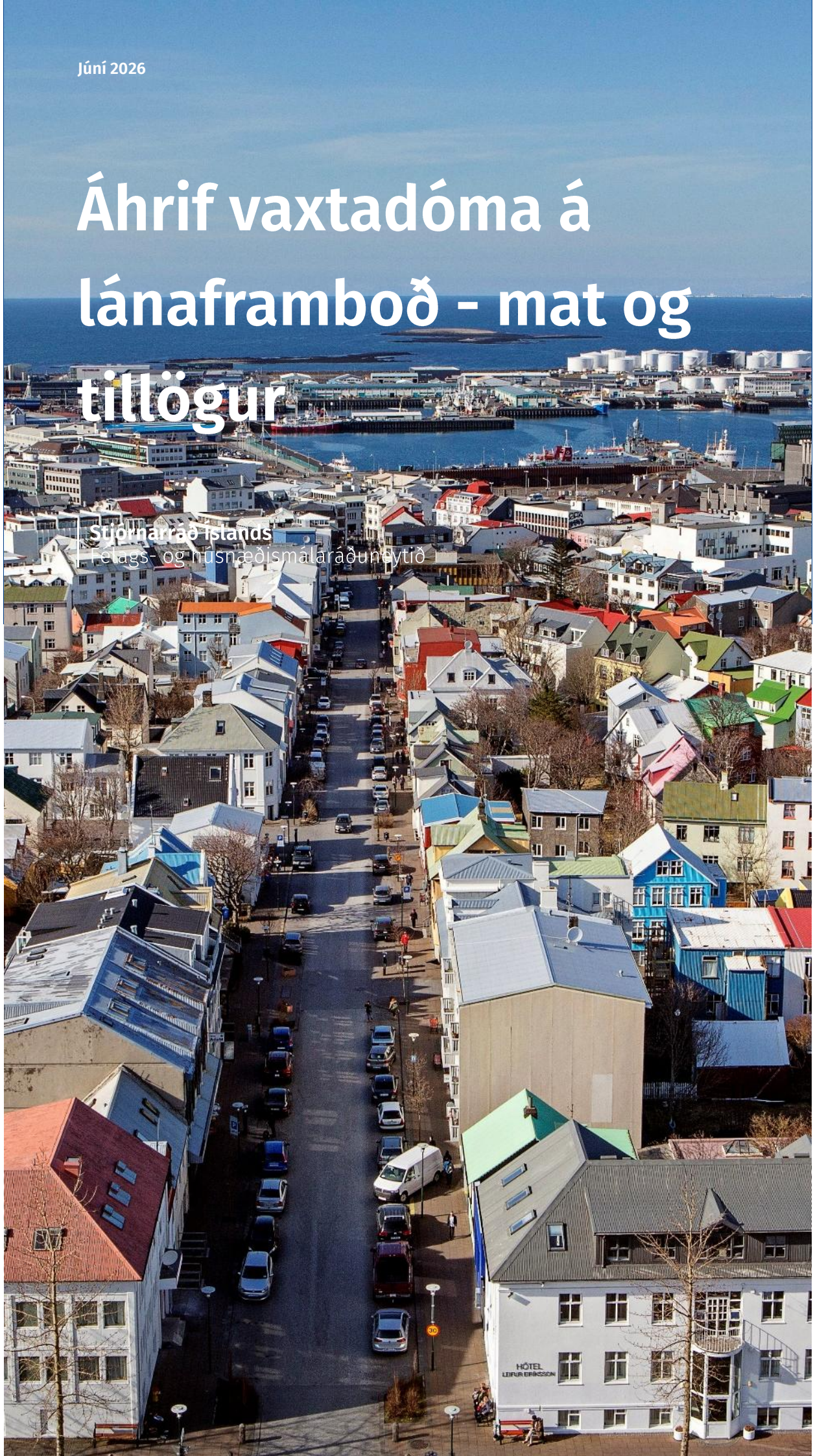


Júní 2026



# Áhrif vaxtadóma á lánaframboð - mat og tillögur

Stjórnarráð Íslands  
Félags- og húsnæðismálaraðuneytið





**Útgefandi:**

Félags- og húsnæðismálaráðuneytið

Áhrif vaxtadóma á lánaframboð - mat og tillögur

Júní 2026

frn@frn.is

www.frn.is

**Umbrot og textavinnsla:**

Félags- og húsnæðismálaráðuneytið

©2026 Félags- og húsnæðismálaráðuneytið

ISBN 978-9935-513-44-1

# Efnisyfirlit

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inngangur .....</b>                                                                           | <b>4</b>  |
| 1.1 Tilefni skoðunar .....                                                                          | 5         |
| <b>2. Lagaumhverfi.....</b>                                                                         | <b>6</b>  |
| 2.1 Núgildandi löggjöf um fasteignalán til neytenda.....                                            | 6         |
| 2.2 Meginefni vaxtadómanna .....                                                                    | 6         |
| 2.2.1 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 55/2024 .....                                                  | 7         |
| 2.2.2 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 24/2025 .....                                                  | 7         |
| 2.2.3 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 32/2025 .....                                                  | 8         |
| 2.2.4 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 35/2025 .....                                                  | 8         |
| 2.2.5 EFTA-dómstóllinn, ráðgefandi álit í sameinuðum málum E-13/22 og E-1/23 frá 23. maí 2024 ..... | 9         |
| <b>3. Breytingar á lánaframboði.....</b>                                                            | <b>10</b> |
| 3.1 Helstu breytingar eftir dómana.....                                                             | 10        |
| 3.1.1 Mat Seðlabanka Íslands .....                                                                  | 10        |
| 3.1.2 Mat starfshópsins.....                                                                        | 11        |
| <b>4. Þörf á lagabreytingum .....</b>                                                               | <b>14</b> |
| <b>5. Tillögur .....</b>                                                                            | <b>16</b> |

# 1. Inngangur

Félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði starfshóp um nýtt húsnæðislánakerfi hinn 9. mars 2026 en skipunin var í samræmi við áherslur stjórnvalda í húsnæðismálum.

