

Efni: Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 (stefnumótun á sviði húsnæðismála, hlutverk Íbúðalánasjóðs).

Fyrir Alþingi liggur frumvarp til breytingar á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Tilgangur laga um húsnæðismál að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Hlutverk Íbúðalánasjóðs er m.a. skilgreint í 4. gr. laganna þar sem segir að sjóðurinn annist stjórn og framkvæmd húsnæðismála og er ráðgefandi í málaflöknum fyrir ráðherra og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum.

I. Breytingar á hlutverki Íbúðalánasjóðs

Í 4. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að sett verði ný 6. gr. a þar sem skilgreint verður hlutverk Íbúðalánasjóðs. Líkt og segir í almennum athugasemdum með frumvarpinu er með þessu verið að skerpa á hlutverki sjóðsins hvað varðar stefnumótun á sviði húsnæðismála, upplýsingaöflun um húsnæðismarkaðinn og stuðning við sveitarfélög við gerð og framkvæmd húsnæðisáætlana þeirra. Í því skyni eru ný ákvæði um hlutverk sjóðsins og þá einkum eftirfarandi:

1. Að vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála og vera ráðherra til ráðgjafar um mótun húsnæðisstefnu.
2. Að annast og 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 fyrir búsetuúrræði.
4. Að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga.

Hér er nánar útfært það hlutverk sem Íbúðalánasjóður hefur nú þegar skv. 4. gr. laganna og lýst er hér að ofan.

Hlutverkið var einangrað við lánveitingar

Í framkvæmd var framangreint hlutverk skv. 4. gr. laganna einangrað við lánveitingar til einstaklinga og lögaðila til kaupa og byggingar á íbúðarhúsnæði. Árið 2012 voru hins vegar gerðar umtalsverðar breytingar á lánaheimildum sjóðsins, til samræmis við tillögur ESA í kjölfar athugunar á starfsemi sjóðsins og hvernig lánveitingar hans samræmdust reglum EES samningsins um ríkisstyrki. Með breytingunum voru lánveitingar takmarkaðar við hlutverk sjóðsins í almannapágu, sett voru ákvæði um hámarkslán og hámarksverð eigna sem lána mátti til, felld var niður heimild til að lána almennum leigufélögum og byggingarverktökum og lán til lögaðila bundin við félög og félagasamtök sem rekin eru ekki í hagnaðarskyni og með hagsmuni leigutaka að leiðarljósi. Í kjölfar þessara breytinga hafa ný útlán Íbúðalánasjóðs dregist verulega saman og eru nú undir 5% af heildarútlánnum til kaupa eða byggingar á íbúðarhúsnæði, enda sjóðurinn ekki í beinni samkeppni við almenna lánveitendur. Það sést m.a. á því að ný útlán sjóðsins eru einkum á landsbyggðinni og til tekjulægri einstaklinga og fjölskyldna.

Á árinu 2016 var Íbúðalánasjóði falið nýtt hlutverk með lögum um almennar íbúðir en það er að úthluta stofnframlögum ríkisins til uppbyggingar á nýju leigukerfi fyrir efnaminni einstaklinga og fjölskyldur. Á árinu 2017 var Íbúðalánasjóði auk þess falið að fara með framkvæmd laga um húsnæðisbætur frá og með 1. janúar 2018.

Umbylting á starfsemi sjóðsins – Íbúðalánasjóður verður aftur Húsnæðisstofnun

Þessar breytingar á lagaumhverfi sjóðsins árin 2012 og 2016 hafa leitt til umbyltingar á starfsemi hans. Hefur sjóðurinn farið úr því að vera fyrst og fremst lánastofnun yfir í að vera sú stofnun sem ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðismála. Segja má að sjóðurinn hafi frá og með árinu 2016 fyrst tekist á hendur það lögbundna hlutverk sem er að annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála, vera ráðgefandi í málaflöknum fyrir ráðherra og önnur stjórnvöld skv. 4. gr. laga um húsnæðismál, fylgjast með íbúðapörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæðis skv. 10. tl. 9. gr. laganna og fylgjast með þróun og ástandi húsaleigumarkaðarins skv. 2. mgr. 86. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Er með frumvarpinu hnykktt á þessu hlutverki og sterkari stoðum rennt undir heimildir sjóðsins til gagnaöflunar til að sinna þessu lögbundna hlutverki sem og til að vinnslu og dreifingar upplýsinga um húsnæðismál þannig að hagaðilar geti mótað stefnu og tekið ákvarðanir um húsnæðismál á upplýstum grundvelli, hvort sem er ríki, sveitarfélög, almenningur, lánveitendur eða aðrir.

