

Reykjavík 13. janúar 2016

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um almennar íbúðir

Íbúðalánasjóður hefur yfirfarið frumvarp til laga um almennar íbúðir, þingmál nr. 435, sbr. umsagnarbeiðni velferðarnefndar Alþingis dags. 21. desember 2015.

Íbúðalánasjóður fagnar því viðtæka hlutverki sem honum er fengið í frumvarpinu sem umsjónar- og eftirlitsaðili með veitingu stofnstyrkja vegna almennra íbúða. Sjóðurinn vill koma sérstaklega á framfæri þremur athugasemdum sem farið verður yfir hér að neðan. Þar að auki er sjóðurinn með ábendingar við nokkrar greinar frumvarpsins sem farið er yfir í síðari hluta umsagnar.

I. Tillaga um skorður við heimildir til flutnings eignar sem á hvílir félagslegt leiguíbúðalán

Í 31. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að sveitarfélögum og leigufélögum í þeirra eigu verði heimilt að flytja eign með áhvílandi láni sem sjóðurinn hefur veitt á grundvelli 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, yfir til almennra leigufélaga án þess að til komi samþykki sjóðsins. Það hefur þau áhrif að ábyrgð sveitarfélagsins á endurgreiðslu lánsins fellur niður. Lán Íbúðalánasjóðs sem falla hér undir eru að fjárhæð 26,4 milljarðar kr. Af þeim eru 3,7 milljarðar kr. sem eru umfram 90% af fasteignamati. Telur Íbúðalánasjóður nauðsynlegt að settar verði ákveðnar skorður við þessum flutningum til að tryggja hagsmuni Íbúðalánasjóðs og leggur því til að óheimilt verði að flytja eignir yfir í almenn íbúðafélög ef áhvílandi lán er umfram 90% af fasteignamati, nema ábyrgð sveitarfélagsins á endurgreiðslu lánsins haldist óbreytt.

Í dag er ábyrgð sveitarfélags fyrir þessum lánnum en verði heimilað að fella hana niður gæti þurft að leggja til niðurfærslu vegna þessa sem nemur 3,7 milljörðum kr.

II. Áhrif heimildar til flutnings eignar sem á hvílir félagslegt leiguíbúðalán á eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs skv. reglugerð nr. 544/2004

Íbúðalánasjóður vill jafnframt benda á þau áhrif sem þessi heimild mun að óbreyttu geta haft á fjárhag sjóðsins. Heildarskuldir lögaðila við Íbúðalánasjóð voru um síðustu áramót um 145 milljarðar króna en þar af námu heildareftirstöðvar lána sem lánuð voru til sveitarfélaga eða leigufélaga í þeirra, á grundvelli 37. gr. laga 44/1998, 26,4 milljörðum kr. Verði frumvarpið samþykkt óbreytt má gera ráð fyrir því að ákvæðið kalli á kröfu um aukningu eiginfjár hjá Íbúðalánasjóði vegna breytinga á áhættugrunni. Með því að aflétta ábyrgð sveitarfélaga á lánnum sjóðsins með flutningi lána til sjálfseignarstofnana má gera ráð fyrir að reiknaður áhættugrunnur þess hluta lánasafnsins (26,4 milljörðum kr.) verði hækkaður úr 20% í 100% að kröfu Fjármálaeftirlitsins. Rétt er að geta þess að Íbúðalánasjóður getur ekki sagt til um að hve miklu leyti heimild til flutnings verða nýttar né hver afstaða Fjármálaeftirlitsins verði um

breytingar á áhættugrunni. Rétt væri að mati sjóðsins að leita eftir því við Fjármálaeftirlitið hvort lögfesting þessarar heimildar kalli á að Íbúðalánasjóði verði gert að breyta áhættugrunni sínum strax eða hvort breytingin eigi fyrst við þegar heimildin til yfirfærslu er nýtt af viðkomandi sveitarfélagi.