Hlutverk starfshópsins var tvíþætt en umfjöllunarefni skýrslu þessarar varðar fyrra verkefni hópsins; að kortleggja þær breytingar sem orðið hafa á lánaframboði í kjölfar sk. vaxtadóma og áhrif þeirra á neytendur. Í kjölfarið átti hópurinn að greina hvort gera þurfi breytingar á löggjöf um fasteignalán til neytenda til að stuðla að því að staða lántaka sé ekki lakari nú en fyrir vaxtadóma og, eftir atvikum, leggja fram tillögur að viðeigandi breytingum.

Starfshópurinn er svo skipaður:

Marínó G. Njálsson, án tilnefningar, formaður,  
Rún Knútsdóttir, félags- og húsnæðismálaráðuneyti,  
Róbert Farestveit, Alþýðusamband Íslands,  
Sigrún Brynjarsdóttir, BHM,  
Hrannar Már Gunnarsson, BSRB,  
Guðmundur Axel Hansen, fjármála- og efnahagsráðuneyti,  
Halldór Oddsson, forsætisráðuneyti,  
Guðmundur Ásgeirsson, Hagsmunasamtök heimilanna,  
Þórey S. Þórðardóttir, Landssamtök lífeyrissjóða,  
Breki Karlsson, Neytendasamtökin,  
Matthildur Sveinsdóttir, Neytendastofa,  
Ólafur Garðar Halldórsson, Samtök atvinnulífsins,  
Magnús Fannar Sigurhansson, Samtök fyrirtækja í fjármálaþjónustu,  
Sigrún Arna Hallgrímsdóttir, Seðlabanki Íslands.

Varafulltrúar sem sóttu fundi:

Lísa Margrét Sigurðardóttir, félags- og húsnæðismálaráðuneyti,  
Ingvar Sverrisson, BHM,  
Ingvar Freyr Ingvarsson, BHM  
Anna Borgþórsdóttir Olsen, fjármála- og efnahagsráðuneyti,  
Andrés Þorleifsson, Landssamtök lífeyrissjóða,

Á fund starfshópsins kom Benedikt Ingi Tómasson, félags- og húsnæðismálaráðuneyti.

## 1.1 Tilefni skoðunar

Með dómum Hæstaréttar í svokölluðum vaxtamálum kom í ljós lagaleg óvissa um lögmæti vaxtaskilmála fasteignalána til neytenda. Fyrsti dómurinn í máli nr. 55/2024 var kveðinn upp þann 14. október 2025. Málið var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjaness (mál nr. E-2539/2021) 8. desember 2021 og dómtekið 15. október 2024. Í millitíðinni var leitað ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins (sjá nánar undirkaflann Ráðgefandi álit EFTA-dómstólsins). Dómi héraðsdóms, sem gekk 12. nóvember 2024, var áfrýjað beint til Hæstaréttar.

Í kjölfarið fylgdu þrír aðrir dómar sem vörðuðu áþekk álitæfni. Hinn 10. desember 2025 gekk dómur Hæstaréttar í máli nr. 24/2025 að undangengnum dómi Landsréttar, en þar voru vaxtaskilmálar tiltekins eldra láns taldir uppfylla skilyrði laga um neytendalán nr. 33/2013 sem giltu um lánssamninginn þegar hann var gerður. Loks kvað Hæstiréttur upp tvo dóma hinn 22. desember 2025, sbr. dóm í máli nr. 32/2025 og dóm í máli nr. 35/2025. Í fyrrnefnda málinu hafði sömuleiðis verið leitað ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins í héraði áður en því var áfrýjað beint til Hæstaréttar, en hið síðarnefnda fór almenna dómstólaleið og var áfrýjað til Hæstaréttar í kjölfar sýknudóms Landsréttar. Í skýrslu þessari er vísað til framangreindra dóma sameiginlega sem „vaxtadómanna“ eða „dómanna“. Fjallað er nánar um meginefni dómanna í kafla 2.2 Meginefni vaxtadómanna.

