



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

ALPÝÐUSAM 130/1920^{DS}
Alþingi
Erindi nr. þ 130/1920
komudagur 19.4.2004

Reykjavík 15. apríl 2004.

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785 mál, íbúðabréf.

Alpýðusambandi Íslands hefur borist til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðismál, mál nr. 785 um íbúðabréf.

ASÍ vill í upphafi koma tvennu á framfæri. Í fyrsta lagi hafa samtökin talið það algjört forgangsverkefni hjá stjórnvöldum að endurskoða félagslega íbúðakerfið, sérstaklega með tilliti til fjölda félagslegra íbúða og þá miklu hækkun sem orðið hefur á húsaleigu í kerfinu á undanförunum árum. Kannanir ASÍ og annarra staðfesta að þessi hækkun húsaleigu er ein af meginástæðum aukinnar fátæktar hér á landi. Í öðru lagi hefur ASÍ talið að minna liggi á að endurskoða almenna húsnæðiskerfið, þ.e. húsbrefakerfið. Engu að síður tilnefndi ASÍ fulltrúa sinn nefnd félagsmálaráðherra sem fjalla átti um breytingar á almenna húsnæðiskerfinu. Nefnd þessi var skipuð sumarið 2003 og hefur lítið verið kölluð saman og alls ekkert til þess að fjalla um þetta frumvarp.

Varðandi efni þessa frumvarps, sem hér er til umfjöllunar, fagnar ASÍ þeirri breytingu að tekin verði aftur upp bein peningalán til lántakenda í stað markaðshæfra húsbrefa. Þrátt fyrir ágæti húsbrefakerfisins hefur þessi þáttur þess, þar sem einstaklingar verið að bjóða tiltölulega lágur upphæðir til sölu á markaði, ávallt verið þeim annmörkum háð að markaðurinn hefur einkennst af kaupendamarkaði þar sem "lántakendur" hafa mátt taka þeim kjörum sem í boði eru hverju sinni. Jafnframt hafa handhafar húsbrefanna mátt bera ábyrgð á sveiflum í verðgildi þeirra hverju sinni án þess að geta verið sig sérstaklega. Með því að láta vexti íbúðalánanna ákvarðast af sameiginlegu útboði Íbúðalánasjóðs breytist þessi staða í grundvallar atriðum og meira jafnræði verður milli kaupenda og seljenda á markaði auk þess sem þetta fyrirkomulag stuðlar að lækkun kostnaðar fyrir stóra fjárfesta sem ætti að skila sér í lægri vöxtum.

Í raun mætti einnig ímynda sér að Íbúðalánasjóður gæti gengið lengra í þessa átt og lágmarkað fjármögnunarkostnaðinn sinn, og þar með íbúðaeigenda, með því að setja saman fjölbreyttari samsetningu lána, bæði innlend og erlend, löng og stutt lán. Með því að beita nútíma áhættustýringu til þess að lágmarka vaxtakostnaðinn, eins og gert er ráð fyrir í 5. gr. frumvarpsins, er það skoðun okkar hjá ASÍ að hægt verði að lækka húsnæðisvexti ennþá frekar.

ASÍ gerir hins vegar alvarlegar athugasemdir við ákvæði 11. og 12. gr. frumvarpsins. Í 11. gr. er heimild sjóðsins til innköllunar íbúðabréfa afnumin og í 12. gr. frumvarpsins er kveðið á að þrátt fyrir að „skuldurum ÍLS-veðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga“ verði ráðherra heimilað “að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa verði aðeins heimilar gegn greiðslu þóknunar sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs.” Þetta ákvæði þýðir, að ef vextir lækka almennt á markaði úr t.d. 5,25% í 4,25%, eins og reyndin hefur orðið s.l. mánuði, væri ráðherra heimilt að taka upp „uppgreiðsluálag“ sem væri allt að 12,3% af uppreiknuðum eftirstöðvum lánsins.

Þessu mótmælir ASÍ harðlega. Bæði núverandi húsbréfakerfi og fyrirhugað íbúðalánakerfi byggir á því að verja eiganda skuldabréfsins, fjárfestanna, fyrir áhrifum verðbólgu á lánstímanum með verðtryggingu. Jafnframt er kveðið á um vextir af bréfinu séu fastir allan lánstímann. Á móti þessari tryggingu fjárfestanna hefur lántakandi í núverandi húsbréfakerfi haft skýra möguleika á því að endurmeta stöðu sína gangvart lánveitanda allan lánstímann, ýmist með því að hraða uppgreiðslu lánsins með aukaafborgunum eða greiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga ef þörf er á, sbr. núverandi 22. og 23. grein laganna. Það á að vera réttur hvers lántakanda að fá að greiða skuldir sínar hvort heldur er hraðar eða að öllu leiti án þess að verða skattlagður sérstaklega vegna þessa. Þar að auki er ljóst að verði þetta ákvæði tekið upp mun það endurvekja að nýju upp afföll í íbúðaviðskiptum, en eitt af markmiðum frumvarpsins með peningalánnum var að afnema þau. Mun þetta vafalaust torvela fasteignaviðskipti. ASÍ leggur því til að haldið verði til haga heimild skuldara að greiða lán sín bæði hraðar og að öllu leyti óskattlagt.

Að öllu samanlögðu styður ASÍ samþykkt þessa frumvarps að því gefnu að tekið verði tillit til sjónarmiða þess varðandi heimild skuldara til þess að greiða upp skuldir sínar án sérstakra áлага.

Með kveðju,



Gylfi Arnbjörnsson
Framkvæmdastjóri ASÍ

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8 - 10
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 130/1936
komudagur 19.4.2004



Reykjavík, 19. apríl 2004

Efni: BSRB hefur borist til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf.

Meginbreytingin, sem frumvarpið hefur í för með sér er að í stað húsbrefa verða gefin út íbúðabréf, sem seld verða í sameiginlegum útboðum og koma lántakendur til með að fá lán sín greidd í peningum í stað bréfa.

Þótt margt megi gott segja um húsbrefakerfið hafa engu að síður fylgt því ýmsir ókostir og vegur þar þungt sú óvissa sem fylgir gengi bréfanna hverju sinni en þegar eftirspurn hefur verið lítil hafa afföll verið umtalsverð að sama skapi.

Auðvitað verður óvissa enn fyrir hendi með tilkomu nýs fyrirkomulags því vextir íbúðabréfa munu ráðast af niðurstöðu úr sameiginlegum útboðum. Hins vegar er líklegt að með stórum útboðum megi ná vöxtum niður. Þar með verður áhætta lántakandans minni.

Þessa grundvallarbreytingu á kerfinu styður BSRB en hefur fyrirvara gagnvart 12. grein frumvarpsins þar sem ráðherra er einhliða veitt heimild til að ákveða aukapóknun, sem renni til sjóðsins ef lántakandi ákveður að hraða greiðslum eða greiða að fullu ÍLS - veðbréf.

F. h. BSRB

Svanhildur Halldórsdóttir
Svanhildur Halldórsdóttir

Alþingi
Erindi nr. P 130/1961
komudagur 19.4.2004

Nefndasvið Alþingis,
Austurstræti 8-10,
150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 14. apríl 2004

Varðar frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf.

Undirritaður f.h. Félagsbústaða hf. gerir engar athugasemdir við ofangreint frumvarp til laga um húsnæðismál.

Virðingarfyllst,
f.h. Félagsbústaða hf.



Sigurður Kr. Friðriksson,
framkvæmdastjóri.

Alþingi
Erindi nr. P 130/1935
komudagur 19. 4. 2004

Alþingi
Félagsmálanefnd

Vísað er í sameiginlegan fund fulltrúa Íbúðalánasjóðs og félagsmálaráðuneytisins með félagsmálanefnd þann 30. mars sl. Umræðuefnið var nýtt frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Á þeim fundi óskaði Pétur Blöndal, alþingismaður, eftir því að tekin væri saman töluleg samantekt um vaxtaáhættu Íbúðalánasjóðs.

Spurningarnar voru eftirfarandi:

i) Hvaða áhrif hefur 40% lækkun á fasteignamarkaði á Íbúðalánasjóð?

Öll útlán Íbúðalánasjóðs eru háð veðsetningum í húsnæði. Þannig hefur það ávallt verið og ekki stendur til að breyta því fyrirkomulagi. Þetta gerir útlán Íbúðalánasjóðs í reynd mjög örugg.

Lækki verð á húsnæði á Íslandi um 40% þýddi það að veð Íbúðalánasjóðs yrðu verri en á það myndi ekki reyna nema ef til sölu íbúðanna kæmi. Á tímum þar sem slíkt ástand kynni að skapast myndi hugsanleg yfirveðsetning eigna torvela mönnum sölu íbúðanna. Slíkt ástand myndi væntanlega draga úr sölu á fasteignum og eigendur þeirra yrðu þess í stað að einbeita sér að greiðslu vaxta og afborgana áhvílandi lána. Þá ber að geta þess að við núverandi kerfi lánar Íbúðalánasjóður eingöngu 65% - 70% af kaupverði íbúðar, að hámarki 9,2 milljónir fyrir notaða íbúð og 9,7 milljónir fyrir nýja íbúð. Með núverandi lánaskilyrðum er áhætta sjóðsins því talsvert takmörkuð.

Í þessu sambandi er rétt að geta þess að ef ekki verða gerðar breytingar á núverandi húsbrefakerfi geta aðstæður sem leitt geta til slíkrar lækkunar á fasteignaverði, m.a. almennur samdráttur í efnahagslífinu, stuðlað að því að innstreymi í húsbrefakerfinu (greiðslur lána) yrði minna en útstreymi þess (endurgreiðsla húsbrefa). Núverandi húsbrefakerfi hefur engar leiðir til að bregðast við slíkum aðstæðum þar sem almenn sala eða útboð Íbúðalánasjóðs á húsbrefum er bönnuð og þar með endurfjármögnun kerfisins með sínum eigin bréfum. Hefur þetta leitt til þess að þurft hefur að reka húsbrefakerfið með meira lausafé til að mæta hugsanlegum slíkum aðstæðum en annars hefði verið þörf á. Má því í raun segja að húsbrefakerfið sé með innbyggðan galla sem nauðsynlegt er að bætt verði úr sem fyrst, en tilkoma íbúðabréfa mun bjóða upp á lausn á slíkum vanda.

ii) Hvaða áhrif hefur 1 og 2% vaxtalækkun á markaði á Íbúðalánasjóð?

a) Möguleg áhrif af vaxtalækkun húsbrefa:

Í núverandi kerfi Íbúðalánasjóðs er ekki mikil áhætta af vaxtalækkun skuldabréfa sjóðsins á markaði:

- Meðallíftími eigna og skulda sjóðsins er nokkuð svipuð, eða nálægt 10 árum.
- Uppgreiðsluheimild útlána sjóðsins, er gefur lántakendum rétt á að greiða upp lán sín, er mætt með uppgreiðsluheimild sjóðsins til að greiða upp húsbref með aukaútrætti hvenær sem er og mæta þannig mögulegum uppgreiðslum lántakenda.

b) Möguleg áhrif af vaxtalækkun íbúðabréfa:

Við fyrirhugaðar breytingar á húsbrefakerfinu er ætlunin að bjóða út skuldabréf sem munu verða vinsæl söluvara meðal fjárfesta innlendra sem erlendra. Ein meginforsenda þess að það takist er að afnema innköllunarákvæðið sem nú er á húsbrefum. Hin nýju íbúðabréf verða því ekki með innköllunarákvæði.