Íbúðalánasjóður sinnir í dag margvíslegri gagnaöflun og greiningum á sviði húsnæðismála, heldur úti hagdeild sem gefur m.a. út mánaðarlegar skýrslur um húsnæðismarkaðinn, unnið er markvisst að greiningum á opinberum húsnæðisstuðningi, íbúðamarkaði, leigumarkaði, húsnæðisvanda m.a. eftir svæðum og félagshópum, hagkvæmni í byggingu íbúða og fleira.

Til marks um þá breytingu sem orðið hefur á starfsemi Íbúðalánasjóðs eru hér fyrir neðan dæmi um greiningar og rannsóknir Íbúðalánasjóðs á húsnæðismarkaði sem allar hafa verið birtar á vefsíðu sjóðsins;

- Mánaðarlegar skýrslur um húsnæðismarkaðinn, sjá [hér](#) og [hér](#).

- Samantektir um ýmsa þætti sem snúa að húsnæðismálum og er ætlað að nýtast stjórnvöldum sem innlegg í stefnumótun, sjá [hér](#).
- Skýrsla um mat á íbúðapörf, sjá [hér](#).
- Skýrslur um stöðu mála á leigumarkaði, sjá [hér](#).

Sjóðurinn hefur auk þess staðið fyrir fjölda opinna funda. Auk þeirra greininga og rannsókna sem tilgreindar eru hér að ofan hefur á slíkum fundum verið fjallað um eftirfarandi málefni sem dæmi:

- Aukin framleiðni lykkillinn að stöðugleika í húsnæðismálum, sjá [hér](#).
- Húsnæðismarkaðurinn á Norðurlandi, sjá [hér](#).
- Kynning og greining á úrræðum stjórnvalda vegna fyrstu kaupa, sjá [hér](#).
- Málþing um hagkvæmar íbúðir, sjá [hér](#).

Auk þess hefur sjóðurinn haldið reglulega fundi með fasteignasölum, ferðast vítt og breytt um landið og hitt fulltrúa yfir 50 sveitarfélaga til að ræða auk annars stofnframlög, gerð húsnæðisáætlauna og þörf fyrir sértækar aðgerðir í húsnæðismálum.

Skilgreinir sjóðurinn nú hlutverk sitt sem stjórnþæki á húsnæðismarkaði sem ætlað er að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði og tryggja almenningi aðgengi að viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem er til eignar eða leigu. Er það ætlun sjóðsins að vera leiðandi í rannsóknum á húsnæðismarkaði og styðja þannig við stefnumótun og framkvæma húsnæðisstefnu stjórnvalda.

II. Stefnumótun í húsnæðismálum

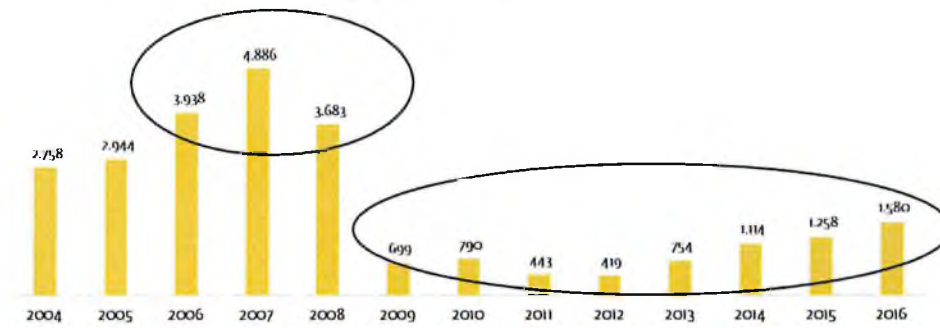
Í nýrri 14. gr. b. (sbr. b. liður 11. gr. frumvarpsins) er gert ráð fyrir að lögð verði fyrir Alþingi, innan árs frá alþingiskosningum, tillaga til þingsályktunar um stefnumótun á sviði húsnæðismála til fjögurra ára í senn.

Það er löngu tímabært að mati sjóðsins að gerð verði langtímastefnumótun á sviði húsnæðismála, sem verulega hefur skort. Sjóðurinn telur hins vegar æskilegt að stefnumótunin nái almennt til lengra tímabils en fjögurra ára þó svo að eðlilegt sé að löggjafinn endurskoði stefnuna með reglubundnum hætti.