Í kjölfar fyrsta dómsins brugðust flestir lánveitendur hratt við með því að gera hlé á veitingu sumra tegunda fasteignalána. Síðan þá hefur framboðið aukist aftur en er þó enn takmarkaðra en það var fyrir dómana.

## 2. Lagaumhverfi

### 2.1 Núgildandi löggjöf um fasteignalán til neytenda

Með lögum 118/2016 var ákveðinn sá rammi sem gildir um fasteignalán til neytenda. Í athugasemdum með frumvarpi að lögunum segir, að frumvarpið taki „mið af tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/ESB um lánessamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði“.

Um breytingar á vöxtum lána er fjallað í 34. gr. laganna og 27. gr. tilskipunarinnar. Í 34. gr. segir:

Ef í samningi um fasteignalán er kveðið á um að byggt sé á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum við ákvörðun breytilegra vaxta er lánveitanda aðeins heimilt að notast við viðmiðunargengi, vísitölur eða viðmiðunarvexti sem eru skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og unnt að sannreyna, bæði fyrir aðila samnings og Neytendastofu. Byggist ákvörðun um breytingu á vöxtum ekki á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum skal í samningi um fasteignalán greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum.

Lánveitandi skal varðveita upplýsingar um sögulega þróun viðkomandi vísitalna og viðmiðunarvaxta, annarra en þeirra sem ákvarðaðir eru og birtir af opinberum aðila

Í 24. gr. tilskipunarinnar segir:

Ef lánessamningurinn er lán með breytilegum vöxtum skulu aðildarríki tryggja að:

- a) allar vísitölur eða viðmiðunarvextir, sem er beitt við útreikning á útlánsvöxtunum, séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannprófanlegir fyrir aðilana að lánessamningnum og lögbær yfirvöld, og
- b) sögulegum gögnum um vísitölur sem notaðar eru til að reikna út útlánsvextina sé viðhaldið, annaðhvort af þeim sem leggja fram þessar vísitölur eða lánveitendunum.

### 2.2 Meginefni vaxtadómanna

Hér verða reifaðir þeir dómur sem gengu í Hæstarétti í október (nr. 55/2024) og desember (nr. 24/2025, nr. 32/2025 og nr. 35/2025) 2025. Einnig eru reifuð ráðgefandi álit EFTA-dómstólsins frá maí 2024 í málum E-13/22 og E-1/23.

### 2.2.1 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 55/2024

Dómur í máli nr. 55/2024 gekk í Hæstarétti 14. október 2025. Málið varðaði breytingar á vöxtum óverðtryggðs húsnæðisláns.

**Málsatvik og álitaefni:** Deilt var um lögmæti skilmála um breytilega vexti í óverðtryggðu fasteignaláni frá árinu 2021. Skilmálinn kvað á um að vaxtabreytingar skyldu „meðal annars taka mið af breytingum á fjármögnunarkostnaði (lánskjörum) bankans, rekstrarkostnaði, opinberum álögum og/eða öðrum ófyrirséðum kostnaði, stýrivöxtum Seðlabanka Íslands, breytingum á vísitölu neysluverðs o.s.frv.“.

**Lög og Evróputilskipanir:** Í málinu reyndi á 34. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og 36. gr. c laga nr. 7/1936 um samningsgerð. Við túlkun ákvæðanna var byggt á tilskipun 2014/17/ESB (fasteignalán), tilskipun 2008/48/EB (neytendalán) og tilskipun 93/13/EBE (ósamngjarnir skilmálar), ásamt ráðgefandi áliti EFTA-dómstólsins (E-13/22 og E-1/23).

**Niðurstaða:** Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að einungis tilvísun skilmálans til stýrivaxta Seðlabankans uppfyllti kröfur um að vera skýr, hlutlæg og sannreynanleg. Aðrir þættir skilmálans, á borð við „o.s.frv.“, „fjármögnunarkostnað“ og „rekstrarkostnað“, töldust opnir og ófyrirsjáanlegir og uppfylltu ekki gagnsæiskröfur laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Þannig taldi Hæstiréttur þá þætti raska jafnvægi samningsaðila neytandanum í óhag. Skilmálinn var því ógiltur að hluta, þ.e. felldur úr gildi að öðru leyti en þar sem vísað var til stýrivaxta. Lánveitandi var sýknaður af endurgreiðslukröfu þar sem hækkar á vöxtum lánsins á höfðu verið minni en hækkar stýrivaxta á tímabilinu.

### 2.2.2 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 24/2025

Dómur í máli nr. 24/2025 gekk í Hæstarétti 10. desember 2025. Málið varðaði breytingar á vöxtum verðtryggðs húsnæðisláns.

**Málsatvik og álitaefni:** Deilt var um skilmála verðtryggðs húsnæðisláns sem tekið var í byrjun árs 2017. Í skilmálanum var fimm þáttum lýst sem höfðu áhrif á vaxtabreytingar (ávöxtunarkrafa verðtryggðra bréfa, fjármögnunarkostnaður, rekstrarkostnaður, smásöluálagning og álagning vegna útlánaáhættu).

