

Ed. 170. Frumvarp til laga [157. mál]

um húsnæðislánastofnanir og húsbanka.

Flm.: Júlíus Sólnes, Guðmundur Ágústsson.

Almenn ákvæði.

1. gr.

Markmið með lögum þessum er að tryggj verði nægilegt lánsfé til húsbýgginga, einkum íbúðarhúsa, hjá sérstökum húsnæðislánastofnunum handa þeim sem ekki eiga rétt til húsnæðislána hjá Býggingarsjóði ríkisins. Húsnæðislánastofnanir eða húsbankar, sem verða starfræktir samkvæmt lögum þessum, þurfa leyfi félagsmálaráðherra til þess að veita veðlán til íbúðarhúsabýgginga á grundvelli sölu á húsnæðisbréfum, sbr. 14. gr.

2. gr.

Nafn og samþykktir fyrir húsnæðislánastofnun eru háð samþykki félagsmálaráðherra. Breytingar á samþykktum, nema þær stafi af laga- eða reglugerðarbreytingum, eru háðar samþykki félagsmálaráðherra.

Samruni eða skipting húsnæðislánastofnana getur átt sér stað með samþykki félagsmálaráðherra. Slík ákvörðun skal tekin á aðalfundi stofnunar og er háð sama meiri hluta atkvæða og þarf til að breyta samþykktum.

3. gr.

Húsnæðislánastofnanir, sem starfa samkvæmt leyfi félagsmálaráðherra, hafa einar rétt til þess að nota nöfnin *húsnæðislánastofnun* og *húsbanki*. Í lögum þessum er nafnið *stofnun* notað sem stytta heiti fyrir slíkar stofnanir.

Stofnanir þessar hafa einar rétt til að gefa út og selja húsnæðisbréf á frjálsum markaði til þess að geta veitt veðlán til íbúðarhúsa.

Stjórn og starfsemi.

4. gr.

Stjórn stofnunar skal kjörin á aðalfundi hennar eða vera að hluta tilnefnd til ákveðins tíma. Hún er ábyrg fyrir því að starfsemi stofnunar sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, svo og samþykktir hennar. Í stjórninni skal vera fulltrúi fyrir skuldunauta stofnunar.

Félagsmálaráðherra er heimilt að skipa einn fulltrúa í stjórn stofnunar.

Enginn stjórnarmanna má vera ráðinn til starfa við stofnunina.

Ef stofnun er rekin sem hlutafélag skal einnig fylgt ákvæðum laga um hlutafélög.

Allt starfsfólk stofnunar er bundið þagnarskyldu um öll innri mál hennar, svo og um öll útlán.

5. gr.

Félagsmálaráðherra hefur eftirlit með starfsemi stofnunar og fylgist með því að farið sé eftir gildandi lögum og reglugerðum, svo og samþykktum hennar; enn fremur að ekki sé farið yfir mörk útlána og nægjanlegar tryggingar fyrir útgáfu húsnæðisbréfa séu fyrir hendi.

Stjórn stofnunar skal veita félagsmálaráðherra allar upplýsingar um starfsemi hennar sé þess óskað.

Kostnaður af eftirliti félagsmálaráðherra skal borinn af stofnuninni.

6. gr.

Félagsmálaráðherra getur heimilað stofnun að efna til samstarfs við hliðstæðar erlendar húsnæðislánastofnanir, m.a. með því að hinar erlendu stofnanir geti öðlast eignaraðild að innlendum húsnæðislánastofnunum.

Um lánveitingar.

7. gr.

Í samþykktum stofnunar skal nánar skilgreint hvernig útlánnum skuli háttað og hvers konar húsbyggingar séu lánshæfar.

8. gr.

Stofnun ákveður sjálf matsverð fasteignar á grundvelli fasteigna- og brunabótamats, svo og ætlaðs söluverðs hennar. Matsverðið skal ákveðið áður en lánveiting fer fram.

Félagsmálaráðherra getur sett nánari reglur um ákvörðun matsverðs og lánveitingar.

Heimilt er að veita veðlán til byggingar áður en framkvæmdir hefjast og miðast þau þá við væntanlegt matsverð fasteignar. Slík veðlán skulu háð því að lögð sé fram bankaábyrgð fyrir veðinu eða önnur jafngóð trygging. Ef matsverð fasteignar er ekki nægjanlegt þegar frestur til að ljúka byggingarframkvæmdum er runninn út og veðlánið er ekki innan þeirra marka, sem sett eru í 9. gr., er lánið allt fallið í gjalddaga.

9. gr.

Lánveitingar til húsbygginga skulu ekki nema hærra hlutfalli af matsverði fasteignar en hér segir:

1. Lán til byggingar íbúðarhúsnæðis mega nema allt að 75% af matsverði fasteignar.
2. Lán til kaupa á íbúðarhúsnæði mega nema allt að 75% af matsverði fasteignar.
3. Viðbótarlán til kaupa á íbúðarhúsnæði, sem er með áhvílandi lánnum, mega nema allt að 35% af matsverði fasteignar. Samanlagt mega lánin ekki fara yfir 80% af matsverði.
4. Lán til byggingar eða kaupa á sumarbústað mega nema allt að 50% af matsverði fasteignar.

