

Frumvarp til laga

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

(Lagt fyrir Alþingi á 138. löggjafarþingi 2009–2010.)

1. gr.

8. tölul. 9. gr. laganna orðast svo: Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til leigu með kauprétti samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur. Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna.

2. gr.

Við 1. mgr. 15. gr. laganna bætist nýr töluliður, svohljóðandi: *Lán til húsnæðissamvinnufélaga* skv. VIII. kafla A til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði.

3. gr.

Í stað 3. málsl. 1. mgr. 19. gr. laganna koma tveir málsliðir, svohljóðandi: ÍLS-veðbréf getur verið verðtryggt með vísitölu neysliverðs, sbr. lög um vísitölu neysliverðs, eða óverðtryggt. Skal það bera vexti skv. 21. gr.

4. gr.

Á eftir orðunum „og verðbóta“ í 2. málsl. 2. mgr. 21. gr. laganna kemur: ef við á.

5. gr.

Á eftir VIII. kafla laganna kemur nýr kafli, VIII. kafli A, **Lán til húsnæðissamvinnufélaga**, með fjórum nýjum greinum, 40. gr. a – 40. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (40. gr. a.)

Almennt.

Íbúðalánasjóður veitir húsnæðissamvinnufélögum, sem starfa í samræmi við ákvæði laga um húsnæðissamvinnufélög, lán til byggingar eða kaupa á íbúðum sem eru ætlaðar til að veita félagsmönnum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

b. (40. gr. b.)

Lánsúmsóknir.

Þegar sótt er um lán til búsetuíbúða skal koma fram í lánsúmsókn fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður eða kaupverð og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til úmsóknar. Einnig skal fylgja

greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár. Að lokinni athugun tekur Íbúðalánasjóður ákvörðun um hvort framkvæmdin og lánveitingin falli að settum skilyrðum fyrir láni.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að hafna lánsúmsókn ef íbúðarhúsnæði telst óvandað eða ófullnægjandi að mati stjórnar sjóðsins.

Félags- og tryggingamálaráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um skilyrði lána til búsetuíbúða.

c. (40. gr. c.)

Lánskjör.

Lán sem eru veit húsnæðissamvinnufélögum til byggingar eða kaupa á búsetuíbúðum skulu tryggð með veði í viðkomandi íbúð. Lánin geta verið óverðtryggð eða verðtryggð með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs.

Lán til búsetuíbúða mega nema allt að 90% af matsverði eða kaupverði íbúðar.

Lánstími lána skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum. Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Vextir af lánum til búsetuíbúða geta verið fastir eða breytilegir. Fastir vextir og vaxtaálag ákveðast á sama hátt og vextir ÍLS-veðbréfa, sbr. 21. og 28. gr., en stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða breytilega vexti. Ráðherra getur heimilað Íbúðalánasjóði í reglugerð að bjóða lántakendum skv. 1. mgr. að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem Íbúðalánasjóður getur áskilið sér ef lántaki sem afsalar sér umræddum rétti hyggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.

Íbúðalánasjóði er einnig heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum lán til endurfjármögnunar á einstökum íbúðum við endurúthlutun búseturéttar. Lánið getur numið allt að 90% af markaðsverði íbúðar, miðað við framreiknaðan kostnað eða markaðsverð íbúðar við endurúthlutun.

Að öðru leyti gilda um lánin viðmiðunarreglur Íbúðalánasjóðs.

d. (40. gr. d.)

Eftirlit.

Ef Íbúðalánasjóður óskar eftir því skal húsnæðissamvinnufélag, sem fengið hefur lán hjá sjóðnum á grundvelli laga þessara, láta sjóðnum í té bókhaldsgögn, ársskýrslur og upplýsingar um framkvæmdir og húsbyggingar.

Komi í ljós að húsnæðissamvinnufélag hefur vikið frá skilyrðum lánveitinga er Íbúðalánasjóði heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

6. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Þegar lög þessi hafa öðlast gildi skal fella meginmál þeirra inn í lög um húsnæðismál, með síðari breytingum, og gefa þau út svo breytt með samfelldri greinatölu og kaflanúmerum.

Ákvæði til bráðabirgða.