Stöðugleiki á húsnæðismarkaði

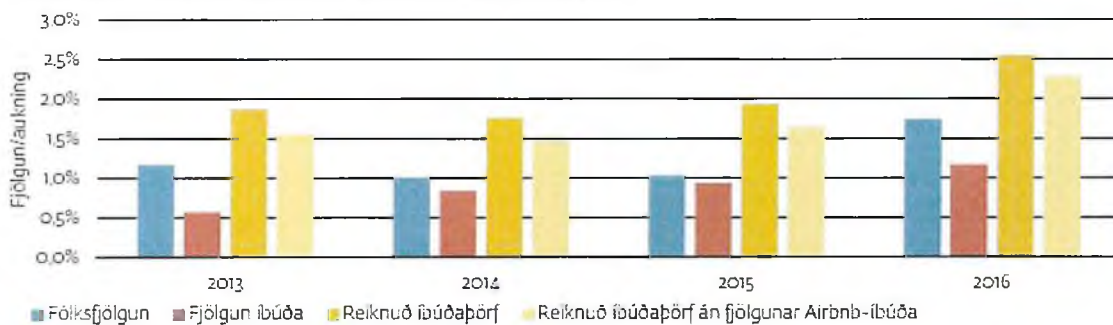
Skortur á stefnumótun og langtímaáætlanagerð hefur leitt af sér að aðgerðir í húsnæðismálum hafa verið ómarkvissar. Ýmist er of lítið byggt eða of mikið sem veldur óstöðugleika á húsnæðismarkaði þar sem framboð og eftirspurn eru sjaldnast í jafnvægi. Líkt og sjá má á myndunum hér fyrir neðan var mikil uppbygging húsnæðis á árunum fyrir efnahagshrun, og var sú uppbygging umfram undirliggjandi þörf. Hins vegar hefur uppbygging nýrra íbúða frá því í byrjun árs 2013, verið langt undir því að mæta undirliggjandi þörf.

Árleg fjölgun íbúða á landsvísu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fjöldi íbúða hefur ekki dugað fyrir undirliggjandi þörf



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs.

Offramboð leiðir til verðlækkana sem koma illa við almenning, m.a. vegna hlutfallslegrar hækkunar skuldsetningar sem getur torvelað sölu. Miklar verðhækkningar vegna framboðsskorts gera það einnig þar sem það reynist millitekjufólki, hinum efnaminni og fyrstu kaupendum erfitt að komast inn á húsnæðismarkaðinn.

Það má því segja að tvisvar á undangengnum áratug hafi húsnæðismarkaðurinn brugðist þjóðinni, en með áætlanagerð á grundvelli áreiðanlegra upplýsinga og greininga á húsnæðismarkaði hefði mátt koma í veg fyrir þessar miklu sveiflur, eða a.m.k. takmarka þær að verulegu leiti, og stæðum við þá ekki frammi fyrir þeim mikla framboðsskorti sem við gerum í dag.

Húsnæðisstuðningi beint til þeirra sem mest þurfa á honum að halda

Stefnumótun er þó ekki eingöngu ætlað að koma á stöðugleika á húsnæðismarkaði heldur jafnframt skilgreina þann húsnæðisstuðning sem æskilegt er að veita af hálfu ríkisins. Markviss stefnumótun í húsnæðismálum er grunnur að því að húsnæðisstuðningur hins opinbera sé hvorki of lítill né of mikill, að honum sé ráðstafað til þeirra sem mest þurfa á honum að halda og þannig farið sem best með opinbert fé.

III. Húsnæðisþing

Gert er ráð fyrir því í nýrri 14. gr. a að ráðherra boði árlega til húsnæðisþings. Fyrsta húsnæðisþingið var haldið í október 2017 og stóðu Íbúðalánasjóður og velferðarráðuneytið að því. Þingið var opið öllum og var þátttaka umfram vonir en yfir 300 manns mættu og tóku þátt, almenningur, þingmenn, sveitarstjórnarmenn, fulltrúar verkalyðshreyfingarinnar, byggingarverktakar og fl.

