



Alþingi
velferðarnefnd
v/ Austurvöll
150 REYKJAVÍK

20. september 2016
Tilvísun: 2016090027

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (stefnumótun á sviði húsnæðismála og breyting á hlutverki Íbúðalánasjóðs), 849. mál.

Fjármálaeftirlitið vísar til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis frá 14. september sl. þar sem óskað var umsagnar stofnunarinnar um frumvarp til laga um húsnæðismál.

Fjármálaeftirlitið vill taka fram að umsögn um þáverandi drög að frumvarpi var send velferðarráðuneytinu 31. maí s.l. Í fyrirbyggjandi frumvarpi hefur að hluta til verið tekið tillit til athugasemda og ábendinga sem þá komu fram, en hér fyrir neðan verða talin þau atriði sem Fjármálaeftirlitið telur mikilvægt að koma á framfæri.

Almennt

Fjármálaeftirlitinu hefur verið nokkur vandi á höndum að því er varðar hlutverk eftirlitsins varðandi Íbúðalánasjóð. Þannig liggur fyrir að sjóðurinn er ekki skilgreindur sem fjármálafyrirtæki, sbr. 116. gr. laga um fjármálafyrirtæki þar sem segir í 1. mgr.:

Þrátt fyrir starfsheimildir Hafnabótasjóðs samkvæmt lögum nr. 23/1994, hafnalögum, Íbúðalánasjóðs samkvæmt lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, og Ferðamálasjóðs samkvæmt lögum nr. 117/1994, um skipulag ferðamála, teljast þessir sjóðir ekki til fjármálafyrirtækja samkvæmt lögum þessum.

Hins vegar eru ýmis ákvæði í lögum sem ætla Fjármálaeftirlitinu að hafa eftirlit með einstökum þáttum í rekstri og starfsemi sjóðsins. Þannig er vísað til laga um fjármálafyrirtæki að því er varðar hæfi framkvæmdastjóra sjóðsins og stjórnar hans. Þá er gert ráð fyrir að Fjármálaeftirlitið fylgist með fjárhagsstöðu sjóðsins, en hefur hins vegar takmarkaðar valdheimildir í því sambandi.

Benda má á að Fjármálastöðugleikaráð hefur skilgreint Íbúðalánasjóð sem kerfislega mikilvægan eftirlitsskyldan aðila og er sjóðurinn þar í flokki með þremur stærstu viðskiptabönkum landsins, en slík skilgreining er hluti af lögbundnum verkefnum ráðsins, sbr. 4. gr. laga nr. 66/2014. Segja má að ákveðið ósamræmi sé í því að sjóðurinn sé skilgreindur kerfislega mikilvægur eftirlitsskyldur aðili og að Fjármálaeftirlitið hafi ekki valdheimildir til að grípa inn í ef fjárhagsstaðan er ekki með viðunandi hætti. Æskilegt er að hlutverk



Fjármálaeftirlitsins við eftirlit með sjóðnum verði tekið til skoðunar og þá sérstaklega hvort rétt sé að taka hann alveg undan eftirliti, ef menn telja að félagslegi þátturinn í starfseminni sé orðinn ráðandi og að skýr ríkisábyrgð sé til staðar.

Ef ætlunin er hins vegar að Fjármálaeftirlitið hafi áfram hlutverk við eftirlit með sjóðnum, væri æskilegt að setja inn í löginn ákvæði um stórar áhættuskuldbindingar í takt við það sem gildir varðandi fjármálafyrirtæki, fyrirkomulagi við skipun stjórnar sjóðsins væri breytt til samræmis við það sem gildir um aðra eftirlitsskylda aðila, auk þess sem takmarkað gagn er að lagaákvæðum um að Fjármálaeftirlitið hafi eftirlit með fjárhagsstöðu sjóðsins og fylgni við lög, ef engar valdheimildir fylgja.

Að því er varðar einstakar greinar frumvarpsins:

2. gr. frumvarpsins

Í 2. tölul. eru sértæk lán skilgreind. Fjármálaeftirlitið bendir á að gæta þurfi að skilyrðum í lögum um neytendalán og frumvarpi til laga um fasteignalán, sem er til meðferðar á Alþingi, varðandi greiðslumat, lánshæfismat, veðandlög og fleira. Þá telur Fjármálaeftirlitið að hlutlægar mælikvarðar séu nauðsynlegir varðandi skilyrði þess að fá sértækt lán.

