

Alþingi  
Erindi nr. P 139/102  
komudagur 3.11.2010



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

Reykjavík 3. nóvember 2010  
Tilvísun: 201010-0022

**Efni:** Frumvarp til laga um breytingu á iögum um húsnæðismál nr. 44/1998, 100. mál.

Eins og fram kemur í greinargerð eru markmið frumvarpsins þrjúþætt og lúta að m.a. réttarstöðu og húsnæðisöryggi fjölskyldna sem missa íbúð við nauðungaruppboð, veitingu óverðtryggðra lána og auknum lánnum til breytinga og viðhalds. Alþýðusamband Íslands styður framgang þessa máls.

Virðingarfyllt,

Magnús M. Norðdahl hrl.  
Lögfræðingur ASÍ.

Alþýðusamband Íslands

Sæturni 1 • Reykjavík  
Sími: 535 5600 • Faxi: 535 5601  
asi@asi.is • www.asi.is

Alþingi  
Erindi nr. P 139/195  
komudagur 9. 11. 2010



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

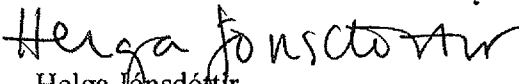
Reykjavík 8. nóvember 2010

**Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðarlánasjóðs), þskj. 107 – 100. mál.**

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðarlánasjóðs).

BSRB lýsir sig í sjálfu sér ekki mótfallið þeirri leið sem lögð er til í frumvarpinu. Bandalagið telur hins vegar önnur úrræði heilladrýgri í þeim alvarlega vanda sem fjölmargir búa við. Hjalagt eru tillögur BSRB um nýtt kerfi leiguhúsnæðis á Íslandi.

Fyrir hönd BSRB

  
Helga Jónsdóttir  
framkvæmdastjóri

**Tillaga BSRB**

BSRB leggur til að kannaðir verði kostir þess að taka upp húsaleigukerfi að danskri fyrirmynd þar sem húsaleiga verði metin í sérstakri nefnd. Ástandið í samfélaginu er þannig að fjöldi fólks ræður ekki við að greiða markaðsleigu. Verði þetta gert er grundvöllur kominn fyrir stöðugum, blómlegum leigumarkaði, líkt og finna má í Danmörku.

**Fylgiskjal I: Tillögur BSRB um leiguhúsnæði á Íslandi**

# Tillögur BSRB um leiguhúsnæði á Íslandi

Eftir bankahrunið 2008 hefur þörfin fyrir skipulagðan leigumarkað aukist til muna. Ástæðan fyrir því er að ýmist hefur fólk misst heimili sín eða er við að missa þau vegna óyfirtíganlegrar greiðslubyrði sem fall krónunar og aukin verðbólga hafa orsakað. Í mörgum tilfellum er ekki hægt að vænta þess að fólk ráði við að greiða markaðsverð á húsaleigu.

Fram til skamms tíma fóru fáir á Íslandi á leigumarkaðinn nema tilneyddir, í það minnsta til lengri tíma litið, enda er hlutfall þeirra sem eiga eigið húsnæði mjög hátt. Leigumarkaðurinn á Íslandi er að mörgu leyti vanþróaður og óskipulagður og ekki er hugað nógu vel að málefnum leigjenda.

Víða erlendis, t.d. í Danmörku, er málum öðruvísi háttað og margir kjósa að leigja allt sitt líf í stað þess að fjárfesta í fasteign. Miðað við ástandið í samfélaginu í dag munu væntanlega margir vilja kjósa þann kostinn. Hins vegar er langmest af leiguhúsnæði á Íslandi í einkaeigu og einungis leigt til skemmri tíma. Ef um tímabundinn leigusamning er að ræða – t.a.m. samning sem gildir í ár – er almennt ekki hægt að segja honum upp. Ef um ótímabundinn leigusamning er að ræða, en slíkir samningar eru algengir þegar um langtímaleigu er að ræða, geta aðilar sagt samningnum upp með ákveðnum fyrirvara. Ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en í fimm ár verður leigusali að segja honum upp leigunni með eins árs fyrirvara.

## Danska leiðin

Einn möguleiki er að taka upp hið svokallaða danska almenna leigukerfi (almene boliger). Almennar íbúðir í Danmörku eru nokkurskonar félagslegar leiguibúðir í eigu leigufélaga eða leigufyrirtækja. Byggingarkostnaður við almennar íbúðir er fjármagnaður með styrk frá sveitarfélögunum (14%), í gegnum íbúðalánasjóði (84%) og af innborguðu tryggingarfé frá leigjendum (2%). Sveitarfélögin ábyrgjast íbúðalán umfram 65%. Á móti fá sveitarfélögin ráðstöfunarrétt yfir 25% af íbúðunum til félagslegs húsnæðis. Í öllum sveitarfélögum í Danmörku eru almennar íbúðir. Leigukerfið er ætlað fyrir alla, en sérstaklega beint að þeim sem geta ekki ráðið við að greiða markaðsleigu. Húsaleigan skal einungis fjármagna afborganir lána og viðhaldskostnað leiguhúsnæðisins. Það þýðir að ekkert félag eða fyrirtæki má hagnast á útleigu íbúðanna. Þar ríkir íbúðalýðræði sem þýðir að íbúarnir ákveða sjálfir hvaða viðhald eða betrubætur skal farið í hverju sinni. Húsaleiga hækkar því einungis í takt við það.

Almenna leigukerfið hefur það markmið að tryggja framboð af húsnæði fyrir fólk í mismunandi tekjuhópum á viðráðanlegu leiguverði. Kerfið gefur líka lágtekjufólki möguleika á að setjast að á svæðum þar sem mikil eftirspurn er eftir húsnæði. Því má segja að almenna leigukerfið sé hornsteinninn í lausn á félagslegum húsnæðisvanda dansks samfélags. Það er þó aðeins lausn ef íbúarnir eru blanda af efnalítlum og efnasterkum fjölskyldum. Annars er hættu á því að gettó myndist.

Við innflutning í almenna leiguibúð greiðist trygging sem samsvarar 3 mánaða húsaleigu. Hafi leigjandi ekki efni á að reiða trygginguna fram getur viðkomandi fengið lán hjá sveitarfélaginu sem þarf fyrst að greiða af eftir 5 ár, ef tekjur eru undir ákveðnu viðmiði. Til að leigja almenna íbúð þarf að skrifa sig á biðlista. Mjög misjafnt er hversu langur biðlisti er eftir húsnæði og fer það eftir stærð húsnæðisins og staðsetningu. Í sumum hverfum geta biðlistar verið mjög langir eða allt að 20 árum. Hægt er að skrá sig á biðlista eftir íbúð frá 15 ára aldri.

Leigjandi í danska almenna leigukerfinu getur búið ævilangt í íbúðinni kjósi hann það. Einungis er hægt að rifta leigusamningi ef um vanefndir á samningi með ákveðnum hætti er að ræða, til dæmis síendurtekið ónæði, skemmdir á húsnæðinu eða vanskil á leigu.