Þrátt fyrir ákvæði laga þessara er Íbúðalánasjóði heimilt að veita einstaklingum allt að 20 ára lán til endurbóta eða viðbyggingar við sameign fjöleignarhúss sem gerð er í þeim tilgangi að bæta aðgengi að fasteigninni, svo sem með byggingu lyftuhúss og uppsetningu lyftubúnaðar, þó að fjárhæð lána sem þegar eru áhvilandi á fasteigninni sé hærri en hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa.

Þá er Íbúðalánasjóði heimilt að veita fyrirtækjum og opinberum aðilum lán til að fjármagna breytingar eða viðbætur á húsnæði viðkomandi fyrirtækis eða sveitarfélags sem miða að því að auðvelda aðgengi fatlaðra. Lánveiting getur numið allt að 90% af kostnaði við framkvæmdir, það skal þó aldrei vera hærri en 50% af fasteignamati viðkomandi fasteignar. Við útreikning þess hlutfalls skal taka tillit til framar áhvilandi lána.

Íbúðalánasjóði er heimilt, þrátt fyrir ákvæði 19. gr. laganna, að veita einstaklingum lán til endurbóta þó að fjárhæð lána sem þegar eru áhvilandi á fasteigninni sé hærri en hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa. Þó skal samanlögð fjárhæð áhvilandi lána aldrei vera hærri en nemur fasteignamati eignarinnar.

Félags- og tryggingamálaráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um skilyrði lánveitinga samkvæmt ákvæði þessu.

Heimilt er að veita lán á grundvelli þessa ákvæðis til ársloka 2013.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Í frumvarpi þessu eru lagðar til nokkrar breytingar á lögum um húsnæðismál sem miða að því að gera Íbúðalánasjóði kleift að bregðast við breyttum þörfum á húsnæðismarkaði. Í fyrsta lagi eru lagðar til breytingar sem heimila Íbúðalánasjóði að bjóða íbúðir sem sjóðurinn hefur keypt á uppboði til leigu þannig að allir húsaleigusamningar verði með kauprétti. Í öðru lagi er lagt til að Íbúðalánasjóði verði heimilað að gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka. Í þriðja lagi er lagt til að víkkaðar verði út heimildir Íbúðalánasjóðs til að veita lán til endurbóta, til endurbóta á fjöleignarhúsum og til að bæta aðgengi að húsnæði fyrirtækja og stofnana. Loks er í frumvarpinu lagt til að lögfest verði sérstök ákvæði um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga vegna búsetuíbúða.

Möguleiki á að fá uppboðsíbúð á kaupleigu.

Í frumvarpinu er lagt til að Íbúðalánasjóði verði heimilt að bjóða uppboðsíbúðir á kaupleigu. Gert er ráð fyrir að nánari ákvæði um fyrirkomulag kaupleigu verði sett í reglugerð. Með lögum nr. 138/2008 var lögfest heimild fyrir sjóðinn til að leigja eða fela öðrum að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungaruppboði. Hefur félags- og tryggingamálaráðherra sett nánari ákvæði um þetta í reglugerð nr. 7/2010 um útleigu uppboðsíbúða Íbúðalánasjóðs. Felst breytingin frá gildandi lögum í raun í því að lagt er til að allir húsaleigusamningar verði með kauprétti. Þá er gert ráð fyrir því að umsamin húsaleiga taki ávallt mið af markaðsleigu á viðkomandi stað. Ekki er gert ráð fyrir því að skylt sé að nýta kauprétt, heldur verði það ákvörðun leigutaka hvort og hvenær hann nýtir kauprétt.

Breyting á heimildum Íbúðalánasjóðs.

Í kjölfar falls bankanna í október 2008 hefur orðið gríðarlegur samdráttur í byggingarframkvæmdum hér á landi. Mikilvægt er að leitað verði allra leiða til að koma hjólum atvinnulífsins aftur af stað og er einn liður í því að opna fyrir möguleika á lánsfé til endurbóta

