

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 132. löggjafarþingi 2005–2006.)

1. gr.

Á eftir orðunum „reiknuð út“ í 2. málsl. 1. tölul. 1. mgr. 44. gr. laganna kemur: að teknu tilliti til tekjumöguleika þeirra og nýtingar tekjustofna.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á ákvæði til bráðabirgða VIII við löginn:

- a. Lokamálsliður 3. tölul. orðast svo: Samkomulag þetta gildir til og með árinu 2009.
- b. Við bætist nýr töluliður er orðast svo: Ráðgjafarnefnd varasjóðsins verði heimilt á árunum 2005, 2006 og 2007 að nýta 280 milljónir króna á ári af fjármunum skv. 3. tölul. 1. mgr. 44. gr. til verkefna skv. 1. og 2. tölul. sömu málsgreinar. Einnig verði varasjóðnum heimilt að nýta hluta þessara fjármuna til að aðstoða við úreldingu íbúða í eigu sveitarfélaga, á grundvelli reglugerðar sem félagsmálaráðherra setur að fenginni umsögn Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Framlög til sveitarfélaga skv. b-lið 2. gr. sem koma eiga til greiðslu árið 2005 skulu greidd til sveitarfélaga svo fljótt sem unnt er.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarpið er í samræmi við 3. lið tillagna nefndar um endurskoðun tekjustofna sveitarfélaga til félagsmálaráðherra þann 17. mars 2005. Í nefndinni sátu Guðjón Bragason, skrifstofustjóri í félagsmálaráðuneytinu, sem var formaður, Kristján Þór Júlíusson, bærarstjóri á Akureyri, Halldór Halldórsson, bærarstjóri í Ísafjarðarbæ, Lúðvík Geirsson, bærarstjóri í Hafnarfirði, Svanhvít Jakobsdóttir, skrifstofustjóri í heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytinu, og Ólafur Hjálmarsson, skrifstofustjóri í fjármálaráðuneytinu.

Í 3. lið tillagna nefndarinnar segir: „Varasjóði húsnæðismála verði heimilað að auka rekstrar- og söluframlög vegna félagslegra íbúða í eigu sveitarfélaga og aðstoða við úreldingu þeirra. Framlögin koma til greiðslu á árunum 2005, 2006 og 2007.“ Einnig er gert ráð fyrir því í tillögum tekjustofnanefndar að rammaskomulag ríkis og sveitarfélaga sem vísað er til í ákvæði til bráðabirgða VIII við löginn verði framlengt um þrjú ár, eða til og með árinu 2009, og er vísað til þess í 2. gr. frumvarpsins. Um útfærslu segir í tillögum nefndarinnar að fjármögnun komi af höfuðstól varasjóðs viðbótarlána og verði til viðbótar framlögum sam-

kvæmt gildandi samkomulagi um varasjóðs húsnæðismála sem verður framlengt um þrjú ár. Þessi breyting felur því ekki í sér útgjöld fyrir ríkissjóð. Framlenging rammamkomulags felur hins vegar í sér að ríkissjóður greiði 60 milljónir króna á ári til varasjóðs húsnæðismála. Kostnaðaraukning vegna þessa fyrir ríkissjóð nemur alls 180 milljónum króna á þessu tímabili.

Samkvæmt 45. gr. laganna skal varasjóður viðbótarlána bæta „einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánunum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán“. Í varasjóði viðbótarlána voru um síðustu áramót samkvæmt ársreikningi varasjóðs húsnæðismála 1.302 milljónir króna sem stóðu til tryggingar 12.474 viðbótarlánunum að fjárhæð 20.989 milljónir króna eða 6,20%. Þann 30. september sl. hafði þetta hlutfall hækkað í 9–10%, að teknu tilliti til vaxtatekna ársins og tapaðra viðbótarlána á árinu.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Greinin felur í sér breytingu á útreikningi rekstrarframlaga til sveitarfélaga vegna hallareksturs á félagslega íbúðakerfinu. Gert er ráð fyrir að komið geti til skerðingar framlaga til sveitarfélaga sem eru tekjuhá og fullnýta ekki tekjustofna sína. Gert er ráð fyrir að settar verði um þá skerðingu reglur er svipar til úthlutunarreglna Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga og reglna sem settar hafa verið um framlög til sveitarfélaga vegna íbúafækkunar.