Með því að taka burt innköllunarákvæðið eru settar meiri kröfur á áhættustýringu Íbúðalánasjóðs. Í sjálfu sér eru kröfurnar talsvert minni en hjá meðal bankastofnunum sem búa við svipaðar aðstæður nú þegar.

Með innleiðingu nýrra ferla og nýs áhættustýringarkerfis eru ekki miklar líkur á að snögg breyting í vöxtum hafi mikil áhrif á Íbúðalánasjóð. Eftirfarandi þættir verða hafir í huga við áhættustýringu sjóðsins:

- 1) Að halda jafnvægi í meðallíftíma eigna og skulda.
- 2) Að halda lágmarks jákvæðum vaxtamun (sem nú er 0,35%).
- 3) Að halda jöfnuði í sjóðstreymi Íbúðalánasjóðs.
- 4) Að geta gripið til heimildar til uppgreiðslu á kostnaðarverði (market to market) sem neyðarúrræði.

Íbúðalánasjóður
15. apríl 2004.



Alþingi
Erindi nr. P 130/2111
komudagur 21.4.2004

Íbúðalánasjóður

SG/04/03/04

FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTIÐ	
Db. 4690	1.1 MAR 2004
Abm. 907/0'P0/2111	
Svarfr.	
Fskj. 2	
78104030033	

Reykjavík 4. mars 2004

Félagsmálaráðuneytið,
b/t Hermanns Sæmundssonar,
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu,
150 Reykjavík.

Efni: Bréf Bjarna Þórðarsonar, tryggingarstærðfræðings og svar Íbúðalánasjóðs við erindi hans.

Meðfylgjandi er afrit af bréfi Bjarna Þórðarsonar, tryggingarstærðfræðings þar sem hann er að efast um réttmæti aukaútdráttar á húsbrefum.

Jafnframt er meðfylgjandi svarbréf Íbúðalánasjóðs til Bjarna vegna þessara hugmynda hans þar sem fram kemur að Íbúðalánasjóður telur að fullgildar heimildir séu fyrir hendi fyrir slíkum aukaútdrætti og sú skoðun rökstudd.

Hvorutveggja sendist hér með til upplýsinga fyrir ráðuneytið.

Virðingarfyllst,

Sigurður Geirsson,
sviðsstjóri jármögnunar- og fjárfstýringarsviðs.



Íbúðalánasjóður

Íbúðalánasjóður
SG/04/03/04

Reykjavík 4. mars 2004.

Bjarni Þórðarson,
tryggingarstærðfræðingur,
Miðvangi 7,
220 Hafnarfirði.

Varðar bréf yðar dagsett 29. janúar 2004.

Í bréfi yðar mótmælið þér því sjónarmiði að aukaútdráttur húsbrefa sé heimill og byggja mótmælin á því sjónarmiði yðar að ákvæði varðandi aukaútdrátt séu ekki prentuð á bréfin. Jafnframt kemur fram í bréfi yðar efi þess efnis að viðkomandi lagaákvæði sem um aukaútdráttinn gilda séu enn í gildi og að þessi ákvæði séu leyndir skilmálar.

Rétt er að taka það fram hér strax í upphafi að Íbúðalánasjóður lítur svo á að heimild til aukaútdráttar sé ótvírætt fyrir hendi og telur engan vafa leika á að svo sé. Hér á eftir vil ég reifa nánar viðhorfi Íbúðalánasjóðs og þá sérstaklega með hliðsjón af athugasemdum yðar.

Um lagalegt gildi aukaútdráttar.

Stofnað var til húsbrefakerfisins með frumvarpi til laga um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 86/1998 sbr. lög. nr., 109/1988. Var frumvarp þetta lagt fyrir 111. löggjafarþing 1988-89 og samþykkt þar sem lög nr. 76/1989 sem tóku gildi 15. nóvember 1989. Heimild húsbrefadeildar til útgáfu húsbrefa byggir á þeim breytingum sem þarna voru samþykkt á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins og er í þessum breytingum nákvæmlega tilgreind réttindi og skyldur sem húsbrefum fylgja.

Eftir samþykkt þessa frumvarps varð 39. gr. laga nr. 86/1988 með síðari breytingum svohljóðandi:

“Byggingarsjóður ríkisins innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbrefa eftir hlutkesti sem notarius publicus hefur umsjón með. Þegar hlutkesti hefur farið fram skal auglýsa með tveggja mánaða fyrirvara númerin á húsbrefunum sem upp hafa komið til innlausnar. Skal kveða á um fyrirkomulag þetta í reglugerð.”

Og 40. gr. þessara laga varð svohljóðandi:

“Heimilt er skuldurum fasteignaveðbréfa að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er húsbrefadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbref eftir hlutkesti, sbr. ákvæði 39. gr.”

Í skýringum í fyrrgreindu frumvarpi við ákvæði þau sem urðu að 40 gr. segir svo:

“Samkvæmt 58. gr. er skuldurum fasteignaveðbréfa heimilt að greiða aukaafborganir eða endurgreiða þau að fullu hvenær sem er á lánstímanum. Þetta þykir eðlilegt þar sem reiknað er með að vextir verði fastir á fasteignaveðbréfunum. Jafnframt er húsbrefadeildinni áskilinn sá réttur að draga út húsbref með hlutkesti aukalega hverju sinni til að mæta slíkum óreglulegum endurgreiðslum.”

Eins og hér kemur fram var strax við stofnun húsbrefakerfisins gert ráð fyrir því að húsbrefadeildinni væri heimilt að vera með aukaútdrátt húsbrefa og henni veitt ótvíráð heimild til slíks útdráttar í lögum. Íslenska húsbrefakerfið er samið með hliðsjón af danska húsbrefakerfinu og eru slíkir aukaútdrættir í fullu samræmi við það sem tíðkað er í danska kerfinu.

Á árinu 1993 voru lög um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með síðari breytingum endurútgefin sem lög nr. 97/1993. Með þeirri endurútgáfu urðu nokkrar breytingar á númerum lagagreina þótt ekki hafi orðið textabreytingar á greinunum. Þannig varð fyrrnefnd 39. gr. laga nr. 86/1988 að 23. gr. laga nr. 97/1993 og fyrrnefnd 40. gr. laga nr. 86/1988 varð að 24. gr. laga nr. 97/1993. Engar breytingar urðu á efni greinanna.

Á árinu 1998 voru síðan samþykkt lög um húsnæðismál nr. 44/1998 þar sem gert var ráð fyrir að Húsnæðisstofnun ríkisins yrði lögð niður og Íbúðalánasjóður yfirtæki alla starfsemi hans. Fyrrnefnd ákvæði 23. og 24. gr. laga nr. 97/1993 urðu þannig að 22. gr. og 23. gr. laga nr. 44/1998. Með lögum nr. 32/2000 var síðan gerð breyting á 22. gr. vegna rafrænnar eignaskráningar verðbréfa.

Engar frekari lagabreytingar hafa verið gerðar á lögum nr. 44/1998 sem snerta þessar greinar og eru þær því í fullu gildi

Áritun á bréfin og "leyndir" skilmálar.

Eins og réttilega kemur fram í bréfi yðar er nauðsynlegt að öll réttindi og skyldur sem fylgja verðbréfum séu skráð á þau eða tilvísun í þau gögn sem kveða nánar á um réttindi og skyldur bréfanna. Þannig eiga menn ekki að þurfa að vera í vafa um hvaða ákvæði gilda um bréfið og geta leitað sér upplýsinga um þær reglur sem bréfin lúta.

Hvað húsbrefin áhrærir þá er skýrt og greinilega áritað á bréfið skv. hvaða heimildum bréfið er gefið út. Þetta er gert með því að vísa til viðkomandi laga með númeri þeirra, eins og fram kemur í bréfi yðar.

Eins og þegar hefur komið fram eru húsbrefin gefin út skv. sérstakri lagaheimild en ekki skv. almennum heimildum laga um útgáfu verðbréfa. Þannig gilda sérstök ákvæði um húsbrefin og því ekki nóg að menn hafi almenn ákvæði til hliðsjónar við meðhöndlun þeirra og upplýsingar um það hvar þessi sérstöku ákvæði er að finna árituð á bréfin. Með þessu er öllum aðilum sem höndla með bréfin vísað beint á frumheimildir bréfanna og engu haldið leyndu þar að lútandi.

Lagaákvæði teljast öllum kunn en ekki leyndir skilmálar og þar með er engin óvissa um gildandi reglur. Gera verður ráð fyrir að þeir sem höndla með húsbref kynni sér sérstöðu þeirra og þar með þau lagaákvæði sem húsbrefin eru grundvölluð á. Þess vegna er númer viðkomandi laga áritað á bréfin og þess getið að þar sé heimildanna fyrir útgáfunni að leita. Þar að auki hefur þessum aukaútdrattarmöguleika aldrei verið haldið leyndum heldur hefur hann þvert á móti verið þó nokkuð í umræðunni á verðbréfamarkaðnum undanfarin ár og í raun allt frá stofnun húsbrefakerfisins.

Ekki verður annað séð en að markaðurinn hafi farið eftir þeirri meginreglu verðbréfavíðskipta að leita sér upplýsinga um ákvæði bréfanna í frumheimildum þeirra. Sést þetta best af verðmati bréfanna á markaði. Þannig hefur söluverð húsbrefa ætíð verið nokkuð lægra en bæði húsnæðisbréfa og ríkisskuldabréfa þrátt fyrir að leggja megi öll þessi bréf nokkuð að jöfnu. Eina atriðið sem frábrugðið er við þessi bréf er aukaútdráttarákvæði húsbreftanna, sem valdið hefur óvissu um líftíma þeirra og þar af leiðandi orðið til að lækka verð þeirra við sölu.

Það að húsbrefin eru gefin út skv. heimild í sérlögum sem tilgreind eru á húsbrefunum gerir það að verkum að ekki er hægt með nokkru móti að jafna þeim ákvæðum saman við ákvarðanir ótiltekinna stjórna fjármálafyrirtækja um verðbréfaútgáfu þeirra fyrirtækja eins og fram kemur í lok bréfs yðar. Lög eru gefin út öllum til kynningar og teljast aldrei vera leynd en fundargerðir stjórna fyrirtækja eru yfirleitt ekki gefnar út eða birtar.

Reglugerðir um útgáfu húsbrefta.

Við setningu laga um húsbrefakerfið varð 44. gr. laga nr. 86/1988 svohljóðandi:

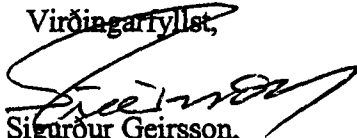
“Húsbref skulu gefin út í verðbréfaflokkum og skulu öll bréf í sama flokki bera sömu upphæð. Húsbrefadeild gerir tillögu til félagsmálaráðherra um verðtryggingarskilmála, endurgreiðsluform, lánstíma, vexti og heildarfjárhæðir í hverjum flokki. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um framangreind atriði að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands.”

