

Nefndasvið Alþingis  
Félags- og tryggingamálanefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 23.06 2010  
Mál: 201006-0008

**Efni:** Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (634 mál).

Alþýðusamband Íslands styður markmið og framgang þessa máls.

Með frumvarpinu eru lánshéimildir rýmkaðar í því skyni að hvetja til verklegra framkvæmda og samhliða stutt annars vegar við markmið um aðgengi og búsetufrelsi aldraðra og fatlaðra og hins vegar stuðlað að aukinni fjölbreytni búsetuúrræða.

ASÍ vill vekja athygli nefndarinnar á mikilvægi þess að vandað verði til framkvæmdar á 1.gr. frumvarpsins og almennt til meðferðar á fasteignum sem íbúðalánasjóður eignast. Íbúðalánasjóður hefur nú þegar leyst til sín fjölda íbúða og líklegt að þeim innlausnum muni fjölga. Ráðstöfun þeirra eigna, hvort heldur er með sölu, almennri leigu til íbúðar, leigu til annarra nota eða leigu gegn kauprétti getur haft veruleg áhrif á fasteignaverð og þar með á eignastöðu almenns launafólks og rekstrarskilyrði aðila á sama markaði og sjóðurinn fer inn á.

Vakin er einnig athygli á misræmi í 2.mgr. ákvæðis til bráðabirgða. Í fyrsta málslið er opnað fyrir lánveitingar til fyrirtækja og opinberra aðila. Síðar í sama málslið er gildissviðið takmarkað við fyrirtæki og sveitarfélög og miðast skýringar í greinargerð við það.

Áskilinn er réttur til þess að koma að frekari athugasemdum við þingmál þetta eftir því sem meðferð þess á Alþingi miðar.

Virðingarfyllt,

Magnús M. Norðdahl hrl.,  
lögfræðingur ASÍ.

Alþingi  
Erindi nr. E 138/2963  
komudagur 10.8.2010



Nefndasvið Alþingis  
Félags- og tryggingamálanefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 10. ágúst 2010

**Umsögn BSRB um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, þskj. 1111 – 634. mál**

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál. Bandalagið styður eindregið framgang þessa máls og gerir engar efnislegar athugasemdir við það.

Bandalagið vill þó vekja athygli á nauðsyn þess að almennur leigumarkaður sé efldur. Á sl. þingi BSRB var sérstaklega ályktað um húsaleigumarkað landsins í ljósi þess offramboðs fullbúinna íbúða og íbúða á byggingarstigi sem standa nú auð. Bandalagið telur mikilvægt að ásamt þeirri lausn sem frumvarpið leggur til varðandi kaupleigusamninga verði almennur leigumarkaður efldur og styrktur. Með þeim hætti má koma í veg fyrir enn frekari aukningu þess að húsnæðislán einstaklinga falli með einum eða öðrum hætti á ríkið.

Fyrir hönd BSRB,

A handwritten signature in black ink that reads 'Helga Jónsdóttir'.

Helga Jónsdóttir

frankvæmdastjóri

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis

## Umsögn húsnæðissamvinnufélaganna Búseta og Búmanna um frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn húsnæðissamvinnufélaganna Búseta hsf. og Búmanna hsf. um frumvarp til laga um húsnæðismál sem nú liggur fyrir nefndinni.

Forsvarsmenn Búseta og Búmanna kjósa að senda sameiginlega umsögn um frumvarpið.

Búseti og Búmenn fagna þeim breytingum sem lagt er til að gerðar verði í frumvarpi til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. Félögin fagna sérstaklega þeirri áherslu sem lögð er á húsnæðissamvinnuformið í frumvarpinu.

Í þeirri stöðu sem nú ríkir í húsnæðismálum þjóðarinnar getur búseturéttarformið og húsnæðissamvinnufélögin leikið lykilhlutverk í að tryggja landsmönnum það jafnrétti og öryggi sem gert er ráð fyrir í markmiðskafila laga um húsnæðismál.

Stjórnvöld geta gegnum húsnæðissamvinnufélögin náð sértækum markmiðum í húsnæðismálum án þess að brjóta í bága við samning um Evrópska efnahagssvæðið. Þau sértæku markmið geta verið að tryggja tekjulágum einstaklingum og fjölskyldum öryggi í húsnæðismálum, aðstoða ungt fólk og eldri borgara við að komast í tryggt húsnæði og veitt yfirsuldsettum fjölskyldum vænlega leið til að búa áfram í húsnæði sínu.

Stjórnvöld geta ákvarðað og takmarkað slík sértæk markmið í reglugerðum er byggja á lögum um húsnæðismál. Það er því afar mikilvægt ekki hvað síst á næstu mánuðum að stjórnvöld geti brugðist við aðstæðum á húsnæðismarkaði með markvissum sértækum aðgerðum í takt við þróun húsnæðismála.

Þess vegna er nauðsynlegt að lög um húsnæðismál hamli ekki nauðsynlegum sveigjanleika stjórnvalda til þess að bregðast við stöðu mála á næstu mánuðum og misserum.

Í fyrirliggjandi frumvarpi eru tekin mikilvæg skref hvað varðar húsnæðissamvinnufélög, en æskilegt er að ganga enn lengra og tryggja ítarlegri lagaheimildir sem stjórnvöld geta nýtt til sértækra aðgerða með setningu reglugerða ef ástæða er talin til.

Í ljósi þessa leggja Búseti og Búmenn til eftirfarandi breytingar á frumvarpinu.

1. Æskilegt er að samræma ósamræmi sem er á milli 3. gr. frumvarpsins þar sem segir:

*“Í stað 3. másl. 1. mgr. 19. gr. laganna komi tveir málsliðir, svohljóðandi: ÍLS veðbréf getur verið verðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, eða óverðtryggt. Skal það bera vexti sk. 21. gr.”*

og ákvæða um lánskjör í 3. mgr. c. lið 5. gr. frumvarpsins þar sem segir:

Þá leggja aðilar til að við bætist tvær nýjar málsgreinar, sem yrðu 3. mgr. og 4. mgr.

3. mgr. hljóði svo:

Lán til kaupa á búseturétti geti numið allt að 30% af matsverði eða kaupverði íbúðar.

4. mgr. hljóði svo:

Heildarlánveiting til búsetuíbúða getur þó ekki orðið hærri en matsverð eða kaupverð íbúðar.

3. mgr. verði því 5. mgr. Fyrri hluti þeirrar málsgreinar hljóðar svo í frumvarpinu:

*“Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiddast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annúitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum.”*

Lagt er til að fyrri hluti málsgreinarinnar hljóði svo:

*“Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánstími skv. 3. mgr. má nema allt að 20 árum. Lánin endurgreiddast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annúitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum.”*

Þá er lagt til að 5. mgr. c. liðar í 5-gr. frumvarpsins falli niður, enda tekur breytingartillaga aðila um breytta 2. mgr. og nýjar 3. mgr. og 4. mgr. á efnisatriðum greinarinnar.

Búmenn og Búseti telja í sjálfu sér ekki ástæðu til að einskorða lánveitingar til félaganna við vísitölutryggð jafngreiðslulán.

Ástæða er til þess að benda á að húsnæðissamvinnufélögin búa við svokallaða kaupskyldu búseturéttar. Sex mánuðum frá uppsögn losnar búseturéttarhafi undan mánaðargreiðslum og félagið þarf þá að greiða mánaðargjöldin. Eigi síðar en tólf mánuðum frá uppsögn þarf félagið að kaupa til sín búseturéttinn. Kaupskyldan er mjög íþyngjandi fyrir félögin einkum við aðstæður eins og nú ríkja. Þótt kaupskylda sé ekki á íbúðum byggðum eftir 1. janúar 2007 hjá Búmönnum þá eru 75% íbúða Búanna með kaupskyldu. Kaupskylda er á öllum íbúðum hjá Búseta.

Það skref sem tekið er í frumvarpinu þar sem Íbúðalánasjóði er heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum lán til endurfjármögnunar á einstökum íbúðum við endurúthlutun búseturéttar er mikilvægt, en full ástæða er til þess að ganga enn lengra, því takmörkunin við 90% af markaðsverði íbúðar, miðað við framreiknað markaðsverð íbúðar við endurúthlutun gerir það að verkum að húsnæðissamvinnufélög þurfa annað hvort að binda eigið fé eða taka bankalán til að fjármagna endurkaupin.

Það er því afar mikilvægt fyrir rekstur félaganna og væntanlega annarra húsnæðissamvinnufélag að Íbúðalánasjóði verði veitt heimild til að lána húsnæðissamvinnufélagunum fyrir öllum búseturéttinum, annað kallar á bindingu fjármagns húsnæðissamvinnufélaga sem ógnað getur rekstrargrunni og uppbyggingarmöguleikum þeirra.