Um 2. gr.

Eins og fram kemur í almennum athugasemdum við frumvarpið er gert ráð fyrir því í tillögum tekjustofnanefndar frá mars 2005 að rammamkomulag ríkis og sveitarfélaga sem vísað er til í ákvæði til bráðabirgða VIII við lögina verði framlengt um þrjú ár, eða til og með árinu 2009. Framlengingin felur í sér að ríkissjóður greiði 60 milljónir króna á ári til varasjóðs húsnæðismála. Kostnaðaraukning vegna þessa fyrir ríkissjóð nemur alls 180 milljónum króna.

Í tillögum tekjustofnanefndar er einnig lagt til að ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála verði heimilað að ganga á eigið fé varasjóðs viðbótarlána til að taka á vanda félagslega húsnæðiskerfisins. Gert er ráð fyrir því að hækka rekstrarframlög til sveitarfélaga sem glíma við hallarekstur á félagslegum íbúðum í þeirra eigu eða félaga sem þau hafa stofnað um þann rekstur. Einnig fái sveitarfélög aðstoð við að fækka þessum íbúðum með því að selja þær á almennum markaði eða rífa þær íbúðir sem ekki er unnt að selja eða gera við vegna slæms ástands þeirra.

Samkvæmt úttekt ParX viðskiptaráðgjafar, sem unnin var fyrir varasjóð húsnæðismála fyrir á þessu ári og miðast við síðastliðin áramót, er eiginfjárstaða varasjóðs viðbótarlána mjög sterk. Eigið fé sjóðsins er byggt upp með framlögum frá sveitarfélögum sem ætlað er að standa undir áhættu við veitingu viðbótarlána. Hætt var að veita viðbótarlán í árslok 2004 og hafa skuldbindingar sjóðsins minnkað ört undanfarið vegna uppgreiðslna.

Í samantekt ParX viðskiptaráðgjafar um nauðsynlega eiginfjárstöðu vegna viðbótarlána segir eftirfarandi (bls.13):

„ ... ef gert er ráð fyrir því að eiginfjárhlutfallið sé 4,0%, þ.e. jafnt eiginfjárkröfu á fjármálafyrirtæki og því hlutfalli sem sveitarfélögin greiddu í sjóðinn við lánveitingar

eftir breytingar árið 2003, þá þarf eigið fé að vera um 839 milljónir króna miðað við lifandi lán í árslok 2004.

Svo sem fyrr segir er eigið fé Íbúðalánasjóðs um 2,5%. Ef miðað er við sama fyrir varasjóðinn að þá mætti lækka eigið fé sjóðsins niður í um 525 milljónir króna. Taka má tillit til þess að áhættan er meiri utan höfuðborgarsvæðisins með því að gera hærri kröfu vegna þeirra íbúða t.d. 4,0% eiginfjárlutfall vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Við þær aðstæður þyrfti eigið fé sjóðsins að vera um 620 milljónir króna sem samsvarar um 3,0% eiginfjárlutfalli fyrir sjóðinn í heild.

Þar sem vanskil vegna viðbótarlána eru nokkru meiri en annarra lána hjá Íbúðalánasjóði er ekki óeðlilegt að varlega sé farið í að lækka eigið fé varasjóðsins. Vegna uppgreiðslna benda þó ofangreind viðmið til þess að óhætt sé að lækka eiginfjárstöðu sjóðsins úr 1,3 milljörðum króna í 0,8 milljarða króna og við frekari lækkun eigin fjár verði litið til uppgreiðslna viðbótarlána, þannig að eigið fé verði ætíð 3,0–4,0% af lifandi lánum hverju sinni.“