Ákvæði þetta hefur staðið óbreytt allt frá þessum tíma að öðru leiti en því að þegar lög nr. 44/1998 voru sett var ákveðið að félagsmálaráðherra tæki ákvörðun um þessa hluti í stað ríkisstjórnarinnar.

Þessi grein gerir ráð fyrir því að sett verði sérstök reglugerð fyrir hvern húsbrefaflokk fyrir sig til þess að greina nánar á um sérákvæði þau sem snerta viðkomandi flokk. Þannig kveða reglugerðirnar á um útgáfudag flokks, vexti, fyrsta vaxtadag, lánstíma, verðtryggingarskilmála, grunnvísitölu, gjalddaga bréfanna í flokknum og lokagjalddaga hans. Þessar upplýsingar eru einstakar fyrir hvern flokk fyrir sig.

Reglugerðirnar ná ekki til þeirra hluta sem eru sameiginlegir fyrir öll húsbref, þ.m.t. heimild til aukaútdráttar vegna uppgreiðslna lántakenda í húsbrefakerfinu. Það að aukaútdrátturinn sé ekki tilgreindur í reglugerð fellir ekki úr gildi heimildina, þar sem lagaheimild verður aldrei felld úr gildi með reglugerð.

Virðingarfyllt,


Sigurður Geirsson,
sviðsstjóri

Afrit sent:
Félagsmálaráðuneytinu
Fjármálaráðuneytinu
Fjármálaeftirlitinu
Félagi íslenskra tryggingarstarðfræðinga
Landssamtök lífeyrissjóða

Bjarni Þórðarson
tryggingastærðfræðingur
Miðvangi 7
220 Hafnarfirði

29.01.2004

Íbúðalánasjóður
hr. Sigurður Geirsson, sviðsstjóri,
Borgartúni 21,
105 Reykjavík

Varðar: Hugsanlega flýtiinnlausn húsbrefa.

Á fundi sem haldinn var að frumkvæði Íbúðalánasjóðs fyrir nokkru síðan var eitthvað fjallað um hugsanlega flýtiinnlausn húsbrefa vegna fyrirspurnar sem fram kom á fundinum. Mér er tjáð að þú hafir lýst þeirri skoðun þinni að stofnunin hefði heimild til þess að innleysa húsbref með örari hætti en segir í skilmálum bréfanna sjálfra eða í hlutaðeigandi reglugerð. Í lögum væri að finna ákvæði sem heimiluðu slíkt.

Þessu sjónarmiði þínu leyfi ég mér að mótmæla og tel það óviðunandi niðurstöðu fyrir verðbréfamarkað ef verðbréf sem ganga eiga kaupum og sölum hafa til að bera einhverja leynda skilmála.

Verðbréfavíðskipti eru í dag og hafa lengi verið ákaflega mikilvægur þáttur í viðskiptalífinu. Mjög ríkar kröfur eru gerðar til þeirra sem annast þessi víðskipti svo og þeirra sem gefa út verðbréf sem ætluð eru til þess að vera á markaði, þ.e. sem fjárfestar nota í viðskiptum sín í milli. Verðbréf verður að uppfylla tilteknar grundvallarkröfur til þess að geta orðið markaðsverðbréf. Þar á meðal verður að skilgreina nákvæmlega alla greiðsluskilmála, gjalddaga, fjárhæðir afborgana á hverjum gjalddaga, vaxtakjör og hugsanlega verðtryggingu. Um þessi atriði á engin óvissa að ríkja.

Einhver stærsti skuldarinn á íslenska verðbréfamarkaðnum er ríkissjóður en m.a. er hann ábyrgur fyrir greiðslum afborgana og vaxta af húsbrefum sem gefin hafa verið út um 15 ára skeið. Nú hafa verið gefnir út fjölmargir flokkar húsbrefa og um einstaka flokka hafa verið settar reglugerðir sem kveða nákvæmlega á um skilmála bréfanna. Í sumum tilvikum hafa reglugerðirnar verið prentaðar á hlutaðeigandi húsbref en í öðrum tilvikum er úrdráttur úr reglugerðinni prentaður á bakhliðina. Þar er að finna nákvæma lýsingu á því hvaða skyldur hvíla á útgefandanum um innlausn bréfanna og þá réttindi handhafa þeirra til að fá í hendur greiðslur samkvæmt bréfunum. Í reglugerðunum er tekið fram að þær séu settar með heimild í gildandi lögum en ekki er um frekari tilvísanir í þau lög að ræða.

Við skulum skoða sem dæmi húsbref í 2. flokki 1998, en á framhlið bréfsins er skráð: "Húsbref þetta er gefið út með heimild í lögum nr. 44/1998 með síðari breytingum [sic!]. Íbúðalánasjóður greiðir verðbætur af bréfi þessu skv. breytingum á vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi bréfsins til gjalddaga og vexti fyrir sama tímabil. Um

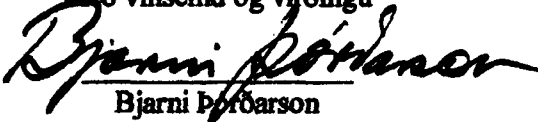
Íbúðalánasjóður		
Matan	0401390	Áttu 873
Þætti	2.6.1	Áttu

endurgreiðslu við útdrátt og innlausn (leturbr. mín), svo og verðtryggingu vaxtakjör og önnur kjör og skilmála ásamt skattalegri meðferð fer samkvæmt údrætti úr reglugerð nr. 2/1999, sjá bakhlið." Bréfið er undirritað af fjármálaráðherra og formanni stjórnar Íbúðalánasjóðs. Á bakhlið bréfsins er údrátturinn í 8 málsgreinum. Sú 5. fjallar um útdrátt og þar segir: "Í hverjum údrætti skal draga út húsbref fyrir þá fjárhæð sem svarar næst til endurgreiðslu jafngreiðsluláns með þeim vöxtum sem um flokkinn gilda, lánstíma sem eftir er og eftirstöðvum." Hvergi er minnst á heimild til sérstaks útdráttar eða innlausnar í hinum 7 málsgreinunum.

Sjónarmið þitt og þá væntanlega annarra forsvarsmanna Íbúðalánasjóðs virðist vera það að um þessi bréf gildi tiltekin lagaákvæði um hugsanlegan aukaútdrátt ef lánþegar sjóðsins nota sér heimildir til að greiða upp lán sín eða hraða greiðslum. Það er rétt að í hlutaðeigandi lögum eru ákvæði sem leggja tilteknar skyldur á herðar Íbúðalánasjóðs (og áður húsbrefadeildar) um að hann sjái svo um að hér sé jafnvægi á milli flýtiaborgana og flýtiútdrátta. Hins vegar hafa slíkir varnaglar ekki verið settir í húsbrefin, hvort sem það var af ráðnum hug eða vegna vangár. Ég held því fram að finnist slíkt ákvæði ekki í bréfunum sjálfum hafi það enga þýðingu að bera fyrir sig að þágildandi lög hafi innihaldið slík ákvæði. Lagaákvæðið er heimildarákvæði sem stjórnvöld hafa ekki nýtt sér og kemur því ekki til framkvæmda gagnvart handhöfum húsbrefa.

Ef húsbref á að vera gjaldgengt á verðbrefamarkaði verða kaupendur að geta treyst því að þeir skilmálar sem á bréfið eru skráðir séu þeir skilmálar sem gilda um bréfið en ekki að unnt sé að benda á lög sem hugsanlega eru löngu fallin úr gildi en hafi að geyma ákvæði sem bæti ákvæðum við skilmálana. Ákvæði eins og hér er um að ræða verður að skrá og skilgreina nákvæmlega í skilmálum bréfsins og þá að mínu mati með skilmerkilegri hætti en með orðalagi laganna sem alls ekki er nægilega nákvæmt í þessu efni.

Engin fjármálastofnun kæmist upp með að gefa út verðbref með fastákvæðnum greiðsluskilmálum þar sem þess væri getið að bréfið væri gefið út samkvæmt heimild í samþykkt stjórnar stofnunarinnar um útgáfuna og setla síðan að breyta skilmálunum á grundvelli þess að í samþykktinni hefði verið að finna fyrirvara sem ekki var getið í verðbrefinu sjálfu. T.d. vegna þess að lántakandi láns sem stofnunin fjármagnaði með viðkomandi verðbrefi hefði greitt lán sitt upp.

Með vinsemd og virðingu

Bjarni Þórðarson

Afrit: Fjármálaráðuneytið
Fjármálaeftirlitið
Félag íslenskra tryggingastærðfræðinga

Alþingi

Erindi nr. P 130/2139

Þriðjudagur 26.4.2004

Félagsstofnun stúdentanna

Stúdentahelminu v/Hringbraut

101 Reykjavík

Sími 5 700 700

Fax 5 700 709

fs@fs.is

www.fs.is

Nefndarsvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 23. apríl 2004


130. löggjafarþing 2003-2004
785. mál

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál,
með síðari breytingum.**

Félagsstofnun stúdentanna hefur ekki athugasemdir við ofangreint frumvarp.

Virðingarfyllst,

f.h. Félagsstofnunar stúdentanna



Guðrún Björnsdóttir
framkvæmdastjóri

Frumrit sent í pósti til skjalaskráningar.

Alþingi
Erindi nr. P 130/2013
komudagur 21.4.2004

Sæli vertu Páll Vildi biðja þig að svara tveimur spurninga vegna meðferðar efnahgs- og viðskiptanefndar á frumvarpi félagsmálaráðherra um húsnæðismál - 785 mál þingsins.

1. Telur Fjármálaeftirlitið rétt að settar verði reglur um ákveðið eigið fjárhlutfall Íbúðalánasjóðs. Ef svo er hverjir ættu að ákveða það viðmið, hvað ætti það að vera hátt að mati FME og er hægt að meta hvort það kallað á aukaálag á vaxtakjörin . Einnig er spurt um hvort FME telji í því tilviki rétt að slíkt ákvæði verði sett í frumvarpið.

2. Hefur í tryggingafræðilegri úttekt á stöðu lífeyrissjóðanna verið tekið tillit til uppgreiðslu á húsbrefum og hvaða áhrif hefur það á eignasöfn lífeyrissjóðanna ef mikið verður um skipti á húsbrefum og húsnæðisbrefum yfir í ný íbúðabréf.

Þar sem ev er nú að fjalla um málið er nauðsynlegt að fá viðbrögð FME við ofangreindum spurningum hið allra fyrsta.

Vildi gjarnan heyra frá þér hvenær vænta megi svara.

Kveðja og þakkir

Jóhanna Sigurðardóttir

.....
Jóhanna Sigurðardóttir
Sími 5630500
www.althingi.is/johanna

Hér koma svör FME við framkominni fyrirspurn.

kveðja,

Páll Gunnar.

