

Reykjavík, 4. október 2016

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, 849. mál.

Þann 15. september sl. skilaði Íbúðalánasjóður umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 þar sem m.a. er fjallað um stefnumótun á sviði húsnæðismála og breytingu á hlutverki Íbúðalánasjóðs.

Stjórn Íbúðalánasjóðs vill til viðbótar við umsögnina upplýsa velferðarnefnd um þau ákvæði frumvarpsins sem stjórnin er sammála um og telur afar mikilvægt að nái fram að ganga.

1. Stefnumótun og áætlanagerð

Ákvæði frumvarpsins um stefnumótun og áætlanagerð eru til þess fallin að koma á sterkari stöðum undir húsnæðismarkaðinn í heild sinni og nauðsynleg til þess að Íbúðalánasjóður geti rækt hlutverk sitt um veitingu stofnframlaga samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Telur sjóðurinn því nauðsynlegt að þessi ákvæði frumvarpsins nái fram að ganga. Um er að ræða eftirfarandi ákvæði:

- a. sem snúa að Íbúðalánasjóði: 6. gr. að hluta (sjá nánar á fylgiskjali),
- b. sem snúa að sveitarfélögum: 4., 5., 10., 11., 12. og 21. gr. og
- c. sem snúa að stjórnvöldum: 13. gr.

Verði ákvæðin að lögum mun Íbúðalánasjóður hafa ríkari skyldur til að afla, vinna úr og miðla upplýsingum um fasteigna- og leigumarkaðinn sem er grundvöllur þess að lágmarka sveiflur á þessum mörkuðum og stuðla þar með að stöðugleika. Þá mun upplýsingagjöfin einnig nýtast sveitarfélögum við sína áætlanagerð og verða til þess að sveitarfélög og Íbúðalánasjóður verði betur í stakk búin að fara með framkvæmd laga um almennar íbúðir við að byggja upp leiguhúsnæði fyrir efnaminni einstaklinga og fjölskyldur. Þá er áréttað mikilvægi þess að Íbúðalánasjóður fái gott aðgengi að upplýsingum frá öðrum stjórnvöldum.

Þessi breyting sem lögð er til í frumvarpinu um aukið hlutverk Íbúðalánasjóðs við stefnumótun og áætlanagerð er til þess fallin að hafa jákvæð áhrif á stöðu Íbúðalánasjóðs og styrkja hið nýja hlutverk sem sjóðnum var fengið fyrr á árinu við veitingu stofnframlaga. Þessi breyting yrði til þess fallin að færa Íbúðalánasjóð nær því hlutverki sem ARA gegnir í Finnlandi og Húsbankinn í Noregi, þ.e. í að vera sú ríkisstofnun sem heldur utan um húsnæðismarkaðinn í heild sinni, m.a. með veitingu stofnstyrkja og ábyrgða, lánveitinga og styrkja og greiðslu húsnæðisbóta. Þá ítrekar Íbúðalánasjóður áhuga sinn á að taka við hlutverki umsjónaraðila með lögum um húsnæðisbætur sem taka munu gildi þann 1. janúar 2017.

2. Styrkari rekstrargrundvöllur

Nokkur ákvæði frumvarpsins eru til þess fallin að ná fram einföldun og hagkvæmni í rekstri Íbúðalánasjóðs, bæta þjónustu við viðskiptavinum sjóðsins og lágmarka uppgreiðslur. Leggur sjóðurinn áherslu á að þau ákvæði nái fram að ganga en þau eru eftirfarandi:

- 12. gr. varðandi innra skipulag sjóðsins.

Hér er lagt til að það verði fært úr höndum ráðherra og til stofnunarinnar sjálfar að ákveða innra skipulag sjóðsins.

- 22. gr. um heimildir til afskrifta

Þær breytingar sem lagðar eru til um heimildir til afskrifta eru gerðar að tillögu Íbúðalánasjóðs og snúa að einföldun verklags auk þess að uppfæra löginn til samræmis við 1. mgr. 8. gr. c laganna þar sem fram kemur að stjórn Íbúðalánasjóðs taki ekki til afgreiðslu einstök mál nema í undantekningartilvikum.

- 23. gr. um vanefndarúrræði

Þær breytingar sem lagðar eru til á vanefndaúrræðum eru gerðar að tillögu Íbúðalánasjóðs og eru til þess fallnar að bæta þjónustu við viðskiptavinum. Þá eru jafnframt lagðar til breytingar sem snúa að ákvarðanatöku og samspili við 1. mgr. 8. gr. c í lögnum sbr. umfjöllun um 22. gr.