**Lög og Evróputilskipanir:** Þar sem lánið var tekið áður en lög nr. 118/2016 tóku gildi fór mat á lögmæti skilmálanna fram á grundvelli ákvæða þágildandi laga nr. 33/2013 um neytendalán og 36. gr. c laga nr. 7/1936. Litið var til tilskipunar 2008/48/EB um neytendalán og 93/13/EBE. Lánið var tekið áður en tilskipun 2014/17/ESB var innleidd í íslensk lög og reyndi því ekki á hana í málinu.

**Niðurstaða:** Hæstiréttur komst að því að skilmálinn var lögmætur og uppfyllti gagnsæiskröfur þeirra laga sem giltu um lánið. Forsendan var sú að viðmiðin voru tæmandi talin og engin opin eða ófyrirsjáanleg viðmið (eins og „o.s.frv.“) voru notuð. Þágildandi lög nr. 33/2013 gerðu ekki kröfu um nákvæmar reikniformúlur. Lánveitandi var sýknaður af kröfum lántakenda. Gjaldfrjáls

uppgreiðsluheimild var talin virka sem nægilegt mótvægi gegn einhliða vaxtaákvörðunarrétti bankans við þessar aðstæður auk þess sem og að lánveitandi hefði hvorki misnotað aðstöðu sína né raskað jafnvægi milli samningsaðila.

### 2.2.3 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 32/2025

Dómur í máli nr. 32/2025 gekk í Hæstarétti 22. desember 2025. Málið varðaði breytingar á vöxtum óverðtryggðs húsnæðisláns.

**Málsatvik og álitaefni:** Málið snerist um óverðtryggt fasteignalán frá árinu 2019. Skilmálinn heimilaði lánveitanda að breyta vöxtum sem tækju „meðal annars mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, vöxtum á markaði og öðrum fjármögnunarkjörum“.

**Lög og Evróputilskipanir:** Sömu lagarök og í máli 55/2024; 34. gr. laga nr. 118/2016 og 36. gr. c laga nr. 7/1936, skýrð í ljósi tilskipana 2014/17/ESB, 2008/48/EB og 93/13/EBE, ásamt ráðgefandi áliti EFTA-dómstólsins (E-13/22 og E-1/23).

**Niðurstaða:** Hæstiréttur staðfesti að tilvísun til stýrivaxta Seðlabankans stæðist lög. Tilvísanir í „vexti á markaði“, „önnur fjármögnunarkjör“ og notkun orðanna „meðal annars“ voru hins vegar of óskýrar og veittu lánveitanda ógagnsætt svigrúm sem neytandi gat ekki sannreynt. Skilmálinn var ógiltur að hluta með sama hætti og í máli 55/2024. Lánveitandi var sýknaður af endurgreiðslukröfu þar sem vaxtabreytingar á samningstímanum fylgdu í meginatriðum lækkunarferli stýrivaxta og rúmuðust innan þess svigrúms sem lánveitandi hafði til vaxtabreytinga samkvæmt skilmálanum.

### 2.2.4 Hæstiréttur Íslands, dómur nr. 35/2025

Dómur í máli nr. 35/2025 gekk í Hæstarétti 22. desember 2025. Málið varðaði breytingar á vöxtum verðtryggðs húsnæðisláns.

**Málsatvik og álitaefni:** Varðaði verðtryggð skuldabréf frá árinu 2006. Skilmálinn heimilaði bankanum einhliða vaxtabreytingar „hvenær sem er á lánstímanum [...] ef breytingar verða á fjárhagsstöðu [...] eða aðrar aðstæður gefa tilefni til.“.

**Lög og Evróputilskipanir:** Málið var dæmt eftir ákvæðum eldri löggjafar, þ.e. lögum nr. 121/1994 um neytendalán, og 36. gr. c laga nr. 7/1936. Horft var til tilskipunar 93/13/EBE ásamt eldri tilskipunum 87/102/EBE og 90/88/EBE. Einnig reyndi á fyrningarlög nr. 150/2007

**Niðurstaða:** Skilmálinn var ekki talinn uppfylla gagnsæiskröfur eldri laga þar sem ekki kom fram með skýrum hætti við hvaða aðstæður vextir gætu breyst. Skilmálinn var því dæmdur ógildur. Ógildingin leiddi hins vegar ekki til þess að lánið teldist ógilt í heild. Þrátt fyrir ógildingu skilmálans var ekki talið að áfrýjendur hefðu greitt hærri vexti en þeim bar eða orðið fyrir tjóni, þar sem vextir af lánunum voru í öllum tilvikum lægri en upphaflegir vextir á því tímabili



sem endurgreiðslukröfur þeirra töldust ófyrndar. Kröfum um endurgreiðslu vaxta var því hafnað.

### **2.2.5 EFTA-dómstóllinn, ráðgefandi álit í sameinuðum málum E-13/22 og E-1/23 frá 23. maí 2024**

Við meðferð mála nr. 55/2024 og nr. 32/2025 var leitað ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins sem endaði með ráðgefandi álit í sameinuðum málum E-13/2022 og E-1/23 frá 23. maí 2024.