*“Lánstími 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.”*

Í 3. gr. er gert ráð fyrir að unnt sé að bjóða óverðtryggt lán, en í 5.gr. er skilyrði sett um að lánið sé verðtryggt.

2. Búseti og Búmenn telja rétta að veita almenningi kost á búseturéttarforminu ekki síður en leigu með kauprétti. Það er ljóst að búseturéttarformið innan vébanda húsnæðissamvinnufélaganna er ekki síðri kostur en eignarformið. Þá hafa núverandi húsnæðissamvinnufélög langa þekkingu og reynslu við að reka búseturéttarhúsnæði sem nýst getur vel við að afsetja eignir í eigu Íbúðalánasjóðs.

Í 1. gr. er gert ráð fyrir að 8.tölul. 9. gr. laganna hljóði 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.”*

Búseti og Búmenn leggja til að greinin hljóði svo:

*“Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til leigu með kauprétti eða með búseturéttarfurirkomulagi samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur. Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna.”*

3. Búseti og Búmenn leggja til að í lögum um húsnæðismál verði Íbúðalánasjóði tryggð heimild til að veita lán til kaupa á búseturétti. Slíkt lán gæti bæði verið veitt húsnæðissamvinnufélögum svo þau geti fjármagnað kaup á búseturétti af búseturéttarhöfum og til almennings til kaupa á búseturétti.

Í frumvarpinu er lagt til að bætt verði nýjum kafla, *Lán til húsnæðissamvinnufélaga*, merktum VIII. A. Með fjórum greinum, 40. gr. a – 40. gr. d

Í frumvarpinu er lagt til að 40.gr. a hljóði svo:

*“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.”*

Aðilar leggja til að tvær nýjar málsgreinar bættist við greinina og hljóði svo:

*“Íbúðalánasjóði er heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum og félagsmönnum í húsnæðissamvinnufélögum lán til kaupa á búseturétti”*

Í kaflanum er lagt til að 2.mgr. 40. gr. c hljóði svo:

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

Búseti og Búmenn leggja til að málsgreinin hljóði svo:

*“Grunnlán til búsetuíbúða mega nema allt að 90% af matsverði eða kaupverði íbúðar.*

Þótt almenna viðmiðið geti verið 90% þá er mikilvægt að í lögum sé heimild til þess að þetta hlutfall sé 100%. Þótt þetta atriði geti skipt sköpum fyrir húsnæðissamvinnufélögin, þá er ekki um mikla áhættu að ræða fyrir íbúðalánasjóð. Í tilfalli Búmanna mun þetta geta numið allt að 100 milljóna króna fjárbindingu.

Þá má færa rök fyrir því að ef stjórnvöld hyggjast nýta sér kosti búseturéttarformsins sem valkost við að leysa úr skuldavandamálum heimilanna þá ætti þetta tímabundna lánshlutfall að verða allt að 110%.

Hvað einstaklinga og fjölskyldur varðar þá er ljóst að við núverandi aðstæður eiga margir erfitt með að leggja til 10% framlag, hvað þá hærra framlag í þeim tilfellum sem búseturéttur er hærri. Það er æskilegt að búseturétturinn geti verið allt að 30% þá á mótum 70-90% fjármögnun húsnæðissamvinnufélagsins.

Ef stjórnvöld vilja styrkja búseturéttarformið þá er mikilvægt að heimilt sé að lána einstaklingum og fjölskyldum til kaupa á búseturétti. Slík heimild getur verið afar takmörkuð, en takmörkunin yrði þá í reglugerð, ekki lögum. Því er mikilvægt að lagaheimild sé til slíkra lána.

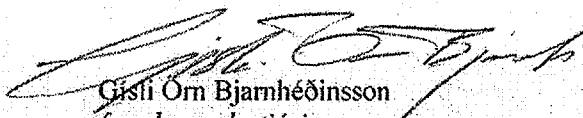
Slík lán geta td. verið takmörkuð til "fyrstu kaupa" og afborganir jafnvel verið tekjutengdar á þessum hlut.

Önnur lán gætu verið skuldbreyting á hluta yfirveðsettra eigna sem þar sem þinglýstum eigendum er gefinn kostur á afskrift lána td. í 110% af verðmæti íbúðar og gefin kostur á að leggja íbúðina inn í húsnæðissamvinnufélag. Þá þarf að vera heimild til að lána fyrir búseturéttinum.

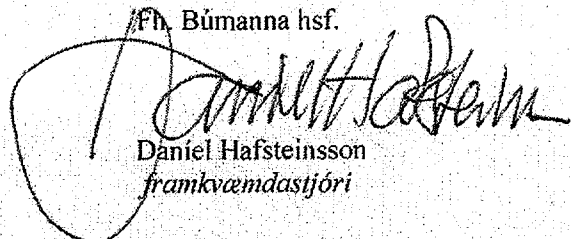
Þrátt fyrir að lagt sé til lagaheimild til lána fyrir búseturétti þá er mikilvægt að lánið greiðist hraðar niður en grunnlán til húsnæðissamvinnufélagsins. Þess vegna er lagt til að lánið geti verið til allt að 20 ára, ekki lengur.

Reykjavík 10. ágúst 2010

Fh. Búseta hsf.

  
Gísli Örn Bjarnhéðinsson  
framkvæmdastjóri

Fh. Búmanna hsf.

  
Daniel Hafsteinsson  
framkvæmdastjóri

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis

Reykjavík 8. júní 2010

### Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 634. mál.

Búmenn hsf. fagna þeim breytingum sem lagt er til að gerðar verði í frumvarpi til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. Búmenn fagna sérstaklega þeirri áherslu sem lögð er á húsnæðissamvinnuformið í frumvarpinu.

Í þeirri stöðu sem nú ríkir í húsnæðismálum þjóðarinnar getur búseturéttarformið og húsnæðissamvinnufélögin leikið lykilhlutverk í að tryggja landsmönnum það jafnrétti og öryggi sem gert er ráð fyrir í markmiðskafla laga um húsnæðismál.

Stjórnvöld geta gegnum húsnæðissamvinnufélögin náð sértækum markmiðum í húsnæðismálum án þess að brjóta í bága við samning um Evrópska efnahagssvæðið. Þau sértæku markmið geta verið að tryggja tekjulágum einstaklingum og fjölskyldum öryggi í húsnæðismálum, aðstoða ungt fólk við að komast í tryggt húsnæði og veitt yfirskuldsettum fjölskyldum vænlega leið til að búa áfram í húsnæði sínu.

Stjórnvöld geta ákvarðað og takmarkað slík sértæk markmið í reglugerðum er byggja á lögum um húsnæðismál. Það er því afar mikilvægt ekki hvað síst á næstu mánuðum að stjórnvöld geti brugðist við aðstæðum á húsnæðismarkaði með markvissum sértækum aðgerðum í takt við þróun í húsnæðismálum.

Þess vegna er nauðsynlegt að lög um húsnæðismál hamli ekki nauðsynlegum sveigjanleika stjórnvalda til þess að bregðast við stöðu mála á næstu mánuðum og misserum.

Í fyrirleggjandi frumvarpi eru tekin mikilvæg skref hvað varðar húsnæðissamvinnufélög, en æskilegt er að ganga enn lengra og tryggja ítarlegri lagaheimildir sem stjórnvöld geta nýtt til sértækra aðgerða með setningu reglugerða ef ástæða er talin til.

Í ljósi þessa leggja Búmenn til eftirfarandi breytingar á frumvarpinu.

1. Æskilegt er að samræma ósamræmi sem er á milli 3. gr. frumvarpsins þar sem segir:

*“Í stað 3. málsl. 1. mgr. 19. gr. laganna komi tveir málslíðir, svohljóðandi: ÍLS veðbréf getur verið verðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, eða óverðtryggt. Skal það bera vexti sk. 21. gr.”*

Búmenn hsf  
Húsnæðisfélag  
Kletthálsi 1  
110 Reykjavík  
Sími 552 5644  
Fax 552 5944  
bumenn@bumenn.is

og ákvæða um lánskjör í 3. mgr. c. lið 5. gr. frumvarpsins þar sem segir:

*“Lánstími 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.”*

Í 3. gr. er gert ráð fyrir að unnt sé að bjóða óverðtryggð lán, en í 5. gr. er skilyrði sett um að lánið sé verðtryggt.

2. Búmenn telja rétta að veita almenningi kost á búseturættarforminu ekki síður en leigu með kauprétti. Það er ljóst að búseturættarformið innan vébanda húsnæðissamvinnufélaganna er ekki síðri kostur en eignarformið. Þá hafa núverandi húsnæðissamvinnufélög langa þekkingu og reynslu við að reka búseturættarhúsnæði sem nýst getur vel við að afsetja eignir í eigu Íbúðalánasjóðs.