á húsnæði. Því er í frumvarpinu lagt til að lögfestar verði tímabundnar heimildir fyrir Íbúðalánasjóð til að veita lán til nánar afmarkaðra framkvæmda, m.a. til að fyrirtæki og stofnanir geti aukið aðgengi fatlaðra að húsnæði sínu. Þá er gert ráð fyrir víðtækari heimildum Íbúðalánasjóðs til að fjármagna stórfelldar breytingar á fjölbýlishúsum, á borð við hönnun, byggingu og uppsetningu lyftu í eldri hús. Umbætur á húsakosti geta aukið mjög búsetufrelsi fólks og gert búsetu í heimahúsi að raunverulegum valkosti við stofnanahjónustu fyrir aldraða og fólk með hreyfihömlun. Breytingar af þessum toga hafa því margvíslegan samfélagslegan ávinning, auk þess sem almennt er verð eigna í lyftuhúsum hærra en í öðrum fjölbýlishúsum. Umbætur af þessum toga draga því úr þörf fyrir byggingu sérhæfðra hjónustuíbúða og hjúkrunarstofnana.

Lán til húsnæðissamvinnufélaga.

Nokkur gagnrýni hefur komið fram á gildandi lagaramma um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga til byggingar eða kaupa á búsetuíbúðum. Nú er meiri ástæða en nokkru sinni fyrr að tryggja fjölskyldum fjölbreytta möguleika hvað varðar íbúðarhúsnæði og er einn liður í því að tryggja húsnæðissamvinnufélögum möguleika á lánsfé til byggingar og/eða kaupa á íbúðarhúsnæði. Í frumvarpinu er því lagt til að sett verði sérstök ákvæði um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga, en lán til húsnæðissamvinnufélaga hafa verið veitt á grundvelli 16. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, og VIII. kafla reglugerðar um lánaflökka Íbúðalánasjóðs.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 1. gr. frumvarpsins er lögð til breyting á 8. tölul. 9. gr. laga um húsnæðismál, en þeim tölulíð var bætt við lögina með lögum nr. 138/2008. Með þeim lögum var lögfest heimild fyrir Íbúðalánasjóð til að leigja eða fela öðrum að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði. Hefur félags- og tryggingamálaráðherra sett nánari ákvæði um þetta í reglugerð nr. 7/2010 um útleigu uppboðsíbúða Íbúðalánasjóðs.

Breytingin sem lögð er til felst í því að Íbúðalánasjóði verði heimilt að bjóða uppboðsíbúðir eða aðrar íbúðir sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín á kaupleigu, þannig að allir húsaleigusamningar verði með kauprétti. Ekki er gert ráð fyrir að skylt sé að nýta kauprétt, heldur verði það ákvörðun leigutaka hvort og hvenær hann nýtir kauprétt. Gert er ráð fyrir að nánari ákvæði um fyrirkomulag kaupleigu verði sett í reglugerð.

Um 2. gr.

Hér er lagt til að við upptalningu 15. gr. laganna á lánaflökkum Íbúðalánasjóðs verði bætt lánnum til húsnæðissamvinnufélaga skv. VIII. kafla A. Leiðir breytinguna af breytingum þeim sem lagðar eru til í 5. gr. frumvarpsins.

Um 3. gr.

Í 3. gr. frumvarpsins er lagt til að gerðar verði breytingar á 3. másl. 1. mgr. 19. gr. sem miða að því að Íbúðalánasjóði verði heimilað að gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka, en í 1. mgr. 19. gr. er kveðið á um útgáfu ÍLS-veðbréfa. Nánar er kveðið á um útgáfu íbúðabréfa í reglugerð nr. 522/2004, með síðari breytingum.

Um 4. gr.

Lagðar eru til smávægilegar breytingar á 21. gr. laganna sem leiðir af breytingu þeirri sem lögð er til í 3. gr. frumvarpsins um að Íbúðalánasjóði sé heimilað að gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka.

Um 5. gr.

Í 5. gr. frumvarpsins er lagt til að bætt verði nýjum kafla við lög. Lagt er til að kaflinn verði VIII. kafli A og fjalli um lán til húsnæðissamvinnufélaga, en lán til húsnæðissamvinnufélaga hafa hingað til verið veitt á grundvelli 16. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, og VIII. kafla reglugerðar um lánaflökka Íbúðalánasjóðs.

Um a-lið.

Í greininni segir að Íbúðalánasjóður veiti húsnæðissamvinnufélögum, sem starfa í samræmi við ákvæði laga um húsnæðissamvinnufélög, lán til byggingar eða kaupa á íbúðum sem ætlaðar eru til að veita félagsmönnum félagsins búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Ekki er þörf á því að kveða á um staðfestingu samþykpta húsnæðissamvinnufélaga í lögum um húsnæðismál þar sem ákvæði um það er að finna í lögum um húsnæðissamvinnufélög.

