



FJÁRMÁLASTÖÐUGLEIKARÁÐ

Fjármála- og efnahagsráðuneyti, Arnarhvoli, 101 Reykjavík

Sími: 545 9200

fjr.is/fjarmalastodugleikarad

Reykjavík, 8. desember 2025

Efni: Fundargerð fjármálastöðugleikaráðs

Fundur haldinn í fjármála- og efnahagsráðuneyti.

Ráðsmenn: Daði Már Kristófersson, fjármála- og efnahagsráðherra, formaður, og Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri.

Aðrir fundarmenn: Tómas Brynjólfsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika, Björk Sigurgísladóttir, varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits, Flóki Halldórsson, settur framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, Guðrún Sóley Gunnarsdóttir, aðstoðarframkvæmdastjóri skrifstofu bankastjóra, Steinn Friðriksson, sérfræðingur á skrifstofu bankastjóra, Hermann Sæmundsson, ráðuneytisstjóri í fjármála- og efnahagsráðuneyti, Guðrún Þorleifsdóttir, skrifstofustjóri á skrifstofu fjármálamarkaðar og Sigurður Páll Ólafsson, skrifstofustjóri á skrifstofu efnahagsmála, Eggert Páll Ólason, sérfræðingur á skrifstofu fjármálamarkaðar og Sigríður Rafnar Pétursdóttir, ritari fjármálastöðugleikaráðs.

Fundur hófst kl. 11:00.

1. Staða og horfur í fjármálakerfinu og hagkerfinu

Seðlabankinn fór yfir stöðu, horfur og helstu áhættuþætti í fjármála- og hagkerfinu. Eiginfjár- og lausafjárstaða kerfislega mikilvægra banka er sterk. Veittum íbúðalánum og samþykktum lánaumsóknum fækkaði eftir dóm Hæstaréttar í máli sem varðar breytilega vaxtaskilmála. Markaðurinn var engu að síður áfram virkur, m.a. vegna aðgerða Seðlabankans í kjölfar dómsins. Fleiri lánaumsóknir hafa verið samþykktar með undanþágu frá reglum Seðlabankans um hámark greiðslubyrðar fasteignalána eftir að sú heimild var rýmkuð í lok október 2025, í tilefni af óvissu á íbúðalánamarkaði í kjölfar dómsins. Fjármögnun bankanna var rædd og hagfelld kjör sem þeim hafa boðist á erlendum lánsfjármörkuðum. Endurfjármögnunaráhætta hefur minnkað, bankarnir eiga nægt laust fé til að greiða upp gjalddaga næsta árs í innlendum sem erlendum gjaldmiðlum. Gengi krónunnar hefur litið breyst frá áramótum, en hefur þó lækkað um tæp 5%, m.v. gengisvísitölu, frá miðjum október. Seðlabankinn hætti reglubundnum gjaldeyriskaupum frá og með 8. desember 2025, en meginmarkmið þeirra var að efla gjaldeyrisforða sem fjármagnaður er innanlands og að mæta gjaldeyrisþörf ríkissjóðs. Fordinn hefur nú náð viðmiði Seðlabankans um æskilega stærð, en bankinn mun eftir sem áður framfylgja gjaldeyrisinngripastefnu sinni til þess að draga úr skammtímasveiflum í gengi krónunnar eins og hann telur tilefni til. Þróun á hlutabréfamarkaði var einnig rædd.

2. Sérstök umræða

a) Fjármögnunarsjóðir á íbúðamarkaði

Fjármögnunarsjóðum á íbúðamarkaði hefur fjölgað síðustu vikur. Seðlabankinn telur áhættu tengda bæði greiðslubyrði og veðsetningu, við fasteignaviðskipti með aðkomu slíkra sjóða, draga úr aðhaldi lánþegaskilyrða. Vegna fyrirhugaðs umfangs íbúða sem mögulegt verður að fjármagna með aðkomu sjóðanna og áhættu sem kann að fylgja slíkum viðskiptum voru gerðar breytingar á reglum Seðlabankans um hámark greiðslubyrði fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda, nú reglur nr. 1300/2025. Var 4. gr. breytt, þar sem fjallað er um viðmið við útreikning á hámarks greiðslubyrði. Litið skal til allra greiðslna sem falla til hjá einstaklingum við öflun íbúðarhúsnæðis. Þannig er nú kveðið á um að þegar einstaklingur á íbúðarhúsnæði í sameign með aðila sem eignast eða heldur á eignarhlut sínum í íbúðarhúsnæðinu í atvinnuskyni, skuli við mat á greiðslubyrði miða við greiðslu einstaklingsins til þess aðila vegna afnota á eignarhlut hans, óháð því hvenær þær koma til greiðslu. Rætt var um mikilvægi þess að neytendur séu upplýstir við ákvarðanatöku um fjármögnun í fasteignaviðskiptum og sú umræða þarf að eiga sér stað í viðara samhengi en tengt fjármálastöðugleika.