Í 1. gr. er gert ráð fyrir að 8. tölul. 9. gr. laganna hljóði 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.”*

Búmenn leggja til að greinin hljóði svo:

*“Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leys til sín til leigu með kauprétti eða með búseturættarfyrrirkomulagi samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur. Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna.”*

3. Búmenn leggja til að í lögum um húsnæðismál verði Íbúðalánasjóði tryggð heimild til að veita lán til kaupa á búseturætti. Slík lán gæti bæði verið veitt húsnæðissamvinnufélögum svo húsnæðissamvinnufélagin geti fjármagnað kaup á búseturætti af búseturættarhöfum og til almennings til kaupa á búseturætti.

Í frumvarpinu er lagt til að bætt verði nýjum kafla, *Lán til húsnæðissamvinnufélaga*, merktum VIII. A. Með fjórum greinum, 40. gr. a – 40. gr. d

Í frumvarpinu er lagt til að 40. gr. a hljóði svo:

*“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 búseturætt gegn greiðslu búseturættargjalds.”*

Búmenn leggja til að tvær nýjar málsgreinar bætist við greinina og hljóði svo:

*“Íbúðalánasjóði er heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum og félagsmönnum í húsnæðissamvinnufélögum lán til kaupa á búseturætti”*

Í kaflanum er lagt til að 2. mgr. 40. gr. c hljóði svo:



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

Búmenn leggja til að málsgreinin hljóði svo:

*“Grunnlán til búsetuíbúða mega nema allt að 90% af matsverði eða kaupverði íbúðar.*

Þá leggja Búmenn til að við bætist tvær nýjar málsgreinar, sem yrðu 3. mgr. og 4. mgr.

3. mgr. hljóði svo:

*Lán til kaupa á búseturétti geti numið allt að 30% af matsverði eða kaupverði íbúðar.*

4. mgr. hljóði svo:

*Heildarlánveiting til búsetuíbúða getur þó ekki orðið hærri en matsverð eða kaupverð íbúðar.*

3. mgr. verði því 5. mgr. Fyrri hluti þeirrar málsgreinar hljóðar svo í frumvarpinu:

*“Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annúitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum.”*

Lagt er til að fyrri hluti málsgreinarinnar hljóði svo:

*“Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánstími skv. 3. mgr. má nema allt að 20 árum. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annúitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum.”*

Þá er lagt til að 5. mgr. c. liðar í 5.gr. frumvarpsins falli niður, enda tekur breytingartillaga Búanna um breytta 2. mgr. og nýjar 3.mgr. og 4. mgr. á efnisatriðum greinarinnar.

Ástæða er til þess að benda á að húsnæðissamvinnufélögin búa við svokallaða kaupskyldu búseturéttar. Sex mánuðum frá uppsögn losnar búseturéttarhafi undan mánaðargreiðslum og félagið þarf þá að greiða mánaðargjöldin. Eigi síðar en tólf mánuðum frá uppsögn þarf félagið að kaupa til sín búseturéttinn. Kaupskyldan er mjög íþyngjandi fyrir félagin einkum við aðstæður eins og nú ríkja. Þótt kaupskylda sé ekki á íbúðum byggðum eftir 1. janúar 2007 þá eru 75% íbúða Búanna með kaupskyldu.

Það skref sem tekið er í frumvarpinu þar sem Íbúðalánasjóði er heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum lán til endurfjármögnunar á einstökum íbúðum við endurúthlutun búseturéttar er mikilvægt, en full ástæða er til þess að ganga enn lengra, því takmörkunin við 90% af markaðsverði íbúðar, miðað við framreiknað markaðsverð íbúðar við endurúthlutun gerir það að verkum að húsnæðissamvinnufélög þurfa annað hvort að binda eigið fé eða taka bankalán til að fjármagna endurkaupin.

Það er því afar mikilvægt fyrir rekstur Búanna og væntanlega annarra húsnæðissamvinnufélag að Íbúðalánasjóði verði veitt heimild til að lána húsnæðissamvinnufélagunum fyrir öllum búseturéttinum, annað kallar á bindingu fjármagns húsnæðissamvinnufélaga sem ógnað getur rekstrargrunni og uppbyggingarmöguleikum þeirra.

Þótt almenna viðmiðið geti verið 90% þá er mikilvægt að í lögum sé heimild til þess að þetta hlutfall sé 100%. Þótt þetta atriði geti skipt sköpum fyrir húsnæðissamvinnufélögin, þá er ekki um mikla áhættu að ræða fyrir Íbúðalánasjóð. Í tilfalli Búmannna mun þetta geta numið allt að 100 milljóna króna fjárbindingu.

Þá má færa rök fyrir því að ef stjórnvöld hyggjast nýta sér kosti búseturéttarformsins sem valkost við að leysa úr skuldavandamálum heimilanna þá ætti þetta tímabundna láns hlutfall að verða allt að 110%.

Hvað einstaklinga og fjölskyldur varðar þá er ljóst að við núverandi aðstæður eiga margir erfitt með að leggja til 10% framlag, hvað þá hærra framlag í þeim tilfellum sem búseturéttur er hærrí. Það er æskilegt að búseturétturinn geti verið allt að 30% þá á móti 70% fjármögnun húsnæðissamvinnufélagsins.

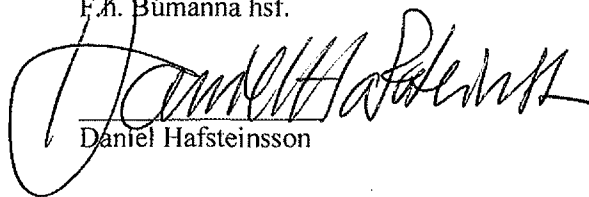
Ef stjórnvöld vilja styrkja búseturéttarformið þá er mikilvægt að heimilt sé að lána einstaklingum og fjölskyldum til kaupa á búseturétti. Slík heimild getur verið afar takmörkuð, en takmörkunin yrði þá í reglugerð, ekki lögum. Því er mikilvægt að lagaheimild sé til slíkra lána.

Slík lán geta t.d. verið takmörkuð til “fyrstu kaupa” og afborganir jafnvel verið tekjutengdar á þessum hlut.

Önnur lán gætu verið skuldbreyting á hluta yfirveðsettra eigna sem þar sem þinglýstum eigendum er gefinn kostur á afskrift lána t.d. í 110% af verðmæti íbúðar og gefin kostur á að leggja íbúðina inn í húsnæðissamvinnufélag. Þá þarf að vera heimild til að lána fyrir búseturéttinum.

Þrátt fyrir að lagt sé til lagaheimild til lána fyrir búseturétti þá er mikilvægt að lánið greiðist hraðar niður en grunnlán til húsnæðissamvinnufélagsins. Þess vegna er lagt til að lánið geti verið til allt að 20 ára, ekki lengur.

Virðingarfyllst,  
F.h. Búmannna hsf.



Daniel Hafsteinsson

Alþingi, félags- og tryggingamálanefnd  
b/t. Nefndasvið, Kristjana Benediktsdóttir

**Umsögn vegna frv. Til laga um breytingu á lögum um húsnæðismái nr.44/1998, með síðari breyt.**

Þskj. 1111 – 634. Mál

Umsagnaraðili:  
Búseti á Norðurlandi,  
Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

**Umsögn:**

Almennt:

Fagnað er ákvæðum sem gera ráð fyrir að 90% láns hlutfall verði fest í sessi sem viðmið um hámarkslán til búseturéttaríbúða. Jafnframt er fagnað heimildum til þess að endurlána til búseturéttaríbúða þegar íbúaskipti verða og miða lánsfjárhæðir þá við markaðsverð íbúðarinnar. (sbr. nánar 5. grein frv. Eða breytingu við 40. grein laga nr.44/1998)

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.

- Húsnæðissamvinnufélögin hafa áður lýst vilja til að eiga samstarf við Íbúðalánasjóð um rekstur og ráðstöfun yfirtekinna íbúða. Til greina ætti að koma að heimila Íbúðalánasjóði að „leggja yfirteknar íbúðir inn“ í húsnæðissamvinnufélög eða önnur sjálfseignarfélag sem rekin eru á kostnaðargrunni – með kvöðum varðandi tímabundin réttindi fyrri eigenda um endurkaup og búseturétt samkvæmt nánari útfærslu.

2. gr.

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

3. gr.

Í stað 3. másl. 1. mgr. 19. gr. laganna koma tveir máslíðir, 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. másl. 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 fyrirsögnnum, 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 umsóknar. 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.

- Mikilvægt er að lánshlutfall til búseturéttaríbúða verði fest við 90% viðmið – og jafnframt að samþykkt kostnaðarmat íbúðalánasjóðs taki mið af gerð og gæðum húsnæðis og fylgi markaðsþróun og byggingakostnaði með raunhæfum hætti.

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.

