



Alþingi
Nefndasvið Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 13.9.2016
Tilvísun: 201609-0007

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum (stefnumótun á sviði húsnæðismála og breyting á hlutverki íbúðalánasjóðs). 849. mál.

Alþýðusamband Íslands hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum (stefnumótun á sviði húsnæðismála og breyting á hlutverki íbúðalánasjóðs). 849. mál.

Með frumvarpinu eru lagt til að gerðar verði grundvallar breytingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs og hætt almennum lánveitingum til einstaklinga. Auk þessa eru í frumvarpinu ákvæði sem fela Íbúðalánasjóði umsjón með veitingu stofnframlaga til almennra íbúðafélaga og brýn ákvæði um stefnumótun, upplýsingaöflun og ráðgjöf um húsnæðismál.

Lánveitingar til einstaklinga takmarkist við sértæk lán

Samkvæmt frumvarpinu verður Íbúðalánasjóði ekki heimilt að veita almenn húsnæðislán til einstaklinga og lánveitingar takmarkaðar við sértæk lán sem bundinn eru þeim skilyrðum að einstaklingar sýni fram að þeir fái ekki lán á ásættanlegum kjörum vegna fasteignar hjá fjármálastofnun ss. vegna staðsetningar fasteignar eða af öðrum ástæðum sem ekki eru tilgreindar í frumvarpinu.

Samkvæmt frumvarpinu skal stjórn sjóðsins ákvarða lánakjör sértækra lána og skal hún hafa hliðsjón af markaðsvöxtum á sértækum skuldabréfum að viðbættu vaxtaálagi sem tekur mið af útlánatöpum og vaxtaáhættu. Í greinagerð með frumvarpinu segir að með þessu sé reynt að ná fram því markmiði að allir landsmenn sitji við sama borð varðandi aðgang að lánsfé og kjör þeirra og því sé nærtækast að vextir sértækra lána verði sem næst því sem gengur og gerist á almennum markaði.



Sú leið sem lögð er til í frumvarpinu að takamarka lánveitingar Íbúðalánasjóð til einstaklinga við sértæk lán til þeirra sem ekki fá lán hjá öðrum fjármálastofnunum mun hafa víðtækar afleiðingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs og auka verulega áhættu í lánasafni sjóðsins. Að öðru óbreyttu mun það leiða til þess að vaxtakjör sjóðsins versna og þeir hópar sem ekki eiga annarra kosta vöð en að taka lán hjá sjóðnum, sem ætla má að verði einkum íbúar á landsbyggðinni og tekjulægri heimili, greiða hærra vexti af húsnæðislánum sínum en aðrir landsmenn.

Gagnrýnisvert er að í mati á áhrifum breytinganna er ekki gerð nein tilraun til að meta áhrif þeirra á starfsemi, lánasafn og áhættu Íbúðalánasjóðs né á vaxtakjör og húsnæðislánamarkaðinn í heild.

Alþýðusambandið telur umræddar breytingar á heimildum Íbúðalánasjóðs á lánveitingum til einstaklinga með öllu ótækar og leggst alfarið gegn þeim.

Bókhaldslegur aðskilnaður

Við breytingarnar er gert ráð fyrir að gerður verði bókhaldslegur aðskilnaður milli þeirrar starfsemi sjóðsins er lýtur að veitingu stofnframlaga og nýrra sértækra lána annars vega og hins vegar umsýslu með eigna- og skuldasafn sjóðsins vegna starfsemi sjóðsins fyrir gildistöku frumvarpsins. Með þessu sé komið í veg fyrir að áhætta vegna fortíðarvandan sjóðsins flytjist með og falli á nýju starfseminum.