## Verðlagsnefnd húsaleigu

Samkvæmt húsaleigulögum á Íslandi er aðilum frjálst að semja um upphæð leigunnar og því er í raun ekkert gólf eða þak á upphæðinni. Algengt er að samið sé um að leiga breytist á leigutímanum og er þá yfirleitt miðað við vísitöluhækkunarir. Húsaleiga er í mörgum tilfellum svo há að ákveðnir hópar í samfélaginu ráða ekki lengur við að greiða hana. Húsaleiga er oft og tíðum ekki í neinu samræmi við uppfærslukostnað, viðhald og ávöxtun eignarinnar, heldur mun hærri. Sem rök fyrir því má sjá að þrátt

## Tillögur BSRB um leiguhúsnæði á Íslandi

---

fyrir umtalsverða aukningu leiguhúsnæðis frá bankahruninu helst leiguverð ennþá mjög hátt. Leiguverð á Íslandi þarfnast einfaldlega aðhalds.

Eins og fyrr var nefnt má húsaleigan í almenna leigukerfinu í Danmörku einungis fjármagna kostnað og viðhald leiguhúsnæðisins. Það þýðir að ekkert félag eða fyrirtæki má hagnast á útleigu íbúðanna. Í Danmörku er að auki sérstök nefnd sem metur hvað geti talist eðlilegt og sanngjarnt húsaleiguverð. Með þessu er spornað við óeðlilega hárrí húsaleigu. Leigjandi í Danmörku getur klagt til nefndarinnar ef viðkomandi finnst húsaleigan of há. Nefndin getur úrskurðað að leigusali skuli lækka leigu og endurgreiða ofgreidda leigu ef það á við. Að sjálfsögðu er verið að grípa fram fyrir hendur markaðsaflanna með slíkri nefnd, en eins og ástandið í íslensku samfélagi er í dag gæti það verið nauðsynlegt.

Til að stuðla að jafnri tekjudreifingu í landinu geta leigjendur húsnæðis fengið greiddar húsaleigubætur. Upphæð þeirra er meðal annars reiknuð út frá húsaleigu, tekjum og fjölskyldustærð. Upphæð húsaleigubóta hefur þó ekki tekið mið af verðhækkunum á leigumarkaði og breyta þær því oft og tíðum mjög lítt. Til að húsaleigubætur skili tilætluðum árangri þurfa þær að hækka samhliða verðlagi í samfélaginu. Einnig eru frítekjumörk á húsaleigubótum of lág. Til að undirstrika þetta eru rúmlega 80% þeirra sem þiggja húsaleigubætur með árstekjur undir tveimur milljónum. Í fjárlagafrumvarpinu 2011 er lagt til að skera framlag ríkisins til húsaleigubótakerfisins niður um 600 m.kr. sem þýðir enn frekari rýmun á bótunum.

Það hefur marg oft komið fram að almenn niðurfærsla lána er of kostnaðarsöm og leysir ekki vanda þeirra verst stöddu. Lagt hefur verið fram frumvarp um að Íbúðalánasjóður megi selja íbúðir sem hafa verið yfirteknar á kaupleigu til 3 ára. Eftir 3 ár býðst leigjanda að kaupa íbúðina, þar sem leiga síðustu þriggja ára gengur upp í kaupverð sem inneign. Hugmyndin á bak við frumvarpið er ekki slæm. Þó þarf að huga að ákveðnum atriðum. Fyrir það fyrsta þarf að stilla leiguverði í hóf. Ef fólk vill ekki eða ræður ekki við að kaupa húsnæðið eftir 3 ár er frumvarpið einungis skammtímalausn á húsnæðisvanda þeirra verst stöddu.

Almenna leigukerfið í Danmörku gæti hins vegar verið betri lausn fyrir ríkið til að ráða fram úr vanda skuldsettra heimila, svo ekki sé talað um Íbúðarlánasjóðs. Þannig gæti ríkið yfirtekið fjölbýlishús og breytt þeim í almennar íbúðir á viðráðanlegu leiguverði. Á þann hátt væri verið að skapa öryggisnet fyrir fjölskyldur sem ekki ráða við skuldbindingar sínar og eru búnar að, eða á barmi þess að, missa heimili sín.



Alþingi  
Erindi nr. P 139/213  
komudagur 10. 11. 2010

Alþingi

Austurstræti 6-8  
150 Reykjavík

Reykholti, 10. nóvember 2010  
1011006 SHJ

**Efni: Frumvarp til laga um húsnæðismál, 100. mál.**

Byggðaráð Bláskógabyggðar tók erindið fyrir á fundi sínum þann 28. október 2010 og var eftirfarandi bókað við afgreiðslu erindisins:

**Frumvarp til laga um húsnæðismál, 100. mál.**  
*Frumvarp lagt fram og engar athugasemdir gerðar.*

Þessi afgreiðsla byggðaráðs var síðan staðfest af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 4. nóvember 2010.

Virðingarfyllt,

Valtýr Valtýsson  
Sveitarstjóri Bláskógabyggðar

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis

**Efni: Þingmál 100: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum**

Búmenn húsnæðissamvinnufélag hefur fengið til umsagnar þingmál 100: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Búmenn sakna þess að í frumvarpinu er ekki að finna þær tillögur að breytingum sem voru í frumvarpi þingskjali 1111 á nýliðnu 138. löggjafarþingi 2009-2010, 634 máli og harma að frumvarpið hafi ekki orðið að lögum með þeim breytingartillögum sem Búmenn og Búseti lögðu til í athugasemdum dags. 10. ágúst 2010.

Búmennt telja afar brýnt að nú þegar verði gerðar nauðsynlegar breytingar á lögum svo tryggja megi búseturéttarformið og rekstur húsnæðissamvinnufélaga til framtíðar. Þá vilja Búmenn benda á að búseturéttarformið hentar ekki síður en kaupleiguformið til að takast á við þann vanda sem nú ríkir á húsnæðismarkaði og að húsnæðissamvinnuformið ætti að leika lykilhlutverk í endurreisn íslenska húsnæðiskerfisins.

Innan húsnæðissamvinnuformsins er unnt að reka á hagkvæman hátt bæði búseturéttaríbúðir og leiguíbúðir sem geta uppfyllt fjölbreyttar og mismunandi þarfir í húsnæðismálum. Færa má rök fyrir því að húsnæðissamvinnuformið henti best til að tryggja landsmönnum öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum.

En svo það sé unnt er nauðsynlegt að gera breytingar á lögum um húsnæðismál í þá átt sem fram koma í fyrri umsögn Búmannna.

