

Nefndarsvið Alþingis  
Efnahags- og viðskiptanefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 5. janúar 2016

**Efni: Umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða um frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda, 383. mál.**

Með tölvupósti frá nefndarsviði Alþingis, dags. 8. desember s.l., var Landssamtökum lífeyrissjóða (LL) sent til umsagnar 383. mál sem varðar frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Jafnframt því að veita eftirfarandi umsögn lýsa samtökin sig reiðubúin til senda fulltrúa fyrir nefndina til að skýra frekar einstakar ábendingar og athugasemdir og eftir atvikum að svara spurningum nefndarmanna.

LL eru sammála því meginmarkmiði frumvarpsins að styðja við neytendavernd og að gerðar séu faglegar kröfur til lánveitenda sem veita lán til neytenda í atvinnuskyni. Það er þó mat LL að með frumvarpinu sé í ákveðnum tilvikum mælt fyrir um skyldur lánveitanda með helst til of almennum, matskenndum og huglægum hætti. Þá sýnist í sumum tilvikum vera lögð heldur mikil áhersla á að lánveitanda sé ætlað að hafa vit fyrir lántaka, ef svo má að orði komast. Ástæður þessa má þó í ýmsum tilvikum rekja til efnis þeirrar tilskipunar sem verið er að innleiða.

Margir lífeyrissjóðir hafa veitt sjóðfélögum sínum fasteignaveðlán um áratuga skeið. Þeir búa því að langri hefð í þessum efnum og reynslu sem gerir þeim kleift að sinna faglegri þjónustu við lántakendur. Á grundvelli gildandi laga um neytendalán nr. 33/2013 hafa viðkomandi lífeyrissjóðir, eðli málsins samkvæmt, þegar innleitt flesta þá þætti sem mælt er fyrir um í fyrirbyggjandi frumvarpi. Þó liggur fyrir að um einhver nýmæli og áherslubreytingar er að ræða eins og nánar er gert grein fyrir í frumvarpinu. Auk beinna lánveitinga til sjóðfélag hafa lífeyrissjóðir frá öndverðu verið virkir þátttakendur í fjármögnun húsnæðislánakerfis á hverjum tíma. Sjóðirnir, og þar með sjóðfélagar, hafa því víðtæka hagsmuni af því að lagaumgjörð um slíkar lánveitingar sé traust. Er þá m.a. til tvenns að líta. Annars vegar að tryggja traustar forendur við lánveitingu þannig að dregið sé úr líkum á því að lántaki reisi sér hurðarás um öxl og sem bestar líkur séu á farsælli endurgreiðslu lánsfjárhæðarinnar. Hins vegar að þrengja ekki um of að svigrúmi til lánveitinga því með þeim hætti getur athafnafrelsi einstaklinga til lántöku verði þrengt of mikið.

## Umsögn um einstaka greinar frumvarpsins:

1. Í 2. mgr. 5. gr. segir;

*„Lánveiting, lánamiðlun og veiting lánaáðgjafar skal byggjast á upplýsingum um aðstæður neytanda og tekið skal tillit til óska sem neytandi kemur sérstaklega á framfæri. Jafnframt skal byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum.“*

Í greinargerðinni með frumvarpinu segir;

*„Í 2. mgr. kemur jafnframt fram að byggja skuli á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum og er hér fyrst og fremst átt við ef neytandi er að fara á eftirlaun á allra næstu árum. Þó geta aðrir þættir, t.d. sem neytandi upplýsir um, komið til skoðunar“*

LL gerir ekki athugasemd við það að lánveiting og veiting lánaáðgjafar skuli byggjast á upplýsingum um aðstæður neytanda og að tekið sé tillit til þeirra óska sem neytandi kemur sérstaklega á framfæri. Aftur á móti gera LL athugasemd við síðari málslið 2. mgr. þar sem fram kemur m.a. að við lánveitingu skuli byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum. Að mati LL er hér um allt of huglægt og matskennt ákvæði að ræða. Erfitt verður fyrir lánveitendur að þurfa að meta hvað kunni eða gæti komið upp á lánstíma, en líta ber til þess að fasteignalán eru oft veitt til 40 ára. Sem dæmi um túlkunarvanda sem upp kemur vegna framangreinds ákvæðis má nefna hvort það teljist ekki góðir viðskiptahættir lánveitanda í skilningi ákvæðisins að lána neytendum sem eru orðnir 60 ára gamlir lán til 40 ára. Stæði þeim þá eingöngu til boða að taka 10 ára lán? Að mati LL er hér um of íþyngjandi og matskennt ákvæði að ræða. Því er lagt til að þessi málsliður 2. mgr. 5. gr. verði tekinn úr frumvarpinu.