6. gr. frumvarpsins

Fjármálaeftirlitið telur að 7. tölul. sé ekki nógu skýr sbr. það sem segir varðandi 2. gr. um skilgreiningu á sértækum lánnum.

Varðandi síðari málslið 7. tölul. bendir Fjármálaeftirlitið á að ef ætlunin er að halda því opnu að sjóðurinn geti gefið út skuldabréf framvegis, þyrfti það að koma skýrar fram í frumvarpinu og þá í hvaða tilvikum sjóðnum væri það heimilt. Ef ætlunin er að sjóðurinn sinni fyrst og fremst því hlutverki að vera félagslegt úrræði sem fær framlög frá ríkinu til að standa straum að kostnaði ætti að sleppa umræddum málslið úr ákvæðinu.

14. gr. frumvarpsins

Í b. lið 14. gr. frumvarpsins er verið að bæta við hugtakinu „annarra aðila“ í 2. tölul. 1. mgr. 15. gr. laganna. Fjármálaeftirlitið gerir athugasemd við slíka almenna útvíkkun á ákvæðinu og leggur til að afmarkað verði frekar hvaða aðilar geti fallið þar undir.

16. gr. frumvarpsins

Fjármálaeftirlitið gerir athugasemd við það skilyrði fyrir sértækum lánnum til einstaklinga til kaupa, byggingar eða endurbóta á íbúðarhúsnæði, að einstaklingur sýni fram á að hann fái ekki lán á ásættanlegum kjörum frá fjármálafyrirtæki, svo sem vegna staðsetningar fasteignarinnar eða af öðrum ástæðum. Telja verður hættu á því að þetta ákvæði verði haldlítið í raun, þar sem einstaklingur þarf varla að uppfylla mikil skilyrði til að fá neitun um lánveitingu hjá fjármálafyrirtæki. Sérstaklega er tiltekið að ótilgreindar aðrar ástæður megi liggja til grundvallar höfnun á lánveitingu. Þar af leiðir að Íbúðalánasjóði er í raun heimilt að veita öllum einstaklingum lán að uppfylltu einföldu formskilyrði. Nauðsynlegt er að skilgreina með hlutlægum hætti það mengi einstaklinga sem geti fengið lán hjá sjóðum, s.s. á grundvelli



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

staðsetningar eignarinnar, fjölskyldutekna eða félagslegrar stöðu. Þótt nánari útfærsla á hlutlægum skilyrðum geti átt heima í reglugerð er æskilegt að lagaákvæðið innihaldi þau grundvallarsjónarmið sem eðlilegt er að höfð séu til hliðsjónar. Þá liggur ekki fyrir skilgreining á hvað eru „ásættanleg kjör“ sem valdið getur erfiðleikum við túlkun ákvæðisins.

17. gr. frumvarpsins

Skýra mætti betur hvað átt er við með markaðsvöxtum á útgefnum sértryggðum skuldabréfum. Heppilegra væri að vísa til ávöxtunarkröfu slíkra skuldabréfa. Líkt og í gildandi lögum verður vaxtálag ákvarðað af ráðherra að fenginni tillögu stjórnar ÍLS. Mikilvægt er að vaxtaálagið sé ákvarðað með hliðsjón af áhættu vegna útlána sjóðsins, þ.m.t. þeirri viðbótaráhættu sem stafar af því að veita fyrst og fremst lán til lántakenda sem ekki býðst lántaka á almennum markaði. Samkvæmt frumvarpinu þurfa félög þó ekki að fá neitun fyrst frá lánastofnunum til að geta leitað til Íbúðalánasjóðs með lán. Skilgreina þarf sérstaklega hvaða lánskjör eigi að bjóðast í slíkum tilfellum þannig að komist verði hjá óeðlilegum hvötum til lántöku.

Ákvæði til bráðabirgða

Fjármálaeftirlitið fagnar því að hér er leitast við að greina á milli eldri starfsemi sjóðsins og þeirrar sem stefnt er að framvegis. Hér mætti þó taka skýrar til orða í lagaákvæðinu, en við lestur þess er ekki alveg skýrt að einungis sé um að ræða ný útlán til eldri viðskiptavina, eins og kemur raunar skýrt fram í athugasemdum við ákvæðið.

Virðingarfyllt,

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

Unnur Gunnarsdóttir

Anna Mjöll Karlsdóttir