Ef Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis telur ekki unnt að verða við ósk Búmannna um að breytingar verði gerðar á fyrirliggjandi frumvarpi í samræmi við fyrri tillögur Búmannna og Búseta, þá leggja Búmenn til að 1. grein frumvarpsins hljóði svo:

*8. tölul. 9. gr. Laganna orðist svo: Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til leigu eða kauprétti eða með búseturéttarfyrirkomulagi samkvæmt nánari reglugerð sem ráðherra setur.*

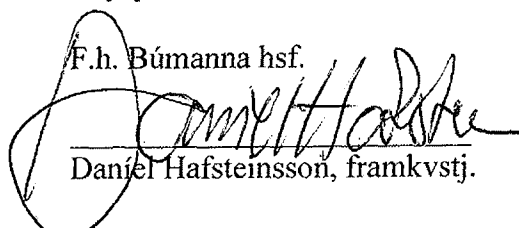
*Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna.*

Meðfylgjandi er umsögn Búmannna og Búseta vegna frumvarps sem lá fyrir í þingskjali 1111 á nýliðnu 138. löggjafarþingi 2009-2010, 634 máli.

Búmenn ítreka þá ósk sína að Félagsmálanefnd taki tillit til ábendinga sem framkoma í þeirri umsögn.

Reykjavík 3. nóvember 2010

F.h. Búmannna hsf.

  
Daniel Hafsteinsson, framkvstj.

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

## 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 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 og eldri borgara við að komast í tryggt húsnæði og veitt yfirskyldum 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. málsl. 1. mgr. 19. gr. laganna komi tveir málsliðir, svohljóðandi: ÍLS veðbréf getur verið veðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, eða óveðtryggt. 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 hærrí 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 (annuitet) 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 (annuitet) 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 Búmannanna 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 endurgreiddast 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. Slík 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 bætist 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 húsnæðissamvinnufélagin, þá er ekki um mikla áhættu að ræða fyrir Íbúðalánasjóð. Í tilfalli Búanna 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 móti 70-90% fjármögnun húsnæðissamvinnufélagsins.

Ef stjórnvöld vilja styrkja búsetaréttarformið 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.

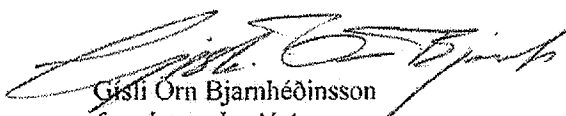
Slík lán geta td. verið takmörkuð til "fyrstu kaupa" og afborganir jafnvel verið tekjutengdar á þessum hlut.

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.

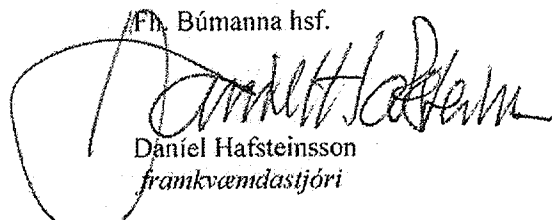
Þrátt fyrir að lagt sé til lagaheimild til lána fyrir búseturétti þá er mikilvægt að lánið greiðist hraðar niður en grunnlán til húsnæðissamvinnufélagsins. Þess vegna er lagt til að lánið geti verið til allt að 20 ára, ekki lengur.

Reykjavík 10. ágúst 2010

Fh. Búseta hsf.

  
Gisli Örn Bjarnhéðinsson  
framkvæmdastjóri

Fh. Búanna hsf.

  
Daniel Hafsteinsson  
framkvæmdastjóri

Alþingi  
Erindi nr. P 139/194  
komudagur 9.11.2010



Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis;  
Efni; frumvarp til laga um húsnæðismál (uppbóðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 100. mál. (breyting á lögum nr 44/1998)

Fagnað er tillögugerð um aukinn sveigjanleika í heimildum Íbúðalánasjóðs til að takast á við það ástand sem hefur skapast á húsnæðismarkaði.

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi er eftirfarandi komið á framfæri varðandi fyrirbyggjandi breytingartillögu;

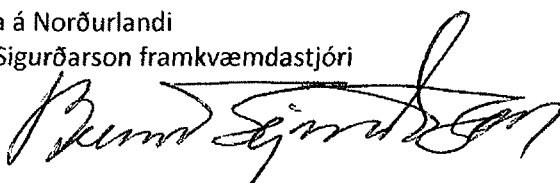
1. Mikilvægt er að yfirteknar íbúðir séu vistaðar í rekstri hjá aðilum sem ekki eru í hagnaðardrifnum rekstri eða hafa ekki beinan ávinning af því að draga til sín hagsmuni frá fyrri eigendum. Þess vegna ætti nefndin að íhuga að skilyrða slíka ráðstöfun íbúða við að samið verði við húsnæðissamvinnufélög, sjálfseignarfélög sem sinna sérgreindum hópum eða við húsnæðisfélög sveitarfélaga, um rekstur, viðhald og tímabundna ráðstöfun eignanna.
  - a. Húsnæðissamvinnufélögin/búseturéttarfélögin hafa ferla til að halda utan um gagnkvæmar skuldbindingar gagnvart félagsmönnum/kaupendum.
  - b. Rétt væri að skoða að gefa viðkomandi rekstraraðila forkaupsrétt að eigninni – inn í sinn rekstur – að fyrri eiganda/leigjanda frágengnum – og þá á fyrirfram þekktum samningskjörum og mögulega með tilteknum og tímabundnum takmörkun á heimildum til áframsölu viðkomandi eignar.

Almennt er vakin athygli á því að Íbúðalánasjóður hefur heimildir í gildandi lögum til að semja um tiltekna eftirgjöf skulda, eða skilmálabreytingar og lengingu lána (gr.47 og 48). Því miður virðast þessar heimildir ekki hafa verið virkjaðar sem skyldi í því umhverfi sem hefur skapast. Nauðungarsölur eru bæði kostnaðarsöm og sársaukafull aðgerða og kann að hafa neikvæð áhrif á verðmyndun eigna -- og getur með því leitt til þess að allir aðilar skaðist umfram það sem óhjákvæmilegt er. Nefndin er hér með hvött til að skoða hvernig má með tímabundnum hætti - auka skilvirkni í úrvinnslu skuldamála hjá Íbúðalánasjóði -- innan gildandi laga og reglugerða -- og þá kanna um leið hvort þörf er breytinga á lögum og reglugerðum til að ná fram hagkvæmari lausnum fyrir Íbúðalánasjóð og fyrir eigendur skuldsettra eigna og draga um leið úr ýktustu niðursveiflum í verðmyndun.

Einnig er nefndin hvött til að huga sérstaklega að fortakslausum ákvæðum laga nr 44/1998 um verðtryggingu lána Íbúðalánasjóðs – og bent á að með slaka á slíkum kröfum skapast svigrúm til raunsærrar endurskipulagningar skulda í einstökum tilfellum og aðlögunar að greiðslugetu.

Það er afstaða félagsins að rökrétt sé við núverandi aðstæður að stjórnvöld stýri aðgerðum sínum til að flýta fyrir jafnvægisleitni og umbreytingu á húsnæðismarkaði í þá átt að efla húsnæðissamvinnufélög og sjálfseignarfélög sem rekin eru á kostnaðargrunni þar sem ekki er tekinn hagnaður út úr rekstrinum. Stjórnendur félagsins eru reiðubúnir að leggja að mörkum til samstarfs um endurnýjaðan rekstrargrunn húsnæðis fyrir allan almenning í landinu.