- Til álíta ætti að koma að stofna lánaflokka sem eru afborgunarlausir (eða með breytilegum afborgunum) – þar sem það er ekki markmið húsnæðissamvinnufélaganna eða „non-profit“ sjálfseignarféлага (stúdentaíbúða og öldrunaríbúða) – að mynda uppsafnað eigið fé í húsnæði umfram hófleg öryggismörk miðað við efnahagslíf í jafnvægi.

Vextir af lánnum 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 lánstakendum 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 lantaki 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.

- Mikilvæg heimild gagnvart eldri eignum og lánnum - en felur í sér umtalsverðan kostnað og fyrirhöfn, vegna skjalagerðar og þinglýsingarkostnaðar. Jafngreiðslulán – með verðtryggðum afborgunum henta ekki félögum í „non-profit-rekstri“ nema að takmörkuðu leyti / (sjá athugasemd ofar)

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.



- Rökrétt má telja að fela Íbúðalánasjóði að hafa reglubundið eftirlit með starfsemi húsnæðissamvinnufélaga og annarra húsnæðisfélaga.

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

- Ný viðbót: (tillaga að texta) "Heimilt er Íbúðalánasjóði að lána húsnæðissamvinnufélagi 10% viðbótarlán mv. verðmæti íbúðar, með veði í viðkomandi íbúð, sem félagið hagnýtir til að kosta búseturéttarhlut viðkomandi íbúðar.

Ljóst er að nokkur fjöldi einstaklinga og fjölskyldna á í erfiðleikum með að fjármagna 10% búseturétt í gegn um bankakerfið, en hafa þó greiðslugetu til að standa undir hærri greiðslubyrði en sem nemur venjulegu mánaðargjaldi hjá félaginu. Á fyrri tíma hafa húsnæðissamvinnufélögin ábyrgst bankalán einstaklinga – eða lánað einstaklingum í einhverjum tilvikum fyrir innborgunarhlut sínum. Mikilvægt er að gera félögunum auðveldara að formfesta og halda utan um slíka fjármögnun og brúa þannig bil með fleiri fjölskyldum sem eiga í tímabundnum erfiðleikum.

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 áhvílandi á fasteigninni sé hærri en hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa.

- Húsnæðissamvinnufélög og önnur húsnæðisfélög hafa að líkindum algerlega sams konar þarfir varðandi þenna þátt - eins og einstaklingar – og sömu frávík varðandi veðhlutfall ættu þá einnig við.

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 hærra en 50% af fasteignamati viðkomandi fasteignar. Við útreikning þess hlutfalls skal taka tillit til framar áhvílandi lána.

Íbúðalánasjóði er 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. Þó skal samanlögð fjárhæð áhvílandi 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.

Akureyri 8. Júní 2010  
Benedikt Sigurðarson

Félagsmálanefnd Alþingis/Nefndasvið Alþingis  
Varðar breytingar á lögum nr. 44/1998  
Vegna þskj. 150 — 137. mál.



Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi er eftirfarandi komið á framfæri.

Fagnað er auknum sveigjanleika í lögum til að Íbúðalánasjóður geti komið til móts við fyrirsjáanlegan vanda á húsnæðismarkaði.

Hér með er hvatt til þess að þeir möguleikar sem felast í rekstrarþekkingu og skipulagi húsnæðissamvinnufélaganna Búset í Reykjavík og Búseta á Norðurlandi verði nýttir til árangurs þannig að sem flestar þær lausnir sem gripið verði til efla leigumarkað íbúðarhúsnæðis í landinu til frambúðar.

Bent er á;

- Húsnæðissamvinnufélögin eiga og reka nokkur hundruð almennar búseturéttaríbúðir með 10-30% innborguðum búseturétti (einkaeignarhluta). Almenna reglan hjá Búseta í Reykjavík og Búseta á Norðurlandi hefur verið að Íbúðalánasjóður hefur fjármagnað íbúðirnar með 90% láns hlutfalli (mv. Stofnverð/kaupverð) – en hefur nú verið skert í 80%.
- Húsnæðissamvinnufélögin eiga og reka nærri 250 félagslegar búseturéttaríbúðir sem ráðstafað er skv. reglum félagsmálaráðuneytisins miðað við eigna og tekjumörk félagsmanna. Lán til íbúðanna bera 1% vexti auk verðtryggingar.
- Búseti í Reykjavík rekur dótturfélag/leigufélag sem fjármagnað var með 90% láns hlutfalli frá Íbúðalánasjóði.
- Allmörg sveitarfélög hafa sýnt því áhuga að eiga samstarf við húsnæðissamvinnufélögin um byggingu og/eða rekstur íbúða til að sinna þörfum sérgreindra hópa – og mögulega til að húsnæðissamvinnufélögin tækju að sér rekstur leigubúða á vegum sveitarfélaganna. Þannig myndu aðilar bæta nýtingu og auka hagkvæmni í umsýslu um eignir um leið og þjónusta við íbúana mundi eflast.

Mikilvægt er því að til frambúðar verði láns hlutfall Íbúðalánasjóðs til almennra búseturéttaríbúða húsnæðissamvinnufélaganna miðað við 90% af stofnverði/kaupverði íbúða þannig að 10% innborgun búseturéttar verði raunhæfur kostur fyrir flesta almenna félagsmenn og skilvísa greiðendur.

Í íbúðum Búseta-félaganna sitja félagsmenn sem eflaust munu margir mæta verulegu eða nær algeru tekjufalli samfara atvunnumissi á næstu mánuðum. Því er mikilvægt að í lagabreytingum og útfærslu reglugerða fyrir Íbúðalánasjóð verði fólgin skýr heimild til að veita húsnæðissamvinnufélagunum heimildir til að fresta greiðslu fjármagnskostnaðar tímabundið – en skerða á móti innborgaðan búseturétt sem nemur etv. allt að 5% eignarhluta. Með slíkri útfærslu mætti veita einstökum búsetum hóflega aðlögun gagnvart tímabundnu tekjufalli og draga úr hættu á áfallaröskun fjölda barna.

Auk þessa er mikilvægt að hafa í huga almennt að;

- Heimildir í neyðarlögum Alþingis gera ráð fyrir að fasteignatryggð íbúðalán viðskiptabankanna gömlu megi flytja til Íbúðalánasjóðs skv. óskum aðila. Til að jafnræði verði tryggt er rökrétt að ríkisvaldið fylgi því eftir að öll íbúðalán viðskiptabankanna verði flutt til Íbúðalánasjóðs – en ekki eingöngu þau lán sem viðskiptabankarnir líta á „vandamálalán“ - eða þau lán sem

viðskiptamenn bankanna hafa stöðu til að krefjast að viðskiptabankarnir heimili flutning á til Íbúðalánasjóðs.

- Yfirtaka Íbúðalánasjóðs á sjálfseignarhúsnæði er ekki tíðkuð án undangengins nauðungaruppboðsferlis.

Slíkt ferli er niðurlægjandi fyrir einstaklinga og kostnaðarsamt og verður að teljast óþarft við þær aðstæður sem nú eru fyrir séðar. Rétt er því að heimila Íbúðalánasjóði að yfirtaka eignir með samningum þar sem sýnt er að greiðslugeta þinglýstra eigenda stendur ekki undir áhvilandi lánnum – um lengri tíma.



#### Yfirteknar eignir:

Tekið er undir það sjónarmið sem Búseti í Reykjavík hefur sett fram að Íbúðalánasjóður fái heimildir til að skuldbreyta lánnum á eignum sem eru yfirteknar og skipta lánnum;

1. Afborgunarhluti láns – með bestu vaxtakjörum sjóðsins
2. Eignarhluti upp á 10-20-30-40-50% - sem tímabundið ber ekki afborgun né vexti.

**Íbúðalánasjóði verði heimilað að leggja viðkomandi eignir inn í húsnæðissamvinnufélög – og vera eigandi búseturéttar sem hvílir sem hlutfallsleg kvöð á viðkomandi eign.** Með samningum verði tilgreindir skilmálar um viðskipti með þennan búseturéttarhluta – og mögulegt að ákveða að um verði að ræða tímabundna ráðstöfun.

- Ef um er að ræða íbúðir sem yfirteknar eru af leigufélögum eða byggingaraðilum þá væri það samningsatriði við viðkomandi húsnæðissamvinnufélag hvernig farið yrði með fjármögnun og hlutfall búseturéttar. Húsnæðissamvinnufélagi mundi þá selja búseturétt í viðkomandi eign ef eftirspurn er eftir - - en leigja íbúða að öðrum kosti tímabundið.
- Ef íbúð er yfirtekin af eigendum er mögulegt að veita þeim c.a 12-24 mánaða forgangs-leigutíma – (en fv. Eigandi gæti jafnframt verið eigandi 10% búseturéttar) – síðan yrði ákveðið að einhver hluti búseturéttarins (óvirka eignarhlutans) breyttist í lán frá Íbúðalánasjóði og húsnæðissamvinnufélagið greiddi þá af því láni og innheimti afborgunarhlutinn hjá viðkomandi búseta - sem væntanlega hefði þá náð að rétta af stöðu sína og vinna til baka tekjufall sitt nægilega.

