

Reykjavík, 25. mars 1998

Alþingi

Erindi nr. Þ 122/1531

komudagur 26.3.'98

Nefndasvið Alþingis
Þórshamri v/ Templarasund
150 Reykjavík

Með bréfi dags. 11. mars 1998 sendi háttvirt félagsmálanefnd Alþingis Húseigendafélaginu til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðismál, 507. mál. Óskað er eftir umsögn eigi síðar en í dag, 25. mars. Þar sem skammur tími hefur verið til stefnu, veitir Húseigendafélagið umsögn sína með þeim fyrirvara, að einungis er tekið á meginatriðum og vera kann að félagið komi frekari athugasemdum á framfæri síðar við háttvirt Alþingi.

Húseigendafélagið gerir eftirfarandi athugasemdir við frumvarpið:

1. Frumvarpið gerir ráð fyrir að Húsnæðisstofnun ríkisins verði lögð niður og í stað hennar verði stofnuð ný stofnun, Íbúðalánasjóður, er taki við hlutverki stofnunarinnar hvað íbúðalán varðar, um leið og byggingarsjóðirnir verði sameinaðir í eitt. Húseigendafélagið hefur á liðnum misserum gagnrýnt harðlega ýmislegt í starfsemi og skipulagi Húsnæðisstofnunar ríkisins, má þar nefna óskilvirka stjórnun, handahófskennda ákvarðanatöku, mismunun viðskiptavina (sbr. heimildir til veðflutninga) og spillingu (sbr. mál tveggja fyrrv. lögmannna stofnunarinnar).

Þótt gera megi ráð fyrir að verkefni Íbúðalánasjóðs verði einfaldari en Húsnæðisstofnunar ríkisins, sbr. 9. gr. frv., verður þó ekki séð að með tryggilegum hætti sé komið í veg fyrir að hin nýja stofnun taki framangreind vandamál í arf frá Húsnæðisstofnun. Þvert á móti, sú skipan stjórnunar í málefnum stofnunarinnar sem frv. gerir ráð fyrir skapar að mati Húseigendafélagsins aukna hættu á geðþóttaákvörðunum, þar sem öll ákvarðanatöku í smáu sem stóru að undanskildum tveimur atriðum (sbr. 8. og 32. gr. frv.) á að verða á höndum ráðherra. Vekur sú skipan furðu, í ljósi þeirrar þróunar í gagnstæða átt, sem verið hefur ríkjandi á vettvangi fjármála- og lánastofnana þar sem leiðarljósið er almennar reglur og ákvarðanir teknar á faglegum forsendum af til þess kjörnum og/eða ráðnum stjórnendum.

2. Sameining byggingarsjóðanna í eitt gefur að mati Húseigendafélagsins tækifæri til að hin nýja stofnun geti átt traustan grundvöll fjárhagslega og er það jákvætt. Þar sem enn á eftir að koma í ljós hver verður hinn raunverulegi höfuðstóll, setur Húseigendafélagið þó fyrirvara um hversu traustur þessi grundvöllur verður. Húseigendafélagið lýsir um leið vonbrigðum sínum yfir því, að ekki skuli hafa verið tekið sérstaklega á þeim vanda, sem taprekstur Byggingarsjóðs verkamanna hefur leitt af sér, þar sem vaxtaniðurgreiðsla hefur verið að stórum hluta fjármögnuð af eigin fé sjóðsins og gert er ráð fyrir því í frv. að hann (eða hinn sameinaði sjóður, Íbúðalánasjóður) muni áfram fjármagna þær skuldbindingar um greiðslu vaxtamunar sem þegar eru komnar og koma munu áður en kerfinu verður endanlega lokað. Því öflugri sem eiginfjárstaða Íbúðalánasjóðs verður, þeim mun meiri líkur eru á að hann geti orðið óháður ríkisábyrgðum án þess að það komi af umtalsverðum þunga niður á hagsmunum húseigenda og þar með yrði unnt að aflétta ríkisafskiptum að því leyti, skattgreiðendum til góða.

3. Íbúðalánasjóður á skv. frv. að vera fjárhagslega sjálfstæður og standa undir lánveitingum sínum og rekstri með eigin tekjum. Vaxtaniðurgreiðslu verður hætt. Húseigendafélagið telur þetta vera til bóta, ekki síst í ljósi reynslunnar, sem sýnir að ekki hefur verið hægt að treysta á að framlög á fjárlögum stæðu undir vaxtaniðurgreiðslu lána úr Byggingarsjóði verkamanna, þrátt fyrir mörg fyrirheit þar um. Með þessu fyrirkomulagi ætti eignastaða og rekstur sjóðsins að vera tryggari, sem veitir íbúðakaupendum og -eigendum aukið öryggi.

4. Félagslega eignaríbúðakerfið í núverandi mynd verður lagt niður og tekið upp í staðinn íbúðalánakerfi til einstaklinga með möguleikum á viðbótarláni til þeirra efnaminni. Með þessu er í frv. lögð aukin áhersla á að landsmenn geti búið í eigin íbúðum, eða með öðrum orðum á sjálfseignarstefnum. Húseigendafélagið fagnar því og telur þessa breytingu löngu tímabæra, hún er líkleg til að styrkja eignastöðu landsmanna, styrkja fasteignamarkaðinn einkum í fámennari og veikari byggðarlögum og létta miklum og óþörfum vanda af sveitarfélögum.

Húseigendafélagið saknar þess, að í ákvæðum um lánveitingar Íbúðalánasjóðs (15. gr.) sé ekki gert ráð fyrir að einstaklingar (sbr. 3. tl. 15. gr.) geti tekið lán til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði.

5. Frv. gerir ráð fyrir að stofnuð verði sjálfstæð kærunefnd húsnæðismála. Það er til mikilla bóta frá því fyrirkomulagi sem nú er, þar sem húsnæðismálastjórn fjallar um kærur í málefnum eigin stofnunar eða í sérfræðilegum tæknilegum málefnum sem hún hefur tæplega forsendur til, má þar nefna kærur vegna innlausnar félagslegra íbúða. Af þessari breytingu má ætla að leiði bætt stjórnarsýsla, sem er fagnaðarefni.



6. Húseigendafélagið saknar þess í frv. að ekki er þar að finna ákvæði sem heimilar veðflutning íbúðalána við íbúðaskipti. Eftir að fréttir höfðu borist (1993 og síðar) um undarleg tilvik, þar sem að því er virtist útvöldum viðskiptavinum og starfsmönnum húsnæðisstofnunar var veitt sjaldgæf heimild til að flytja veð á milli fasteigna, varð ljóst að um veðflutninga þurfa að vera skýrar reglur.

Húseigendafélagið telur eðlilegt að almenn heimild sé í lögum um húsnæðismál til að flytja veð, í þeim tilvikum þegar fólk skiptir um íbúð, enda sé veðið á hinum nýja stað nægilega tryggt fyrir hagsmuni íbúðalánasjóðs. Ljóst er, að í mörgum tilvikum getur slíkur veðflutningur sparað íbúðareigendum umtalsverða fjármuni vegna kostnaðar við nýja lántöku og á þann hátt auðveldað íbúðakaup einstaklinga og fjölskyldna. Yrði slík almenn heimild til veðflutnings í góðu samræmi við það sem almennt gerist á lánamarkaði.

Sigurður Helgi Guðjónsson Hrl.