F.h Búseta á Norðurlandi  
Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

 8/11.2010

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ  
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Alþingi  
B.t. nefndasviðs  
v/ Austurvöll  
150 REYKJAVÍK

Alþingi  
Erindi nr. P 139/163  
komudagur 8.11.2010

5. nóvember 2010  
Tilvísun: 2010100071

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum, 100. mál.**

Fjármálaeftirlitið vísar til tölvupósts nefndasviðs dags. 25. október sl. þar sem óskað er eftir umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, 100. mál.

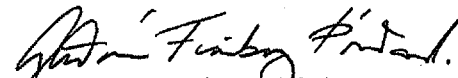
Fjármálaeftirlitið hefur yfirfarið frumvarpið og hefur ekki athugasemdir við efni þess.

Fjármálaeftirlitið veitir fyllri upplýsingar ef óskað er.

Virðingarfyllst,

FJÁRMÁLAÆFTIRLITIÐ

  
Unnur Gunnarsdóttir

  
Guðrún Finnborg Þórðardóttir



GRÍMSNES- OG  
GRAFNINGSHREPPUR

Alþingi  
Erindi nr. þ 139/164  
komudagur 8.11.2010

Nefndarsvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Borg, 04.11.2010

**Efni: Umsögn vegna frumvarps til laga.**

Á fundi sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps þann 3. nóvember s.l. var lagt fram erindi frá Félags- og tryggingarmálanefnd Alþingis dags. 25. október 2010 þar sem óskað er umsagnar sveitarfélagsins vegna frumvarps til laga um húsnðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir íbúðarlánasjóðs).

Sveitarstjórn gerir ekki athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllst,  
f.h. Grímsnes- og Grafningshrepps  
SVEITARSTJÓRI  
GRÍMSNES- OG  
GRAFNINGSHREPPS



*Ingabjörg*

Ingibjörg Harðardóttir, sveitarstjóri



Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík  
[nefnadasvid@althingi.is](mailto:nefnadasvid@althingi.is)

Reykjavík, 15. nóvember 2010

**Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna (HH) til Félags- og tryggingamálanefndar  
Alþingis vegna þingskjals nr. 107, 100. máls, 139. löggjafarþingi, 2010-2011.  
Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari  
breytingum.**

**Almennt**

Hagsmunasamtök heimilanna fagna því að Íbúðalánasjóður fái aukin færi til að liðka til fyrir almenningi, með því að sjóðurinn geti leigt út íbúðir og að leigutaki hafi frá upphafi skilgreindan möguleika til að geta keypt viðkomandi íbúð með kauprétti. Því er fagnað að sjóðurinn hefji útgáfu óverðtryggðra skuldabréfa og bjóði lántökum óverðtryggð lán. Samtökin hvetja einnig til að sjóðnum verði heimilað að bjóða upp á lán með breytilegum óverðtryggðum vöxtum, sem endurskoðist á 3-5 ára fresti, án uppgreiðslugjalds. Því er einnig fagnað að sjóðnum séu veittar auknar heimildir til viðbótarlána vegna endurbóta. Samtökin telja þó að sjóðurinn eigi að halda sig eingöngu við lánveitingar vegna íbúðarhúsnæðis, en láta öðrum fjármálafyrirtækjum eftir lánveitingar vegna byggingu eða breytinga atvinnuhúsnæðis. Lánveitingar sjóðsins eiga allar að ver Aukið svigrúm sjóðsins gefur fólki, sem misst hefur eign sína á nauðungarsölu, almennt aukna von og möguleika til úrræða, ekki er vanþörf á um þessar mundir.

**Um einstakar greinar**

1. grein frumvarpsins fjallar um breytingu á ráðstöfun íbúða sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungaruppboði, í 9. grein laganna. Efnislega breyting skapar leigutökum Íbúðalánasjóðs kauprétt, samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð. Þetta er jákvæð breyting, sem eykur möguleika Íbúðalánasjóðs til að koma til móts við þá viðskiptavinum, sem lent hafa undir í baráttunni við stökkbreyttan höfuðstól kaupíbúða. Þess utan leiðir breytingin mögulega til þess að íbúðir þurfi síður að standa auðar með viðeigandi soun fyrir sjóðinn og þjóðfélagið og leiðir einnig til minni sviptinga á húsnæðismarkaði, með innkomu margra söluíbúða og sviptingum á markaðsverð.

2. og 3. grein frumvarpsins fjalla um breytingu á ÍLS-veðbréfum, í 19. grein laganna, og vexti í 21. grein laganna.

Efnislega breytingin hér er að gera Íbúðalánasjóði mögulegt að bjóða óverðtryggð íbúðalán og vexti á óverðtryggð lán, sem er aukið val um form útlána og skuldabréfa sjóðsins.

Þetta er jákvæð breyting og löngu tímabær að mati HH. Verðtryggð lán, sérstaklega með jafngreiðslufyrirkomulagi, hafa reynst mörgum íbúðarkaupandanum sem myllusteinn um háls. Greiðslubyrðin hefur verið tiltölulega lág í byrjun, en þyngst jafnt út allan lánstímann vegna fyrirkomulags lánanna og viðloðandi verðbólgu og hins óhagstæða vaxtastigs, sem samanlagt er verulega frábrugðið aðstæðum á húsnæðismarkaði í þeim löndum sem við viljum bera okkur saman við.

HH telja að ganga ætti lengra og bjóða einnig óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum, sem endurskoðist á 3-5 ára fresti. Einnig ætti að setja þak á hámarksverðbætur verðtryttðra lána og vexti óverðtryggðra lána, td. 4% þak á verðbætur sbr. verðbólguþakmið Seðlabanka Íslands og 5-6% þak breytilegra vaxta. En ef verðtryggð lán verða áfram boðin lækkaði

þakið í þrepum niður í ekkert (enga verðtryggingu) á til dæmis þremur til fjórum árum, þar til nýtt húsnæðislánakerfi fyrir Ísland væri mótað.

Minnt er á markmið í velferðarkafli í samstarfsyfirlýsingu ríkisstjórnar Samfylkingarinnar og Vinstrihreyfingarinnar – græns framboðs (bls. 7), þar sem segir meðal annars.

„Dregið verði úr vægi verðtryggingar í lánaviðskiptum samhliða auknu framboði óverðtryggðra íbúðalána.“

Þar er einnig á sama stað talað um innleiðingu nýrrar skipunar húsnæðismála „til að búa almenningi sambærilegt öryggi og valkosti í húsnæðismálum og á hinum Norðurlöndunum“. Verðtrygging á lánum einstaklinga við vísitölu neysluverðs tíðkast ekki á hinum Norðurlöndunum - og í raun líklega hvergi með sama hætti og á Íslandi. Undarlegt er þá að viðhalda slíku kerfi hér á Íslandi, sem lagt hefur inn umsókn um inngöngu í Evrópusambandið.