Í álitinu komst dómstóllinn að þeirri niðurstöðu að með hliðsjón af tilskipunum 2014/17/ESB og 93/13/EBE verða skilmálar um breytilega vexti í fasteignalánum til neytenda að vera skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannreynanlegir. Óheimilt sé að styðjast við opin og matskennd viðmið þar sem meðalneytandi, sem er sæmilega upplýstur, athugull og forsjáll, verður að eiga þess kost að skilja tiltekna virkni vaxtaútreikningsins til að geta metið efnahagslegar afleiðingar skilmálans.

Í dómum Hæstaréttar í málum nr. 55/2024 og nr. 32/2025, byggði Hæstiréttur úrlausn sína um lögmæti breytilegra vaxtaskilmála beint á ráðgefandi álit EFTA-dómstólsins í þessum málum. Hæstiréttur byggði á ráðgefandi álitinu við túlkun íslenskra laga til samræmis við Evróputilskipanir, sérstaklega varðandi inntak gagnsæiskröfunnar, mat á því hvaða viðmið teljast hlutlæg og sannreynanleg, og þær takmarkanir sem gilda um heimildir dómstóla til að ógilda að hluta eða breyta ósanngjörnum skilmálum.

## 3. Breytingar á lánaframboði

### 3.1 Helstu breytingar eftir dómana

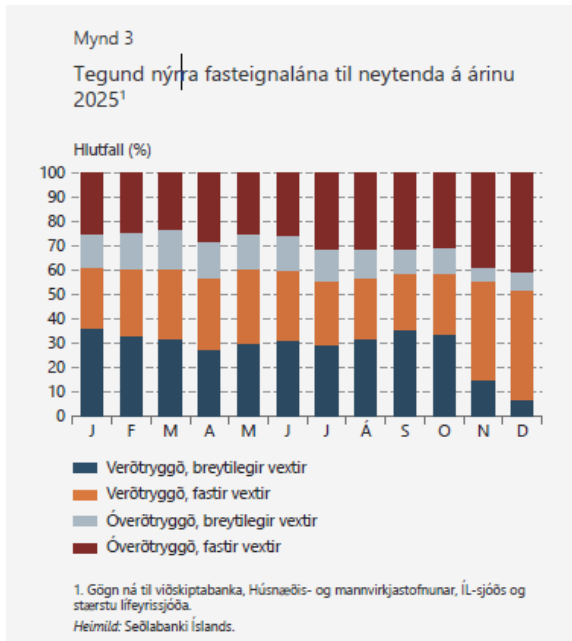
Hinn 14. október 2025 var kveðinn upp dómur í Hæstarétti í fyrsta vaxtamálinu svokallaða, nr. 55/2024. Málið snerist um lögmæti skilmála um breytilega vexti í óverðtryggðum húsnæðislánum til neytenda. Taldi dómurinn að tilvísun skilmálans til stýrivaxta Seðlabankans stæðist gagnsæiskröfur laga en að tilvísanir til vísitölu neysluverðs eða annarra þátta gerðu það ekki. Með dóminum kom í ljós lagaleg óvissa um vaxtaskilmála annarra fasteignalána. Þá voru kveðnir upp dómar 10. desember 2025 (mál nr. 24/2025) og 22. desember 2025 (mál nr. 32/2025 og nr. 35/2025) sem fjölluðu einnig um vaxtaskilmála fasteignalána en einungis eitt þeirra fellur undir núgildandi löggjöf. Samkvæmt dómunum mega skilmálar um vaxtabreytingar fasteignalána miða við vísitölur eða viðmiðunarvexti samkvæmt núgildandi löggjöf ef viðmiðin eru skýr, aðgengileg, hlutlæg og sannreynanleg. Þó ríkir enn óvissa um hvað nákvæmlega þurfi til að gagnsæiskröfur séu uppfylltar. Einnig ríkir óvissa um kröfur til vaxtaskilmála verðtryggðra lána.

#### 3.1.1 Mat Seðlabanka Íslands

Seðlabanki Íslands gerði greiningu á helstu breytingum á lánaframboði eftir vaxtadómana og birti í Rammagrein 2: Áhrif vaxtadóma á íbúðalánamarkað, í ritinu *Fjármálastöðugleiki* 2026/1. Í upphafsorðum greinarinnar segir:

Dómar Hæstaréttar í vaxtamálunum svonefndu röskuðu miðlun lánsfjármagns á íbúðalánamarkaði sem leiddi til þess að fjármálastöðugleikanefnd Seðlabankans rýmkaði lánþegaskilyrði og peningastefnunefnd lækkaði meginvexti bankans. Skammtímaáhrif dómana á íbúðamarkað virðast hafa verið minni en óttast var og má að einhverju leyti rekja það til skjótra viðbragða stjórnvalda. Áhrif dómana til lengri tíma eru hins vegar enn sem komið er háð talsverðri óvissu.