- 24. gr. um gjaldskrá

Núgildandi lög gera ráð fyrir að ráðherra setji Íbúðalánasjóði gjaldskrá með reglugerð. Það er ekki til samræmis við það sem almennt gildir um ríkisstofnanir heldur er það sett í hendur hvern og einnar stofnunar að setja sér gjaldskrá. Gjaldtökuheimildir verða að sjálfstöðu að hafa viðhlítandi stoð í lögum. Það er mat Íbúðalánasjóðs að nauðsynlegt sé að sjóðurinn fái heimild til að setja sér sjálfur gjaldskrá. Með þeim hætti er minnst hætt á að sjóðurinn verði af tekjum sem hann hefði átt að fá, t.d. vegna of lágra þóknana skv. gjaldskrá. Þá skal þess getið að meginreglan í íslenskum rétti varðandi innheimtu þjónustugjalda er sú að borgararnir þurfi ekki að greiða gjald fyrir afgreiðslu eða úrlausn stjórnvalda og opinber þjónusta skuli veitt ókeypis, nema lagaheimild standi til annars. Íbúðalánasjóður nýtur hins vegar ríkisstyrkjar og heimildir sjóðsins til að veita þjónustu án gjaldtöku því verulega takmarkaðar skv. ríkisstyrkjarreglum EES-samningsins. Það er því nauðsynlegt að hafa skýrar gjaldtökuheimildir í lögum um húsnæðismál og að sjóðurinn geti á hverjum og einum tíma metið og brugðist við ef gera þarf breytingar á gjaldskrá í takt við breytingar á þeim kostnaði sem hlýst af því að veita viðkomandi þjónustu.

- Ákvæði til bráðabirgða

Í ákvæði til bráðabirgða er gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóður fái heimildir til að bregðast við uppgreiðslum lána með því að veita núverandi viðskiptavinum nýtt lán til uppgreiðslu á eldra láni sem sjóðurinn hefur veitt. Heimildin er veitt í því skyni að lágmarka tap sjóðsins og þar með ríkisins af uppgreiðslum lána. Heimildin nær eingöngu til lána sem Íbúðalánasjóður hefur veitt fyrir gildistöku laga þeirra sem ráðgert er að setja með frumvarpi þessu og þar af leiðandi eingöngu til viðskiptavina sjóðsins. Þá er heldur ekki gert ráð fyrir því að auka við þær lánveitingar. Takmarkið er að sjóðurinn hafi heimild til að bregðast við uppgreiðslu lána með því að veita nýtt lán á móti og endurfjárfesta fyrir þá fjármuni sem koma til vegna uppgreiðslna, enda væri með því verið að takmarka það tjón sem sjóðurinn yrði annars fyrir.

Þessi tillaga byggist m.a. á 3. mgr. 11. gr. laganna þar sem segir að Íbúðalánasjóður skuli halda jafnvægi milli inn- og útgreiðslna sjóðsins en með því er ætlunin að lágmarka áhættu ríkissjóðs af skuldbindingum sjóðsins með virkri fjár- og áhættustýringu. Eðlilegt er að ráðherra útfæri nánar heimildir skv. ákvæðinu í reglugerð.

Virðingarfyllt,

f.h. Íbúðalánasjóðs

Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir,

Formaður stjórnar ÍLS

Hermann Jónasson

forstjóri ÍLS

Fylgiskjal

Ákvæði frumvarpsins tilgreind í bréfinu:

4. gr.

Við 5. gr. laganna bætist nýr málslíður er orðast svo: Jafnframt fer sveitarstjórn með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins.

5. gr.

6. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Framkvæmd verkefna sveitarfélaga.

Sveitarstjórn er heimilt að fela sérstakri húsnæðisnefnd eða annarri nefnd á vegum sveitarfélagsins stjórn og framkvæmd húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins.

6. gr. (að hluta)

Í upphafi III. kafla laganna kemur ný grein, 6. gr. a, er orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Hlutverk Íbúðalánasjóðs.