Þessi breyting mun hafa í för með sér kröfu um hækkun eiginfjárgrunns upp á 1.057 millj. kr. sbr. eftirfarandi útreikninga:

Í dag:	$26.400 * 20\% = 5.250 * 5\% = 262$
Eftir breytingu:	$26.400 * 100\% = 26.400 * 5\% = 1.320$

III. Útgreiðsla helmings stofnframlags án tryggingar

Í 3. mgr. 13. gr. frumvarpsins er gert skylt að greiða helming stofnframlags ríkisins þegar við samþykkt umsóknar. Ekki verður séð að gerð sé krafa um tryggingu fyrir endurgreiðslu stofnframlagsins verði ekki úr áformum um byggingu eða kaup enda beinlínis óheimilt skv. 4. mgr. 12. gr. að veita stofnframlag vegna íbúðarhúsnæðis sem þegar hefur verið keypt eða hafin er bygging á. Engu að síður er gert ráð fyrir því í 5. mgr. 17. gr. að í ákveðnum tilvikum skuli tryggja endurgreiðslu með veði í hlutaðeigandi íbúð. Íbúðalánasjóður bendir á þetta misræmi og telur varhugavert að greiða stofnframlagið út á þessum tímapunkti án nokkurra trygginga fyrir endurgreiðslu. Telur sjóðurinn þörf á því að skýra betur í lögnum þær kröfur sem gera skal til trygginga eða að ráðherra verði falið að ákveða það í reglugerð.

IV. Aðrar athugasemdir við einstakar greinar

8. tl. 2. gr. Stofnvirði er skilgreint út frá kostnaðarverði. Eðlilegt væri að kveða nánar á um viðmiðunarverð og tengja það markaðsvirði, setja í að minnsta eitthvað hámarksverð.

4. tl. 5. gr. Hér vaknar sú spurning hvort ætlunin hafi verið með ákvæðinu að tryggja að viðkomandi eigendur hafi ekki sérréttindi í félaginu eða hvort verið sé að opna á sérréttindi en það telur Íbúðalánasjóður varhugavert.

4. mgr. 12. gr. Óljóst er hvernig háttu skuli tryggingu stofnstyrks þegar stofnstyrkur er fluttur á milli íbúða við sölu.

1. mgr. 13. gr. Huga þarf að útfærslu á vaxtaniðurgreiðslu þegar stofnstyrkur er veittur á því formi því styrkurinn er þá greiddur út á löngum tíma og mikilvægt að fjárhæðin sem ráðstafað er í stofnstyrk dugi út lánstímann.

5. mgr. 13. gr. Heimilt er að krefja um endurgreiðslu stofnstyrks en ekki skylt. Óljóst er á hvaða grundvelli ákvörðun um endurgreiðslu stofnstyrks skuli tekin.

5. mgr. 17. gr. Ekki er ljóst hvernig tryggingu skuli háttað, lagt til að um tryggingabréf verði að ræða.

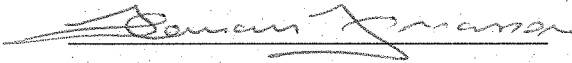
1. mgr. 19. gr. Leigugjaldið ákvarðað út frá kostnaði í hverjum áfanga. Þegar lán sem tekin hafa verið vegna áfangans eru uppgreidd verður kostnaður af áfanganum tiltölulega lágur og óraunhæft að ákvarða leigugjald áfram á sama grundvelli.

Ef áfangar eru misdýrir virðist ekki vera gert ráð fyrir að hægt sé að jafna tekjum og kostnaði á milli áfanga innan félagsins til að auðvelda því að standa undir skuldbindingum sínum og jafna leiguverð.

25. gr. Æskilegt að gera ráð fyrir heimild til að krefjast endurgreiðslu stofnstyrks ef ekki er farið að tilmælum eftirlitsmanns.

Virðingarfyllst,

fyrir hönd Íbúðalánsjóðs



Hermann Jónasson, forstjóri