Ef viðkomandi búseti hins vegar segði upp íbúð sinni og flytti annað þá gæfist húsnæðissamvinnufélaginu kostur á að ráðstafa íbúðinni í samræmi við sínar reglur og venjur – með samningi um 60%-70%-80% eða 90% fjármögnun frá Íbúðalánasjóði – eða íbúðin yrði að öðrum kosti seld á frjálsum markaði.

Varðandi eign Íbúðalánasjóðs á mismunandi stórum búseturétti í íbúðum þá ætti ekkert að vera því til fyrirstöðu að útfæra slíkt innan gildandi laga og reglna þar sem t.d. Reykjavíkurborg er eigandi búseturéttar í allmörgum íbúðum Búseta í Reykjavík.

Enn og aftur vil ég ítreka að á þessum krepputímum – sem við öll trúum að verði tímabundnir og standi frekar skemur en lengur – þá er afar brýnt að fara ekki að eyða kröftum og fjármunum í að búa til nýjar stofnanir og fyrirtæki – sem við ætlum síðan að leggja niður. Þess í stað ættum við að styrkja grundvöll þeirra félaga og fyrirtækja sem rekin eru á kostnaðargrunni – og ætlað er að standa sterk til framtíðar. Með því móti mundi okkur takast að breyta tímabundnum mótbyr í meðbyr – til lengri tíma.

Virðingarfyllt

Benedikt Sigurðarson

14. nóvember 2008

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 138/2791*  
*komudagur 10.6.2010*

9.6.2010

**Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis.**

**Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 634. mál.**

Félagsmálanefnd Alþingis hefur sent Félagi eldri borgar í Reykjavík og nágrenni (FEB) til umsagnar neðangreint frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/2998 með síðari breytingum. Stjórn FEB harmar að ekki skyldi gefast lengri frestur til að fara yfir málið og veita því verðuga umsögn. Tilgangur frumvarpsins er lofsverður: að sjá til þess að þær fjölskyldur, sem svo illa hafa farið út úr fjármálahruni undanfarinna ára, að þær hafa misst húsnæði sitt í hendur lánardrottna, geti búið áfram í húsnæðinu og átt þess kost að kaupa það aftur þegar um hægist. Því telur stjórnin að ekki megi dragast að afgreiða það sem lög frá Alþingi því sem nú situr og mælir með samþykkt þess.

Undirritað frumrit verður sent nefndinni í bréfaþósti.

Virðingarfyllst f.h. FEB,

**Sigurður Einarsson**

framkvæmdastjóri

Félags eldri borgara

í Reykjavík og nágrenni





Akureyri, 4. júní, 2010

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 138/2677*  
*komudagur 4.6.2010*

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

**Umsögn um frumvarp að breytingum á lögum um húsnæðismál.**  
Þskj. 1111. 634. mál

Félag stúdentanna við háskólann á Akureyri gerir ekki neinar athugasemdir við frumvarpið að svo stöddu.

*f.h. félags stúdentanna við Háskólann á Akureyri.*

---

Jóhanna Guðrún Snæfeld Magnúsdóttir, formaður.

Alþingi  
Erindi nr. P 138/2790  
komudagur 10.6.2010

Nefndarsvið Alþingis  
Austurstræti 8-10,  
150 Reykjavík

**Umsögn varðandi frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál,  
Nr.44/1998, með síðari breytingum.  
Þskj.1111- 634 mál**

Félagsbústaðir hf. fagna framkomnu frumvarpi í heild sinni og gera ekki athugasemdir umfram þær sem þegar hafa komið fram utan umsögn um **Ákvæði til bráðabirgða :**

Þetta er jákvætt fyrsta skref í þá átt að stuðla að bættu aðgengi í eldra íbúðarhúsnæði og því ber að fagna. Hins vegar er það alveg ljóst að lánveitingar einar sér munu varla leiða til þess, eins og segir í athugasemdum við lagafrumvarpið, „*að háfnar verði framkvæmdir sem koma hjólum atvinnulífsins af stað og skapi atvinnutækifæri í byggingariðnaði*“. Til þess að svo verði þurfa að koma til beinir styrkir eða jafngildur stuðningur. Þetta hefur reynslan sýnt á öllum Norðurlöndunum og víðar í Evrópu.

Í ákvæði til bráðabirgða segir: „*Kostnaður samfélagsins af stofnanabjónustu við aldraða og fatlaða getur minnkað mjög með bættum húsakosti*“. Þetta er alveg rétt og því er rökrétt að álykta að sá sem hagnast af slíkum aðgerðum, þ.e. samfélagið, leggi fram fjármagn til að svo megi verða.

Sem dæmi um hagnað samfélags af að bæta aðgengi að eldra íbúðarhúsnæði má nefna að í Svíþjóð er talið að fyrir hvert ár sem hægt er að fresta því að einstaklingur flytji úr eigin húsnæði inn á stofnun er nettó sparnaður samfélagsins 4-5 milljónir ísl. kr. á ári. Er þá miðað við að sá einstaklingur njóti fullkomnustu heimaþjónustu í íbúð sinni. Í Noregi er samsvarandi sparnaður talinn vera 6-7 milljónir ísl. kr. á ári.

En rétt er að endurtaka það að með frumvarpinu er stigið skref í rétta átt.

Reykjavík, 08.06.2010

f.h. Félagsbústaða hf.



Sigurður Kr. Friðriksson, framkvæmdastjóri

# FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 REYKJAVÍK

Alþingi  
Erindi nr. P 138/276/  
komudagur 9.6.2010

8. júní 2010  
Tilvísun: 2010060028

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 634. mál.**

Fjármálaeftirlitið vísar til tölvupósts þann 3. júní sl. þar sem félags- og tryggingamálanefnd Alþingis óskaði eftir umsögn Fjármálaeftirlitsins um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 634. mál.

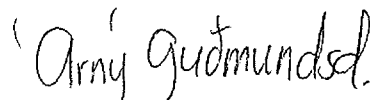
Fjármálaeftirlitið hefur yfirfarið efni frumvarpsins og hefur ekki athugasemdir vegna þess. Fjármálaeftirlitið bendir hins vegar á að lánveitingar í samræmi við frumvarpið gætu leitt til þess að eiginfjárhlutfall Íbúðalánasjóðs lækkaði enn frekar, en það er aðeins um 3% í dag.

Einnig telur Fjármálaeftirlitið rétt að benda á misritun í 1. másl. 1. mgr. c-liðar 5. gr. frumvarpsins en þar er orðið „veitt“ skrifað „veit“.

Virðingarfyllst,

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ

  
Guðmundur Jónsson

  
Árný J. Guðmundsdóttir

Alþingi  
Erindi nr. P 138/2792  
komudagur 10.6.2010

Hagsmunasamtök  
Heimilanna



Nefndasvið Alþingis, v Félags- og tryggingarnefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 9.6.2010

Efni: Pskj 1111-634.mál: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á iögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1998044.html>.


Hagsmunasamtök heimilanna þakka fyrir að fá tækifæri til að veita umsögn um umrætt mál. Samtökin gera ekki athugasemdir við þau atriði sem frumvarpið tilgreinir en vilja bæta við ábendingum um fleiri atriði sem þyrfti að taka á til viðbótar.

Til að stytta binditíma og þar með lækka vaxtaálag vegna langs binditíma ætti að heimila íbúðarlánasjóði að lána óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum, þar sem vextir verða endurskoðaðir á 3-5 ára frestl. Samhliða þessu ætti að heimila íbúðarlánasjóði að endurfjármagna þegar tekin lán vegna íbúðarkaupa þeirra sem sjóðurinn hefur heimildir til að veita lán til. Samhliða þeim breytingum ætti að takmarka lántökugjald og stimpilkostnað við fasta hóflega umsýsluþóknun sem endurspeglar raunkostnað. Lán íbúðarlánasjóðs ættu ekki að bera uppgreiðslugjald. Þessar breytingar skapa samkeppnisumhverfi um þegar tekin lán, sem veita lántökum svigrúm til að leita betri kjara án gríðarlegra refsigjalda óhóflega hárra lántökugjalda.

Með slíkum breytingum veitir íbúðarlánasjóður viðskiptabönkum og lífeyrissjóðum samkeppni um tekin lán, til hagsbóta fyrir bæði neytendur og fjármálafyrirtækin, þar sem binditími verður styttri og vaxtakjör lægri. Það ætti að auka eftirspurn eftir innlendu lánsfé og draga úr fjármagnskostnaði, sem ætti að minnka viðskiptahalla og verðbólguþrýsting.