Hlutverk Íbúðalánasjóðs er m.a.:

1. Að vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála og vera ráðherra til ráðgjafar um mótun húsnæðisstefnu.
 2. Að beita sér fyrir því að gerðar verði rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál.
 3. Að annast söfnun, úrvinnslu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta þörf á búsetuúrræðum.
 4. Að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga.
 5. Að annast veitingu stofnframlaga í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir.
- 6.-11. ...

Íbúðalánasjóður getur kallað eftir gögnum og frekari vinnslu gagna frá Hagstofu Íslands og Þjóðskrá Íslands vegna verkefna sinna skv. 1. mgr.

...

8. gr.

Við 10. gr. laganna bætist nýr tölulíður er orðast svo: Með framlögum úr ríkissjóði samkvæmt fjárlögum hverju sinni.

9. gr.

12. gr. laganna orðast svo:

Forstjóri annast daglega stjórnun á starfsemi og rekstri stofnunarinnar. Forstjóri ræður starfsmenn stofnunarinnar.

10. gr.

13. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Stjórnskipulag.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á framkvæmd verkefna samkvæmt þessum kafla innan marka sveitarfélagsins. Þar sem lega atvinnusvæðis eða aðrar hliðstæðar aðstæður kalla á samhæfingu sveitarfélaga, m.a. um þarfagreiningu og áætlanagerð, skal nýta svæðisskipulag, eða annan samstarfsvettvang sem sveitarfélög kjósa, til samráðs. Um samstarf sveitarfélaga að öðru leyti gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga.

Sveitarstjórn getur, í samræmi við ákvæði sveitarstjórnarlaga, falið fastanefnd á sínum vegum að annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins. Sveitarstjórn er jafnframt heimilt að fela sérstakri húsnæðisnefnd að annast þessi verkefni.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 14. gr. laganna:

- a. Inngangsmálsliður 1. mgr. orðast svo: Helstu verkefni sveitarfélags á sviði húsnæðismála eru.
- b. Í stað 1. og 2. tölul. 1. mgr. koma fimm nýir töluliðir, svohljóðandi:
 1. Að greina með reglubundnum hætti, svo sem í tengslum við gerð aðalskipulags, þarfir fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu með tilliti til mismunandi búsetuforma.
 2. Að gera áætlanir til fjögurra ára fyrir sveitarfélagið um það hvernig þörfum fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu verði mætt.
 3. Að taka afstöðu til endurskoðunar á áætlunum með tilliti til niðurstöðu þarfagreiningar.
 4. Að hafa milligöngu um og eiga frumkvæði að því að aflað verði húsnæðis og aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.
 5. Að annast veitingu stofnframlaga sveitarfélaga í samræmi við ákvæði laga.
- c. 2. mgr. orðast svo:

Um meðferð húsnæðismála gilda verklagsreglur sem sveitarstjórnir setja og birta á vef sveitarfélagsins. Sveitarfélag birtir einnig árlega skýrslu um framkvæmd áætlana skv. 2. tölul. 1. mgr.
- d. Í stað orðanna „Húsnæðisnefnd“ og „hún“ í 1. másl. 3. mgr. kemur: Sveitarfélagi; og: það.
- e. Í stað orðsins „húsnæðisnefnd“ í 2. másl. 3. mgr. kemur: sveitarfélag.

12. gr.

Fyrirsögn IV. kafla laganna verður: **Verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála.**

13. gr.

Á eftir IV. kafla laganna kemur nýr kafli, IV. kafli A, **Stefnumótun á sviði húsnæðismála og húsnæðisáætlanir**, með tveimur nýjum greinum, 14. gr. a og 14. gr. b, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

- a. (14. gr. a.)

Húsnæðisþing.

Ráðherra skal boða til húsnæðisþings innan árs frá alþingiskosningum og aftur að tveimur árum liðnum.

Á húsnæðisþingi skal fjalla um húsnæðismál og leggur ráðherra fram skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála við upphaf þingsins. Önnur verkefni þingsins ákveður ráðherra hverju sinni.

Húsnæðisþing er öllum opið og til þess skal m.a. boða alþingismenn, fulltrúa Íbúðalánasjóðs og fulltrúa sveitarfélaga og vinnumarkaðarins.

Seta á þinginu er ólaunuð en annar nauðsynlegur kostnaður af þinghaldinu greiðist úr ríkissjóði samkvæmt ákvörðun ráðherra.

- b. (14. gr. b.)

Þingsályktun um stefnumótun á sviði húsnæðismála.