Áður en þingið hófst voru vinnustofur þar sem fjallað um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, aðgerðir stjórnvalda í húsnæðismálum undir formerkjum húsnæðissáttmála ríkisstjórnarinnar, byggingagátt Mannvirkjastofnunar og leiðir til að auka hagkvæmni við byggingu almennra íbúða. Á þinginu sjálfu var fjallað um húsnæðisstuðning í sögulegu samhengi og hvort húsnæði teldist mannréttindi, Samtök íslenskra sveitarfélaga fjölluðu um hvernig húsnæðisvandinn horfði við sveitarfélögum, hagdeild sjóðsins kynnti stöðuna á leigumarkaði og að lokum voru örinnlegg, annars vegar frá einstaklingum og fyrirtækjum sem voru að byggja og hins vegar frá einstaklingum sem hafa staðið frammi fyrir húsnæðisvanda.

Íbúðalánasjóður telur húsnæðisþing kjörinn vettvang til samráðs um húsnæðismál fyrir Alþingi, stjórnvöld ríkis og sveitarfélaga, almenning og aðra haghafa. Þá verði með heildstæðum hætti gerð grein fyrir stöðunni í húsnæðismálum á landsvísu með umfjöllun um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, niðurstöðum greininga á íbúðapörf, húsnæðisstuðningi og fl. Hins vegar telur sjóðurinn það æskilegt að hann komi að þinginu í meira mæli en nýtt ákvæði 14. gr. a gerir nú ráð fyrir og horft verði til samstarfs ráðherra og Íbúðalánasjóðs í þeim efnum, líkt og gert var á Húsnæðisþingi 2017.

IV. Húsnæðisáætlanir

Frumvarpið gerir ráð fyrir að við 14. gr. laganna bætist sex nýir töluliðir, sbr. 9. gr. frumvarpsins, þar sem kveðið verður á um helstu verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála.

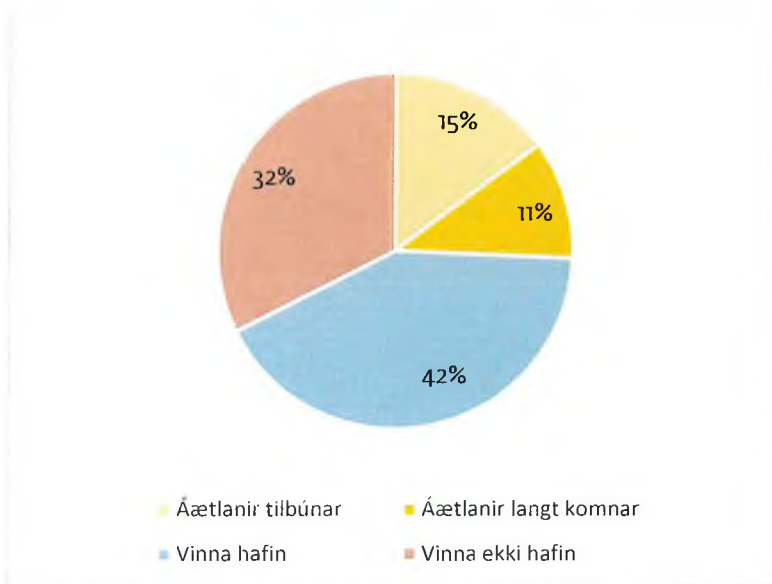
Mikilvægasta stjórnþæki stjórnvalda í húsnæðismálum

Íbúðalánasjóður leggur ríka áherslu á að kveðið verði skýrar á í lögum um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga líkt og hér er lagt til. Það er tilgangur laga um húsnæðismál að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Til þess að tilgangi laganna verði náð þurfa sveitarfélög að greina stöðu húsnæðismála innan sinna marka og setja sér áætlun um hvernig þeim málum skuli háttað. Meginmarkmið með gerð húsnæðisáætlana er því að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila í hverju sveitarfélagi.

Sjóðurinn hefur nú frá ársbyrjun 2017 unnið með sveitarfélögum að því að útbúnar verði húsnæðisáætlanir. Mikilvægt er að öll sveitarfélög útbúi slíka áætlun og á samræmdu formi þannig að heildaryfirsýn fái yfir landið allt um stöðu í húsnæðismálum, framboð og eftirspurn á ólíkum búsetuformum, hvort lóðarframboð sé nægt, hvort og hvernig viðkvæmustu hópunum á húsnæðismarkaði er mætt með viðeigandi úrræðum o.s.frv. Þá hefur sjóðurinn útbúið sérstakt efnisyfirlit og leiðbeiningar um gerð slíkra áætlana.