5. Lán til viðhalds, breytinga eða endurbóta á fasteignum skv. 1.–4. lið má veita innan þess ramma sem þar greinir. Lánið má þó ekki vera hærra en nemur hinum raunverulega kostnaði sem að mati stofnunar telst vera sanngjarn. Taka má tillit til eigin vinnu en slíkt skal háð samþykki stofnunar.
6. Lán til byggingar leiguíbúða mega nema allt að 85% af matsverði fasteignar. Ef leiguíbúð er seld til annarra nota fellur lánið allt í gjalddaga.
7. Lán til viðhalds, breytinga eða endurbóta á leiguíbúðum má ekki vera hærra en nemur 90% af hinum raunverulega kostnaði; taka má tillit til eigin vinnu samþykki stofnun það.
8. Lán skv. 5. lið má því aðeins veita að lásupphæðin nemi minnst 5% af matsverði íbúðar eftir að endurbótum er lokið. Aðeins má taka tillit til vinnu sem er innt af hendi innan árs frá því að lánstilboð hefur verið gefið.
9. Ef sveitarstjórn veitir sérstaka ábyrgð á lántöku fyrir endurbótum á fasteignum og umhverfi þeirra, þar sem um er að ræða endurnýjun bæjarhverfis eða útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis, má veita lán umfram þau mörk sem sett eru í 5. og 7. lið. Slíkt lán mega ekki vera hærri en nemur hinum raunverulega kostnaði af endurbótunum sem að mati stofnunar telst vera sanngjarn.
10. Lán skv. 1.–9. lið mega ekki vera lægri að raunupphæð en 100 000 kr. Þessi upphæð breytist samkvæmt byggingarvísitölu.
11. Ef eigandi íbúðar eða maki hans er ellilífeyrisþegi eða nýtur örorkubóta er heimilt að víkja frá ákvæðum í 10. lið.

Um lánskjör og lánstíma.

10. gr.

Allar lánveitingar stofnunar byggjast á sölu húsnæðisbréfa, sbr. 14. gr. Við lánveitingar skal því taka tillit til sölugengis þeirra á hverjum tíma.

Raunvextir veðlana skulu vera breytilegir í samræmi við mismunandi sölugengi húsnæðisbréfa. Öllum lánstilboðum skulu fylgja upplýsingar um áætlaða raunvexti lánsins.

Heimilt er að verðtryggja lán með því að stjórna vöxtum, afborgunum og höfuðstól lánsins á hverjum tíma miðað við verðlagsþróun. Félagsmálaráðherra getur með reglugerð ákveðið hvernig skuli haga verðtryggingu húsnæðislána.

Heimilt er að setja greiðslumark lána með afkomutryggingu þannig að samið sé fyrir fram um hámarksgreiðslubyrði (vexti, afborgun og framlag til varasjóðs og rekstrar) eftir gjaldþoli lántakanda. Greiðslumark fylgir verðlagsþróun. Ef lántakandi getur ekki staðið við greiðslumark vegna tímabundins atvinnuleysis, veikinda, örorku, slysa eða annars, sem skert hefur tekjur hans án þess að við hafi verið ráðið, greiðist mismunur á greiðslumarki og gjaldþoli lántakanda með afkomutryggingabótum.

11. gr.

Lánveitingar geta verið með eftirfarandi hætti:

1. Jafngreiðslulán (annuitet) þar sem afborganir og grunnvextir ásamt framlagi til varasjóðs og rekstrar eru jafnstórar upphæðir allan lánstímann.
2. Raðlán þar sem um er að ræða jafnar afborganir, en vextir og framlag til varasjóðs og rekstrar reiknast af höfuðstól lánsins á hverjum tíma.
3. Blönduð lán þar sem heildarlánveiting er að hluta til jafngreiðslulán og að hluta til raðlán.

Heimilt er að haga afborgunarröð þannig að lán verði afborgunarlaus fyrstu tvö árin.

12. gr.

Lánstími veðlána skv. 11. gr. skal vera sem hér segir:

1. 40 ár fyrir lán til byggingar leiguíbúða og til húsnæðissamvinnufélaga.
2. 30 ár fyrir lán til byggingar á einbýlishúsi eða eignaríbúð í fjölbýlishúsi sem byggjandi hyggst nota sjálfur eða selja.
3. 30 ár fyrir lán til viðhalds, breytinga og endurbóta á leiguhúsnæði.
4. 20 ár fyrir lán til kaupa á notaðri íbúð í einbýlis- eða fjölbýlishúsi.
5. 20 ár fyrir lán til viðhalds, breytinga og endurbóta á eignaríbúðum.
6. 15 ár fyrir lán til byggingar sumarbústaða sem byggjandi hyggst nota sjálfur eða selja.
7. 10 ár fyrir lán til annarra hluta, þar með talin lán til viðhalds og breytinga á sumarbústöðum.

13. gr.

