

Nefndarsvið Alþingis
b.t. Efnahags- og viðskiptanefndar

Reykjavík, 18. mars 2022

Efni: Umsögn mál nr. 76, 152 löggjafarþing 2021 – 2022, þingskjal 76; um frumvarp til breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda og lögum um nauðungarsölu

Landssamtök lífeyrissjóða (LL) telja vel ígrundaðar reglur um neytendavernd í tengslum við lán til neytenda mikilvægar. Þá hafa lífeyrissjóðir lagt áherslu á innleiðingu laga um fasteignalán til neytenda í starfsemi sinni. Með þeim lögum og vandaðri framkvæmd er lántökum tryggð mikilsverð réttindi. Í því frumvarpi sem hér um ræðir er lagt til að áhættutaka lántaka af fasteignaláni takmarkist við söluverð á nauðungarsölu. Slíkt er til þess fallið að takmarka og skýra áhættu lántaka við töku fasteignaveðláns en að sama skapi að auka áhættu lánveitenda.

Í þessu sambandi er vert að hafa í huga að þær tillögur sem lagðar eru til í ofangreindu frumvarpi kunna að leiða til breytinga á skilmálum þeirra lána sem neytendum standa til boða í þá veru að þau þrengist. Þá skiptir hér máli að lán til neytenda með veði í fasteign eru ekki bundin eingöngu við fjármögnun hinnar veðsettu eignar heldur getur lántaki nýtt þau, eðli máls samkvæmt, til hverra þeirra hluta sem hann kýs. Það er því ekki óumdeilt að lánveitandi eigi að bera sérstaka áhættu vegna fasteignalána umfram annars konar lánveitingar. Þá er einnig rétt að líta til þess að í frumvarpinu er ekki litið til þess að skuldari kann að eiga aðrar eignir, jafnvel umtalsverðar eignir. Það kann því að orka tvímælis að tryggja honum rétt til eftirgjafar óveðtryggðra krafna vegna fasteignaláns.

LL styðja almennt sjónarmið sem lúta að eðlilegri neytendavernd. Hins vegar skiptir máli að skoða slíkar tillögur heildstætt. Samtökin vilja benda á að mikilvægt er að hafa í huga að ef lögfest verður sú regla að eftirstöðvar skuldar, þ.e. sá hluti sem ekki fæst greiddur af fullnustu fasteignaveðs, falla niður er viðbúið að það hafi almennt séð áhrif á lánveitingar til neytenda. Þar kemur m.a. til skoðunar að breytingin gæti haft þau áhrif að lánveitendur telji sig hafa minna svigrúm í tengslum við greiðslufresti og beitingu annarra greiðsluferfiðleikaúrræða þar sem slíkt gæti leitt til aukinna afskrifta lánveitanda. Þá skal tekið fram að sú breyting sem lögð er til getur jafnframt haft áhrif á veðhlutfall, þ.e. sem hlutfall lánsfjárhæðar af verðmæti fasteignar, gæti lækkað og þá kann að vera að úrræðið gæti leitt til einhverrar vaxtahækkunar ef lánveitandi metur það svo að það auki útlánaáhættu marktækt.

Varðandi breytingar sem lagðar eru til á ákvæðum laga um nauðungarsölu vilja samtökin benda á að eðlilegt er að leitað sé álit dómsmálaráðuneytisins. Mikilvægt er að breytingar á lögum sem varða fullnusturéttarfar séu skoðaðar í samhengi við aðrar reglur sem gilda á því sviði. Er varðar breytingar á lögum um nauðungarsölu vilja samtökin sérstaklega benda á að varhugavert er að

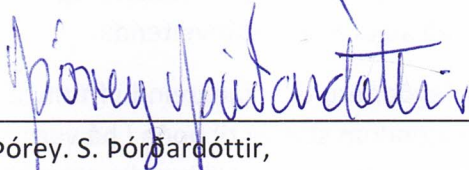
stytta fyrningartíma eldri krafna, þ.e. frá því fyrir mögulega gildistöku laganna, sbr. 7. gr. frumvarpsins, en þar gætu m.a. komið inn sjónarmið um afturvirkni laga. Í öllu falli eru slík afturvirk ákvæði til þess fallin að draga úr fyrirsjáanleika á markaði og auka á réttaróvissu.

Með vísan til framagreinds telur LL ekki tilefni til að lögfesta frumvarpið, í það minnsta ekki í óbreyttri mynd. LL eru fús til að veita frekari upplýsingar ef eftir því er leitað.

Þá vilja LL leggja áherslu á að fasteignalán til neytenda er vara á samkeppnismarkaði í skilningi samkeppnislaga. Því taka samtökin eðli málsins samkvæmt ekki afstöðu til þess hvaða reglur sé eðlilegt að gildi í þessum efnum hjá einstaka lífeyrissjóðum sem veita fasteignalán til neytenda. Framangreindar ábendingar og sjónarmið ber einungis að skoða í því samhengi að verið er að fjalla um almenna lagaumgjörð um þá starfsemi sem hér um ræðir.

Virðingarfyllt,

f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða,



Þórey. S. Þórðardóttir,
framkvæmdastjóri