2. Í 7. mgr. 22. gr. frumvarpsins segir;

*„Við ákvörðun um lánveitingu skuli lánveitandi taka tillit til þátta sem skipta máli við mat á framtíðarhorfum neytanda til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi um fasteignalán.“*

Hér eiga sömu sjónarmið við og að framan er greint vegna 2. mgr. 5. gr. Í dæmaskyni er í greinargerð vísað til lækkunar á tekjum þegar lánstíminn varir fram á eftirlaunaaldur eða eftir atvikum hækkun á útlánsvöxtum eða óhagstæða breytingu á gengi gjaldmiðils. LL vilja vekja athygli á því að ákvæði sem þetta er mjög matskennt og leggur um margt óræðar skyldur á lánveitanda. Hafa ber í huga að fasteignalán eru gjarnan til margra ára, t.d. 25 til 40 ára, þannig að tilvísun til mögulegrar lækkunar tekna vegna starfsloka sökum aldurs gæti átt við um stóran hluta lántaka. Eðlilegt getur verið að mæla fyrir um að lánveitanda sé rétt að benda lántaka á möguleg áhrif breyttra forsendna til framtíðar litið. Hins vegar sýnist hér gengið lengra en þörf er á til

að gæta réttmætra hagsmuna lántaka. Þá má hafa í huga í þessu sambandi að gera má ráð fyrir því að margir lántakendur sem taka fasteignaveðlán til nokkurra áratuga gera ráð fyrir því að selja hina veðsettu eign þegar dregur að starfslokum og minnka þá jafnframt skulda- og greiðslubyrði. Í greinargerð kemur fram að nefnt ákvæði taki mið af tilskipun ESB. LL telur þrátt fyrir það tilefni til að huga að orðalaginu m.t.t. framangreindra ábendinga, innan þess svigrúms sem tilskipunin kann að veita og ekki ganga lengra en nauðsynlegt þykir. Ekki verður heldur séð að ákvæði þetta sem og fyrrgreind 7. mgr. 22. gr. sé neytendum sérstaklega til hagsbóta, en eins og að framan greinir hafa lántakar t.d. þann möguleika að selja fasteign sína við starfslok og minnka þannig skulda- og greiðslubyrði. Ekki verður annað séð en að ákvæði þessi skerði að óþörfu frelsi einstaklinga til lántöku.

3. Í 10. mgr. 22. gr. frumvarpsins segir;

*„Lánveitanda er óheimilt að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að greiðslumat hafi verið framkvæmt með röngum hætti, sé það til þess fallið að valda neytanda tjóni.“*

Eðlilegt kann að vera að setja lánveitanda ákveðnar skorður í þessu tilliti sbr. m.a. röksemdir í greinargerð með ákvæðinu. Hins vegar skal bent á að sú aðstaða gæti komið upp að neytandi fái viljrði um lán sökum mistaka. Sem dæmi má taka ef upplýsingar um laun eru t.d. skráðar rangt inn í greiðslumat af hálfu lánveitanda fyrir mistök og greiðslumatið gefur því ekki rétta mynd af fjárhagsstöðu neytanda. Lánveitandi kemst að því áður en lán er veitt að niðurstaða greiðslumats er í raun neikvæð og ekkert sem bendir til þess að líklegt sé að neytandi geti staðið í skilum með lánið. Skilyrði til lánveitingar skv. 6. mgr. 22. gr. frumvarpsins eru því ekki uppfyllt. Hins vegar sýnist nefnd 10. mgr. leiða til þess að lánveitanda bæri engu að síður að veita lánið. Hér sýnist vera um ákveðna mótsögn að ræða. Telja verður það óeðlilegt að veita neytanda lán þegar öll líkindi standa til þess að hann muni ekki geta staðið undir greiðslubyrði þess. Verði neytandi fyrir tjóni vegna mistaka við gerð greiðslumats væri eðlilegast að almennar reglur skaðabótaréttar tækju til slíkra atvika.