1. Telur Fjármálaeftirlitið rétt að settar verði reglur um ákveðið eigið fjárhlutfall Íbúðalánasjóðs. Ef svo er hverjir ættu að ákveða það viðmið, hvað ætti það að vera hátt að mati FME og er hægt að meta hvort það kallað á aukaálag á vaxtakjörin . Einnig er spurt um hvort FME telji í því tilviki rétt að slíkt ákvæði verði sett í frumvarpið.

Svar: Fjármálaeftirlitið leggur til að settar verði reglur um ákveðið eiginfjárhlutfall fyrir Íbúðalánasjóð. Eðlilegt er að byggja slíkt hlutfall á sömu reglum og gilda fyrir viðskiptabanka og önnur fjármálafyrirtæki (CAD-reglur). Í því felst útreikningur á hlutfalli eigin fjár af skilgreindum áhættugrunni. Samkvæmt þeim reglum fellur verulegur hluti útlána Íbúðalánasjóðs í 50% áhættuvægi. Lágmarkseiginfjárhlutfall fyrir fjármálafyrirtæki er 8% en þar af kjarnaefiginfjárhlutfall að lágmarki 4%. 8% eiginfjárhlutfall miðast við fjármálafyrirtæki með margvíslegar áhættur. Rökrétt er að gera lægri eiginfjárkröfu til Íbúðalánasjóðs sem hefur takmarkaðar starfsheimildir og ber fyrst og fremst útlánaáhættu sem tengist lánum með veði í íbúðarhúsnæði innan tiltekinna marka. Eiginfjárhlutfall sjóðsins nú er um það bil 5% samkvæmt þessum reglum.

FME gerir ekki athugasemd við tillögu frumvarpsins um að viðmið þessi verði fyrst um sinn ákveðin í reglugerð að fenginni umsögn FME, en teldi heppilegt að meginákvæði um þetta væru síðar sett í lög. Miðað framangreinda umfjöllun um hugsanleg eiginfjárviðmið telur FME ekki ástæðu til að ætla að slíkt viðmið kalli á aukaálag á vaxtakjör, m.v. stöðu sjóðsins.

2. Hefur í tryggingafræðilegri úttekt á stöðu lífeyrissjóðanna verið tekið tillit til uppgreiðslu á húsbrefum og hvaða áhrif hefur það á eignasöfn lífeyrissjóðanna ef mikið verður um skipti á húsbrefum og húsnæðisbrefum yfir í ný íbúðabréf.

Svar: Í umræðuskjali nr. 14/2002, fjallaði Fjármálaeftirlitið um ýmis atriði er vörðuðu mat eigna lífeyrissjóða í tryggingafræðilegri athugun. Í umræðuskjalinu kom eftirfarandi m.a. fram: "Eins og segir í 20 gr. reglugerðar nr. 391/1998 skal endurmeta bréf með uppgreiðsluákvæði þannig að tekið sé tillit til þess til lækkunar mats í samræmi við reglur útgefnar af Félagi íslenskra tryggingastærðfræðinga(FÍT). Fjármálaeftirlitinu er ekki kunnugt um að þessu ákvæði hafi nokkurn tíma verið beitt. [...] telur Fjármálaeftirlitið brýnt að tekið sé tillit til uppgreiðsluákvæðis í þeim flokkum verðbréfa þar sem það á við."

Framangreint á m.a. við um húsbref. Fjármálaeftirlitinu er kunnugt um að mál þetta sé til skoðunar á vettvangi FÍT, þar sem unnið er að því að finna hentuga útreikningsaðferð.

Hvað seinni lið spurningarinnar varðar, hefur Fjármálaeftirlitið ekki lagt mat á það hvaða áhrif hefur það á eignasöfn lífeyrissjóðanna ef mikið verður um skipti á húsbrefum og húsnæðisbrefum yfir í ný íbúðabréf.

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ

Alþingi

Erindi nr. P 130/1826

komudagur 15. 4. 2004

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

15. apríl 2004

Tilvísun: 2004040012

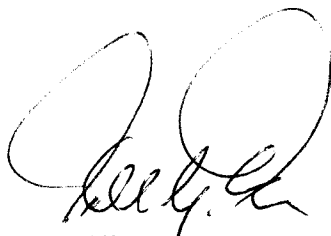
Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf.

Við er til bréfs yðar, dags. 1. apríl sl., þar sem óskað er umsagnar um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf.

Í frumvarpinu er m.a. lögð til breyting á 27. gr. laganna þar sem kveðið er á um eftirlit Fjármálaeftirlitsins með Íbúðalánasjóði. Fjármálaeftirlitið telur almennt til bóta að Íbúðalánasjóður sé skilgreindur sem hinn eftirlitsskyldi aðili, eins og gert er í frumvarpinu, en ekki einungis húsbrefadeild eins og verið hefur. Fjármálaeftirlitið hefur jafnframt lagt á það áherslu að skýrt sé kveðið á um það með hverju það á að hafa eftirlit, þ.e. hver verkefni eftirlitsins eigi að vera. Nefna má í þessu sambandi að kveðið sé á um skilyrði sem miða að traustum og heilbrigðum rekstri, stjórnun, innri endurskoðun, eftirlitakerfi með áhættum og fjárhagslegan styrkleika (laust fé og eigið fé). Það er skilningur Fjármálaeftirlitsins að með fyrirhuguðum breytingum á 11. gr. laganna, sbr. 5. gr. frumvarpsins, sé gert ráð fyrir að ákvæði af þessu tagi verði mótuð í reglugerð sem ráðherra setji.

Fjármálaeftirlitið gerir ekki athugasemdir við efnisatriði frumvarpsins.

Virðingarfyllt,



Páll Guðnar Pálsson

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ



Ragnar Haflíðason

Alþingi
Erindi nr. P 130/1987
komudagur 21.4.2004

Alþingi Íslendinga
Félagsmálanefnd
Alþingi
150 Reykjavík

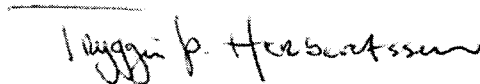
Reykjavík 20. apríl 2004

**Efni: Umsögn um frumvörp til laga – 785. mál, íbúðabréf og 829. mál ÍLS-
verðbréf**

Með þeirri kerfisbreytingu sem frumvörpin boða einfaldast íslenska húsnæðislánakerfið til muna. Hægt verður að skrá hin nýju verðbréf hjá alþjóðlegum greiðslumiðlurum en það mun gera bréfin eftirsóknarverðari en ella fyrir erlenda fjárfesta sem aftur mun leiða til lækkunar langtímavaxta á Íslandi þegar fram líða stundir. Rétt er að taka fram að með hinu nýja kerfi afleggjast afföll við kaup og sölu húsbréfa og áhættan sem þeim hefur fylgt breytist í áhættu sem felst í breytilegum vöxtum, m.ö.o. áhættan hverfur ekki eins og haldið hefur verið fram.

Í sem skemmstu máli lýsir Hagfræðistofnun sig fylgjandi frumvörpunum og telur að þau muni leiða til lækkunar kostnaðar fyrir íbúðarkaupendur og hagsbótar fyrir íslenskan fjármálamarkað.

Virðingarfyllst,



Tryggvi Þór Herbertsson,
forstöðumaður

Alþingi
Erindi nr. P 130/1711
komudagur 7.4.2004



Hagstofa Íslands

6. apríl 2004

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Varðar: Félagsmálanefnd, 785. mál, bréf nefndarinnar 1. apríl 2004

Hagstofa Íslands hefur kynnt sér efni frumvarps til laga um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf sem óskað er umsagnar um. Hagstofan álitur að efni frumvarpsins tengist ekki verksviði hennar á beinan hátt og umsögn um það sé því ekki á færi hennar.

F. h. r.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Halldór Guðmundsson'.



Alþingi
Erindi nr. Þ 130/1756
komudagur 14. 4. 2004

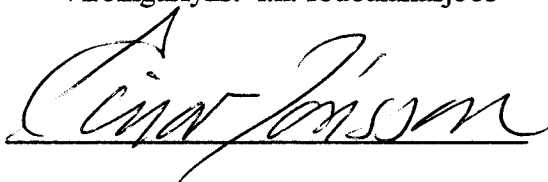
Alþingi
b.t. Stefáns Árna Auðólfsonar
félagsmálanefnd
150 REYKJAVÍK

Reykjavík 7. apríl 2004
Tilvísun: 0404047
60.12

Efni: Frv til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, 785. mál.

Íbúðalánasjóður kom að undirbúningi frumvarpsgerðar.

Virðingarfyllst f.h. Íbúðalánasjóðs



Einar Jónsson



ÍSAFJARÐARBÆR

Alþingi
Erindi nr. P 130/1988
komudagur 21.4.2004

Alþingi
Félagsmálanefnd Alþingis
150 Reykjavík

Ísafirði, 20. apríl 2004
Tilvísun: 2004040006
HH

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf

Bæjarráð Ísafjarðarbæjar fékk frumvarpið til umsagnar og fól undirrituðum að gera umsögn til félagsmálanefndar Alþingis.

Umsögnin er þessi:

Breyting á lögum um húsnæðismál þar sem tekin eru upp sérstök íbúðabréf virðist við lestur frumvarpsins vera jákvæð. Tryggja þarf að breytingin verði til góða fyrir kaupendur íbúðarhúsnæðis og lækkunar á vaxtakostnaði. Gangi það ekki eftir er til lítils að breyta kerfinu við íbúðalán.

Mælt er með samþykkt frumvarpsins.

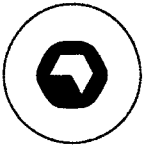
Virðingarfyllt

Halldór Halldórsson

- bæjarstjóri -

Afrit:

Bæjarráð Ísafjarðarbæjar



KAUPHÖLL ÍSLANDS
Iceland Stock Exchange

Alþingi
Erindi nr. P 130/1866
komudagur 16.4.2004

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 15. apríl 2004

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf

Með bréfi dagsettu 1. apríl sl. var óskað eftir umsögn Kauphallar Íslands hf. á frumvarpi til laga um húsnæðismál, 785. mál, íbúðabréf.

Kauphöll Íslands fagnar frumvarpinu og lýsir stuðningi við það í öllum meginatriðum. Í því felast mikilvægar breytingar á útgáfu skuldabréfa íbúðarlánasjóðs sem ættu að verða skuldabréfamarkaði til framdráttar.

Kauphöllin telur að varlega eigi að fara í þá breytingu sem lagt er til að verði á 1. málsgr. 26. grein laganna um að íbúðabréfin skulu vera skráð á skuldabréfamarkað, svo sem á verðbréfaþingi eða í kauphöll. Venjan er að fjalla um skuldabréfamarkað bæði í máli og riti en formleg skilgreining þess er ekki ljós. Er varðar skráningu verðbréfa eru þau skráð í kauphöll og því eðlilegra að lögin kveði á um að íbúðabréfin skulu vera skráð í kauphöll. Einnig er væri eðlilegt að fella niður orðið verðbréfaþing úr lögnum og fjalla einungis um kauphöll.