b) Lánþegaskilyrði – nýlegar breytingar og sérrit

Lánþegaskilyrði, bæði um greiðslubyrði og veðsetningarhlutfall, hafa að mati Seðlabankans haldið aftur af skuldavexti. Þá hefur kaupendum á íbúðamarkaði ekki fækkað og hlutfall kaupenda fyrstu fasteignar haldist nokkuð stöðugt. Bankinn vakti athygli á nýju sérriti hans um lánþegaskilyrði og fjármálastöðugleika, nr. 20, sem birt var á vef Seðlabankans 3. desember sl.

Reglum um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda var breytt í lok október 2025, þáv. reglur nr. 1130/2025. Undanþáguheimild lánveitenda til að veita lán umfram hámark greiðslubyrðar fasteignalána var þá hækkuð úr 5% í 10% af heildarfjárhæð veittra fasteignalána undangengins ársfjórðungs. Samhliða þeirri breytingu var hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda hækkað, við fyrstu kaup, úr 85% í 90%, nú reglur nr. 1131/2025. Með tilkomu fjármögnunarsjóða á íbúðamarkaði voru svo á ný gerðar breytingar á reglum Seðlabankans um hámark greiðslubyrði fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda, nú reglur nr. 1300/2025 (sbr. a-liður).

c) Hlutverk nýrrar atvikamiðstöðvar

Seðlabankinn kynnti vinnu við stofnun atvikamiðstöðvar fjármálainnviða, sem verður í eigu hans og rekin af Reiknistofu bankanna. Markmið hennar er að tryggja samhæfð, tímabær og skilvirk viðbrögð við rekstrar- og netöryggisáföllum.

d) Nýlegt atvik – úttektir umfram innstæðu og viðbrögð við því

Upp komst um veikleika í upplýsingakerfum sem Reiknistofa bankanna rekur og liggja til grundvallar innlánastarfsemi og greiðsluþjónustu bankanna í lok október sl. Veikleikinn var nýttur af óprúttum aðilum til að millifæra um 400 m. kr. á nokkurra vikna tímabili. Tekist hefur að endurheimta hluta fjármunanna, en héraðssaksóknari hefur fjársvikamálið til rannsóknar. Atvikið er mjög alvarlegt að mati Seðlabankans. Innri og ytri úttektir á málsatvikum eru í vinnslu og áhersla á viðeigandi umbætur.

e) Greiðsluleið án nettengingar

Samtal er yfirstandandi milli Seðlabankans, kortaútgefenda, seljenda nauðsynlegrar vöru/þjónustu, alþjóðlegra kortafyrirtækja og færsluhirða. Endanleg útfærsla greiðsluleiðar án nettengingar mun ráðast fljótlega, þar með talin tímaáætlun. Horft er til fyrirmynda í Danmörku og Svíþjóð. Seðlabankinn áætlað að á fyrri hluta árs 2026 verði unnt að greiða með greiðslukortum þrátt fyrir netleysi Áfram er unnið að því að koma á fót miðlægum innvið fyrir greiðslubeiðnir. Útboð vegna hans er fyrirhugað snemma árs 2026.

3. Önnur mál

Á fundinum var gerð grein fyrir störfum skilavalds frá síðasta fundi ráðsins. Uppfærðar skilaáætlanir hafa verið samþykktar fyrir kerfislega mikilvægu bankana og Kviku. Prófanir verða í brennidepli á komandi misserum.

Rætt að tímabært þykir að huga að endurskoðun laga um innstæðutryggingar.

Loks upplýsti Seðlabankinn um nýlegt dreifibréf til fjármálafyrirtækja, um fyrirhugaða upptöku viðmiðunarreglna Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA) um eiginfjárbindingu vegna framkvæmdalána (EBA/GL/2025/03). Fyrir Alþingi liggur frumvarp til innleiðingar á CRR III-reglugerð Evrópusambandsins (190. mál á 157. löggjafarþingi 2025-2026). Miðað er við að viðmiðunarreglurnar taki gildi hér á sama tíma og CRR III.

Drög að fréttatilkynningu voru samþykkt.

Fundi slitið um kl. 11.35.

Daði Már Kristófersson, fjármála- og efnahagsráðherra, formaður fjármálastöðugleikaráðs