Um b-lið.

Í b-lið er fjallað um lánsúmsóknir og er ákvæðið að mestu í samræmi við 35. gr. laga um húsnæðismál.

Um c-lið.

Hér er fjallað um lánskjör lána Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga. Ákvæðið er að mestu í samræmi við 36. gr. gildandi laga.

Í greininni er lagt til það nýmæli að Íbúðalánasjóði verði heimilað að veita húsnæðissamvinnufélögum lán til endurfjármögnunar á einstökum íbúðum miðað við markaðsverð íbúðarinnar við tímamark sölu eignarinnar.

Um d-lið.

Í d-lið er fjallað um heimildir Íbúðalánasjóðs til að krefjast gagna frá húsnæðissamvinnufélagi sem fengið hefur lán á grundvelli kaflans. Þá er lagt til að Íbúðalánasjóði verði heimilað að endurskoða lánakjör eða gjaldfella lán ef í ljós kemur að húsnæðissamvinnufélag hefur vikið frá skilyrðum lánveitinga. Ákvæðið er að mestu í samræmi við 40. gr. gildandi laga.

Um 6. gr.

Í greininni er mælt fyrir um að endurútgefa skuli lög um húsnæðismál með öllum breytingum undir nýju númeri eftir að frumvarp þetta verður að lögum.

Um ákvæði til bráðabirgða.

Í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða er lagt til að lögfest verði tímabundin breyting á lánaheimildum Íbúðalánasjóðs. Þannig er lagt til að sjóðnum verði heimilt að veita einstaklingum allt að 20 ára lán til endurbóta eða viðbyggingar við sameign fjöleignarhúss sem íbúð viðkomandi aðila er í ef endurbæturnar miða að því að setja lyftu í húsið eða bæta á annan hátt aðgengi að fasteigninni. Ljóst er að mikill kostnaður felst í slíkum breytingum, en þær geta aukið mjög verðmæti viðkomandi fasteigna. Þá er ljóst að fjölgun lyftuhúsa leiðir til aukins búsetufrelsis fólks, óháð aldri og hreyfigetu. Kostnaður samfélagsins af stofnanáþjónustu við aldraða og fatlaða getur minnkað mjög með bættum húsakosti. Er lagt til að slíkar lánveit-

ingar verði heimilar þó að fjárhæð lána sem þegar eru áhvílandi á fasteigninni séu hærri en hámarksfjárhæðir ÍLS-veðbréfa.

Í ákvæði til bráðabirgða er einnig lagt til að lögfest verði tímabundin útvíkkun á útlánaheimildum Íbúðalánasjóðs er varðar heimild sjóðsins til að veita fyrirtækjum og sveitarfélögum lán til að fjármagna breytingar eða viðbætur á húsnæði viðkomandi fyrirtækis eða stofnunar sem miða að því að auðvelda aðgengi fatlaðra. Er þetta frávik frá 1. mgr. 4. gr. laga nr. 44/1998, sem gerir ráð fyrir að lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs sé bundin við lánveitingar til íbúðarhúsnæðis hér á landi. Þykir rétt að leggja þessa breytingu til tímabundið í von um að hún geti leitt til þess að hafnar verði framkvæmdir sem komi hjólum atvinnulífsins af stað og skapi atvinnutækifæri í byggingariðnaði.

Lagt er til að lánveitingar geti numið allt að 90% af kostnaði við framkvæmdir, en þær skulu þó aldrei nema hærri hlutfalli en 50% af fasteignamati viðkomandi fasteignar. Við útreikning þess hlutfalls á að taka tillit til framar áhvílandi lána.

Þá er lagt til að Íbúðalánasjóði verði heimilt, þrátt fyrir ákvæði 19. gr. laganna, að veita einstaklingum lán til endurbóta þó að fjárhæð lána sem þegar eru áhvílandi á fasteigninni sé hærri en hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa, sem nú er 20 millj. kr. Þó skal samanlögð fjárhæð áhvílandi lána aldrei vera hærri en nemur fasteignamati eignarinnar.