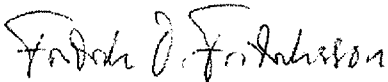
Ákvæði til bráðabirgða er meðal annars ætlað að opna á heimildir Íbúðalánasjóðs til að fjármagna breytingar á húsnæði.

Þetta er að hluta jákvæð breyting – jákvæð varðandi breytingar íbúðarhúsnæðis, með þeim rökum sem fram koma í athugasemdum sem fylgja frumvarpinu. En HH telja að lán til fjármögnunar breytinga á öðru húsnæði en íbúðarhúsnæði (húsnæði fyrirtækja eða sveitarfélaga), þótt það sé til að bæta aðgengi fatlaðra, sé ekki rökrétt hlutverk Íbúðalánasjóðs. Ekki heldur þótt það sé með tilvitnun í mikilvægi þess að stuðla að því að koma hjólum atvinnulífsins í gang, eftir hrunið 2008. HH telja að til þess séu aðrir aðilar mun nærtækari, svo sem bankar og fleiri lánveitendur.

Í stað þess að Íbúðalánasjóður stuðli með slíkum lánveitingum að örvun atvinnulífsins vilja HH minna á tillögur og kröfur samtakanna um almenna leiðréttingu á höfuðstól verðtryggðra lána, til að leiðrétta forsendubrest og greiðsluferfiðleika almennings. Slík breyting myndi í leiðinni létta hömlum af fjárhag fólksins og auka fjárfestingu og neyslu þess, sem myndi örva atvinnulífið. Með leiðréttingunni yrðu gæði lánasafns Íbúðalánasjóðs meiri, fólk gæti staðið í skilum og íbúðum fækka sem sjóðurinn þyrfti að taka yfir og endurleigja. Þannig næðist fleiri en einn tilgangur og markmið með löngu tímabærum leiðréttingum höfuðstóls lánanna.

Virðingarfyllst,

f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna / [www.heimilin.is](http://www.heimilin.is)



Friðrik Ó. Friðriksson, formaður

Arinbjörn Sigurgeirsson, ritari



Alþingi  
Erindi nr. P 139/165  
komudagur 8.11.2010

## Hrunamannahreppur.

Sími 480 6600, Fax 480 6606, netfang; [hruni@fludir.is](mailto:hruni@fludir.is), heimasíða [www.hrunamannahreppur.is](http://www.hrunamannahreppur.is)

Nefndarsvið Alþingis  
b.t. Kristjönu Benediktsdóttur skjalavarðar  
Skrifstofa Alþingis  
150 Reykjavík


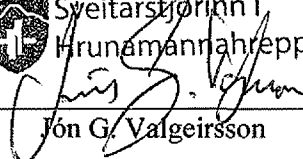
Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál.

Á fundi hreppsnefndar Hrunamannahrepps 4. nóvember s.l. var fjallað um Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál.

Eftirfarandi samþykkt var gerð:

„Oddviti lagði fram beiðni um umsögn Hreppsnefnd gerir ekki athugasemdir við frumvarpið og fagnar því að auðvelda eigi fólki að kaupa hús á kaupleigu.“

Flúðum 8. nóvember 2010

 Sveitarstjórnin í  
Hrunamannahreppi.  
  
Jón G. Valgeirsson



Alþingi  
Erindi nr. P 139/230  
komudagur 12.11.2010



Alþingi  
nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 10.11.2010  
201004358  
60.12  
EJ

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 með síðari breytingum, 100. mál.

Íbúðalánasjóður gerir ekki athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllt,

Einar Jónsson hdl.

Alþingi  
Erindi nr. P 139/296  
komudagur 18.11.2010

Alþingi  
nefndasvið  
b.t. Kristjönu Benediktsdóttur skjalavarðar  
Kirkjustræti

150 Reykjavík

Mosfellsbæ, 17.11.2010  
nr. erindis 201010222 uvi

**Efni: Umsögn um frumvarp um breytingu á lögum um húsnæðismál þskj.  
107 - 100. mál.nr. 44/1998, með síðari breytingum.**

1002. fundur bæjarráðs Mosfellsbæjar 3. nóvember 2010 fól undirritaðri að veita umsögn um frumvarp um breytingu á lögum um húsnæðismál sbr. þskj.107-100. mál nr. 44/1998, með síðari breytingu, á framfæri við nefndasvið Alþingis.

Ekki er gerð athugasemd við frumvarpið

Beðist er velvirðingar á því að umsögnin er veitt eftir tilskilinn tímafrest.

Virðingarfyllst,

---

Unnur V. Ingólfssdóttir  
framkvæmdastjóri fjölskyldusviðs

Alþingi  
Erindi nr. Þ 139/122  
komudagur 5. 11. 2010

CONSUMERS ASSOCIATION OF ICELAND  
ASSOCIATE MEMBER OF IC, BEUC and ICRT



NEYTENDASAMTÖKIN

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

HVERFISGÖTU 105  
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200  
FAX 545 1212  
Netfang ns@ns.is  
www.ns.is

Reykjavík, 4. nóvember 2010

**EFNI: Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 100. mál.**

#### Um 1. gr.

Neytendasamtökin fagna þeim hugmyndum sem fram koma í þessu frumvarpi þó vissulega hefði verið æskilegra hefði frumvarp þetta náð fyrir fram að ganga. Í 1. gr. frumvarpsins er gerð tillaga um afar mikilvægt úrræði sem mun væntanlega auðvelda þeim sem misst hafa íbúðarhúsnæði sitt að búa áfram í húsnæðinu og jafnvel veita þeim þess kost að kaupa húsnæðið að nýju. Í þessu sambengi telja samtökin þó mjög áriðandi að reglugerð sú sem rætt er um í 1. gr. verði sett sem fyrst og að vandað verði til smíði hennar.

Það er jafnframt mat Neytendasamtakanna að æskilegt væri að kveða nánar á um þetta úrræði í lögnum sjálfum. Þannig er t.a.m. ekki ljóst af frumvarpinu eða lögskýringargögnum með þeim hvort leiga með kauprétti stendur bara til boða þeim sem hafa áður verið eigendur, eða leigjendur, þeirra eigna sem um ræðir eða hvort um verður að ræða úrræði sem stendur öllum almenningi til boða. Með hliðsjón af reglugerð nr. 7/2010, og vísan til þess að lögskýringargögn kveða ekki á um annað, má telja líklegt að um síðari kostinn sé að ræða og sú skoðun fær jafnframt stoð í flutningsræðu fyrrverandi félagsmálaráðherra þegar upprunalegt frumvarp var lagt fram á 138. löggjafarþingi. Að mati samtakanna mætti þetta þó koma mun skýrar fram, í lögnum sjálfum, þ.e. hverjum þetta úrræði er ætlað að gagnast.