Meirihluti sveitarfélaga hafið eða lokið við gerð húsnæðisáætlana

Líkt og staðan er nú hafa 11 sveitarfélög birt húsnæðisáætlun, 8 eru á lokametrunum og 31 sveitarfélag hafa hafið vinnu við gerð húsnæðisáætlana. 24 sveitarfélög hafa hins vegar ekki hafið vinnu við gerð húsnæðisáætlana og er helsta skýringin sú að þau hafi ekki fjármagn til þess að ráðast í nauðsynlegar þarfagreiningar og fl.



11 sveitarfélög hafa birt áætlun

8 sveitarfélög eru á lokametrunum

31 sveitarfélag hafa hafið vinnu

24 sveitarfélög hafa ekki hafið vinnu

Íbúðalánasjóður hefur haft forgöngu um að útvega sveitarfélögum nauðsynleg gögn til gerð áætlana en sjóðurinn skoðar nú jafnframt frekari aðkomu sjóðsins að þarfagreiningu og úrræðum fyrir minni sveitarfélög sem hafa síður fjárhagslega burði til að útbúa slíkar áætlanir.

Áætlanir til fjögurra og átta ára

Frumvarpið gerir ráð fyrir að sveitarfélög geri áætlanir til fjögurra ára. Að mati sjóðsins er æskilegt að húsnæðisáætlanir verði gerðar eigi sjaldnar en á fjögurra ára fresti, annars vegar til fjögurra ára og hins vegar til átta ára í senn. Þá er að eðlilegt að mati sjóðsins að sú tölfræði sem liggur til grundvallar húsnæðisáætlunum verði endurskoðuð að lágmarki einu sinni á ári og að greint verði frá því hvað hefur áunnist samkvæmt gildandi húsnæðisáætlun.

V. Heimildir til aðgangs að upplýsingum

Í nýrri 2. mgr. 6. gr. a sbr. 4. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóði verði heimilt að krefja stjórnvöld og stofnanir um gögn og upplýsingar um húsnæðismarkaðinn sem nauðsynlegar eru til að sjóðurinn geti sinnt hlutverki sínu.

Ópersónugreinanlegar upplýsingar

Vert er að geta þess að sjóðurinn mun eingöngu óska eftir ópersónugreinanlegum tölfræðiupplýsingum líkt og fram kemur í athugasemdum við greinina, þ.e. upplýsingar sem ekki eru persónugreindar eða persónugreinanlegar.

Samstarf milli stofnana

Íbúðalánasjóður á nú þegar í góðu samstarfi við allar þær stofnanir sem tilgreindar eru sérstaklega í frumvarpinu um upplýsingagjöf, enda upplýsingaöflun nauðsynleg vegna þeirra verkefna sem sjóðurinn hefur nú þegar með höndum að óbreyttum lögum hvað varðar greiningu á íbúðabörf og áætlanagerð sveitarfélaga og þróun og ástands húsaleigumarkaðar. Íbúðalánasjóður gerir ráð fyrir að gagnaöflun verði áfram unnin í góðri samvinnu við þær stofnanir. Núverandi samstarf er grundvöllur að greiningar- og stefnumótunarvinnu sjóðsins, m.a. í tengslum við greiningu og upplýsingagjöf á húsnæðismarkaði, mat á umsóknum vegna stofnframlaga, aðstoð við gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga og greiningu á þörf á íbúðarhúsnæði. Það er algjör forsenda fyrir þessari vinnu að sjóðurinn hafi aðgang að nákvæmum og áreiðanlegum gögnum m.a. um húsnæði á Íslandi og stöðu landsmanna á húsnæðismarkaði. Að mati Íbúðalánasjóðs er brýnt að treysta grundvöll gagnaöflunar sjóðsins með því að lögfesta heimild sjóðsins til að óska eftir slíkum gögnum frá þeim stofnunum sem yfir þeim ráða.

Rétt þykir að benda sérstaklega á að ekki er gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóður taki að sér lögbundin verkefni annarra stofnana, líkt og Hagstofu eða Þjóðskrár, enda felur ákvæðið eingöngu í sér heimild til að afla og vinna úr gögnum sem nauðsynleg eru vegna þeirra verkefna sem sjóðurinn fer með lögum samkvæmt.