Hagsmunasamtök heimilanna minna á grunnkröfur sínar um leiðréttingu lána vegna þess forsendubrests sem varð í hagkerfinu haustið 2008. Sú krafa á líka við um íbúðarlánasjóð og lífeyrissjóðina. Hluti frumvarpsins felur í sér heimild fyrir ÍLS að leigja þær eignir til lántakanda sem misst hafa eignir sínar á nauðungarsölu. Það er vissulega bót í máli að svigrúm ÍLS er aukið til að fást við þær aðstæður sem nú eru uppi. Frumvarið tekur þó á engan hátt á undirliggjandi vanda og því óréttlæti sem lántakendum er boðið upp á.

F.h. HH



Friðrik Ó. Friðriksson formaður HH

Þórður B. Sigurðsson varamaður stjórnar

Alþingi  
Erindi nr. P 138/3000  
komudagur 11.8.2010

Nefndasvið Alþingis, vegna félags- og tryggingamálanefndar  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík



Reykjavík, 11. ágúst 2010

**Efni: Þskj 1111-634. mál: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum**  
**<http://www.althingi.is/altxt/138/s/1111.html>**

Samtökin benda á aðursenda umsögn um frumvarpið sem var send nefndasviði 9. júní 2010.

### Almennt

Samtökin telja breytingar samkvæmt frumvarpinu jákvæðar í megindráttum, en gera þó eftirfarandi athugasemdir og vilja bæta við ábendingum um fleiri atriði sem breytingarnar þyrfti að taka á.

Það er jákvæð breyting að Íbúðalánasjóður geti lánað til húsnæðissamvinnufélaga og endurbóta á íbúðarhúsnæði. Einnig að lán geti verið óverðtryggð og á breytilegum eða föstum vöxtum. Sú breyting að sjóðurinn fái heimild til að gera húsaleigusamninga með kauprétti telst líka jákvæð. Samtökin telja að Íbúðalánasjóður eigi þó eingöngu að lána til kaupa, viðbygginga og viðhalds á íbúðarhúsnæði og mótmæla því að sjóðurinn taki þátt í samkeppni um lánveitingar til almennra fyrirtækja og stofnana, nema beint til íbúðarhúsnæðis í þeirra eigu. Slík lánastarfsemi er komin út fyrir félagslegt hlutverk sjóðsins, jafnvel þó hún sé tímabundin til 2013. Hins vegar ætti leiga á íbúðum sjóðsins að veita markaðsleigu aðhald og því að vera lægri en markaðsleiga hvers svæðis.

Hagsmunasamtök heimilanna mótmæla uppgreiðslugjaldi almennt og telja að slík gjöld eigi að afnema. Þess í stað ætti að hvetja lántaka til að greiða hraðar upp lán sín með auka inngreiðslum án refsigjalda. Lánstími útlána til einstaklinga ætti ekki að vera lengri en 40 ár að hámarki, og 50 ár til húsnæðissamvinnufélaga og eignarhaldsfyrirtækja.

Það er hins vegar óásættanlegt að Íbúðalánasjóður þurfi að leysa til sín íbúðir í þeim mæli, að setja þurfi lög um ráðstöfun þeirra og eru samtökin ósátt við þá stöðu. Miklu frekar þyrfti að leiðrétta almennt forsendubrest og koma í veg fyrir að fjöldi fólks tapi eignarhaldi á íbúðum sínum, í núverandi efnahagslegu ölduróti, með tilheyrandi stökkbreyttum höfuðstól lána, þar á meðal vegna verðtryggingar lána hjá Íbúðalánasjóði og öðrum fjármálastofnunum. Þar er verkefni óunnið, að fella niður eða draga verulega úr vægi verðtryggingar á lánnum einstaklinga á Íslandi, til dæmis með stíglækkandi þaki á verðbótapætti lánanna, allt þar til þau yrðu óverðtryggð.

Því þykir Hagsmunasamtökum heimilanna gleðilegt að sjá að Íbúðalánasjóður fái nú heimildir til að lána óverðtryggt og gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka. Það eru spor í þá átt að draga úr vægi verðtryggingarinnar á Íslandi, sem leikið hefur margan einstakling grátt. Þessi heimild þarf þó einnig að ná til einstaklinga almennt.

Á ekki eigandi íbúðar sem tapar eignarrétti til Íbúðalánasjóðs að eiga forleigurétt að íbúðinni, þannig að hann, og þegar við á fjölskylda hans, þurfi ekki að flytja úr íbúðinni eftir nauðungaruppböð, að því gefnu að hann ráði við að greiða af henni eðlilega leigu? Þessi réttur kemur ekki fram í frumvarpinu og lagt er til að slíkt ákvæði komi með skýrum hætti inn í það.

Gott er að gert sé ráð fyrir kauprétti í leigusamningum, það eykur öryggi og möguleika leigutaka til að komast út úr leigukerfinu, standi vilji hans til þess.

Til athugunar: Í lokasetningu frumvarpsins, texta um ákvæði til bráðabirgða, er talað um ákvæði, í eintölu. Heimild til lánveitinga til ársloka 2013 nær væntanlega til allra ákvæð-anna, í fleirtölu í bráðabirgðahluta frumvarpsins, eða hvað? Það passar við umsögn fjárlagaskrifstofu fjármálaráðuneytis, þar er þetta ártal tengt öllum þáttum bráðabirgða-kafans. Til athugunar er að nota orðalagið „þessara ákvæða“ í setningunni, ef það á við vilja löggjafans.

### Ábendingar

Það er mikilvægt atriði að innleiða samkeppni um tekin lán á Íslandi. Til að svo megi verða þarf að afnema hlutfallsleg uppgreiðslugjöld og gera núverandi lántökugjöld fjármálastofnana og stimpilgjöld opinberra aðila að föstum umsýsluþóknunum. Ef lán bera breytilega óverðtryggða vexti þar sem vextir eru endurskoðaðir á þriggja til fimm ára fresti og lántaki getur á endurskoðunartíma valið að færa viðskipti sín annað skapast samkeppni um tekin lán.

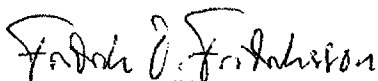
Íbúðalánasjóður þarf að taka þátt í slíkri samkeppni um fjármögnun íbúðarhúsnæðis. Því þarf að veita sjóðnum heimildir til endurfjármögnunar tekinna lána.

Einföldun á lánakerfinu í þá átt að á hverri fasteign skuli eingöngu hvíla eitt fasteignalán og að það verði greitt upp við eigendaskipti leiðir til að raun binditími lána styttest verulega að meðaltali. Slíkt ætti að lækka vaxtaálag vegna langs binditíma. Þessar breytingar skapa samkeppnisumhverfi um þegar tekin lán, sem veita lántökum svigrúm til að leita betri kjara, án gríðarlegra refsigjalda sem fylgja núverandi óhóflega háum gjöldum tengdum lántökum. Lánveitendur ættu einnig að hafa hag af slíku fyrirkomulagi, þar sem vextir eru endurmetnir miðað við markaðsforsendur með styttra millibili og bindur fé í styttri tíma.

Með slíkum breytingum veitir Íbúðalánasjóður viðskiptabönkum og lífeyrissjóðum samkeppni um tekin lán, til hagsbóta fyrir bæði neytendur og fjármálaafyrirtæki, þar sem binditími verður styttri, sveigjanleiki og öryggi lánasafna ætti að aukast. Það ætti að auka eftirspurn eftir innlendu lánsfé og draga úr fjármagnskostnaði heimilanna, sem ætti að minnka viðskiptahalla og verðbólguþrýsting.

Hagsmunasamtök heimilanna minna á grunnkröfur sínar um leiðréttingu lána vegna þess forsendubrests sem varð í hagkerfinu haustið 2008. Sú krafa á líka við um Íbúðalánasjóð og lífeyrissjóðina. Hluti frumvarpsins felur í sér heimild fyrir Íbúðalánasjóð til að leigja til lántakenda þær eignir sem þeir hafa misst við nauðungarsölu. Það er vissulega bót í máli að svigrúm Íbúðalánasjóðs er aukið til að fást við þær aðstæður sem nú eru uppi. Frumvarið tekur þó á engan hátt á undirliggjandi vanda og því óréttlæti sem lántakendum er boðið upp á. Samtökin ítreka þá kröfu sína að verðtryggð lán heimilanna verði leiðrétt afturvirkir frá 1.1.2008 með 4% þaki á verðbótapátt.

F.h. HH



Friðrik Ó. Friðriksson, formaður HH

Arinbjörn Sigurgeirsson, ritari HH



Alþingi  
Erindi nr. P 138/2764  
komudagur 9.6.2010

# Jafnréttisstofa

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

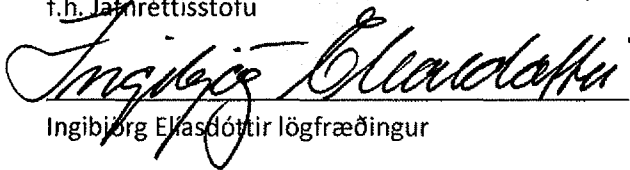
Akureyri 8. júní 2010.