Þá hafa samtökin jafnframt áhyggjur af því að í lögskýringargögnum er rætt um að „tilteknir húsaleigusamningar verði með kauprétti“, og í núgildandi lagaákvæðum og reglugerð nr. 7/2010 er rætt um heimild Íbúðalánasjóðs, en ekki skyldu, til að leigja út það íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði. Virðist í raun hugsunin að baki reglugerð 7/2010, sbr. 1. gr. hennar, vera sú að Íbúðalánasjóði sé gert kleift að hafa arð af eignum sem komast í eigu hans og ekki er unnt að selja á almennum markaði. Neytendasamtökin telja brýnt að settar verði skýrar reglur um það í hvaða tilvikum Íbúðalánasjóður skuli leigja út eignir, svo réttarstaða sé ekki óljós og ákvörðun um útleigu háð opnu mati hverju sinni. Sér í lagi á þetta sjónarmið við þegar um er að ræða eignir sem fyrri eigandi hefur fjárhagslega getu til að borga leigu af, sbr. 2. mgr. 2. gr. reglugerðar nr. 7/2010, og hefur áhuga á að taka á leigu.

### Um markaðsleigu:

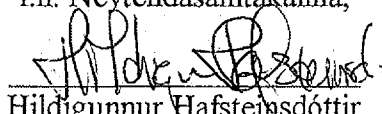
Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að gert sé ráð fyrir að umsamin húsaleiga taki alltaf mið af markaðsleigu á viðkomandi stað. Sami áskilnaður kemur fram í 4. gr. reglugerðar nr. 7/2007, og er jafnframt tekið þar fram að við mat á leiguverði skuli byggt á upplýsingum frá sveitarfélögum, leigumiðlurum og leiguíbúðarfélögum. Í þessu samhengi vilja Neytendasamtökin velja því upp hvort ekki væri æskilegt að koma upp opinberum gagnagrunni um leiguverð, sambærilegum þeim sem til er um kaupverð fasteigna, en að mati samtakanna er rík þörf á slíkum gagnagrunni. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá, sem annast þinglýsingakerfið, eru ekki unnar verðupplýsingar upp úr þinglýstum leigusamningum um íbúðarhúsnæði heldur er eingöngu birtur fjöldi samninga. Sem dæmi má nefna að í septembermánuði 2010 var þinglýst 1553 leigusamningum um íbúðarhúsnæði og þrátt fyrir að einhver kostnaður mundi skapast við að greina þá samninga nánar telja Neytendasamtökin slíka vinnu vel þess virði í þeim tilgangi að fá fram ábyggilegar upplýsingar um raunverulegt leiguverð, greint eftir fasteignastærð og staðsetningu. Vissulega þarf svo í þessu samhengi að hafa í huga að ekki er skylt að þinglýsa leigusamningum, og telja má að í mörgum tilvikum sé það ekki gert. Neytendasamtökin telja æskilegt að skoðað verði hvort rétt sé að gera þinglýsingu að skyldu enda geta ýmis réttindi leigjenda verið fyrir borð borin sé samningi ekki þinglýst.

### Um 2. gr.

Samkvæmt áherslum Neytendasamtakanna fyrir árin 2010-2012 telja samtökin brýnt að dregið verði úr vægi verðtryggingu fjárskuldbindinga og hún afnumin í áföngum. Því er það fagnaðarefni verði Íbúðalánasjóði heimilað að gefa út óverðtrygð skuldabréf.

Þrátt fyrir ofangreindar athugasemdir og ábendingar styðja Neytendasamtökin þetta frumvarp og hvetja eindregið til samþykktar þess.

Virðingarfyllst,  
f.h. Neytendasamtakanna,

  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Alþingi  
Erindi nr. P 139/121  
komudagur 5.11.2010



REYKJANESBÆR

reykjanessaer.is

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 REYKJAVÍK

Reykjanesbæ, 4. nóvember  
2010  
Tilvísun: 2010100348

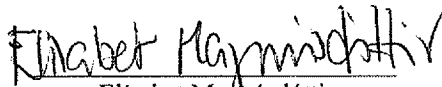
**Efni: Frumvarp til laga um húsnæðismál**

Á fundi bæjarráðs Reykjanesbæjar 4. nóvember 2010 var til afgreiðsiu erindi félags- og tryggingamálanefndar Alþingis dags. 25. október sl. þar sem óskað er eftir umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir íbúðalánasjóðs), 100. mál.

Eftirfarandi var fært til bókar:  
Bæjarráð Reykjanesbæjar tekur ekki afstöðu til framvarpsins.

Ofangreint tilkynnist hér með

f.h. Reykjanesbæjar

  
Elisabet Magnúsdóttir  
Ritari bæjarskjóra



RÍKISSKATTSTJÓRI

Alþingi  
Erindi nr. P 139/41  
komudagur 2.11.2010

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. október 2010 02-2010100729  
T-ums 64/10

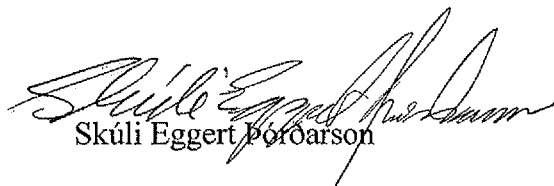
**Umsögn ríkisskattstjóra um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir íbúðarlánasjóðs) - 100. mál.**

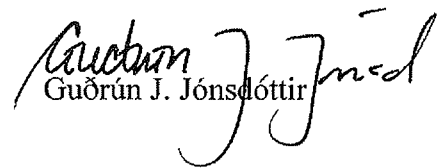
Ríkisskattstjóri hefur þann 25. október 2010 móttengið tölvupóst þar sem embættinu er gefinn kostur á að veita umsögn um ofangreint frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál - 100. mál.

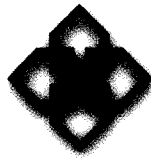
Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að breytingarnar sem lagðar eru til á lögum um húsnæðismál miði að því að gera íbúðarlánasjóði kleift að bregðast við breyttum þörfum á húsnæðismarkaði.

Það er mat ríkisskattstjóra að efni frumvarpsins falli utan við starfssvið embættisins og er af þeim sökum ekki ástæða til að gera athugasemdir við efni frumvarpsins.

Virðingarfyllt

  
Skúli Eggert Þórðarson

  
Guðrún J. Jónsdóttir



Alþingi  
Erindi nr. **P** 139/233  
komudagur 12. 11. 2010  
9/2

## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi  
b.t. félags- og tryggingamálanefndar

Reykjavík 11. nóvember 2010

Austurstræti 8 – 10  
150 REYKJAVÍK

1011010SA  
Málalykill: 401

### **Efni: Umsögn um frv. til laga um húsnæðismál - 100. mál 139. lþ.**

Vísað er til tölvupósts nefndasviðs Alþingis, dags. 25. október sl. þar sem óskað er umsagnar Sambands Íslenskra sveitarfélaga um ofangreint þingmál.

