



Hræðsluáróður um óverðtryggð lán

Nýlega hafa bæði varaseðlabankastjóri og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun talið ástæðu til að vara við því að breytilegir vextir óverðtryggðra lána geti hækkað. Rétt eins og það sé ekki augljóst hvað orðið “breytilegir” þýðir eða neytendur geri sér ekki grein fyrir því að slíkar breytingar geti orðið bæði til hækkunar og lækkunar.

Þessar áhyggjur opinberra aðila eru athyglisverðar því aldrei hefur opinber stofnun varað neytendur við því að verðtryggð lán og afborganir þeirra hækki alltaf í takt við verðbólgu hvort sem hún er lítil eða mikil og aldrei nokkurn tímann hefur opinber stofnun varað við því að snörp hækkun verðbólgu geti svipt lántakendur verðtryggðra lána öllu eigin fé í húsnæði sínu með óafturkræfum hætti, líkt og gerðist í bankahruninu.

Það er einnig athyglisvert að þrátt fyrir þessar áhyggjur af neytendum hafa sömu opinberu aðilar látið það algjörlega átölulaust að lækkun stýrivaxta skili sér ekki að fullu til lántakenda. Þeir hafa t.d. á undanförunum mánuðum ekkert skipt sér af því að vextir íbúðalána hjá bönkunum hafi lækkað um aðeins 42% þó að stýrivextir Seðlabanka Íslands hafi lækkað um 78%. Hér er um að ræða vaxtamun og upphæðir sem íslensk heimili munar verulega um bæði til lengri og skemmri tíma.

Það er full ástæða til að benda þessum aðilum á að neytendur eiga þessa miklu vaxtalækkun inni hjá bönkunum og ef hún myndi skila sér að fullu, ættu óverðtryggðir vextir íbúðalána að vera 1,33% og allar áhyggjur því ástæðulausar.

Hvað varðar verðtryggð lán þá er verðbólga nú 3,2%, þannig að ef verðtryggðir vextir endurspegluðu sama raunvaxtastig og þeir óverðtryggðu ættu vextir verðtryggðra íbúðalána að vera komnir niður í um 0,3%, en eru þrátt fyrir það 2,0% eða hærrí hjá bönkunum.

Það hlýtur að vera sjálfsgöð krafa að vaxtalækkunar undanfarinna missera skili sér til neytenda áður en hugsanlegar stýrivaxtahækkunar fara að hafa einhver áhrif á lán neytenda.

Það að opinberir aðilar hafi ekki lýst áhyggjum sínum yfir því að lækkun vaxta sé ekki að skila sér til neytenda dregur því miður mjög úr trúverðugleika þess að hagsmunir neytenda séu þeim efst í huga þegar yfirlýsingagleði undanfarinna daga er skoðuð.

Neytendur, heimilin í landinu, mega aldrei gleyma því að verðtryggingin hefur í áratugi verið helsta mjólkurkúr fjármálakerfisins á Íslandi. Hún étur ekki aðeins af launaútborgun okkar um hver mánaðamót, heldur étur hún líka eignarhluta okkar í heimilunum sem við leggjum svo mikið á okkur til að eignast.

Hækki vextir og afborganir er verðtryggingin í besta falli skammgóður vermir, svipað og að pissa í skóinn sinn. Með henni fáum við lánað fyrir verðbólgunni í smá tíma en svo kemur að skuldadögum og þá borgum við hana dýrum dómum með vöxtum og vaxtavöxtum.

Yfirlýsingar opinberra aðila og fjármálastofnana á undanförunum dögum og vikum vegna hugsanlegra vaxtahækkana stafa ekki af umhyggju þeirra fyrir neytendum heldur af því að þeir vilja ekki missa spón úr aski sínum og að afurðir mjólkurkýrinnar rýrni.

Í því samhengi er rétt að minna á þær þúsundir fjölskyldna sem misstu heimili sín vegna verðtryggðra lána sem stökkbreyttust í hruninu þannig að greiðslubyrði þeirra varð ekki aðeins óviðráðanleg heldur átu þau líka upp allar eignir fólks. Við þurfum að varast að falla ekki aftur í þá gildru!

Að gefnu tilefni vilja Hagsmunasamtök heimilanna minna á að upplýsingaskylda gagnvart neytendum um eiginleika breytilegra vaxta hvílir aðallega á lánveitendum. Frá árinu [2013](#) hefur þeim verið skylt að upplýsa neytendur um sögulega þróun verðlags og áhrif verðbólgu á höfuðstól og greiðslubyrði ef lán er verðtryggt. Á tímabili eftir hrun fór ársverðbólga hæst í um 18% sem hækkaði verðtryggð lán um jafn mikið. Einnig hefur frá 2013 verið skylt að upplýsa um sögulega þróun vaxta og áhrif breytinga á þeim á greiðslubyrði ef lán er með breytilegum vöxtum.

Enn fremur hefur frá árinu [2017](#) verið skylt við veitingu fasteignalána til neytenda að upplýsa ekki aðeins um lánskostnað miðað við gildandi vexti, heldur einnig miðað við hæstu ársvexti sambærilegra lána síðustu 20 ár. Á því tímabili fóru vextir óverðtryggðra lána hæst í rúmlega 20% í árslok 2008. Neytendur ættu því að vera sæmilega upplýstir um hversu há vaxtabyrði getur orðið ef allt fer á versta veg. **Hafi sú upplýsingaskylda verið vanrækt, er neytanda hins vegar ekki skylt að greiða hærri vexti en voru tilgreindir í lánsamningi.**

Hagsmunasamtök heimilanna hafa svo árum skiptir varað við ólöglegum skilmálum, þar á meðal um breytilega vexti og hvatt neytendur til að skoða lánsamninga sína með tilliti til þess hvort löglegir skilmálar hafi legið að baki vaxtahækkunum en því miður hefur oft verið misbrestur á því. ([Sjá nánari upplýsingar í aðvörun samtakanna til neytenda frá 15. janúar 2020.](#))

Framangreindar vangaveltur okkar leiða enn og aftur í ljós að höfuðóvinur íslenskra heimila er það séríslenska fyrirkomulag að boðið sé upp á verðtryggð lán til heimila landsins. Fyrir vikið þurfum við að vera að tala um verðtryggð og óverðtryggð lán heimilanna í staðinn fyrir að bera saman tiltölulega gegnsæja lánakosti eins og allar aðrar þjóðir sem við miðum okkur almennt við gera.

Í raun og veru eru engin lán óverðtryggð á Íslandi. Munurinn á verðtryggðum og svokölluðum óverðtryggðum lánunum með breytilega vexti hefur í grunninn falið í því að í svokölluðum óverðtryggðum lánunum eru breytilegu vextirnir staðgreiddir með verðbólguálagi og undanfarin ár hafa þeir í raun verið grunnvextir lánveitanda að viðbættu verðbólguálagi á hverjum tíma.

Hins vegar er greiðsla áfallinna verðbóta að mestu leyti frestað í verðtryggðum lánunum með því að bæta þeim við höfuðstólinn. Þannig er í raun verið að lána verbætunar á hverjum gjalddaga sem hækkar skuldina sífellt eftir því sem líður á lánstímann og étur upp eigið fé neytenda. Afborganirnar eru svo reiknaðar samkvæmt formúlu sem Seðlabanki Íslands getur hvorki útskýrt á mannamáli né með dæmi. Svo flókna fjármálagerninga ætti að sjálfsgöðu að vera bannað að bjóða neytendum en á meðan svo er ekki er lágmark að samningsskilmálar séu lögmætir og réttindi neytenda virt.

Hagsmunasamtök heimilanna