Kauphöllin vill benda á mikilvægi þess að sá tími sem ætlaður er í skipti úr húsbréfum og húsnæðisbréfum í íbúðabréf hafi sem minnst áhrif á skuldabréfamarkað í heild sinni.

Virðingarfyllst,

Þórður Friðjónsson
Forstjóri



LANDSSAMTÖK
LÍFEYRISSJÓÐA

Alþingi
Erindi nr. P 130/1919
komudagur 19.4.2004

Félagsmálanefnd
Alþingi
150 Reykjavík

Reykjavík, 15. apríl 2004

Efni:

Umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða um 785. mál, íbúðabréf.

Félagsmálanefnd hefur óskað eftir umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða varðandi frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Landssamtök lífeyrissjóða hafa sent Íbúðalánasjóði erindi, dags. 18. mars s.l., varðandi túlkun laganna til aukaúrdráttar, sem fylgir hér með. Heimild til aukaúrdráttar húsbrefa er bundin þeirri takmörkun að hún er aðeins heimil til að jafna fjárstreymi hjá stofnuninni vegna aukaafborgana eða uppgreiðslu skuldara fasteignaveðbréfa. Heimild til aukaúrdráttar umfram það er því ekki fyrir hendi. Að baki hverjum húsbrefaflokki standa tiltekin fasteignaveðbréf, en fram kemur í hverju fasteignaveðbréfi að það sé skiptanlegt fyrir húsbref í tilteknum flokki. Lagaheimild til aukaúrdráttar verður því að skýra þannig að aukaafborgun af fasteignaveðbréfi eða uppgreiðsla fasteignaveðbréfs veiti heimild til aukúrdráttar í þeim húsbrefaflokki, er umrætt fasteignaveðbréf tilheyrir, en ekki öðrum.

Svar hefur ekki borist frá Íbúðalánasjóð vegna þessa erindis samtakanna.

Virðingarfyllst,

LANDSSAMTÖK LÍFEYRISSJÓÐA



LANDSSAMTÖK
LÍFEYRISSJÓÐA

Íbúðalánasjóður
b.t. Sigurðar Geirssonar, sviðsstjóra,
Borgartúni 21,
105 Reykjavík.

Reykjavík 18. mars 2004

Efni: Heimild til aukaútdráttar húsbrefa.

Vísa til bréfs yðar dags. 4. mars s.l. og afrits bréfs yðar til Bjarna Þórðarsonar, tryggingastærðfræðings, dags. sama dag, sem er svarbréf við bréfi hans frá 29. janúar s.l.

Í bréfi sínu fjallar Bjarni Þórðarson um heimildir Íbúðalánasjóðs til að viðhafa aukaútdrætti húsbrefa. Lýsir hann þar þeirri skoðun sinni, að þar sem ekki sé getið heimilda til aukaútdráttabréfanna í húsbrefunum sjálfum, þá geti slík heimild ekki haft þýðingu gagnvart handhafa eða eiganda húsbrefs. Lagaákvæðið sé heimildarákvæði, sem stjórnvöld hafi ekki nýtt sér, og komi það því ekki til framkvæmda gagnvart handhöfum húsbrefa, eins og segir í bréfi hans. Vísar Bjarni til þeirra grundvallarkrafna, sem gerðar séu til markaðsverðbréfa, um að öll meginatriði um skilmála bréfanna komi fram á bréfunum sjálfum.

Í bréfi yðar er farið yfir þróun þeirrar lagaheimildir, sem aukútdráttur húsbrefa byggir á, sem nú kemur fram í 23. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Í bréfinu er hafnað sjónarmiðum Bjarna Þórðarsonar um að heimildin gildi ekki, þar sem hennar sé ekki getið í húsbrefunum sjálfum, og vísað til þess að nægilegt sé að vísa til þess að húsbrefið sé gefið út með heimild í lögum nr. 44/1998.

Það er óumdeilt að lagaheimild til aukaútdráttar er fyrir hendi. Ekki verður hér tekin afstaða til þess hvort nægilegt sé gagnvart eiganda húsbrefs að vísa aðeins til þess í húsbrefunum sjálfum að bréfin séu gefin út með heimild í fyrrgeindum lögum, eins og haldið er fram af hálfu Íbúðalánasjóðs, enda þótt í bréfunum sé vísað til þeirrar reglugerðar, sem gildir um viðkomandi flokk, um endurgreiðslu við útdrátt og innlaun bréfanna og þar sé ekki minnst á aukaútdrátt.

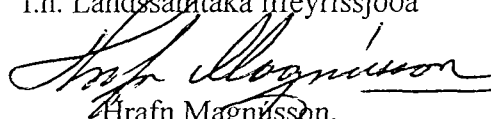
Umrædd heimild til aukaútdráttar er hins vegar bundin þeirri takmörkun að hún er aðeins heimil til að jafna fjárstreymi hjá stofnuninni vegna aukaafborgana eða

uppgreiðslu skuldara fasteignaveðbréfa. Heimild til aukaútdráttar umfram það er því ekki fyrir hendi. Þetta kemur skýrt fram í lagaheimildinni sjálfri, sem tekin er upp í bréfi yðar, og einnig í skýringum með upphaflegu frumvarpi að lögnum, þegar heimildin er fyrst lögfest, sem einnig er vísað til í bréfi yðar.

Að baki hverjum húsbrefaflokki standa tiltekin fasteignaveðbréf, en fram kemur í hverju fasteignaveðbréfi að það sé skiptanlegt fyrir húsbref í tilteknum flokki. Framangreinda lagaheimild til aukaútdráttar verður því að skýra þannig að aukaafborgun af fasteignaveðbréfi eða uppgreiðsla fasteignaveðbréfs veiti heimild til aukútdráttar í þeim húsbrefaflokki, er umrætt fasteignaveðbréf tilheyrir, en ekki öðrum.

Þar sem ekki er fjallað um þessa takmörkun á heimildinni til aukaútdráttar í tilvitnuðu bréfi yðar vilja Landssamtök lífeyrissjóða koma þessum athugasemdum á framfæri.

Virðingarfyllt,
f.h. Landsamtaka lífeyrissjóða


Hrafn Magnússon,
Framkvæmdastjóri

Afrit send:
Félagsmálaráðuneytinu,
Fjármálaráðuneytinu,
Fjármálaeftirlitinu,
Bjarna Þórðarsyni.

Alþingi
Erindi nr. P 130/2122
komudagur 23. 4. 2004

Sent: 23. apríl 2004 15:17
To: Stefán Árni Auðólfsson
Subject: Um aukaúrdrátt húsbréfa

Sæll Stefán

Á fundi félagsmálanefndar s.l. miðvikudag fékk ég spurningu frá Jóhönnu Sigurðardóttur um hvort tekið væri tillit til möguleika á aukaútrætti húsbréfa í tryggingafræðilegum úttektum lífeyrissjóða. Ég hef nú leitað eftir svari frá Vigfúsi Ásgeirssyni, tryggingafræðingi LSR. Svar hans er eftirfarandi:

til þessa höfum við ekki tekið tillit til mögulegs aukaútráttar á húsbrefum því að í þeim skilmálum sem skráðir eru í bréfin sjálf er hvergi getið um þá heimild að til aukaútráttar kæmi, heldur bara um venjulega útrætti. Þetta hefur kannski breyst með rafrænu bréfin.

Það er túlkun okkar (FÍT) að ekki sé heimilt að draga aukalega út húsbref nema það sé skráð í skilmála í bréfinu sjálfu. Það er ekki nægjanlegt að það sé til lagaheimild um aukaútrátt. Ef aukaútráttur á að vera mögulegur þá verður það að koma fram í skilmálum í bréfinu.

Lögmaður Íbúðalánasjóðs er ósammála okkur og telu hann að lagaákvæðið vegi þyngra en þeir skilmálar sem eru skráðir í bréfin. Við erum ekki lögfræðingar en okkur finnst þessi túlkun út í hött því að húsbref, pappírinn sjálfur er lögmæt skuldaviðurkenning, og aðili sem kaupir slíkan pappír miðar að sjálfsögðu við þá skilmála sem þar eru skráðir.

Ef þessi túlkun okkar reynist ekki rétt þá verðum við að sjálfsögðu, þegar og ef slíkt liggur endanlega fyrir, að taka tillit til aukaútráttar, og getur það haft veruleg áhrif á endurmat húsbréfa.

Bjarni Þórðarson hefur staðið í bréfaskriftum við Íbúðalánasjóð og þekkir þessi mál best af hálfu okkar í FÍT.

Kveðja,
Haukur Hafsteinsson
framkvæmdastjóri LSR og varaformaður LL

Alþingi
Erindi nr. P 130/1901
komudagur 16.4.2004

Nefndasvið Alþingis
Stefán Árni Auðólfsson, nefndarritari
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík.

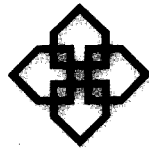
Reykjavík, 14. apríl 2004.

Umsögn laganefndar LMFÍ um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. 130. löggjafarþing 2003–2004. Þskj. 1196—785. mál.

Lögmannafélag Íslands vísar til bréfs yðar, dags. 1. apríl 2004, þar sem óskað er um-sagnar um ofangreint frumvarp. Laganefnd félagsins hefur haft frumvarpið til skoð-unar og sér ekki ástæðu til að gera athugasemdir við efni þess.

Virðingarfyllst,
f.h. laganefndar Lögmannafélags Íslands

Jóhannes Rúnar Jóhannsson, hrl.,
formaður



Alþingi
Erindi nr. P 130/1937
komudagur 19.4.2004

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Félagsmálanefnd Alþingis
b.t. Stefáns Á. Auðólfssonar
Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

Reykjavík 19. apríl 2004

Sam 154/2004 PS/sp
Tilv.: 051

Efni: Frumvarp til laga um húsnæðismál

Á fundi stjórnar Sambands íslenskra sveitarfélaga 16. apríl var lagt fram bréf félagsmálanefndar Alþingis, dags. 1. apríl 2004, þar sem óskað er umsagnar um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál.

Stjórnin mælir með samþykkt frumvarpsins.

Virðingarfyllt
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Þórður Skúlason
framkvæmdastjóri



Alþingi
Félagsmálanefnd
Austurstræti 8 - 10

150REYKJAVÍK

SA/

Rvk. 16. apríl 2004

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998

Markmið frumvarpsins er að stuðla að ódýrari fjármögnun húsnæðislána almennings í gegnum Íbúðalánasjóð með endurskipulagningu á verðbréfaútgáfu sjóðsins. Húsbréfakerfið verður lagt af og íbúðalán framvegis greidd út í peningum. Lánin munu bera fasta vexti í samræmi við ávöxtunarkröfu hverju sinni.

Í frumvarpinu er lagt til að í stað þess að Íbúðalánasjóður gefi út tvær tegundir verðbréfa eins og verið hefur, þ.e. húsbréf og húsnæðisbréf, gefi sjóðurinn einungis út eina tegund verðbréfa, svonefnd íbúðabréf. Íbúðabréf verði verðtryggð jafngreiðslubríf með fjórum endurgreiðslum á ári. Stefnit er að því að íbúðabréf verði gefin út í fáum, stórum flokkum sem verði seljanlegir á alþjóðlegum markaði.