Frumvarpið er flutt til þess að gera Íbúðalánasjóði (ÍLS) kleift að bregðast við gerbreyttum aðstæðum í húsnæðismálum. Er í fyrsta lagi lagt til að ÍLS verði heimilt að bjóða til leigu þær íbúðir sem sjóðurinn hefur keypt á uppboði. Er hugmyndin sú að þessir húsaleigusamningar verði með kauprétti. Í öðru lagi er lagt til að ÍLS verði heimilt að gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka og í þriðja lagi að lagaheimildir verði útvíkkaðar til þess að sjóðurinn geti veitt lán til endurbóta og til þess að bæta aðgengi að húsnæði fyrirtækja og stofnana.

Hvað varðar síðastnefnda atriðið er sérstaklega vikið að því að um sé að ræða tímabundna útvíkkun í ljósi efnahagsástandsins. Er hugsunin sú að m.a. sveitarfélög geti sótt lán til framkvæmda sem miða að því að auðvelda aðgengi fatlaðra. Nær heimildin bæði til opinberra bygginga, sem er nýmæli, auk þess sem meira svigrúm verður hjá sjóðnum til þess að fjármagna stórfelldar breytingar á fjölbýlishúsum, á borð við hönnun, byggingu og uppsetningu lyftu í eldri hús.

Samband íslenskra sveitarfélaga telur ákvæði þess um auknar heimildir til handa ÍLS vera tímabærar. Mótun opinberrar húsnæðisstefnu er komin á dagskrá stjórnvalda og verður að telja að tillögur frumvarpsins séu í góðu samræmi við þær hugmyndir sem ræddar hafa verið í því samhengi, m.a. um að efla varanlega leigu- og búseturéttarkosti og stuðla að jöfnuði milli búsetuforma.

Áhersluatriði sambandsins í þeirri vinnu er að ná samstöðu um fjölgun húsnæðisúrræða með virkri þátttöku allra þeirra aðila sem starfa á félagslegum grunni, og er þá vísað til lífeyrissjóða, sjálfseignarstofnana sem starfa í þágu tiltekinna hópa og fjármálastofnana í opinberri eigu. Jafnframt bendir sambandið á að boðaður niðurskurður ríkisins á framlögum til húsaleigubótakerfisins samkvæmt frumvarpi til fjárlaga 2011 er í beinni andstöðu við markmið um eflingu varanlegra leigukosta. Þá er augljóst að markmiðum um jöfnuð milli búsetuforma verður ekki náð nema kerfi húsaleigubóta og kerfi vaxtabóta verði sameinuð eða a.m.k. tengd sömu forsendum um opinberan húsnæðisstuðning.



Þá er það sveitarfélögunum í hag að auka svigrúm til fjármögnunar á aðgengisaðgerðum. Er þá m.a. horft til þess að sveitarfélögin munu um næstu áramót taka við skipulagi og framkvæmd þjónustu við fatlaða. Frá sama tíma verður Framkvæmdasjóður fatlaðra lagður niður en sá sjóður gegnir nú umtalsverðu lögbundnu hlutverki í aðgengismálum. Sambandið tekur hins vegar skýrt fram, að skv. boðuðum breytingum á lagamma um málefni fatlaðra munu sveitarfélög einungis taka við ábyrgð á aðgengismálum í húsnæði sem sveitarfélögin sjálf hafa eignarhald á. Ríkið mun eftir sem áður bera ábyrgð á aðgengismálum þeirra opinberu bygginga og stofnana sem það rekur.

Sambandið styður því að frumvarpið verði að lögum.

Virðingarfyllt  
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

---

Karl Björnsson  
framkvæmdastjóri



Alþingi  
Erindi nr. P 139/24  
komudagur 25.10.2010



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Alþingi  
Félags- og tryggingamálanefnd  
Austurstræti 8 – 10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík 25. október 2010

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 100. mál.**

Samtök atvinnulífsins hafa fengið til umsagnar ofangreint frumvarp. Frumvarpið var áður lagt fyrir Alþingi á 138. löggjafarþingi án þess að fá endanlega afgreiðslu og er nú endurflutt með breytingum.

Samtök atvinnulífsins gera ekki athugasemdir við ákvæði frumvarpsins og vísa til umsagnar samtakanna, dags. 15. júlí 2010, um fyrra frumvarp sama efnis sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi.

Virðingarfyllst,

Halldór Árnason

Alþingi  
Erindi nr. P 139/ 42  
komudagur 2.11. 2010

SFF  
SAMTÖKFJÁRMÁLAFYRIRTÆKJA  
Icelandic Financial Services Association

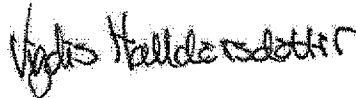
Reykjavík, 2. nóvember 2010

Félags- og tryggingamálanefnd  
Nefndasvið  
150 Reykjavík

**Varðar: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 100. mál.**

Samtökin gera engar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllst,  
f.h. Samtaka fjármálafyrirtækja



Vigdís Halldórsdóttir, lögfræðingur



Alþingi  
Erindi nr. P 139/196  
komudagur 9.11.2010

8. nóvember 2010  
SI-67556

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

*Efni:* Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 100. mál á 139. löggjafarþingi.

Með tölvubréfi dags. 25. október 2010 óskaði nefndasvið Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um ofangreint frumvarp.

Efni frumvarpsins er að Íbúðalánasjóði verði annars vegar heimilað sjálfum, eða í gegnum verktaka að leigja frá sér innleystar íbúðir með kauprétti og hins vegar að veita óverðtryggð lán.

*Almennar athugasemdir við frumvarpið*

Seðlabankinn gerir ekki athugasemdir við hugmyndina um óverðtryggð lán þegar það hentar, né við meginhugmynd frumvarpsins, kaupleigustarfsemina, við þær aðstæður sem nú ríkja. Óhentugt gæti þó verið að slík starfsemi yrði til langframa á hendi Íbúðalánasjóðs. Hann er stærsti lánveitandi íbúðakaupenda í landinu og ef hann yrði jafnframt öflugur bakhjarl kaupleigustarfsemi, yrðu hagsmunir hans margvíslegri og flóknari. Þannig gætu hagsmunir sjóðsins t.d. af háu íbúðaverði og góðri stöðu lántakenda rekist á tækifæri hans til að kaupa húsnæði inn í leigustarfsemina. Sjóðurinn gæti eftir atvikum talið sér hag í að beina fólki inn í kaupleigu af því tagi sem frumvarpið fjallar um og út úr henni, þegar það hentaði. Þó ætti að vera hægt að koma í veg fyrir slík áhrif með traustu eftirliti. Til skemmri tíma vegur bráðavandi yfirskuldsettra íbúðaeigenda væntanlega mun þyngra en þessi og álíka hætta. Í ljósi þessa kynni að vera til bóta að tiltaka tímamörk á heimild sjóðsins til að gera nýja kaupleigusamninga eða áskilja að hún verði endurskoðuð að tilteknum tíma liðnum.