Í forsendum ParX viðskiptaráðgjafar er miðað við tölur frá 31. desember 2004. Þá voru í varasjóði viðbótarlána samkvæmt ársreikningi varasjóðs húsnæðismála 1.302 milljónir króna sem stóðu til tryggingar 12.474 viðbótarlánnum að fjárhæð 20.989 milljónir króna eða 6,20% af uppreiknuðum eftirstöðvum allra viðbótarlána. Þann 30. september 2005 hafði viðbótarlánnum fækkað niður í 7.159 að fjárhæð 13.926,5 milljónir króna. Sjóðurinn stendur því nú undir á milli 9 og 10% af uppreiknuðum eftirstöðvum allra viðbótarlána, að teknu tilliti til vaxtatekna ársins og tapaðra viðbótarlána á árinu. Uppgreiðsluhlutfall allra útgefina lána hafði á árinu aukist frá áramótum úr 20,02% í 47,37%.

Miðað við forsendur ParX viðskiptaráðgjafar um 3–4% eiginfjárlutfall varasjóðs viðbótarlána hefði eigið fé sjóðsins þurft að vera 418–557 milljónir króna þann 30. september sl. en þá var eigið fé um 1.300 milljónir króna. Þessi þörf mun halda áfram að lækka ef uppgreiðslur viðbótarlána halda áfram eins og verið hefur. Með frumvarpinu er gert ráð fyrir að teknar verði 840 milljónir króna af eigin fé sjóðsins þannig að eftir mundu standa um 460 milljónir króna til að standa undir skuldbindingum sjóðsins.

Fylgiskjal I.

*Félagsmálaráðuneyti,
skrifstofa sveitarstjórnarmála:*

**Mat á kostnaðaráhrifum frumvarps til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál,
nr. 44/1998, með síðari breytingum.**

(Gert í samræmi við samkomulag ríkis og sveitarfélaga, dags. 30. júní 2004.)

Frumvarpið er í samræmi við 3. lið tillagna nefndar um endurskoðun tekjustofna frá 17. mars 2005. Í því er gert ráð fyrir að ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála verði heimilt á árunum 2005–2007 að nýta 280 m.kr. á ári af eigin fé varasjóðs viðbótarlána til annarra verkefna sjóðsins. Einnig er í frumvarpinu gert ráð fyrir því að rammaskomulag ríkisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga sem gildir árin 2002–2006 verði framlengt um þrjú ár eða til ársins 2009 en samkvæmt því greiða sveitarfélögin alls 20 m.kr. til varasjóðs húsnæðismála vegna tiltekinna verkefna.

Varasjóður viðbótarlána er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga og sú ráðstöfun sem lýst er í frumvarpinu er að öllu leyti í þágu sveitarfélaga. Heildarkostnaðaráhrif gagnvart sveitarfélögum eru því engin vegna þessara breytinga.

Fylgiskjal II.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

**Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál,
nr. 44/1998, með síðari breytingum.**

Frumvarpið er í samræmi við 3. lið tillagna nefndar um endurskoðun tekjustofna sveitarfélaga til félagsmálaráðherra 17. mars 2005. Annars vegar er lagt til að ráðgjafarnefnd sjóðsins verði heimilt á árunum 2005–2007 að nýta 280 m.kr. á ári af varasjóði viðbótarlána til annarra tiltekinna verkefna sjóðsins. Varasjóður viðbótarlána er í eign og á ábyrgð sveitarfélaga. Hins vegar er gert ráð fyrir að sérstakt rammaskomulag ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um að ríkið leggi fram 60 m.kr. á ári til tiltekins verkefnis varasjóðs húsnæðismála sem gildir árin 2002–2006 verði framlengt um þrjú ár eða til 2009.

Verði frumvarpið að lögum lengist gildistími framangreins samkomulags um þrjú ár en árlegt framlag ríkisins vegna þess nemur 60 m.kr. á ári eða alls 180 m.kr. á gildistíma þess.