Samtök atvinnulífsins fagna því skrefi til einföldunar á núverandi húsnæðislánakerfi sem í frumvarpinu felst. Samtökin vilja þó gera athugasemdir við nokkrar greinar frumvarpsins.

Í b-lið 5. gr. er lagt til að í stað núverandi skyldu laganna um að stjórn Íbúðalánasjóðs beri að semja við lánastofnanir um afgreiðslu og innheimtu lána komi inn heimild fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs til að ganga til slíkra samninga. SA telja þessa breytingu vera óþarfa því varla getur það verið ætlunin að ríkið auki umsvif sín á smásölustigi fjármálaþjónustu.

Í ákvæði 12. gr., sem breytir 23. gr. laganna um greiðslur lána, er gert ráð fyrir að einungis við sérstakar aðstæður skuli greitt uppgreiðslugjald ef lántaki kys að greiða lán upp fyrir lok lánstíma og það skuli þá gert á grundvelli ákvörðunar ráðherra byggðri á umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs. SA telja þessa grein óviðunandi. Í stað þess ætti að taka ákveðið uppgreiðslugjald af lánum á sama hátt og tíðkast á almennum skuldabréfamarkaði. Leið frumvarpsins felur í sér að aðrir lántakendur greiði fyrir uppgreiðslu þeirra sem hyggjast nýta sér vaxtalækkun með því að greiða upp eigið lán.

Í 13. gr., sem breytir 24. gr. laganna, er gert ráð fyrir að ráðherra ákvarði vexti íbúðabréfa á grundvelli tillögu frá stjórn Íbúðalánasjóðs. Vandséð er hvers vegna ráðherra þurfi að gefa út tilmæli um vexti. Samkvæmt frumvarpinu mun ráðherra ákveða vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins. Vextir lánanna hljóta að ráðast af þeim kjörum sem útboð felur í sér að viðbættu vaxtaálaginu.



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Framangreindar athugasemdir eru í meginatriðum í samræmi við tillögur Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja um breytingar á frumvarpinu. Samtök atvinnulífsins styðja frumvarpið að því tilskildu að komið verði til móts við þau sjónarmið sem hér hafa verið sett fram.

Virðingarfyllt,

Hannes G. Sigurðsson

Hannes G. Sigurðsson, aðstoðarframkvæmdastjóri

Aðsetur:
Borgartún 35
105 Reykjavík

Sími:
591 00 00

Bréfsími:
591 00 50

Netfang:
sa@sa.is

Veffang:
www.sa.is



Reykjavík, 15. apríl 2004

Alþingi,
félagsmálanefnd,
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um frv. til l. um brt. á lögum um húsnæðismál (785. mál)

Vísað er í bréf nefndarinnar dags. 1. apríl sl. þar sem óskað er eftir umsögn um ofangreint mál. SBV höfðu áður, þann 19. mars 2003, sent félagsmálaráðherra bréf með athugasemdum við það frumvarp til breytinga á lögum sem kynnt var á vef Kauphallar Íslands. Með frumvarpinu er staðfest það sem ríkisstjórnin hafði boðað 31. desember 2003, að tekið yrði upp nýtt lánakerfi sem miðaði að einföldun núverandi húsnæðislánakerfis og horfið frá skuldabréfaskiptakerfi þar sem afföll eða yfirverð hafa ráðið raunverulegum kjörum seljenda eigna. Kerfið hefur þannig reynst flókið fyrir almenning að skilja og því fangaðarefni að stíga eigi skref til einföldunar, þar sem lánin verða veitt í peningum, í samræmi við tillögur SBV til ráðherra frá 12. september 2003.

SBV gerðu all nokkrar athugasemdir við frumvarpið í fyrrgreindu bréfi til ráðherra, en þær tillögur voru unnar af sérfræðihópi SBV um húsnæðislánamál. Þar sem frumvarpið var lagt fyrir Alþingi óbreytt verða hér áréttáðar þær áherslur sem þar komu fram.

Fyrir það fyrsta benda SBV á að í frumvarpinu er á engan hátt tekið á því hvernig skipti á bréfum úr núverandi húsbrefakerfi yfir í ný íbúðabréf verða verðlögð. Þetta er algert grundvallaratriði sem nauðsynlegt er að liggja fyrir áður en slíkar lagabreytingar verða samþykktar. Laus þessa mun skipta öllu um hversu vel mun takast að tryggja nýju kerfi fötfestu og er sökum þess sá þáttur málsins sem skuldabréfamarkaðurinn hefur beðið óþreyjufullur eftir að skýrist síðustu vikur og mánuði. Endanleg ákvörðun um hver kjörin verða hlýtur að byggjast á niðurstöðum úttektar um vaxtaáhættu Íbúðalánasjóðs, sem kynnt hefur verið að Ráðgjöf og efnahagsspár séu að vinna að fyrir sjóðinn. SBV þrýsta á um að sú úttekt liggja fyrir sem allra fyrst og ítreka boð sitt um aðstoð við að útfæra þann þátt, en brynt er að markaðsaðilar komi að þeirri vinnu.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins:

5. gr.

Í b-lið 5. gr. er lagt til að í stað núverandi skyldu 2. mgr. 11. gr. laganna um að stjórn Íbúðalánasjóðs beri að semja við lánastofnanir um afgreiðslu og innheimtu lána eða einstakra flokka komi inn heimild fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs til að ganga til slíkra samninga. SBV telja nauðsynlegt að fá fram hver sé tilgangurinn með þessari breytingu, þ.e. hvort Íbúðalánasjóður ætli sér að fara að taka þennan þátt meira yfir til sín og auka þannig enn frekar umfang núverandi ríkisstofnunar?

8. gr.

Ákvæðið, sem breytir 18. gr. laganna, felur engar efnislegar breytingar í sér. 18. greinin snýr hins vegar að greiðslumatinu, en SBV lögðu í fyrrgreindum tillögum sínum áherslu á að greiðslumatskröfur vegna húsnæðislánakaupa yrðu hertar. Fullyrða má að greiðslumat húsnæðislána hafi verið laust í reipum fram til þess sökum þess hvað þær viðmiðunarreglur sem Íbúðalánasjóður hefur falið lánastofnunum að byggja greiðslumat á eru veikar. Sá neyslugrunnur sem þar er miðað við kemur upphaflega frá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna og tekur mið að þeirri lágmarkseyðslu sem hægt er að komast af með í skamman tíma meðan verið er að vinna sig út úr mestu greiðsluerfiðleikunum. Slíkt viðmið getur á engan hátt talist eðlilegt þegar um lántímalántöku er að ræða. Raunhæft greiðslumat er eitt af lykilatriðum þess að lágmarka afskriftaáhættu sjóðsins og því er mikilvægt að löggjafinn komi skýrum skilaboðum á framfæri um þennan þátt. Eðlilegast er að setja þau fram í lagatextanum sjálfum, t.d. þannig að 2. tölul. 1. mgr. orðist svo: "Greiðslugetu skuldara, sem skal metin á grundvelli greiðslumatsreglna sem Íbúðalánasjóður gefur út og miða að því að endurspegla raunverulegt greiðsluhæfi.."

SBV bjóða jafnframt fram samstarf sitt við að móta með Íbúðalánasjóði greiðslumatskröfur til framtíðar, en að þeirri vinnu væri einnig rétt að kalla Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Þar mætti m.a. horfa til neyslustaðla í nágrannalöndunum.

12. gr.

Í ákvæðinu, sem breytir 23. gr. laganna um greiðslur lána, er í 2. mgr. gert ráð fyrir að einungis við sérstakar aðstæður skuli greitt uppgreiðslugjald ef lántaki kys að greiða lán upp fyrir lok lántíma og það skuli þá gert á grundvelli ákvörðunar ráðherra byggðri á umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs. Í athugasemd við ákvæðið segir "Þessari heimild verður væntanlega eingöngu beitt þegar ófyrirséð atvik valda því að uppgreiðslur aukast svo mjög að þær ógni stöðu sjóðsins. Gert er ráð fyrir að heimild þessari verði einungis beitt sem neyðarúrræði þegar hefðbundnar áhættustýringaraðferðir og svigrúm sjóðsins við vaxtaákvörðun nægja ekki til að verja hag sjóðsins.,,

SBV telja hér um algerlega óviðunandi niðurstöðu að ræða. Í tillögum sínum frá 12. september sl. bentu SBV á mikilvægi þess að taka ákvæðið uppgreiðslugjald af lánum, á sama hátt og tíðkast á almennum skuldabréfamarkaði. Það liggur í augum uppi að ef fara ætti þá leið sem frumvarpið ráðgerir væri verið að láta aðra lántakendur greiða fyrir uppgreiðslu þeirra sem hyggjast nýta sér vaxtalækkun með því að greiða upp eigið lán. Slíkt gengur ekki. SBV leggja mikla áherslu á að þetta verði endurskoðað. Það mætti gera með þeim hætti sem SBV hafa áður bent á, þ.e. að taka upp almennt 1-2% uppgreiðslugjald af lánum, sem komi fram í skilmálum við lántöku. Það er sambærilegt fyrirkomulag og hérlendar lánastofnanir hafa verið með af fastvaxtalánum sínum. Önnur leið væri sú að verðleggja þessa vaxtaáhættu inn í vaxtaálag lánanna. Afar mikilvægt væri þá að gera það strax frá byrjun hins nýja kerfis.

Mikilvægt er að hafa í huga að 1-2% uppgreiðslugjald mun aldrei dekka alla vaxtaáhættu sjóðsins, en með því væri sjóðurinn samt að skapa sér ákveðna vörn gegn vaxtaáhættu og sýna lántakendum á sama tíma fram á að uppgreiðsla kostar lánveitanda og því eðlilegt að greiða þurfi fyrir það. Í núverandi kerfi er uppgreiðsluáhætta í raun metin af markaðsaðilum og endurspeglast því í gegnum ávöxtunarkröfuna. Þar sem sú tenging verður ekki lengur fyrir hendi í nýju kerfi þarf sjóðurinn að mæta vaxtaáhættu einnig með öðrum hætti á grundvelli virkrar áhættustýringar. Meðal annars telja SBV mikilvægt að hvika ekki frá gildandi reglum um lánaskilyrði, þ.e. að einungis sé lánað vegna kaupa á húsnæði og að áfram verði tryggt að lántakendur hjá sjóðnum geti ekki stundað sýndarviðskipti til endurfjármögnunar á húsnæði sínu, sbr. núverandi reglur sjóðsins.

13. gr.

