EES-samningsins.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ákvæðið hljóðar svo:

1. Eigi í hlut opinber fyrirtæki, og fyrirtæki sem aðildarríki EB eða EFTA-ríki veita sérstök réttindi eða einkarétt, skulu samningsaðilar tryggja að hvorki séu gerðar né viðhaldið nokkrum þeim ráðstöfunum sem fara í bága við reglur samnings þessa, einkum reglur sem kveðið er á um í 4. gr. og 53. - 63. gr.

2. Reglur samnings þessa, einkum reglurnar um samkeppni, gilda um fyrirtæki sem falið er að veita þjónustu er hefur almenna efnahagslega þýðingu eða eru í eðli sínu fjáröflunareinkasölur, að því marki sem beiting þeirra kemur ekki í veg fyrir að þau geti að lögum eða í raun leyst af hendi þau sérstöku verkefni sem þeim eru falin. ...