Eins og fram kemur í greinagerð með frumvarpsdrögunum fór umræða um hlutverk stjórnvalda við veitingu almannaþjónustu á húsnæðislánamarkaði fram í samvinnuhópi um framtíðarskipan húsnæðismála þar sem Alþýðusamband Íslands átti m.a. sæti. **ASÍ lýsti sig þar alfarið andvíggt því að Íbúðalánasjóður dragi sig út af almennum húsnæðislánamarkaði** en tekur undir **nauðsyn þess að leysa fortíðarvanda sjóðsins**, sem kemur í veg fyrir að hann geti í dag sinnt hlutverki sínu, með bókhaldslegum aðskilnaði á þeim hluta starfseminnar. Þá lagði ASÍ áherslu á nauðsyn þess að gera umbætur á húsnæðislánakerfinu með þeim hætti að skilyrða veitingu fasteignalána við sérstakar húsnæðisveðlánastofnanir að danskri fyrirmynd. Húsnæðislánastofnanir miðla eingöngu fjármagni milli fasteignakaupenda og fjárfesta með útgáfu sértryggðra skuldabréfa. Fasteignalán eru þannig ekki fjármögnuð með innlánnum og áhættustarfsemi og vextir fasteignalána ekki ákvarðaðir af lánastofnun líkt og nú, heldur á markaði.

Í skýrslu samvinnuhópsins kemur fram eftirfarandi álit ASÍ:

... Jafnframt telur ASÍ mikilvægt að fortíðarvandi Íbúðalánasjóðs verði leystur með því að taka þau lán sem Íbúðalánasjóður tók með sölu óuppgreiðanlegra skuldabréfa á markaði á grundvelli löggjafarinnar frá 2004, ásamt þeim útlánum sem sjóðurinn veitti á grundvelli þessarar útboða, í sérstakan sjóð sem unnið verði sérstaklega úr. Það sem þá stendur eftir af efnahagsreikningi Íbúðalánasjóðs (húsnæðislán á grundvelli eldri lánakerfa), að öllum líkindum um 100 milljarðar króna, ásamt



núverandi eigin fé sjóðsins verði lagt til grundvallar nýju hlutafélagi í eigu ríkisins sem starfi á grundvelli nýrra laga um húsnæðisveðlánastofnanir að danskri fyrirmynd. Þetta verði gert samhliða lagasetningu um nýjar húsnæðisveðlánastofnanir. Þannig verði þegar í upphafi til öflugt húsnæðisveðlánaþyrirtæki með mikla þekkingu á almennum húsnæðismarkaði og íslenskum verðbréfamarkaði og sem starfa mun samhliða og í samkeppni við aðrar húsnæðisveðlánastofnanir. Afar mikilvægt er, að við svo mikla en nauðsynlega umbreytingu húsnæðislánamarkaðarins verði reynt að byggja í eins ríkum mæli á meginstoðum núverandi kerfis sem almenningur bæði þekkir og treystir. Engin rök eru fyrir að við slíkar breytingar byrji ríkið á því að leggja niður eigin stofnanir í stað þess að breyta þeim í almenn hlutafélög sem starfi á sama grunni og einkarekin þyrirtæki. Þannig var íslenska fjármálakerfinu, sem að mestu var rekið af ríkisbönkum, breytt fyrir nokkrum árum og ekki ástæða til annars nú. Þessi húsnæðisveðlánastofnun gæti þjónustað smærri fjármálaþyrirtæki á borð við sparisjóði eða lífeyrissjóði eins og fram kemur í skýrslunni.

Úthlutun stofnframlaga og greiningar á húsnæðismálum

Í frumvarpinu eru einnig tillögur að breytingum er lúta að því að fela Íbúðalánasjóði verkefni við úthlutun stofnframlaga til almennra íbúða í samræmi við lög um almennar íbúðir. Auk þess eru ákvæði er lúta að stefnumótun, greiningu og áætlanagerð í húsnæðismálum, þ.m.t. ákvæði er skylda sveitarfélög til gerðar á húsnæðisáætlunum, hlutverk íbúðalánasjóðs við söfnun, úrvinnslu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og mat á húsnæðisþörf. Þá er ráðherra gert að leggja fram þingsályktun um stefnumótun á sviði húsnæðismála í kjölfar kosninga til að tryggja aðkomu Alþingis að húsnæðisstefnu og lagt til að húsnæðisþing verði haldið á tveggja ára fresti þar sem samráð er átt við hagsmunaaðila um stefnumótun í húsnæðismálum. Alþýðusambandið tekur undir efni þessara ákvæða og mælist til samþykktar þeirra.

Virðingarfyllst,

Henný Hinz
hagfræðingur ASÍ