Gagnaöflun vegna húsnæðisáætlana

Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga munu koma til með að verða eitt mikilvægasta stjórnþæki stjórnvalda þegar kemur að langtímaáætlanagerð í húsnæðismálum. Opinber gögn um húsnæðismarkað eru oft ekki birt í því niðurbroti að mögulegt sé að greina gögn niður á sveitarfélög, en það getur gert sveitarfélögum erfitt um vik við stefnumótun í húsnæðismálum. Meðal annars af þessari ástæðu er sú heimild sem lögð er til með frumvarpinu mjög mikilvæg, þ.e. til þess að sjóðurinn geti með góðu móti aðstoðað sveitarfélög við gerð húsnæðisáætlana. Þannig er tryggt að húsnæðisáætlanir sveitarfélaga séu byggðar á bestu fánlegu gögnum á hverjum tíma, og sveitarfélög hafi sambærileg gögn. Hvort tveggja eykur áreiðanleika húsnæðisáætlana sem unnar eru á grundvelli gagnanna.

Mikilvægt að sátt náist

Íbúðalánasjóður leggur ríka áherslu á að sátt náist um gagnaöflunarheimild sjóðsins og er nú unnið að því af hálfu sjóðsins og velferðarráðuneytis að móta tillögu að nýju orðalagi ákvæðisins og verður sú vinna í samráði við þær stofnanir sem tilgreindar eru í ákvæðinu.

VI. Bregðast þarf við húsnæðisvanda

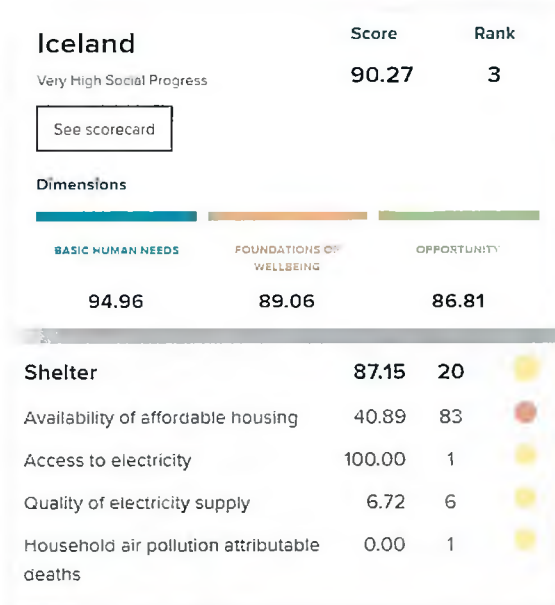
Árið 1979 fullgilti Ísland alþjóðasamning Sameinuðu þjóðanna um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi en þar segir m.a. í 1. mgr. 11. gr. að ríki þau sem aðilar eru að samningnum viðurkenna rétt sérhvers manns til viðunandi lífsafkomu fyrir hann sjálfan og

fjölskyldu hans, þar á meðal viðunandi fæðis, klæða og **húsnæðis**. Ber Íslenskum stjórnvöldum að tryggja að landsmenn allir geti búið í viðunandi húsnæði á viðráðanlegum verði. Þetta er útfært í 1. gr. laga um húsnæðismál þar sem segir að tilgangur laganna sé að stuðla að því að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að auknir verði möguleikar fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Aðgengi að viðunandi húsnæði fær fallelkunn

Ísland er eitt þeirra 128 ríkja sem taka þátt í og mynda vísitölu félagslegra framfara ([social progress index](#)). Á árinu 2017 var Ísland í þriðja sæti yfir heildina, sem verður að teljast mjög gott. Hins vegar eru Ísland í 83. sæti þegar kemur að aðgengi að húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Að sama skapi hafa kannanir Íbúðalánasjóðs sýnt að leigutakar upplifa mun minna húsnæðisöryggi en þeir sem eiga eigin íbúð, leigutakar borga hærra hlutfall af ráðstöfunartekjum sínum í leigu en er á öðrum Norðurlöndum og vegna hækkanði húsnæðisverðs eiga þeir sem eru á leigumarkaði æ erfiðara með að eignast eigin íbúð, jafnvel þótt greiðslubyrði af lánum sé lægri en leigugreiðslur.