**Efni:** umsög um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 447/1998 með síðari breytingum, 634. mál, þskj. 111, lþ. 138.

Með tölvubréfi dags. 3. júní 2010 óskaði félags- og tryggingamálanefnd eftir umsögn Jafnréttisstofu um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 með síðari breytingum, 634. mál, þskj. 111, lþ. 138.

Jafnréttisstofa telur frumvarpið ekki gefa tilefni til athugasemda eða umsagnar Jafnréttisstofu að öðru leyti en því að stofan bendir á mikilvægi þess að tryggt verði að konur og karlar hafi sömu möguleika á að nýta sér þær leiðir sem boðið verður upp á varðandi það að leiga íbúð með kauprétti, verði frumvarpið að lögum. Sérstaklega er nauðsynlegt að hafa sjónarmið um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla til hliðsjónar þegar ráðherra setur reglugerð hvað þetta varðar, nái frumvarpið fram að ganga.

Virðingarfyllst  
f.h. Jafnréttisstofu

  
Ingibjörg Elíasdóttir lögfræðingur



**LEB**

**Landssamband eldri borgara**

Langholtsvegur 111, 104 Reykjavík  
KT: 600989-4059; Fax: +3545515835  
Símar: +3545677111/ +3546986250  
Netfang: [leb@leb.is](mailto:leb@leb.is)  
Heimasíða: [www.leb.is](http://www.leb.is)

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 138/2721*  
*komudagur 7.6.2010*

Nefndasvið Alþingis.

Reykjavík 5. júní 2010

**Efni:**

**Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 634. mál.**

Við gerum engar athugasemdir við frumvarpið og styðjum það.

Þarna er verið að gera nokkrar breytingar á húsnæðislögum hvað varðar fjárheimildir Íbúðalánasjóðs. Sjóðurinn getur lánað leiguíbúðir sínar með kaupréttarákvæðum og víkkaðar eru heimildir til að lána húsnæðissamvinnufélögum s.s. Búseta einnig til viðgerða til að auka atvinnu. Við teljum að þetta sé til bóta og sérstaklega, þar sem þarna er verið að heimila lán til samvinnufélaga, sem starfa að auknu framboði húsnæðis fyrir eldri borgara.

Fh. Landssambands eldri borgara

*Shfi K. Jónsson*





RÍKISSKATTSTJÓRI

Alþingi  
Erindi nr. P 138/2910  
komudagur 2.7.2010

Laugavegi 166 - 150 Reykjavík - Sími 563 1100  
Fax 562 4440 - www.rsk.is - rsk@rsk.is

Alþingi, félags- og tryggingamálanefnd  
Hildur Eva Sigurðardóttir  
Austurstræti 8  
150 REYKJAVÍK


Reykjavík, 29. júní 2010 02-2010060101  
T-ums 56/10

**Umsögn ríkisskattstjóra um frumvarp til laga um breytingu á lögum um  
húsnæðismál nr. 44/1998 - 634. mál.**

Ríkisskattstjóri hefur þann 29. júní 2010 móttengið tölvupóst þar sem ofangreint þingmál var sent aftur til umsagnar.

Þann 9. júní sl. sendi ríkisskattstjóri umsögn vegna þingmálsins þar sem fram kom að embættið teldi ekki ástæðu til að gera athugasemdir við efni þess enda félli það utan við starfssvið embættisins. Ríkisskattstjóri leyfir sér að ítreka það.

Virðingarfyllst

  
Skúli Eggert Þórðarson

  
Guðrún J. Jónsdóttir



RÍKISSKATTSTJÓRI

Alþingi  
Erindi nr. P 138/2763  
komudagur 9.6.2010

Laugavegi 166 - 150 Reykjavík - Sími 563 1100  
Fax 562 4440 - www.rsk.is - rsk@rsk.is

Alþingi, félags- og  
tryggingamálanefnd  
Hildur Eva Sigurðardóttir  
Austurstræti 8  
150 REYKJAVÍK

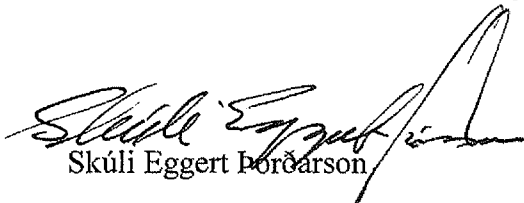
Reykjavík, 9. júní 2010 02-2010060101  
T-ums 51/10

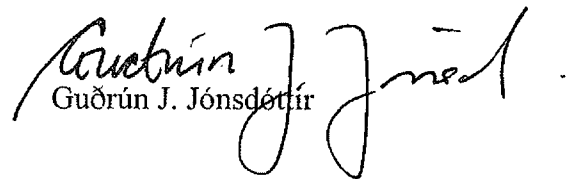
**Umsögn ríkisskattstjóra um frumvarp til laga um breytingu á lögum um  
húsnæðismál nr. 44/1998 - 634. mál.**

Ríkisskattstjóri hefur þann 3. júní 2010 mótttekið tölvupóst þar sem embættinu er gefinn kostur á að veita umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1988 - 634. mál.

Það er mat ríkisskattstjóra að efni frumvarpsins falli út fyrir starfssvið embættisins og af þeirri ástæðu er ekki tilefni til að gera athugasemdir við það.

Virðingarfyllst

  
Skúli Eggert Þórðarson

  
Guðrún J. Jónsdóttir



Alþingi  
Félags- og tryggingamálanefnd  
Austurstræti 8 - 10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík 15. júlí 2010

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 634 mál.**

Samtök atvinnulífsins (SA) hafa fengið til umsagnar ofangreint frumvarp.

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á lögum um húsnæðismál sem miða að því að gera Íbúðalánasjóði kleift að bregðast við breyttum þörfum á húsnæðismarkaði. Í fyrsta lagi er lagt til að Íbúðalánasjóði sé heimilt 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 óverðtryggð skuldabréfaflokka. Í þriðja lagi er lagt til tímabundið ákvæði um að víkkaðar verði út heimildir Íbúðalánasjóðs til að veita lán til endurbóta íbúðarhúsa, til endurbóta eða viðbyggingar við sameign fjöleignarhúsa og til að bæta aðgengi að húsnæði fyrirtækja og stofnana. Loks er í frumvarpinu lagt til að lögfest verði sérstök ákvæði sem kveða skýrar á en í gildandi lögum um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga vegna búsetuíbúða.

Samtök atvinnulífsins líta svo á að þær breytingar sem frumvarpið felur í sér séu tilkomnar vegna þess ástands sem er nú á húsnæðismarkaði og í byggingariðnaði. Í ljósi þess telja samtökin það jákvætt að allir húsaleigusamningar Íbúðalánasjóðs verði með kauprétti.

Einnig geta samtökin fallist á það í núverandi stöðu að Íbúðalánasjóði verði til ársloka 2013 heimilað að veita lán til afmarkaðra endurbóta á húsnæði sem væntanlega stuðlar að auknum framkvæmdum í byggingariðnaði. Í eðlilegu árferði verður þó að ætla viðskiptabönkunum að sinna þessum þætti fjármögnunar frekar en að veitt séu til þessara framkvæmda lán með ríkisábyrgð.

Samtök atvinnulífsins gera ekki athugasemdir við ákvæði frumvarpsins sem heimila Íbúðalánasjóði útgáfu óverðtryggðra skuldabréfalokka né ákvæði um skýrari heimildir sjóðsins til að lána húsnæðissamvinnufélögum vegna búsetuíbúða.

Virðingarfyllst,

Halldór Árnason

Alþingi  
Erindi nr. P 138/2762  
komudagur 9.6.2010

**SFF**  
SAMTÖK FJÁRMÁLAFYRIRTÆKJA  
Icelandic Financial Services Association

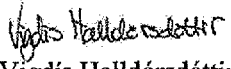
Reykjavík, 8. júní 2010

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

**Varðar:** frumvarp til laga um húsnæðismál, 634. mál.

Samtök fjármálafyrirtækja hafa fengið framangreint frumvarp til umsagnar. Samtökin styðja lögfestingu frumvarpsins.

Virðingarfyllst,  
fh. SFF

  
Vigdís Halldórsdóttir,  
lögfræðingur



Alþingi  
Erindi nr. P 138/2996  
komudagur 12.8.2010

10. ágúst 2010  
SI-65049

Nefndasvið Alþingis  
nefndasvid@althingi.is  
Austurstræti 8 – 10  
150 Reykjavík

*Efni:* Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 634. mál á 138. löggjafarþingi (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs).