Ráðherra leggur fyrir Alþingi, innan árs frá alþingiskosningum, tillögu til þingsályktunar um stefnumótun á sviði húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Við gerð tillögunnar skal m.a. höfð hliðsjón af upplýsingum á sviði húsnæðismála sem Íbúðalánasjóður hefur safnað og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og upplýsingum um framkvæmd þeirra. Enn fremur skal höfð hliðsjón af umræðum á

húsnæðisþingi. Þingsályktun um stefnumótun á sviði húsnæðismála skal fela í sér verkefni sem ætlað er að tryggja landsmönnum öruggt húsnæði.

20. gr.

Við 39. gr. laganna bætist ný málsgrein er orðast svo:
Ákvæði þetta á þó ekki við um leiguíbúðir sem fengið hafa stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir.

21. gr.

Orðið „húsnæðisnefndar“ í 42. gr. laganna fellur brott.

22. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 47. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins“ í 1. mgr. kemur: Heimilt er að afskrifa útistandandi veðkröfur Íbúðalánasjóðs.
- b. Í stað orðanna „Stjórn Íbúðalánasjóðs er einnig heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins“ í 1. málsl. 2. mgr. kemur: Einnig er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur Íbúðalánasjóðs.
- c. Á eftir orðunum „til einstaklinga“ í 2. málsl. 3. mgr. kemur: sbr. ákvæði laga nr. 101/2010, um greiðsluaðlögun einstaklinga.
- d. Í stað orðanna „Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt“ og „sjóðsins“ í 1. málsl. 4. mgr. kemur: Heimilt er; og: Íbúðalánasjóðs.
- e. Í stað orðanna „Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt“ og „sjóðinn“ í 1. málsl. 5. mgr. og 1. málsl. 6. mgr. kemur: Heimilt er; og: Íbúðalánasjóð.
- f. Í stað orðanna „stjórn Íbúðalánasjóðs“ og „stjórnin“ í 2. málsl. 6. mgr. kemur: Íbúðalánasjóður; og: sjóðurinn.
- g. Á undan orðunum „þess ráðuneytis“ í 2. málsl. 6. mgr. kemur: og; og orðin „og Ríkisendurskoðunar“ í sama málslið falla brott.

23. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 48. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:
Heimilt er að skuldbreyta vanskilum á lánum sem veitt hafa verið einstaklingum í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum hjá lánþegum með því að veita skuldbreytingarlán til allt að 30 ára eða leggja vanskil við höfuðstól skuldarinnar. Einnig er heimilt að veita lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, sem og lánþegum eldri leiguíbúðalána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, lán til skuldbreytingar á vanskilum til allt að 30 ára í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum.
- b. 1. málsl. 2. mgr. orðast svo: Heimilt er að fresta greiðslum hjá einstaklingum í allt að þrjú ár og leggja þær greiðslur við höfuðstól skuldarinnar, enda þyki slík aðstoð líkleg til að leysa eða koma í veg fyrir greiðsluvanda.
- c. Orðin „stjórn Íbúðalánasjóðs“ í 4. málsl. 2. mgr. falla brott.
- d. 1. málsl. 4. mgr. orðast svo: Heimilt er að lengja upphaflegan lánstíma lána sjóðsins hjá hverjum lántaka um allt að 30 ár.
- e. Í stað orðanna „Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt“ í 6. og 7. mgr. kemur: Heimilt er.
- f. Á eftir orðunum „nánari reglur um“ í 8. mgr. kemur: skilyrði fyrir beitingu úrræða og.

24. gr.

49. gr. laganna orðast svo:

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að innheimta gjöld fyrir veitta þjónustu. Gjaldtaka skal aldrei vera

hærrí en kostnaður sem hlýst af því að veita þjónustuna. Heimilt er að dreifa kostnaði á skuldara þannig að búseta hafi ekki áhrif á kostnaðinn.

Ákvæði til bráðabirgða.

Til að stuðla að jafnvægi milli inn- og útgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði, sbr. 3. mgr. 11. gr. laganna, og draga þannig úr áhættu sjóðsins vegna uppgreiðslna er Íbúðalánasjóði heimilt að bregðast við uppgreiðslu þegar veittra lána með því að veita lán skv. VI. eða VIII. kafla laganna til endurfjármögnunar lána hjá sjóðnum sem veitt voru fyrir gildistöku laga þessara.