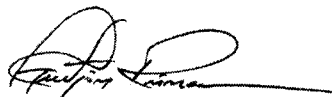
Í greininni, sem breytir 24. gr. laganna, er gert ráð fyrir að ráðherra ákvarði vexti íbúðabréfa á grundvelli tillögu frá stjórn Íbúðalánasjóðs. Ljóst er að hér yrði um alltof flókið og skrifræðiskennt kerfi að ræða, ef ráðherra þyrfti að gefa út tilmæli um vexti fyrir hvert og eitt útböð. Hafa ber í huga að skv. 17. gr. frumvarpsins, sem breytir 28. gr. laganna, mun ráherra ákvarða vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins. Gera má ráð fyrir að það álag verði ákvarðað á ársgrundvelli. Þetta hlýtur að vera lyklatríðið fyrir sjóðinn, en vextir lánanna ráðast síðan af þeim kjörum sem útböð felur í sér að viðbættu slíku vaxtaálagi. Íbúðalánasjóður á þannig ekki að þurfa neina ráðherraíhlutun þegar endanlegir vextir eru tilkynntir.

Ákvæði til bráðabirgða

Skilja mætti 1. mgr. ákvæðis I til bráðabirgða þannig að óvíst sé hvort íbúðabréf verði gefin út 1. júlí nk., eins og boðað hefur verið. Samkvæmt samtölum SBV við frumvarpshöfunda er ekki svo, heldur einvörðungu verið að tryggja hvornig fari með þá sem hafa fengið samþykki fyrir húsbrefum fyrir það tímamark, en eru ekki búnir að fá bréfin afhent þann 1. júlí. Á grundvelli þess eru ekki gerðar athugasemdir við ákvæðið.

Auk framansagðs eru tvö mikilvæg atriði sem SBV vilja koma á framfæri. Annars vegar er afar mikilvægt, eins og fram kom í tillögum SBV síðasta ár, að útböð verði framkvæmd á grundvelli raunverulegrar eftirspurnar, þ.e. uppsafnaðra lánsúmsókna, en ekki áætlaðrar eftirspurnar. SBV telja skynsamlegt að miða við útböð á 2 vikna fresti, en það mundi tryggja lágmarkun vaxtabreytinga milli útböða, lágmarka biðtíma eftir lánum og jafnframt ekki íþyngja markaðnum með of örum útböðum. Hins vegar að hámarkslánnum verði haldið óbreyttum þar til reynsla er komin á kerfið. Ljóst er að töluvert mun reyna á markaðinn þegar skiptin fara fram og því mikilvægt að keyra kerfið af stað á grundvelli núverandi markaðsaðstæðna, en ekki skapa yfirþrýsting með hækkun lánanna. SBV eru meðvituð um að ráðherra hefur boðað frekari hækkun lánþaksins, en lyklatríði er að slík hækkun komi ekki til framkvæmda fyrr en að lágmarki 6 mánuðir eru liðnir frá því að nýtt kerfi er tekið upp.

Virðingarfyllst,



Guðjón Rúnarsson,
framkvæmdastjóri



Alþingi
Erindi nr. P 130/2071
komudagur 21.4.2004

21. apríl 2004
SÍ-16540

Minnisblað

Viðtakandi: Félagsmálanefnd Alþingis

Sendandi: Tómas Örn Kristinsson, framkvæmdastjóri

Efni: Svör við ódagsettum spurningum sem bárust Seðlabanka Íslands í tölvupósti frá ritara félagsmálanefndar Alþingis síðdegis 19. apríl 2004

Síðdegis mánudaginn 19. apríl 2004 bárust Seðlabanka Íslands ellefu ódagsettar spurningar sem með einum eða öðrum hætti varða lán til húsnæðiskaupa (sjá fylgiskjal með þessu minnisblaði). Yfirskrift þeirra var: *Spurningar til Seðlabanka vegna breytinga á lögum um húsnæðismál – 785. mál þingsins*. Á fundi félagsmálanefndar Alþingis sem ég sat sem fulltrúi Seðlabankans að morgni 20. apríl var óskað eftir því að spurningunum yrði svarað skriflega fyrir lok vikunnar.

Í þessu samhengi er minnt á að sl. haust birti Seðlabankinn tvær greinargerðir sem varða húsnæðislán. Annars vegar var um að ræða álit bankans til verkefnisstjóra félagsmálaráðherra og hins vegar svör við spurningum þingflokks Samfylkingarinnar. Hvort tveggja var birt á heimasíðu bankans, 23. og 24. október sl. Auk þess var vikið að þessum málum í ársfjórðungsriti bankans *Peningamálum*.

Hér á eftir er leitast við að svara spurningum félagsmálanefndar eftir því sem unnt reyndist á þeim skamma tíma sem gefinn var til viðbragða. Spurningunum er svarað í þeirri röð sem þær voru á blaðinu sem barst bankanum.

1. Samkvæmt upphaflegum tillögum nefndarinnar sem fjallaði um *endurskipulagningu á verðbréfaútgáfu Íbúðalánsjóðs* er vaxtaáhætta Íbúðalánsjóðs hverfandi. Með útboði þar sem vaxtakjör að viðbættu álagi eru ákveðin gagnvart lántaka er vaxtaáhættu nánast eytt. Í útfærslu frumvarpsins felst meiri áhættan vegna uppgreiðsluáhættu, samanber umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarpið, dags. 20. apríl 2004.

2. Aðalmiðlarakerfi er ætlað að tryggja fjármögnun. Í upphafi árs metur Íbúðalánasjóður þörf á fjármögnun og gerir áætlun fyrir útboð. Aðalmiðlararnir tryggja síðan sölu skuldabréfa. Vaxtakjörin ákvarðast í útboðum og endurspegla framboð og eftirspurn.
3. Þol markaðarins ræðst af ýmsum þáttum, m.a. efnahagsástandi, samkeppni, fasteignaverði, o.fl. Útgáfa íbúðabréfa mun aldrei ein og sér ógna verðbólguþolmiðinu. Telji Seðlabankinn að því sé ógnað bregst hann við með breytingum á stýrivöxtum sem almenningur og markaðurinn þurfa að taka tillit til. Mikil aukning íbúðalána getur hins vegar hæglega kallað á eitthvað hærri stýrivexti en ella.
4. Mikil eftirspurn erlendra fjárfesta eftir íbúðabréfum leiðir til lægri vaxta. Ef gengisáhætta er óvarin hækkar gengi samhliða og öfugt. Mest af fjárfestingu erlendra aðila hefur til þessa verið varið fyrir gengisbreytingum. Skyndilegur viðsnúningur væri líklegur til að leiða til verulegra hærri vaxta og gengi krónunnar gæti fallið í kjölfarið, bæði vegna beinna áhrifa og síðar vegna afleiddra áhrifa. Að líkindum eru erlendir fjárfestar kvikari en innlendir. Þeir hafa síður aðra hagsmuni að verja í íslensku efnahagslífi en ávöxtun fjárfestingar sinnar í íbúðabréfum.
5. Til skemmri tíma má búast við lækkun vaxta vegna betra aðgengis erlendra fjárfesta, staðlaðra bréfa og breiðari hóps fjárfesta. Til lengri tíma má búast við auknum stöðugleika vaxta vegna stærri flokka og meira magns verðbréfa og ekki er ólíklegt að fylgni innlendra langtímavaxta við erlenda verði meiri. Meiri fylgni gæti leitt til minni vaxtamunar við útlönd.
6. Að svo miklu leyti sem eignaverðsbólur skapa hættu á að verðbólga fari út fyrir markmið og tekst að greina bóluna í tíma mun Seðlabankinn bregðast við þeim með eitthvað hærri vöxtum meðan bólan er að stækka og lægri eftir að hún er sprungin. Að öðru leyti er samband eignaverðsbóla og peningastefnu flókið og umdeilt viðfangsefni. Ef markaðurinn er þökkalega skilvirkur er breytingin hlutlaus gagnvart verðmyndun á fasteignamarkaði. Húsbrefakerfið hefur þrátt fyrir flækju afalla og yfirverðs leitt til verðmyndunar sem ekki hefur þótt óeðlileg. Það að upplýsingar um kjör lána liggja fyrir (í heild) áður en lán er tekið gerir kaupanda kleift að meta verð með tilliti til eigin greiðslugetu, kjörin verða breytileg frá einu útboði til þess næsta en þau geta allt eins versnað eins og batnað. Yfir lengri tíma má búast við að kjör á milli útboða sveiflist tiltölulega lítið.

7. Þessu er vandsvarað, m.a. vegna annarrar tilkynningar sem barst á sama tíma, þ.e. um endurskipulagningu verðbréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs og sakir þess hve skammur tími er liðinn síðan breytingin átti sér stað.
 8. Hækkun láns hlutfalls og/eða hámarksfjárhæðar eru ekki viðfangsefni frumvarpsins til laga um húsnæðismál (785. mál) og verður ekki vikið að þeim atriðum hér umfram það sem sagði í greinargerðum bankans sl. haust sem vitnað var til í upphafi þessa minnisblaðs.
 9. Almennt hafa lífeyrissjóðir litið á fjárfestingu í húsbrefum sem tryggja langtímafjárfestingu. Nýju bréfin verða markaðsvænni og líklegt er að þau verði í það minnsta jafngild eldri flokkum. Flestir lífeyrissjóðir færa verðbréf á kaupverði/ávöxtun og hafa því litlar áhyggjur af verðsveiflum á markaði gagnvart þeim. Varðandi aukaútdrátt er ósennilegt að hann breyti miklu hjá núverandi fjárfestum. Þeir hafa gert ráð fyrir honum í áætlunum sínum, þ.e. að til hans gæti komið, og verðlagt bréfin til samræmis.
 10. Tæknileg breyting ætti ekki að hafa áhrif á sparnaðarhneigð almennings. Vilji fólk spara eru nýju bréfin jafnvel enn meira aðlaðandi vegna stöðlunar og stækkandi útgáfu en núverandi húsbref.
 11. Þessi áhætta er til staðar. Þess vegna er mikilvægt að halda eftir nokkru magni húsbrefa til að hægt sé að draga út á móti til að mæta uppgreiðslum og draga úr áhættu Íbúðalánasjóðs. Þær hömlur eru þó að eigendaskipti þurfa að eiga sér stað til að aftur fáist lán hjá Íbúðalánasjóði.
- Fskj. Spurningalisti félagsmálanefndar Alþingis sem barst Seðlabankanum 19. apríl 2004

Spurningar til Seðlabanka vegna breytinga á lögum um húsnæðismál - 785 mál þingsins