Lán má ekki veita til bygginga sem brjóta í bága við byggingarreglugerð og skipulagsreglur viðkomandi sveitarfélags.

Ef notkun byggingar breytist innan tveggja ára frá því að lán til hennar var veitt samkvæmt skilmálum 12. gr., þannig að lánstími miðað við breytta notkun hefði átt að vera styttri, er allt lánið fallið í gjalddaga. Ákvæði hér um skulu vera í veðskuldabréfum lána ásamt kröfu um að lántakandi tilkynni stofnun ef notkun fasteignar breytist.

Ef notkun byggingar er ekki einhlít og um er að ræða bæði leigu- og eignaríbúðir er heimilt að ákvarða lánsmörk og lánstíma sérstaklega fyrir hvern hluta byggingar í samræmi við notkun hans.

Húsnæðisbréf.

14. gr.

Stofnun getur staðið að útgáfu húsnæðisbréfa (húsbréfa) sem eru skráð á nafn eða handhafa.

Félagsmálaráðherra getur heimilað að tvær stofnanir eða fleiri sameinist um útgáfu húsnæðisbréfa.

Húsnæðisbréf, sem eru í umferð, skulu vera tryggð með veðskuldabréfum sem lántakendur undirrita, og þess gætt að heildarnafnverð húsnæðisbréfa sé ekki hærra en samanlagt nafnverð allra veðskuldabréfa.

Innlausn húsnæðisbréfa fer fram með útdrætti (happdrættisbréf) eða við lok gildistíma bréfanna.

Heimilt er að nota svokölluð rafeindabréf, þ.e. húsnæðisbréf sem eingöngu eru skráð, seld og keypt með tölvuboðum.

Varasjóður.

15. gr.

Fjárhagsskuldbindingar stofnunar, umfram þá tryggingu sem felst í 3. mgr. 14. gr., skulu tryggðar á eftirfarandi hátt:

1. Stofnanir, þar sem lántakendur eru gerðir samábyrgir fyrir öllum skuldbindingum hennar allt að $\frac{2}{3}$ hlutum matsverðs fasteignar, skulu hafa varasjóð sem er jafngildur 5% af nafnverði allra húsnæðisbréfa stofnunarinnar sem eru í umferð.
2. Stofnanir, þar sem lántakendur eru án samábyrgðar, skulu hafa varasjóð sem er jafngildur 10% af nafnverði allra húsnæðisbréfa sem eru í umferð.
3. Varasjóði stofnunar skal skipt niður í allsherjarvarasjóð og varasjóð fyrir hverja röð af húsnæðisbréfum sem stofnunin setur í umferð. Heimilt er að reikna með allsherjarvarasjóðnum við uppgjör á því hvort nægjanlegar tryggingar séu að baki hverri röð af húsnæðisbréfum.

Reikningshald og endurskoðun.

16. gr.

Reikningar stofnunar skulu sýna nákvæma fjárhagsstöðu og allar skuldbindingar. Endurskoðaðir ársreikningar skulu birtir opinberlega í einu eða fleiri dagblöðum á þann hátt er félagsmálaráðherra samþykkir.

Reikningar skulu endurskoðaðir af löggiltum endurskoðanda samkvæmt fyrirmælum sem félagsmálaráðherra setur.

Sérstök ákvæði.

17. gr.

Bankastjórar, aðstoðarbankastjórar og útbússtjórar banka eða sparisjóða mega ekki taka sæti í stjórn stofnunar nema með sérstöku leyfi félagsmálaráðherra.

18. gr.

Ef stjórn stofnunar fer ekki að lögum eða samþykktum hennar eða rýrir verulega tryggingar húsnæðisbréfa stofnunar með aðgerðum sínum að mati félagsmálaráðherra getur hann fyrirskipað að stofnunin verði leyst upp.

19. gr.

Ef stjórn, framkvæmdastjórn eða endurskoðendur stofnunar þverskallast við fyrirmælum félagsmálaráðherra um að leiðrétta það sem er í ósamræmi við ákvæði 8.–13. og 15.–17. gr. getur ráðherra beitt þá aðila dagsektum.

20. gr.

Þessi lög öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Það sem hefur einkennt íslenska húsnæðislánakerfið mörg undanfarin ár er óstöðugleiki og sífelld fjárvöntun. Húsnæðislánakerfið er algerlega á vegum ríkisins og hefur sem slíkt verið bitbein stjórnámálanna sem eru alltaf að gera á því breytingar. Það fjármagn, sem húsnæðislánakerfið byggir á, kemur aðallega frá ríkissjóði með beinum framlögum í fjárlögum, oft með erlendum lántökum, og í seinni tíð frá lífeyrissjóðunum með skuldabréfa-kaupum þeirra af byggingarsjóðum ríkisins.

Það hefur aldrei verið hægt að treysta því að nægilegt fjármagn til útlána sé tryggt fyrir hvert ár í senn. Því hafa myndast langar biðraðir og húsbyggjendur og íbúðarkaupendur ekki getað reitt sig á húsnæðislánin við fjármálalegar áætlanir sínar um íbúðarkaup eða húsbyggingar. Að leggja út í fjárfestingu í íbúðarhúsnæði á Íslandi hefur ætíð verið mikið áhættuspil, einkum hjá launafólki. Þetta er mjög bagalegt og verður að breytast.