Ætlunin með þessu frumvarpi er að skerpa á hlutverki sjóðsins sem þeirrar stofnunar sem ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðismála, húsnæðisstofnunar í raun, og veita sjóðnum nauðsynleg verkfæri til þess að geta rækt hlutverk sitt með því að útfæra nánar skyldu sveitarfélaga til að gera samræmdar húsnæðisáætlanir og veita sjóðnum heimild til að afla nauðsynlegra gagna til að sinna þeim rannsóknum og greiningum sem nauðsynlegar eru til að stjórnvöld geti tekið upplýsta ákvörðun í mótun langtímastefnu í húsnæðismálum.

Það er mat Íbúðalánasjóðs að með langtímastefnumótun í húsnæðismálum sé betur stuðlað að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Með öflugum rannsóknum og greiningum á húsnæðismarkaði er stjórnvöld auk þess betur í stakk búin til að meta raunverulega þörf fyrir húsnæðisstuðningi hins opinbera, þannig að hann sé hvorki of lítill né of mikill og að honum verði beint til þeirra sem raunverulega þurfa á honum að halda. Allt þetta er til að stuðla að því að allir geti notið réttar síns til viðunandi húsnæðis á viðráðanlegu verði og allir upplifi húsnæðisöryggi, ekki bara þeir sem betur standa.

VII. Lokaorð

Að gefnu tilefni vill Íbúðalánasjóður benda á að í umsögnum meðal annars Fjármálaeftirlitsins, Samtaka atvinnulífsins og Seðlabankans virðist gæta misskilnings um

starfsemi sjóðsins í dag eða ekki til staðar vitneskja um þær breytingar sem orðið hafa á starfsemi sjóðsins í kjölfar laga nr. 84/2012 um breytingar á lögum um húsnæðismál. Íbúðalánasjóður er ekki lengur almennur lánveitandi á húsnæðismarkaði með sama hætti og viðskiptabankar og lífeyrissjóðir, heldur stofnun sem ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðismála.

Líkt og áður hefur verið rakið var gerð breyting á lögum um húsnæðismál með lögum nr. 84/2012, í kjölfar niðurstöðu könnunar ESA á hlutverki sjóðsins, og heimildir hans til lánveitinga takmarkaðar við lán á samfélagslegum grunni í almannabágu þar sem lánsfjárhæð var takmörkuð sem og fasteignamat þeirrar eignar sem heimilt var að lána til kaupa á og heimildir til lána til leigufélaga voru afmarkaðar við þau félög sem rekin eru á samfélagslegum grunni án hagnaðarsjónarmiða og sett ákvæði um hámarksstærðir og hámarksverð/byggingarkostnað íbúða. Lán Íbúðalánasjóðs eftir þessar breytingar eru eitt form af húsnæðisstuðningi stjórnvalda og nýtast þeim sem eru viðkvæmastir á húsnæðismarkaði og/eða til landsbyggðarinnar og taka við þar sem lánastofnanir sjá sér ekki hag í að lána. Í dag eru útlán sjóðsins innan við 5% af nýjum útlánnum í kerfinu á hverju ári. Þessu frumvarpi er ekki ætlað að breyta því. Þess vegna eiga athugasemdir sem lúta að hlutverki sjóðsins sem almenns lánveitanda ekki við.

Íbúðalánasjóður starfar nú sem stofnun stjórnvalda sem fer með framkvæmd húsnæðismála fyrir hið opinbera. Verkefni sjóðsins vegna stofnframlaga, húsnæðisbóta og lánveitinga eru hluti af húsnæðisstuðningi hins opinbera og eiga ekkert skylt við almenna lánstarfsemi banka og lífeyrissjóða. Þessu til stuðnings skal á það bent að starfsemi sjóðsins er keimlík norrænum systurstofnunum Íbúðalánasjóðs m.a. Husbanken í Noregi og ARA í Finnlandi.

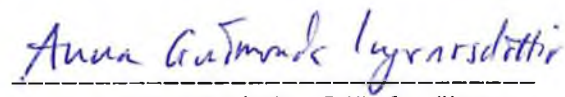
Til þess að lánveitingar sjóðsins geti nýst sem sá húsnæðisstuðningur sem þörf er á fyrir efnaminni og landsbyggðina er Íbúðalánasjóður sammála því að huga þarf að endurskoðun þeirra ákvæða sem snúa að lánveitingum sjóðsins líkt og velferðarráðuneytið hefur boðað.

Íbúðalánasjóður leggur til að frumvarpið verði samþykkt.

Virðingarfyllst,

fyrir hönd Íbúðalánasjóðs


Hermann Jónasson, forstjóri


Anna G. Ingvarsdóttir, yfirlögfræðingur