1. Hver er vaxtaáhættan af nýjum íbúðabréfum fyrir Íbúðalánasjóð- hefur Seðlabankinn gert greiningu á vaxtaáhattunni? Hver má áætla að kjör lánanna fyrir íbúðakaupendur verði á þessu ári?
2. Hverjar eru líkur á því að útboð íbúðabréfa á markaði mistakist og hver yrðu áhrif þess?
3. Hvað má áætla að markaðurinn þoli mikla útgáfu íbúðabréfa, án þess að leiða til ofpenslu á lánamarkaði og stefna í hættu verðbólgu markmiðum Seðlabankans?
4. Hvaða áhrif hefur mikil kaup erlendra fjárfesta á íbúðabréfum og hvaða áhrif hefur það ef erlendir fjárfestar fara skyndilega af markaðnum og innleysa bréfin? Hvað áhrif má áætla að þetta nýja fyrirkomulag í fjármögnun húsnæðiskerfisins hafi á vexti á lánamarkaði til skemmri og lengri tíma?
5. Hver má áætla áhrifin á verðmyndun á fasteignamarkaðinn og má áætla að hætta skapist á "eignaverðsbólu". Ef svo er hvaða viðbrögð myndi slíkt kalla á af hálfu Seðlabankans? Er ástæða til að áætla m.t.t. breytilegra vaxtakjara frá einu útboði til annars, að það skekki verðmyndun á fasteignamarkaði á sambærilegum íbúðum?
6. Hvaða áhrif hefur hækkun á lánshlutfalli frá s.l. áramótum haft á fasteigna- og lánamarkaðinn?
7. Hvað getur Seðlabankinn mælt með mikilli hækkun á lánshlutfalli íbúðalána og hvar telur bankinn að hámarksfjárhæðin geti verið án þess að hafa óæskileg áhrif á efnahagslífi, lánamarkaðinn og verðbólgu markmið Seðlabankans? Hvenær telur bankinn rétta tímasetningu fyrir breytingu á lánshlutfalli og hámarksfjárhæð lánanna?
8. Hvaða áhrif má áætla að þessar breytingar hafi á eignasafn lífeyrissjóðanna m.t.t. til fjárfestinga þeirra í húsbrefum? Hvaða áhrif hefur það á eignasöfn þeirra ef mikið verður um uppkaup á húsbrefum.
10. Er ástæða til að áætla að peningalán í stað húsbrefa dragi úr sparnaði og hvað má áætla að húsbrefin hafi í miklu mæli verið geymd sem sparnaður?
11. Má áætla að mikið verði um uppgreiðslur húsbrefalána ef lánskjör peningalána verða mun hagstæðari en vaxtakjör húsbrefalánanna. Hver yrðu áhrif þess ef því fylgdi tíðari fasteignaviðskipti og þar með aukið útboð íbúðabréfa?



Alþingi
Erindi nr. P 130/1989
komudagur 21.4.2004

20. apríl 2004
SÍ-16530

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
Reykjavík

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál

Í gær óskaði félagsmálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál.

Síðastliðið haust skilaði nefnd á vegum fjármálaráðuneytis og félagsmálaráðuneytis tillögum um breytingar á skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs. Ríkisstjórnin samþykkti um áramót að hrinda tillögnum í framkvæmd og var gefin út fréttatilkynning þess efnis 30. desember sl. Frumvarpið sem hér er til umsagnar byggir að mestu á tillögum nefndarinnar Að því er varðar fyrirfram endurgreiðslur fasteignaveðbréfa vikur frumvarpið þó frá tillögnum og það með varhugaverðum hætti að mati Seðlabankans

Í frumvarpinu er eftirfarandi ákvæði í 12. gr.:

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, verðbætur og vexti af ÍLS-veðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu fjármögnunarbréfa sjóðsins. Skuldurum ÍLS-veðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga.

Ráðherra er heimilt, við sérstakar aðstæður og að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa verði aðeins heimil gegn greiðslu þóknunar, sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs. Geta skal um þessa heimild í skilmálum ÍLS-veðbréfa.

SEÐLABANKI ÍSLANDS

KALKOFNSVEGI 1 · 150 REYKJAVÍK
SÍMI: 569 9600 · NETFANG: sedlabanki@sedlabanki.is · BRÉFASÍMI: 569 9605

Í skýringum er eftirfarandi að finna:

Heimild sjóðsins til innköllunar á íbúðabréfum á móti uppgreiddum lánum er ekki til staðar í hinu nýja kerfi. Hin almenna regla verður sú að lántakendum verður áfram heimilt að greiða upp lán án sérstaks gjalds. Áhætta sjóðsins vegna þessa mun endurspeglast í vaxtaákvörðun sjóðsins skv. 3. mgr. 21. gr. og vaxtaálagi skv. 28. gr. Sjóðurinn mun einnig beita virkri fjárstýringu til að lágmarka áhættu sína að þessu leyti.

Til að gæta fyllsta öryggis er þó nauðsynlegt að kveða á um möguleika sjóðsins til að áskilja að uppgreiðsla verði aðeins heimil gegn greiðslu þókmunar sem jafni að hluta eða að öllu leyti mismun á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegra íbúðabréfa. Þessari heimild verður væntanlega eingöngu beitt þegar ófyrirséð atvik valda því að uppgreiðslur aukast svo mjög að þær ógni stöðu sjóðsins. Gert er ráð fyrir að heimild þessari verði eingöngu beitt sem neyðarúrræði þegar hefðbundnar áhættustýringaraðferðir og svigrúm sjóðsins við vaxta-ákvörðun nægja ekki til að verja hag sjóðsins. Gert er ráð fyrir að atbeina ráðherra þurfi til.

Í skýrslu nefndarinnar var mælt með að sett yrði uppgreiðsluálag á íbúðabréf sem næmi mun á ávöxtun fasteignabréfsins sem verið væri að greiða upp fyrir gjalddaga og ávöxtun svipaðs markaðsverðbréfs á þeim tíma á markaði.

Helsta ástæðan fyrir þessar tillögu nefndarinnar var að hætta sjóðsins af uppgreiðslum fyrir tímamann getur verið veruleg þar sem fjármögnunin er föst og bundin út líftíma fasteignaveðbréfsins. Sem dæmi um áhrif má nefna eftirfarandi: Ef fimmtungur af 300 ma.kr. stofni sem bæri 5,1% vexti væri greiddur upp fyrir tímamann og hægt væri að endurfjárfesta þann hluta með 3,5% vöxtum, yrði árlegt gat í fjármögnun tæplega 1 ma. kr. Tæplega verður séð að Íbúðalánasjóður hafi bolmagn til að mæta slíkum hræringum, jafnvel þótt gripið yrði til einhverra aðgerða.

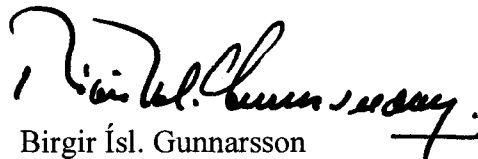
Önnur ástæða fyrir því að nefndin lagði til uppgreiðsluálag var að með þeim hætti væri lántakendum ekki mismunað, þ.e.a.s. núverandi lántakar sem losuðu sig úr skuldbindingum við Íbúðalánasjóð með því að greiða upp fasteignaveðlán sín fyrirfram gætu ekki gert það á kostnað lántaka sem síðar tækju lán hjá sjóðnum. Þeir sem fyrstir yrðu til að

greiða upp lán sín án álags slyppu m.ö.o. best og slíkt væri ákaflega óeðlilegt. Uppgreiðsluálag kemur þó ekki í veg fyrir að lántakendur geti átt fasteignaviðskipti þótt vextir hafi hreyfst þeim í óhag því að Íbúðalánasjóður leyfir veðflutninga á lánum sínum og því er engin fyrirstaða fyrir því að flytja lán, ásamt veðum, á milli eigna.

Ef upp kæmi sú staða að samkeppni við Íbúðalánasjóð þrýsti niður vöxtum fasteignafjármögnunar gæti sjóðurinn lent í vanda. Lántakendur hans skuldbreyttu í ódýrari lán en skildu sjóðinn eftir með óbrúað gat sem ekki yrði með góðu móti fjármagnað með vaxtahækkun, þar sem hærri vextir sjóðsins leiddu til minni áhuga lántaka og hugsanlegs flóttu úr sjóðnum. Ef sjóðurinn færi síðan að í samræmi við ætlan frumvarpsins og gripi til uppgreiðsluálags myndu vaxtakjör leiða til þess að lánveitingar stöðvuðust alfarið.

Í ljósi framansagðs mælir Seðlabanki Íslands eindregið með því að farið verði að tillögum nefndarinnar í þessum efnum.

Virðingarfyllt
SEÐLABANKI ÍSLANDS



Birgir Ísl. Gunnarsson
formaður bankastjórnar



Jón Sigurðsson
bankastjóri

Sýslumannafélag Íslands.

Alþingi
Erindi nr. P 130/1687
komudagur 6.4.2004

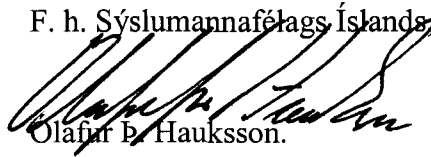
Akranes 2. 4. 2004.

Nefndarsvið Alþingis,
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík.

Með bréfi dagsettu 1. apríl sl. fór félagasmálanefnd Alþingis fram á umsögn Sýslumannafélags Íslands um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 með síðari breytingum, mál nr. 785, íbúðarbréf.

Stjórn félagsins hefur fjallaði um frumvarpið. Niðurstaðan varð sú að Sýslumannafélagi Íslands gerir ekki athugasemdir við ofangreint frumvarp til laga.

F. h. Sýslumannafélags Íslands



Olafur Þ. Hauksson.

Alþingi
Erindi nr. Þ 130/1900
komudagur 16.4.2004



Nefndasvið Alþingis
Félagsmálanefnd
b/t Stefáns Árna Auðólfssonar, nefndarritara
Austurstræti 8 - 10
150 Reykjavík

VERSLUNARRÁÐ
ÍSLANDS

ICELAND CHAMBER
OF COMMERCE
Stofnað 1917

SAMTÖK
VIÐSKIPTALÍFSINS

Reykjavík, 16. apríl 2004.

**Efni: Frv. til l. um br. á l. um húsnæðismál nr. 44/1998 (785. mál)
og frv. til l. um br. á l. um greiðsluj. fasteignaveðlána (829. mál).**

Verslunarráð Íslands þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreind frumvörp sem fjallað er hér um í einu lagi enda nátengd.

Verslunarráð gerir ekki athugasemdir við þá formbreytingu sem frumvörpin mæla fyrir um. Það vekur þó athygli ráðsins að í 5. gr. fyrrnefnda frumvarpsins er lögð til orðalagsbreyting sem ekki er nægilega gert grein fyrir í athugasemdum. Erfitt er að átta sig á því hvort hér er um eiginlega efnisbreytingu að ræða, þ.e. hvort í Íbúðalánasjóður sinni raunverulega í einhverjum tilvikum t.d. innheimtu. Verslunarráð sér ekki ástæðu til að afnema skyldu Íbúðarlánasjóðs til að semja við lánastofnanir um afgreiðslu og innheimtu lána, og mæla einungis fyrir um heimild til þessara samninga. Hér er þó kannski verið að vísa til þess að sjóðurinn afgreiði lánin sjálfur.

Með þessum frumvörpum telur Verslunarráð enn frekari rök fyrir því að fjármögnun húsnæðiskaupa verði komið í hendur fjármálastofnana og vonar að hér sé stigið skref í þá átt.

Virðingarfyllst,
f.h. Verslunarráðs Íslands,

Sigríður Asthildur Andersen.

Póstáritun:
Verslunarráð Íslands
Húsi verslunarinnar
Kringlan 7
103 Reykjavík

Sími: 510 7100
Bréfsími: 568 6564
Netfang: mottaka@chamber.is
Website: www.chamber.is