Með tölvupósti dags. 29. júní 2010, óskaði félags- og tryggingamálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um ofangreint frumvarp.

Í athugasemdum við lagafrumvarpið kemur m.a. fram að í því séu lagðar til nokkrar breytingar á lögum um húsnæðismál sem miða að því að gera Íbúðalánasjóði kleift að bregðast við breyttum þörfum á húsnæðismarkaði.

Seðlabanki Íslands gerir eftirtaldar almennar athugasemdir við frumvarpið:


1. Almenn er í greinargerð frumvarpsins rætt um að með því sé gert ráð fyrir því að fullnustueignir Íbúðalánasjóðs geti verið seldar kaupleigu. Þetta er nokkuð villandi þar sem í lagatextanum segir að bjóða eigi þessar eignir til leigu með kauprétti sem er að sjálfsögðu allt annar hlutur. Kaupleiga vísar þannig til þess að leigjandi geti á ákveðnu tímamarki eignast hið leigða, meira eða minna, með því að lítið verði á samanlagðar leigugreiðslur hans sem afborganir. Kaupréttur er h.v. það þegar kaupréttarhafi hefur samkvæmt umsömdum skilyrðum rétt til þess að kaupa einhvern hlut. Það er því þannig búið að þvæla merkingu þessara lagahugtaka með því að texta frumvarpsins og svo greinargerðarinnar greinir á.
2. Of lítið er fjallað um fyrirhugaðan kauprétt í 1. gr. frumvarpsins og látið eftir að setja nánari reglur um hann að öllu leyti í reglugerð. Eðlilegra væri ef lagatextinn kvæði á um lágmarksskilyrði kaupréttarins, svo sem varðandi líftíma og skilyrði þess að nýta kaupréttinn, svo dæmi séu tekin, í stað þess að framselja löggjafarvald í þeim mæli sem gert er í frumvarpinu.

3. Í 3. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að almenn lán Íbúðalánasjóðs skv. 19. gr. laganna geti verið óverðtryggð. Hins vegar segir um lánskjör almennra lána í 4. mgr. 21. gr. laganna að vextir skuli vera óbreytanlegir allan lánstímann. Ekki stendur til samkvæmt frumvarpinu að breyta því ákvæði. Í fylgiskjali með frumvarpinu er fjallað um nauðsyn þess að ÍLS ráðist í útgáfu óverðtryggðra skuldabréfaflokka ef byrjað verður að bjóða óverðtryggð útlán. Ljóst er að mikil afföll verða af óverðtryggðum skuldabréfum á föstum vöxtum og vaxtakjör útlána yrðu eftir því. Mikilvægt er að vextir óverðtryggðra útlána geti verið breytilegir á lánstíma en þá þarf að breyta ákvæði 4. mgr. 21. gr. laga um húsnæðismál.

Að öðru leyti en að ofan greinir gerir Seðlabanki Íslands ekki athugasemdir við frumvarpið og styður almennt framgang þess.

Virðingarfyllst  
SEÐLABANKI ÍSLANDS

  
Már Guðmundsson  
seðlabankastjóri

  
Sigríður Logadóttir  
aðallögfræðingur



Nefndasvið Alþingis  
Félags- og tryggingarmálanefnd  
b/t Hildar Evu Sigurðardóttur  
nefndarritara  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 11. ágúst 2010.

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. (634. mál)

*Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp sem felur í sér útvíkkaðar heimildir íbúðalánasjóðs vegna kaupleigu og lánsheimilda.*

Það frumvarp sem hér um ræðir leggur til nokkrar viðbætur við þær heimildir sem Íbúðalánasjóður hefur nú þegar, en hugmyndin að baki þessum breytingum er að aðlaga starfsemi ÍLS því umhverfi sem er á húsnæðismarkaði í kjölfar hruns bankakerfisins. Þær tillögur sem frumvarpið felur í sér eru fjórpættar; í fyrsta lagi er lögð til heimild til að leigja með kauprétti þær íbúðir sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín, í annan stað er um að ræða heimild til gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka, í þriðja lagi að víkkaðar verði heimildir sjóðsins til að veita lán til endurbóta, og í fjórða lagi er lögð til að lögfest verði ákvæði um lánveitingar sjóðsins til húsnæðissamvinnufélaga vegna búsetuíbúða.

Viðskiptaráð gerir ekki miklar athugasemdir við ofangreint frumvarp, að mörgu leyti er hér verið svara ákveðinni þörf sem hefur skapast vegna niðurskurðar og efnahagslæggðar. Með bráðabirgðaákvæði um framkvæmdarlán til einstaklinga eða fyrirtækja vegna endurbóta á húsnæði til að auka aðgengi aldraðra eða fatlaðra er verið að mæta niðurskurði á framkvæmdum á sérhönnuðu húsnæði fyrir þessa hópa. Tímabundið úrræði sem þetta er af hinu góða þar sem hér er verið að nýta húsnæði sem er til staðar og bæta það eftir þörfum.

Lítil hreyfing er á fasteignamarkaði og hefur verið í lágmarki frá hruni. Á sama tíma hafa lánveitendur leyst til sín íbúðir vegna vanskila lántakenda og sjá því fram á að sitja uppi með nokkurn magn húsnæðis til skemmi eða lengri tíma. Á sama tíma og lítil hreyfing er á fasteignamarkaði hefur leigumarkaður í landinu blómstrað, virðist sem svo að einstaklingar og fjölskyldur sjái hag sinn í leigu á íbúðarhúsnæði umfram kaup eins og staðan er á efnahagskerfinu. Til að mæta bæði aukinni eftirspurn á leiguhúsnæði og því vandamáli sem blasir við Íbúðarlánasjóði með innleystum illseljanlegum íbúðum hefur áður nefnt ákvæði verið lagt fram.

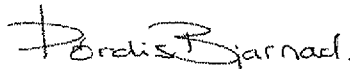
Athugasemd verður þó að gera við innreið Íbúðalánasjóðs á leigumarkað líkt og ákvæðið felur í sér. Þær forsendur sem eru að baki kaupleigu á þessum tilteknum íbúðum sem um ræðir er skiljanlegur á þeim tímum sem nú ríkjá. Hins vegar telur undirrituð að í því ljósi ætti hér að vera um tímabundna heimild að ræða en það ber frumvarpið ekki með sér. Í lögum um húsnæðismál kemur fram að Íbúðalánasjóður er lánasjóður og skuli lána til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis. Skýrt er því að tilgangur sjóðsins er að vera lánasjóður en ekki leigumiðlari. Ef farið verður út í slíkar aðgerðir sem ofangreint frumvarp leggur til er eðlilegt að um tímabundnar aðgerðir sé að ræða þar til auknar hreyfingar verða á ný á fasteignamarkaði.

Þær lagfæringar ætti því að gera á ofangreindu frumvarpi að ákvæðið sé aðeins tímabundið og ákveðið viðmið verði sett um þann tíma sem því er ætlað að ná til. Má þannig áætla ákveðinn tíma til að losa um þær íbúðir sem ekki eru seljanlegar eins og staðan er í dag. Einnig mætti skoða þann kost að selja viðkomandi íbúðir til fyrirtækja sem hafa undir höndum leigumiðlun, þannig mætti losna við íbúðirnar og þá kvöð sem þeim fylgir fyrir sjóðinn. Þessa kosti mætti einnig skoða samhliða, þ.e. að tímabundin heimild til leigu með kauprétti og að því loknu selja þær íbúðir sem eftir standa til leigumiðlara. Ákvæði sem þetta verður í það minnsta að taka tillit til þróunar á fasteignamarkaði og fylgja því en ekki vera varanleg innganga Íbúðalánasjóðs inn á leigumarkað.

Einnig verður að gera athugasemd við framsetningu þess ákvæðis sem mælir fyrir um kauprétt, en ákvæðið gerir ráð fyrir að nánari útfærsla á reglum er varða kaupleigu verði sett í reglugerð. Ákvæðið sjálft kveður aðeins á um heimild til handa sjóðnum að bjóða íbúðir til leigu með kauprétti sem hann hefur leyst til sín. Það verður að teljast eðlilegt að frekari útlistun á slíkri heimild sé sett fram í lögum og samþykkt af Alþingi en ekki ákveðin af ráðherra. Þættir eins og skilyrði fyrir leigu og kauprétti, forgangur fyrri eigenda, hlutafall leigu upp í kaupverð o.þ.h. ætti að vera útfært að löggjafanum í viðkomandi lögum, með því er hugsanlegum leigjendum fyllilega ljóst hver þeirra réttur er og hvaða reglur gildir um samninga þeirra við sjóðinn.

**Viðskiptaráð leggur til að frumvarpið nái fram að ganga að teknu tilliti til ofangreindra athugasemda.**

Virðingarfyllst,



---

Þórdís Bjarnadóttir  
Lögfræðingur  
Viðskiptaráð Íslands