Í ritinu kemur fram að íbúðalánaframboð hefði þrengst eftir vaxtadómana og að íbúðalán með breytilega vexti hafi að miklu leyti horfið af markaðnum. Er því til stuðnings birt meðfylgjandi mynd 3 sem fengin er úr rammagreininni.



Þetta hafi haft þær afleiðingar að lán með lægstu greiðslubyrðina stóðu lántökum ekki lengur til boða og að lægsta mögulega greiðslubyrði lána til kaupenda fyrstu fasteignar hafði hækkað um 11%. Seðlabankinn bendir á að breytt lánaframboð stafi af fleiri þáttum en vaxtadómunum. Með innleiðingu svokallaðra CRR III reglna, reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2024/1623, hafi orðið breyting á áhættuvogum íbúðalána, ýmist til lækkunar eða hækkunar eftir veðsetningarlutfalli íbúðalána, sem hefur áhrif á kröfu um eiginfjárbindingu. Sú breyting hafi þrengt kjör fyrstu kaupenda í samanburði við almenna lántakendur sem eiga að jafnaði meira eigið fé í fasteignum sínum.

### 3.1.2 Mat starfshópsins

Lánveitendur brugðust flestir hratt við dómi Hæstaréttar í fyrsta vaxtamálinu með því að gera hlé á framboði sumra tegunda íbúðalána. Þær breytingar hafa þó gengið til baka að hluta. Til þess að átta sig betur á þeim breytingum sem hafa orðið á framboði íbúðalána leitaði hópurinn m.a. til Aurbjargar sem veitti honum upplýsingar um framboð og kjör á íbúðalánum á fjórum mismunandi dagsetningum, 5. ágúst 2025, (áður en fyrsti dómurinn féll), 14. október 2025 (sama dag og fyrsti dómurinn gekk), 1. apríl 2026 (rúmum þremur mánuðum eftir að síðasta dómurinn féll) og 14. apríl 2026. Gögnin gáfu ákveðna vísbendingu um þróun á lánaframboði fyrir og eftir að dómarnir féllu.

Líkt og kemur fram að framan hafa breytingar á lagaumhverfi lánveitenda einnig haft áhrif á íbúðalánamarkað á tímabilinu. Þær reglubreytingar verða þó ekki til umfjöllunar hér en rétt er að vekja athygli á þeim þar sem þær tóku gildi á sama tíma og dómarnir voru að falla og því komu áhrif þeirra beggja fram á sama tíma. Í desember 2025 voru gerðar breytingar á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, þegar ákvæði CRR III voru innleidd. Með henni voru gerðar breytingar á áhættuvogum íbúðalána sem hefur áhrif á kröfu um eiginfjárbindingu banka vegna íbúðalána og vogirnar eru nú næmari fyrir

veðsetningarhlutfalli en áður. Breytingarnar leiddu til þess að áhættuvog er lægri í samanburði við eldra regluverk ef veðsetningarhlutfall er undir 75,7% en hærri ef veðsetningarhlutfallið er hærri. Einhverjir bankar höfðu þegar tekið tillit til þeirra breytinga við verðlagningu íbúðalána þegar fyrsti vaxtadómurinn féll og höfðu lækkað hámarksveðhlutfall grunnlána. Þess má geta að reglurnar eiga ekki við aðra lánveitendur en þá sem falla undir fyrrgreind lög og ná þær því ekki til íbúðalánveitinga lífeyrissjóða.

### Tegundir íbúðalána

Mánuðina áður en fyrsti dómurinn féll var um þriðjungur nýrra íbúðalána verðtryggður með breytilega vexti en slík lán höfðu lægsta greiðslubyrði framan af lánstímanum. Bankar veittu um  $\frac{3}{4}$  af þeim lánum en í kjölfar dómsins hættu þeir að bjóða slík lán og einungis einn lífeyrissjóður býður upp á slík lán í dag. Aðgengi að lánum lífeyrissjóða er þó mun takmarkaðra en að lánum bankanna og því hefur framboð þessarar tegundar fasteignalána dregist verulega saman. Ný verðtryggð lán með breytilegum vöxtum voru einungis rúmlega 2% af nýjum veittum íbúðalánum í mars sl.

Einn viðskiptabanki og margir lífeyrissjóðir hafa tekið að bjóða fasta vexti á verðtryggðum lánum út lánstímann í stað þess að bjóða fasta vexti til þriggja eða fimm ára.

Margir lánveitendur hættu að bjóða upp á óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum strax eftir að fyrsti dómurinn féll en allir viðskiptabankarnir höfðu þó tekið að bjóða þau lán á ný í mars 2026 með breyttum vaxtaskilmálum. Einhverjir lífeyrissjóðir hafa gert hlé á veitingu allra óverðtryggðra íbúðalána.

Einn viðskiptabankanna hefur bætt við óverðtryggðum lánum með föstum vöxtum til eins árs sem stóðu ekki til boða fyrir dóminn til viðbótar við að bjóða fasta vexti til þriggja og fimm ára.