Ef hugað er að mismunandi aðstöðu fólks til öflunar á íbúðarhúsnæði er ljóst að mikil gjá er milli þeirra sem höfðu komið sér upp þaki yfir höfuðið áður en almenn verðtrygging húsnæðislána var tekin upp um 1980 og hinna sem eru að festa kaup á íbúð nú. Áður var það ekki óalgengt að fólk gæti komið sér upp stórum einbýlishúsum sem næst skuldlausum á fáeinum árum. Verðbólgan sá um að eyða byggingarskuldunum. Þeir sem nú eru að byggja eða kaupa sér íbúð eiga aðeins kost á lánum með fullri verðtryggingu. Eignarhlutfall þeirra fer ekki hraðvaxandi eins og áður heldur er jafnvel hætta á að það minnki með tímanum. Þegar eru mörg dæmi þess að fólk hefur átt í erfiðleikum með sölu á íbúðum með miklum verðtryggðum lánum, t.d. í verkamannabústaðakerfinu, einfaldlega vegna þess að söluverð þeirra heldur ekki í við verðtryggðu lánin. Áhvílandi lán með uppfærðum verðbótum eru orðin mun hærri en markaðsverð íbúðarinnar.

Þessi hættu ágerist eftir því sem láns hlutfall verðtryggðra lána eykst. Það er fyrirsjáanlegt að mikil hættu er á því að allar minni íbúðir, sem verða byggðar og keyptar á næstu árum með fullum húsnæðislánum, þau geta nú numið allt að 2,8 millj. kr., muni ekki halda verðgildi sínu í takt við lánsjaravísitölu. Þannig gæti skapast það ástand að stór hluti fólks sitji í íbúðum sem það getur ekki selt vegna þess að skuld við Byggingarsjóð ríkisins er meiri en söluverð íbúðarinnar. Það má því segja að Byggingarsjóður ríkisins eigi allar slíkar íbúðir. Fólkið er í raun orðið að leiguliðum hjá ríkinu. Það á ekkert í íbúðinni þótt hún sé þinglýst á nafn viðkomandi en hefur samning um afnot af henni næstu 40 árin meðan það stendur í skilum. Sjálfseignarstefnan margrómada er í reynd hrunin.

Þrátt fyrir þessa augljósu vankanta á núverandi húsnæðislánakerfi hefur umræðan nær eingöngu snúist um biðraðirnar, þ.e. hvernig eigi að sjá til þess að hægt sé að afgreiða þessi lán með hringingaról til allra umsækjenda sem fyrst. Umsóknirnar hrannast upp því að fólk verður að hafa þak yfir höfuðið hvort sem lánin eru óheppileg eða ekki. Það á ekki annarra kosta völ. Allar aðgerðir stjórnvalda og hagsmunaaðila hafa því einkum einkenst af því að útvega meira fjármagn til kerfisins.

Á árinu 1986 kom þannig til samkomulag um skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna af Byggingarsjóði ríkisins sem hefur aukið fjárstreymi til hans svo um munar. Samkvæmt því skyldu allir sjóðfélagar, sem hefðu 20 mánaða lífeyrissjóðsréttindi í þeim lífeyrissjóðum sem samþykktu að kaupa skuldabréf af Byggingarsjóði ríkisins, fá lán hjá Húsnæðisstofnun. Aðrir, þ.e. þeir sem ekki hefðu slík réttindi, voru ekki taldir skipta máli. Þannig var ætlað að loksins hefði fundist leið til að tryggja rekstur húsnæðislánakerfisins með ríflegu fé til útlána og koma til mótis við íbúðarkaupendur með hærri lánnum en áður höfðu þekkt.

EKKI virðist þessi ráðstöfun hafa gagnað. Þannig munu um 6000 umsóknir liggja óafgreiddar hjá Húsnæðisstofnun ríkisins meðan beðið er eftir því að einhverjar leiðir finnist til þess að finna aukið fjármagn til húsnæðiskerfisins eða leiðir til þess að takmarka aðgang umsækjenda að lánnum úr byggingarsjóðunum. Í því skyni hefur hæstvirtur félagsmálaráðherra lagt fram frumvarp til laga um húsnæðismál þar sem reynt er að gera einhverja bragarbót á núgildandi lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins einmitt til að takmarka aðgang sjóðfélaga lífeyrissjóðanna að lánnum úr Byggingarsjóði ríkisins þrátt fyrir samkomulag það sem þeir hafa gert um skuldabréfakaupin.

Í rauninni er með þessari síðustu tilraun hæstvirts félagsmálaráðherra til að stoppa upp í eitt gatið enn á handónýtu húsnæðislánakerfi landsmanna kveðinn upp dauðadómur yfir því í núverandi mynd. Því er kominn tími til að leita nýrra leiða, hugsu málin upp á nýtt. Landsmenn eru löngu orðnir yfir sig þreyttir á því að slást við húsnæðislánadrauginn sem hefur tröllriðið þjóðfélaginu mörg undanfarin ár í skjóli óviturlegra ráðstafana þeirra sem hafa haft mest áhrif og völd til þess að móta núgildandi löggjöf um húsnæðismál.