4. Í 5. tölulið 23. gr. frumvarpsins segir;

*„Ekki er skylt að framkvæma lánshæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vegna:*

.....

*5.tl. Tímabundinnar yfirtöku erfingja á samningi um fasteignalán, í allt að tólf mánuði.“*

Í skýringum við 5. tölulið 23. gr. kemur fram að lagt sé til að heimilt verði að veita neytanda fasteignalán án þess að framkvæma lánshæfis- eða greiðslumat ef um er að ræða skuldskeytingu fasteignaláns til erfingja. Ekki þyki sanngjarnt að gera kröfu um að erfingjar, t.d. eftirlifandi maki, þurfi að fara í gegnum lánshæfis- og greiðslumat til að geta tekið við láni sem hvílir á fasteign sem fengin er í arf. LL taka undir þessi sjónarmið. Hins vegar sýnist m.v.t. orðalags 5. töluliðar 23. gr. frumvarpsins að það vanti inn þessa heimild í frumvarpstextann þar sem hún kveður eingöngu á um tímabundna yfirtöku erfingja en tekur t.d. ekki til erfingja sem situr í óskipti búi eftir eftirlifandi maka.

5. Í 37. gr. frumvarpsins segir;

*„Áður en lánveitandi krefst nauðungarsölu á grundvelli samnings um fasteignalán skal neytanda veitt færi á að óska eftir úrræðum, svo sem endurfjármögnun eða skilmálabreytingu láns, sem gætu leyst greiðsluferfiðleika neytanda.“*

Greinin byggir á 1. mgr. 28. gr. tilskipunar 2014/17/ESB sem segir efnislega að aðildarríki skuli gera ráðstafanir til að hvetja lánveitendur til að sýna eðlilegt umburðarlyndi áður en krafist er nauðungarsölu. Velta má því fyrir sér hvort fullnægja mætti þessum markmiðum tilskipunarinnar með öðrum hætti, svo sem með því að veita neytendum aukna fresti til þess að leita lausna áður en heimilt er að óska nauðungarsölu. Aðstæður geta verið með ýmsum hætti og með því að nefnd sé sérstaklega endurfjármögnun eða skilmálabreyting í ákvæðinu þá kunna neytendur að öðlast væntingar um slíkar fyrirgreiðslur óháð því hvort aðstæður gefa tilefni til þess. Einnig er gerð athugasemd við orðalagið „skal neytanda veitt færi á“ sem gefur til kynna að lánveitandi skuli eiga frumkvæði á því að bjóða einhver slík úrræði.

6. Í 1. mgr. 38. gr. frumvarpsins segir;

*„Glati samningur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans.“*

Ákvæðið byggir á 2. málslíð 5. mgr. 28. gr. tilskipunar 2014/17/ESB sem segir efnislega að aðildarríki skuli gera ráðstafanir sem liðka fyrir endurgreiðslu eftirstöðva sem verja hagsmuni neytenda. Taka þyrfti nánar fram í ákvæðinu á hvaða grundvelli lánveitanda sé skylt að bjóða upp á samkomulag um endurgreiðslu eftirstöðva skv. framangreindu. Til dæmis gæti komið fram að lánveitandi geti gert kröfu um að fyrir liggi fullnægjandi upplýsingar um fjárhag lántaka, að líta megi til eignastöðu og fara fram á tryggingar séu þær til staðar, að ekki sé hætt á undanskoti eigna og að greiðslugeta gefi tilefni til þess að eftirstöðvar verði endurgreiddar innan hæfilegs tíma. Að mati LL er nauðsynlegt að kveða á um slíkt þar sem ákvæðið takmarkar beitingu annarra lögættra úrræða.

Virðingarfyllst,

f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða,

Þórey S. Þórðardóttir,  
framkvæmdastjóri