**Tafla 1.** Framboð lánategunda til almennra lántaka fyrir fyrsta vaxtadóminn og í dag<sup>1</sup>.

|                                              | Fyrir vaxtadóma                              | Í dag                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum       | Allir viðskiptabankar og þrír lífeyrissjóðir | Allir viðskiptabankar og einn lífeyrissjóður |
| Óverðtryggð lán með tímabundið föstum vöxtum | Þrír viðskiptabankar og fimm lífeyrissjóðir  | Þrír viðskiptabankar og þrír lífeyrissjóðir  |
| Verðtryggð lán með breytilegum vöxtum        | Þrír viðskiptabankar og sjö lífeyrissjóðir   | Einn lífeyrissjóður                          |
| Verðtryggð lán með tímabundið föstum vöxtum  | Þrír viðskiptabankar og tveir lífeyrissjóðir | Tveir viðskiptabankar og einn lífeyrissjóður |



| Verðtryggð lán með föstum vöxtum út lánstímann | Átta lífeyrissjóðir | Níu lífeyrissjóðir |
|------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
|------------------------------------------------|---------------------|--------------------|

1. Skoðaðir voru Arion banki, Íslandsbanki, Landsbankinn, Kvika, Almenni-Lífsverk, Birta lífeyrissjóður, Brú lífeyrissjóður, Frjálsi lífeyrissjóðurinn, Gildi lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður verzlunarmanna, LSR, Stapi lífeyrissjóður, SL lífeyrissjóður.

### Vextir íbúðalána

Vextir íbúðalána hafa þróast með ólíkum hætti hjá lánveitendum í kjölfar dómana. Vextir nýrra verðtryggðra lána hækkuðu að jafnaði þar sem breytilegir vextir sem buðust fyrir dómana voru yfirleitt lægri en þeir föstu vextir sem buðust eftir að dómarnir féllu. Í einhverjum tilfellum voru engar breytingar á vöxtum eða vaxtaálögum.

Fyrir dómana var lægsta mögulega greiðslubyrði sem lántökum stóð til boða á verðtryggðum lánum með breytilega vexti. Sá lánveitandi sem bauð bestu kjör á slíkum lánum til almennra lántaka hætti að bjóða breytilega vexti í kjölfar fyrsta dómsins. Þá hækkuðu fastir vextir þess lánveitanda á nýjum verðtryggðum lánum og eru vextirnir nú fastir út lánstímann og þau lán bjóðast einungis fyrstu kaupendum.

Fyrir dómana byggðu breytilegir vextir íbúðalána flestra lánveitenda á þeirra innri vaxtaákvörðunum, sem falla undir 2. málslíð 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Í kjölfar dómana hefur þeim lánveitendum hins vegar fækkað sem bjóða ný lán sem byggja á þeirri aðferð og virðist algengast að breytilegir vextir nýrra íbúðalána byggji nú á viðmiðunarvöxtum á grundvelli 1. málslíð 1. mgr. 34. gr. laganna, að viðbættu vaxtaálagi. Þrír viðskiptabankar bjóða í dag óverðtryggð íbúðalán með breytilegum vöxtum sem bera fast álag ofan á meginvexti Seðlabanka Íslands. Til samanburðar bauð einungis einn lánveitandi upp á slík lán fyrir dómana. Í einhverjum tilfellum hækkaði vaxtaálagið frá því sem var fyrir dómana.

Kjör á lánum með 85% veðsetningu, sem standa einungis fyrstu kaupendum til boða, hækkuðu í mörgum tilfellum og t.a.m. hækkuðu lægstu kjör sem stóðu til boða fyrir dómana. Þó má leiða að því líkur að það sé a.m.k. að hluta til vegna áhrifa innleiðingar CRR III, sem fjallað var um hér að framan.

## 4. Þörf á lagabreytingum

Í dómunum reyndi annars vegar á ákvæði laga sem varða fasteignalán til neytenda, þ.e. lög nr. 121/1994, um neytendalán, lög nr. 33/2013, um neytendalán, og lög nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda, og hins vegar ákvæði laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggjafinga. Lög nr. 121/1994 féllu úr gildi með gildistöku laga nr. 33/2013 þann 1. nóvember 2013 og frá gildistöku laga nr. 118/2016 þann 1. apríl 2017 gilda ákvæði laga nr. 33/2013 ekki um nýja samninga um fasteignalán til neytenda. Hópurinn afmarkar umfjöllun sína við núgildandi lög, það er lög nr. 118/2016 og lög nr. 7/1936. Af þeim sökum verður sérstaklega litið til niðurstöðu dóma Hæstaréttar í málum 55/2024 og 32/2025 auk ráðgefandi álits EFTA-dómstólsins í sameinuðum málum E-13/22 og E-1/23.

Í dómunum eru túlkuð ákvæði 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016, sem m.a. innleiðir 24. gr. tilskipunar nr. 2014/17/ESB og 36. gr. c. laga nr. 7/1936 sem innleiðir 5. gr. tilskipunar nr. 93/13/EBE. Í stuttu máli eru niðurstöður dómanna þær að til þess að lánasamningar uppfylli skilyrði ákvæðanna þurfa skilmálar um breytilega vexti að vera skýrir, skiljanlegir, tæmandi, hlutlægir og sannreynanlegir. Þeir mega ekki fela í sér ófyrirsjáanlegar heimildir lánveitanda til einhliða vaxtabreytinga og verða að tryggja jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila. Samkvæmt dómunum brutu viðkomandi lánveitendur gegn áðurnefndum ákvæðum með ófullnægjandi skilmálum um vaxtabreytingar.