Tvöfalt húsnæðislánakerfi.

Þeirri skoðun hefur oft verið hreyft að bankakerfið eigi að taka að sér húsnæðislánin. Bankarnir geti algerlega séð um öll húsnæðislán og þurfi ríkið ekki að skipta sér frekar af þeim. Flutningsmenn telja að slíkt kerfi muni aldrei geta gengið í þessu fámenna þjóðfélagi. Bankarnir eiga fullt í fangi með að sinna lánnum til atvinnurekstrar, veita lán til skamms tíma til að fjármagna kaup á alls kyns neysluvörum, bílum, heimilistækjum, Spánarferðum, svo að eitthvað sé nefnt. Þeir veita einnig skammtímalán vegna húsbygginga og íbúðarkaupa og munu þurfa að halda því áfram hvaða húsnæðislánakerfi sem yrði fundið upp. Það að veita langtímaveðlán, allt að 40 ára lán, vegna fasteigna samræmist illa þeim bankarekstri sem landsmenn þekkjast til. Þá hefur þeirri spurningu heldur ekki verið svarað: Hvar eiga bankarnir að finna eða skapa það fjármagn sem óseðjandi húsnæðislánakerfið þarf? Má benda á það að bankarnir mundu aðallega geta sinnt þeim sem hafa góða afkomu og ættu

auðveldara með að greiða hina háu markaðsvexti af húsnæðislánum bankanna. Eftir sem áður verður nauðsynlegt að ríkisvaldið sinni málefnum þeirra sem minna mega sín í þjóðfélaginu. Þannig verða félagslegar íbúðir áfram að vera undir verndarvæng ríkisins og eins verður það að sinna ungu fólki sem er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð og hefur hreinlega ekki bolmagn til þess að standa undir miklum lánum með markaðsvöxtum.

Flutningsmenn leggja því til að tekið verði upp tvöfalt húsnæðislánakerfi. Í fyrsta lagi sjái ríkið aðeins um lánveitingar til bygginga með félagsleg markmið og til þeirra sem eru að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð. Í þessu skyni verði Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna sameinaðir. Eru flutningsmenn að undirbúa frumvarp til laga um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins í þessu skyni. Þar segir um hlutverk hins sameinaða Byggingarsjóðs ríkisins.

„Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði, til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu húsnæði, til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði og til orkusparandi breytinga á húsnæði sem hér segir:

1. Íbúðir fyrir láglaunafólk (verkamannabústaðir).
2. Íbúðir fyrir þá sem eru að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð.
3. Verndaðar íbúðir fyrir öryrkja.
4. Verndaðar íbúðir fyrir aldraða.
5. Leiguíbúðir á vegum sveitarfélaga og félagasamtaka.

Úr Byggingarsjóði ríkisins er enn fremur heimilt að veita lán til byggingar eða kaupa á húsnæði fyrir félagslegar stofnanir á vegum opinberra aðila og félagasamtaka, svo sem dagvistarstofnanir fyrir börn og aldraða, hjúkrunarheimili og dvalarheimili.“

Þetta leiðir af sér að hlutverk Húsnæðisstofnunar ríkisins verður aðallega að annast lánveitingar, hugsanlega með niðurgreiddum vöxtum eða sérstökum skattaávilnunum, til 1) íbúða fyrir láglaunafólk (verkamannabústaða), 2) þeirra sem eru að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, 3) byggingar leiguíbúða í samvinnu við sveitarfélög, félagasamtök og hagsmunasamtök launþega, 4) byggingar verndaðra íbúða fyrir aldraða og öryrkja, 5) að takast á við sérstök verkefni, félagslegs, tæknilegs og fjárhagslegs eðlis.

Samkvæmt þeim upplýsingum, sem flutningsmenn hafa fengið, munu þeir sem þannig ættu rétt á húsnæðislánum hjá Húsnæðisstofnun ríkisins vera tæplega 40% af þeim sem sækjast eftir lánum til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði hverju sinni. Ljóst er að mun auðveldara verður fyrir Húsnæðisstofnun að sinna þörfum þessa takmarkaða hóps. Til þess að styrkja stöðu stofnunarinnar og gera henni léttara að sinna þessu hlutverki munu flutningsmenn leggja það til að hún verði gerð að sjálfstæðri bankastofnun með tæknideild á vegum ríkisins sem hafi sjálfstæðan fjárhag og fjáröflun. Starfsemi hennar og fjárþörf umfram það sem endurgreiðslur lána tryggja verði fjármögnuð með ríkisframlögum og skuldabréfaútgáfu. Ljóst er að því aðeins er hægt að veita hagstæð lán til ofangreindra forgangshópa.