Almennt 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 ákveðnum tímamarki eignast hið leigða, meira eða minna, með því að litið verði á samanlagðar leigugreiðslur hans sem afborganir. Kaupréttur er hins vegar það þegar kaupréttarhafi hefur samkvæmt umsömdum skilyrðum

rétt til þess að kaupa einhvern hlut. Það er því þannig búið að rugla merkingu þessara lagahugtaka saman, með því að texta frumvarpsins og greinargerðarinnar greinir að þessu leyti á, svo að óskýrt er hvað við er átt verði frumvarpið að lögum.

Að auki má benda á að ákvæði um framkvæmd kaupleigunnar eru harla rýr og heimild til að setja reglugerð afar almenn, sérstaklega þegar miklir fjárhagslegir hagsmunir ríkisins eru annars vegar þar sem Íbúðalánasjóður er rekinn á ábyrgð þess. Það hlýtur að vera nokkrum vandkvæðum bundið að meta gagnsemi kaupleigunnar og áhættu af henni með svo takmörkuðum upplýsingum. Eðlilegra væri að 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.

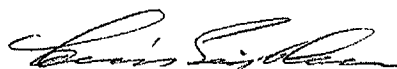
*Athugasemdir við einstakar greinar reglnanna*

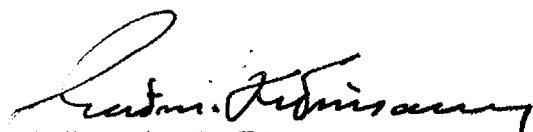
Í 2. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að almenn lán Íbúðalánasjóðs skv. 19. gr. laganna geti verið óverðtryggð. Hins vegar segir um lánskjör almennra lána í 4. mgr. 21. gr. laganna að vextir skuli vera óbreytanlegir allan lánstímann. Ekki stendur til samkvæmt frumvarpinu að breyta því ákvæði. Í fylgiskjali með frumvarpinu er fjallað um nauðsyn þess að Íbúðalánasjóður 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.

*Athugasemdir við ákvæði til bráðabirgða*

Varðandi ákvæði er heimilar Íbúðalánasjóði að veita lán til að bæta aðgengi og búsetu fatlaðara verður ekki annað séð en að það sé af hinu góða.

Virðingarfyllst,  
SEÐLABANKI ÍSLANDS

  
Arnór Sighvatsson  
aðstoðarseðlabankastjóri

  
Guðmundur Kr. Tómasson  
aðstoðarframkvæmdastjóri



SVEITARFÉLAGIÐ  
ÖLFUS

Alþingi  
Erindi nr. Þ 139/2SD  
komudagur 15.11.2010

RÁÐHÚSI ÖLFUSS • HAFNARBERGI 1 • 815 ÞORLÁKSHÖFN • SÍMI 480 3800 • FAX 480 3801

Alþingi  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10,  
150 Reykjavík

Þorlákshöfn, 12. nóvember 2010  
nr. erindis 1010087 ÓÓÓ

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, nr. 100.**

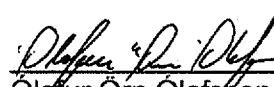
Bæjarráð Ölfus tók fyrir erindi yðar móttekið 25.10 s.l. á fundi sínum fimmtudaginn 11.11.10 og bókaði eftirfarandi,

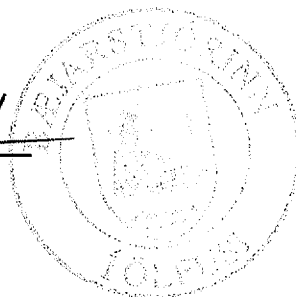
*„Bæjarráð gerir ekki athugasemdir við frumvarpið.“*

Bæjarráð vill benda á að fundir í sveitarfélaginu eru á tveggja vikna fresti þannig að sá stutti frestur sem veittur er, er engan vegin fullnægjandi til að veita ígrundaða umsögn um mál.

Tilkynnist yður hér með.

Virðingarfyllst,

  
Ólafur Örn Ólafsson  
Bæjarstjóri





Umboðsmaður  
skuldara

Alþingi  
Erindi nr. P 139/210  
komudagur 10.119/210

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 8. nóvember 2010.

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum (100. mál).**

Umboðsmaður skuldara hefur móttengið erindi félags- og tryggingamálanefndar Alþingis dags. 25. október 2010 þar sem óskað var eftir umsögn um ofangreint frumvarp.

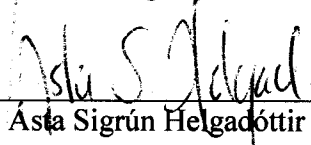
Embættið telur fyrirhugaðar breytingar á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 vera til bóta. Íbúðalánasjóði er nú þegar heimilt að leigja eða fela öðrum með samningi að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði. Það er því jákvæð þróun að Íbúðalánasjóður fái heimild til að bjóða uppboðsíbúðir á kaupleigu. Með þessu móti verður Íbúðalánasjóði gert kleift að bregðast við breyttum aðstæðum á húsnæðismarkaði.

Embættið lítur jafnframt jákvæðum augum á að Íbúðalánasjóði verði heimilað að gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka. Með breytingunni er lántakendum gefinn kostur á frekara vali við lántöku.

Sú athugasemd skal gerð við 1. gr. frumvarpsins að notað sé orðið „kaupréttur“. Í almennum athugasemdum við lagafrumvarpið og við ákvæðið sjálft kemur fram að átt sé við að uppboðsíbúðir verði boðnar á „kaupleigu“. Umboðsmaður skuldara telur nauðsynlegt að skýrar sé kveðið að orði í lagatextanum, þannig að það fari ekki á milli mála að um kaupleigusamninga verði að ræða, þar sem leigan mun að einhverju leyti ganga upp í kaupverðið.

Umboðsmaður skuldara leggur til að frumvarpið nái fram að ganga, en hvetur nefndina til að taka ofangreinda athugasemd við 1. gr. frumvarpsins til skoðunar.

Virðingarfyllst,

  
Ásta Sigrún Helgadóttir

Alþingi  
Erindi nr. P 139/197  
komudagur 9.11.2010



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

Reykjavík, 8. nóvember 2010.

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. (100. 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.*

Ofangreint frumvarp var lagt fyrir að mestu leyti eins og það kemur fyrir núna á síðast löggjafarþingi. Viðskiptaráð Íslands veitti umsögn um málið á þeim tíma og verður hér stuðst við þá umfjöllun sem kom fram þar.

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 þrjúþættar; 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 og í þriðja lagi að víkkaðar verði heimildir sjóðsins til að veita lán til endurbóta.

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.

Lítill 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 skemmri eða lengri tíma. Á sama tíma og lítill 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 ríkja. 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

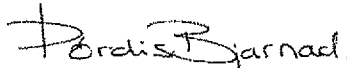
ofangreint frumvarp leggur til er eðlilegt að um tímabundnar aðgerðir sé að ræða þar til auknar hreyfingar verða á ný á fasteignamarkaði.

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 útlitun 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.**

Virðingarfyllt,



---

Þórdís Bjarnadóttir  
Lögfræðingur  
Viðskiptaráð Íslands