Það er álit hópsins að 1. málsl. 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016, sem innleiðir með beinum hætti 24. gr. tilskipunar 2014/17/ESB, þarfnist ekki breytingar.

2. málsl. 1. mgr. 34. gr. felur ekki í sér innleiðingu tilskipunar nr. 2014/17/ESB heldur er þar um að ræða ákvæði sem byggir á f. lið 4. mgr. 7. gr. laga nr. 33/2013. Þar segir að byggji ákvörðun um breytingu á vöxtum ekki á viðmiðunargengi, vísitölum eða viðmiðunarvöxtum skuli í samningi um fasteignalán greint frá skilyrðum og málsmeðferð við breytingu á vöxtum. Í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 118/2016 kom fram að með frumvarpinu sé lagt til að sömu reglur myndu eiga við og voru í gildi hvað varði þær upplýsingar sem lánveitandi skuli veita neytenda um við hvaða aðstæður vextir geti breyst, en ákvæðið byggir á f-lið 4. mgr. 7. gr. laga nr. 33/2013. Í greinargerðinni var jafnframt áréttaður sá vilji löggjafans að ákvæðinu væri ekki ætlað að koma í veg fyrir að lánveitendur gætu kveðið á um í samningi um fasteignalán að breyting á vöxtum sé ákveðin af lánveitanda með hliðsjón t.d. af fjármögnunarkostnaði, en sé slíkum viðmiðum beitt skuli það tekið skýrlega fram og útskýrt við hvaða aðstæður vextir kunni að breytast. Þrátt fyrir þennan vilja löggjafans hefur komið í ljós réttaróvissa í kjölfar dómanna um það hvað þurfi nákvæmlega til svo að gagnsæiskröfur laganna teljist uppfylltar þegar vísað er til slíkra kostnaðarliða.

Það er álit hópsins að því er varðar 2. málsl. 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016, að tilefni sé til að löggjafinn skýri nánar hvernig greina skuli frá skilyrðum og málsmeðferð í skilmálum til þess að það samræmist skilyrðum ákvæðisins þegar vaxtabreytingar byggja á öðrum viðmiðum en viðmiðunarvöxtum, t.d. fjármögnunarkostnaði. Slíkar skýringar gætu verið settar fram annað hvort með lagabreytingu eða reglugerð. Það athugist þó að slík reglugerðarheimild er ekki fyrir hendi í dag. Hópurinn leggur því til að málinu verði vísað til viðkomandi fagráðuneytis, þ.e. fjármála- og efnahagsráðuneytisins, til nánari skoðunar og útfærslu. Hópurinn leggur til að við þá vinnu verði litið sérstaklega til Svíþjóðar og Írlands. Í Svíþjóð er tilskipun nr. 2014/17/ESB innleidd ásamt viðbótarákvæðum sem snúa að öðrum vaxtabreytingum en 24. gr. tilskipunarinnar tekur til. Fyrirkomulagið á Írlandi er þannig að eftirlitsaðili hefur á grundvelli lagaheimildar gefið út reglur um hvernig staðið skuli að upplýsingagjöf í tengslum við slíkar vaxtabreytingar. Hér á landi er ekki til staðar lagaheimild til útgáfu slíkra reglna. Með skýrari ákvæðum eða reglugerð um þær kröfur sem gerðar eru til skilmálanna telur hópurinn að lánveitendum gæti gefist frekara tækifæri til að auka úrval þeirra lána sem boðin eru með breytilegum vöxtum, þannig að hver og einn lántaki geti valið sér lánsform út frá þeirri áhættu og þar með vöxtum sem henta hans aðstæðum.

## 5. Tillögur

Út úr þessum hluta vinnu starfshópsins kemur ein tillaga, sem hér segir:

Það er álit hópsins að því er varðar 2. málsl. 1. mgr. 34. gr. laga nr. 118/2016, að tilefni sé til að löggjafinn skýri nánar hvernig greina skuli frá skilyrðum og málsmeðferð í skilmálum til þess að það samræmist skilyrðum ákvæðisins þegar vaxtabreytingar byggja á öðrum viðmiðum en viðmiðunarvöxtum, t.d. fjármögnunarkostnaði. Slíkar skýringar gætu verið settar fram annað hvort með lagabreytingu eða reglugerð. Það athugist þó að slík reglugerðarheimild er ekki fyrir hendi í dag. Hópurinn leggur því til að málinu verði vísað til viðkomandi fagráðuneytis, þ.e. fjármála- og efnahagsráðuneytisins, til nánari skoðunar og útfærslu. Hópurinn leggur til að við þá vinnu verði litið sérstaklega til Svíþjóðar og Írlands. Sjá nánar í 4. kafla.