Í öðru lagi þarf að sinna þeim sem ekki koma til með að eiga aðgang að Húsnæðisstofnun. Það er sá hópur sem þegar á íbúð og hefur væntanlega fengið lán á hagstæðum kjörum hjá Húsnæðisstofnun áður. Þetta munu vera rúmlega 60% þeirra sem eru á almennum fasteignamarkaði. Hér er um að ræða íbúðareigendur sem ætla að stækka við sig eða minnka við sig, breyta íbúðum sínum eða lagfæra þær, þurfa að flytja milli staða og selja og kaupa íbúð þess vegna, svo að dæmi séu tekin.

Til þess að tryggja aðgang þessa hóps að hagstæðum langtímaveðlánum vegna fjárfestingar í fasteignum telja flutningsmenn að nauðsynlegt sé að koma upp sérstökum

húsnæðislánastofnunum, húsbönkum, sem hafi það hlutverk eingöngu að veita slík lán. Slíkir húsbankar verða að lúta lögmálum þess fjármagns- og viðskiptakerfis sem landsmenn búa við, en með heppilegri löggjöf má ætla að þeir geti haft jákvæð áhrif á þróun fjármála í landinu, einkum lánskjör og stefnumótun í verðtryggingar- og vaxtamálum. Flutningsmenn gera ráð fyrir því að bankarnir, tryggingafélög, hagsmunasamtök launþega og lífeyrissjóðirnir muni koma upp slíkum sjálfstæðum húsnæðislánastofnunum eða húsbönkum. Mikilsvert er að vel takist til. Almennur verður að geta borið fullt traust til slíkra lánastofnana ef á að vísa honum að hluta til frá húsnæðislánakerfi ríkisins yfir til sjálfstæðra stofnana.

Það lagafrumvarp, sem hér er lagt fram og skilgreinir starfsemi slíkra húsbanka, er byggt á erlendum fyrirmyndum. Slíkir húsbankar eru víða starfandi í nágrannalöndum okkar og hafa gefið góða raun. Húsnæðislánakerfi nágrannaþjóðanna virðist yfirleitt vera í góðum farvegi og hinar örvæntingarfullu ráðstafanir, sem sífellt er verið að gera á Íslandi til þess að bjarga gjörónýtu húsnæðislánakerfi okkar, eru óþekktar með öllu. Stjórnámálemenn nágrannalandanna þurfa ekki að hafa mikil afskipti af húsnæðislánamálum, um þau hefur ríkt friður og ró um áratuga-, jafnvel aldaskið. Þannig hefur danska húsnæðislánakerfið lítið breyst frá því að fyrstu húsnæðislánastofnanirnar komu til sögunnar um miðja síðustu öld. Það vekur nokkra furðu að Íslendingar skuli ekki hafa borið gæfu til þess að nýta sér danska húsnæðislánakerfið meðan þeir voru í ríkjasambandi við Danmörku.

Um húsbanka.

Það form sjálfstæðra húsnæðislánastofnana, sem þetta lagafrumvarp gerir ráð fyrir, er byggt á ævagömlum hugmyndum Friðriks mikla Prússakonungs sem hann setti fram í stjórnartíð sinni til að auðvelda borgarastéttinni að eignast eigið húsnæði. Fyrstu húsnæðislánastofnanirnar komu til sögunnar í Pýskalandi um miðbik átjándu aldar. Danir tóku þessar hugmyndir til sín og gerðu tilraun til þess að stofna húsnæðislánastofnun í Danmörku seint á átjándu öld. Það var þó ekki fyrr en um miðbik síðustu aldar að húsnæðislánastofnanir, þar sem lántakendur mynda með sér félagsskap til að fara með og ábyrgjast húsnæðislán þeirra, komu þar til sögunnar. Dönsku húsnæðisstofnanirnar hafa þróast og breyst í gegnum árin en grundvallarhugmyndin er hin sama, þ.e. lántakendur ábyrgjast sameiginlega öll útlán stofnunarinnar og eru jafnframt félagar í henni. Í seinni tíð hefur þó verið heimilt að húsbankar séu reknir í formi hlutafélags án þessarar samábyrgðar. Er gert ráð fyrir báðum þessum möguleikum í frumvarpinu.

Húsbankarnir fjármagna útlán sín með útgáfu sérstakra húsbrefa (obligationer) sem þeir hafa einkarétt á að gefa út og selja á frjálsum peningamörkuðum. Í rauninni er um að ræða venjuleg verðbréf eða spariskírteini sem húsbankinn býður til sölu í samkeppni á fjármagnsmarkaðnum. Ef húsbrefin eru fullkomlega traust og áreiðanleg í líkingu við verðtryggð spariskírteini ríkisins ættu ekki að vera vandkvæði á því að selja þau á hagstæðu verði fyrir stofnunina þannig að nægt fjármagn verði til útlána hverju sinni. Þar sem útlán húsbankans byggja eingöngu á sölu húsnæðisbrefanna verður að vera jöfnuður milli útgáfu og sölu húsbrefa og útlána. Fyrir hvert nýtt útlán þarf að gefa út og selja húsbref. Oftast er þetta gert á þann veg að röð húsnæðisbrefa er sett á markað með reglulegu millibili (blokmission) og lánsúmsóknir afgreiddar í takt við útgáfu brefanna. Þó er jafnalgengt hjá dönsku húsbönkunum að húsbrefin séu seld frá degi til dags og lánsúmsóknir afgreiddar á sama hátt. Biðraðir eftir húsnæðislánum eru óþekkt fyrirbrigði í Danmörku. Lánsúmsókn er venjulega afgreidd og lánið veitt innan viku frá því að hún barst.

