



Nefndarsvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
sent á umsagnargátt Alþingis

Reykjavík, 23. apríl 2025

Efni: Umsögn Samtaka iðnaðarins og Samtaka atvinnulífsins vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 (CRR III), 263 mál.

Samtök iðnaðarins og Samtök atvinnulífsins (hér eftir „samtökin“) hafa tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002 (CRR III), 263 mál. Um er að ræða innleiðingu í landsrétt á reglugerð (ESB) 2024/1623 (hér eftir „CRR III-gerð“), sem varðar banka og aðrar lánastofnanir.

Meginmarkmið CRR III-gerðarinnar er að efla viðnámsþrótt lánastofnana, með því að gera eiginfjárkröfur áhættunæmari þannig að þær endurspegli betur áhættu sem lánastofnanir standa frammi fyrir og treysta þannig fjármálastöðugleika. Samkvæmt greinargerðinni með frumvarpinu varða veigamestu breytingar þess eiginfjárkröfur til lánastofnana sem snúa að fasteignalánum, mati á virði fasteignaveða og áhættuvogum framkvæmdalána. Þessar breytingar koma að mati samtakanna til með að hafa áhrif á húsnæðismarkaðinn hér á landi en lengi hefur verið bent á þá alvarlegu stöðu að of fáar íbúðir hafa verið byggðar miðað við þarfir samfélagsins og samdráttur er í uppbyggingu íbúða sem rekja má til hás fjármagnskostnaðar, skipulagsmála og lóðaskorts.

Breyttar áhættuvogir og eiginfjárkröfur

Samtökin taka undir áhyggjur Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF) varðandi fyrirhugaðar breytingar á eiginfjárlutfalli byggingarverktaka í framkvæmdalánum vegna íbúðarhúsnæðis. Samkvæmt samráðsskjali Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar er lagt til að lágmarkseiginfjárframlag verði hækkað úr 20% í 35%. Óformleg könnun SFF bendir til þess að fá, ef nokkur, byggingarverkefni síðustu ára hefðu uppfyllt slíkt hlutfall. Afleiðingin yrði sú að flest, ef ekki öll, verkefni myndu falla í 150% áhættuvog, sem myndi hækka vaxtakostnað og leiða til hækkunar á byggingarkostnaði. Að öðru óbreyttu gæti slík þróun haft í för með sér neikvæð áhrif á framboðshliðina þvert á þörf til næstu ára.

Í ljósi framangreinds benda samtökin einnig á að þar sem fáir uppbyggingaraðilar uppfylla þau skilyrði sem fram koma í frumvarpsdrögunum gæti það leitt til alvarlegrar fákeppni þegar kemur að uppbyggingu húsnæðis. Samtökin telja að slík breyting gæti haft verulega neikvæð áhrif á húsnæðismarkaðinn og leggja því áherslu á að stjórnvöld og eftirlitsstofnanir horfi til þess hvernig tryggja megi jafnvægi milli fjárhagslegs stöðugleika og nauðsynlegs framboðs á íbúðarhúsnæði.

Frumvarpið felur einnig í sér hærri áhættuvog fyrir fasteignalán sem gefur til kynna að veðhlutfall fasteignalána hafi bein áhrif á vaxtakjör lántakenda. Ef horft er einungis á breytingu á áhættuvogum gætu þær leitt til þess að ungt og efnaminna fólk, sem leggur fram hlutfallslega minna eigið fé, þurfi að greiða hærri útlánavexti en áður. Efnameira fólk, sem leggur fram hlutfallslega mikið eigið fé, gæti aftur á móti greitt lægri vexti eftir breytingu.



Samræmi við stefnu stjórnvalda um uppbyggingu húsnæðis

Stjórnvöld hafa sett fram metnaðarfull markmið um húsnæðismál í stjórnarsáttmála sínum. Þar er lögð sérstök áhersla á bráðaaðgerðir til að fjölga íbúðum hratt og kerfisbreytingar sem miða að jafnvægi á húsnæðismarkaði. Meðal aðgerða sem ríkisstjórnin hefur kynnt eru breytingar á reglum um skammtímaleigu, einföldun regluverks í mannvirkja- og skipulagsmálum, nýting ríkislóða til uppbyggingar og stuðningur við húsnæðisfélög án hagnaðarsjónarmiða. Þá er stefnt að því að hvetja lífeyrissjóði til að koma að uppbyggingu húsnæðis.

Frumvarpið gengur í raun þvert á framangreindar áherslur stjórnvalda og því nauðsynlegt að fylgjast vel með þróun í kjölfar innleiðingarinnar. Með því að hækka fjármagnskostnað íbúðafjármögnunar og auka kostnað við uppbyggingu nýrra íbúða vinnur frumvarpið gegn yfirlýstum markmiðum stjórnvalda um aukið húsnæðisöryggi og lækkun húsnæðiskostnaðar. Samhliða innleiðingunni þurfa stjórnvöld því að tryggja að lagaumhverfið og aðrar markvissar aðgerðir styðji við markmið þeirra um aukna húsnæðisuppbyggingu, fremur en að skapa frekari hindranir fyrir uppbyggingu.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka iðnaðarins


Jóhanna Klara Stefánsdóttir
sviðsstjóri mannvirkjasviðs

f.h. Samtaka atvinnulífsins



Heiðrún Björk Gísladóttir
lögmaður