Í næstíðustu málsgrein ákvæðis til bráðabirgða er lagt til að ráðherra skuli setja reglugerð um lánveitingar samkvæmt ákvæðinu.

Í lokamálgrein ákvæðisins er lagt til að heimilt verði að veita lán á grundvelli ákvæðisins til ársloka 2013.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Frumvarpi þessu er annars vegar ætlað að gera Íbúðalánasjóði kleift að bregðast við breyttum aðstæðum á íbúðamarkaði og hins vegar að stuðla tímabundið að auknum framkvæmdum í byggingariðnaði með því að liðka fyrir útlánnum sjóðsins til endurbóta og breytinga.

Í frumvarpinu eru lagðar til nokkrar breytingar á lögum um húsnæðismál. Í fyrsta lagi er lagt til að allar leiguíbúðir í eigu Íbúðalánasjóðs verði boðnar til leigu með kaupréttarákvæði fyrir leigjendur. Í öðru lagi er lagt til að Íbúðalánasjóði verði heimilt að bjóða óverðtryggð lán en í núgildandi lögum er kveðið á um að ÍLS-verðbréf skuli vera verðtryggð samkvæmt vísitölu neysluverðs. Í þriðja lagi er lagt til að nýr kafli verði settur inn í lögum sem kveði á um lánveitingar til húsnæðissamvinnufélaga en sjóðurinn hefur fram til þessa lánað til slíkra félaga líkt og um leiguíbúðir væri að ræða. Í fjórða lagi er lagt til bráðabirgðaákvæði með gildistíma til ársloka 2013 sem kveður á um rýmri heimildir sjóðsins til útlána til einstaklinga, fyrirtækja og opinberra aðila vegna endurbóta og breytinga á íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Hér er um nýmæli í starfsemi sjóðsins að ræða en hingað til hefur hann eingöngu veitt lán vegna íbúðarhúsnæðis.

Áætlað er að Íbúðalánasjóður gæti þurft að bæta við um tveimur stöðugildum vegna aukinna verkefna sem honum er ætlað að sinna samkvæmt frumvarpinu. Að stærstum hluta er um að ræða vinnu við skipulag og utanumhald sem fylgir kaupréttarákvæði leiguíbúða í eigu sjóðsins auk þess sem einhver kostnaður fellur til vegna nauðsynlegs eftirlits sem tengist lán-um sem veitt verða til fyrirtækja og stofnana sveitarfélaga samkvæmt bráðabirgðaákvæði frumvarpsins. Hins vegar er talið að óverulegur rekstrarkostnaður hljótist af afgreiðslu nýrra lánaumsókna og umsýslu óverðtryggðra skuldabréfaflokka. Nýir skuldabréfaflokkar ættu að geta fallið inn í núverandi viðskiptavakt og því er þaðarkostnaður þeirra talinn lítill en nauðsynlegt er að sjóðurinn ráðist í útgáfu óverðtryggðra skuldabréfaflokka ef byrjað verður að bjóða sams konar útlán. Þess utan geta slíkir íbúðabréfaflokkar hentað vel við lausafjárstýringu sjóðsins. Útgáfunni mundi hins vegar fylgja kostnaður, m.a. vegna skráningar skuldabréfaflokksins á markað. Þá má telja víst að bráðabirgðaákvæði frumvarpsins, annars vegar um heimild sjóðsins til að lána til atvinnuhúsnæðis og hins vegar að áhvílandi lán séu hærri en hámarkslán sjóðsins og geti numið allt að 100% af fasteignamati eignarinnar, geti haft áhrif á áhættu sjóðsins. Engin greining hefur farið fram og því ekki forsendur hér til að meta breytingu á áhættunni til fjár.

Verði frumvarpið lögfest má því gera ráð fyrir að árleg útgjöld Íbúðalánasjóðs aukist um 16–20 m.kr. Á yfirstandandi ári gætu útgjöldin aukist um 10 m.kr. Auk þess fellur til ein-skriptiskostnaður á bilinu 10–15 m.kr. komi til útgáfu og skráningar nýrra skuldabréfaflokka. Íbúðalánasjóður telst til C-hluta ríkisins og fær engin bein framlög í A-hluta. Sjóðurinn er fjármagnaður með vaxtamun og þjónustugjöldum og því mun hann bera allan kostnað sem leiðir af lögfestingu frumvarpsins.