Dönsku húsbrefin njóta mikils trausts meðal almennings. Algennt er að gefa börnum húsbref í skírnar- og fermingargjafir. Það eru þó fyrst og fremst bankar og tryggingarfélag sem geyma lausafé sitt í húsbrefum. Húsbrefin eru auglýst til sölu í öllum bönkum og

peningastofnunum. Gengi þeirra, þ.e. söliverð og raunvextir, er skráð á viðskiptasiðum dagblaðanna á hverjum degi. Ef óheppileg þróun söliverðs húsbréfa er fyrirsjáanleg kemur danski seðlabankinn yfirleitt til aðstoðar og kaupir húsbréf í miklu magni.

Í seinni tíð hefur bankakerfið í Evrópu í æ ríkara mæli farið inn á bein tölvuviðskipti. Þetta hefur gert nauðsynlegt að skilgreina og heimila svokölluð rafeindabréf (elektroniske obligationer). Rafeindahúsbréf eru aðeins til í tölvukerfi verðbréfamiðstöðvarinnar, stór-bankanna, tryggingafélaga og verðbréfasala, svo að dæmi séu nefnd. Þau ganga kaupum og solum á venjulegan hátt en eru aldrei skráð á pappír. Þannig er hægt að selja eða kaupa mikið magn af húsbréfum á svipstundu.

Aðalatriði þessa húsnæðislánakerfis er það að lánsúmsækjandi sendir inn umsókn og fær húsnæðislán til margra ára. Hann skrifar undir veðskuldabréf fyrir öllu láninu handa stofnuninni. Stofnunin útvegar sjálf fjármagn til lánveitingarinnar með sölu húsbréfa sem í sjálfu sér kemur lánþakandanum ekkert við. Áður var þó algengara að lánþakandinn yrði sjálfur að selja húsbréfin sem stofnunin afhenti honum við móttöku veðskuldabréfsins. Þannig er stofnunin óháð utanaðkomandi fjármagni sem lagt er til hennar á beinan hátt.

Til að koma upp íslenskum húsbönkum er talið ráðlegt að nota hlutafélagsformið þótt það sé ekki einhlítt. Eðlilegt er að lífeyrissjóðirnir hafi frumkvæði að stofnun húsbanka í samvinnu við bankakerfið.

Lánskjör.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að tilraun verði gerð til þess að brjótast út úr myrkviðum lánskjaravísitölunnar. Lánskjaravísitalan hefur haft óbærilegar afleiðingar fyrir allt efnahagslíf landsmanna. Hún hefur komið fjölda manns á vonarvöl og lagt mörg atvinnufyrirtæki í rúst. Misgengishópurinn, sem varð að þola stórhækkun lánskjaravísitölu umfram kaupgjaldsvísitölu á árunum 1983–1984 hefur enn ekki fengið leiðréttingu sinna mála hvað húsnæðislánin áhrærir. Lánskjaravísitalan verkar með þeim hætti að óeðlilegir þættir, svo sem hækkun matvöru, hefur áhrif á hana. Þannig mun 10%-matarskattur ríkisstjórnar Þorsteins Pálssonar, sama dag og hann er lagður á, hækka skuldir íbúðaeigenda við húsnæðislánakerfið um einn milljarð króna.

Á þeim átta árum sem eru liðin síðan lánskjaravísitalan var tekin í notkun hefur hún rúmlega átjánfaldast. Byggingarvísitalan hefur rúmlega sextánfaldast. Á sama tíma hefur verðgildi bandaríkjadals ellefufaldast og dönsku krónunnar níufaldast. Maður, sem hefði fengið að taka danskt húsnæðislán í júní 1979, skuldaði nú miklu minna en sá sem hefði tekið jafnhátt íslenskt húsnæðislán með sömu afborgunarskilmálum.

Í töflu er sýnd þróun lánskjaravísitölu, byggingarvísitölu, kaupgjaldsvísitölu og launavísitölu tímabilið 1979 til 1987 en lánskjaravísitalan var fyrst skráð í júní 1979. Tölurnar eru júnítölur hvers árs.

Tafla.

Þróun verðlags á Íslandi 1970–1987.

	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
Lánskjaravísitala	100	180	245	359	656	885	1144	1448	1687
Byggingarvísitala	100	158	239	370	672	786	1037	1294	1534
Launavísitala	100	152	232	353	558	716	747	1215	1598
Kaupgjaldsvísitala		152	228	336	530	604	785	968	

Kaupgjaldsvísitalan sýnir mjög vel hvernig launafólki hefur reitt af í verðbólguþálinu þar sem lánskjörin eru stillt eftir verðbólgunni en launin ekki, enda urðu menn sammála um að taka hana úr sambandi í ágúst 1986. Þróun launavísitalunnar, en mjög er umdeilt hvort hún sýni rétta mynd af afkomu launafólks, er ekki mikið hagstæðari. Hún sýnir að launafolk getur vart búist við því að verða ofan á í baráttunni við lánskjaravísitaluna. Ekkert bendir til þess að kaupgjald á Íslandi muni nokkru sinni geta haldið í við lánskjaravísitaluna. Það gekk ekki í mesta góðæri sem landsmenn hafa búið við. Varla gengur það frekar þegar aftur harðnar í ári. Ef nauðsynlegt reynist að verðtryggja húsnæðislán virðist skynsamlegra að binda þau við byggingarvísitaluna sem samkvæmt töflu sýnir betri aðlögun að launavísitölu.

Í frumvarpinu er því einungis gert ráð fyrir að heimilt sé að verðtryggja lán en jafnframt bent á aðra valkosti. Nágrannaþjóðirnar hafa ekki nema að litlu leyti farið inn á þá braut að verðtryggja lán. Yfirleitt er fólki ráðið frá því að taka slík lán og fremur hvatt til að taka venjuleg skuldabréfalán með afföllum. Vísitalubundin lán eru talin koma helst til greina þar sem hægt er að tengja rekstur fasteignar við sömu vísitölu. Þannig má hugsa sér að nota vísitalubundin lán til byggingar leiguíbúða þar sem húsaleigan fylgir sömu vísitölu.

Húsnæðislán í formi vaxtaaðlögunarlána (rentetilpasningslaan) ryðja sér til rúms í nálægum löndum. Þau byggja á því að fyrir t.d. 40 ára veðlán er samið um fasta vexti til ákveðins tíma, t.d. fimm ára í senn. Gengi skuldabréfsins er háð vöxtunum sem samið er um í upphafi hvers vaxtatímabils og þar með er ljóst hver lánsupphæðin er. Við upphaf næsta vaxtatímabils er á ný samið um fasta vexti til næstu fimm ára. Er þá gamla lánið endurgreitt með nýju láni og svo koll af kolli. Afborgunarrunan er hins vegar miðuð við 40 ára lánstíma og lánið er í raun veitt til þess tíma þótt það sé endurreiknað á t.d. fimm ára fresti. Þannig er tekið tillit til verðlagsþróunar á skynsamlegan hátt. Lántakandinn situr ekki uppi með lán þar sem lánsupphæðin, þ.e. skuldin, hækkar í sífellu þrátt fyrir stöðugar afborganir.

Á fylgiskjali I eru sýnd vaxtaaðlögunarlán sem stærsta húsnæðislánastofnun Danmerkur, Kreditforeningen Danmark, býður þýskum húsbyggjendum og íbúðarkaupendum í Frankfurt. Það út af fyrir sig er forvitnilegt að dönsku húsnæðislánastofnanirnar hafa fengið heimild til þess að veita dönsk húsnæðislán í löndum sem eiga aðild að Efnahags- og framfarastofnun Evrópu, OECD. Hafa þær hafið starfsemi í Portúgal, Þýskalandi og Wales. Danska húsnæðislánakerfið virðist þannig ráða auðveldlega við heimamarkaðinn og geta bætt á sig húsnæðislánum til annarra landa. Í viðræðum, sem annar flutningsmanna átti við fulltrúa Kreditforeningen Danmark, kom fram að vel gæti komið til greina að stofnunin veitti húsnæðislán til Íslands, annaðhvort í samvinnu við hliðstæða íslenska stofnun eða með því að stofna útibú á Íslandi. Eftir verðlagsþróuninni að dæma hefði ekki verið ónýtt að geta tekið dönsk húsnæðislán í staðinn fyrir íslensk lán með lánskjaravísitölu.

Að lokum er rétt að minnst á lán með greiðslumarki og afkomutryggingu. Þau eru hér byggð á bandarískri fyrirmynd, en einnig er farið að tala um afborgunartryggingu í nálægari löndum svo sem í Danmörku. Lántakandi, sem fær t.d. 25 ára veðlán, semur um það við húsbankann að sett sé greiðslumark á lánið, þ.e. mánaðarleg eða árleg greiðslubyrði af láninu, vextir, afborgun, hugsanleg verðtrygging o.fl. fari ekki upp fyrir greiðsluþol hans miðað við þær tekjur sem hann hefur við upphaf lánstímans. Samhliða greiðslumarkslánu er tekin afkomutrygging þannig að tryggingafélag tekur að sér að greiða mismun á greiðslumarki og greiðsluþoli lántakanda við atvinnumissi, veikindi, missi maka eða annað óvænt sem hefur áhrif á afkomu lántakandans. Oft er afkomutryggingin tekin á þann hátt að lánstíminn er lengdur, t.d. úr 25 árum í 35 ár án þess að greiðslubyrði vegna lánsins sé minnkuð. Mismunurinn, þ.e. það sem greiðslubyrðin hefði átt að minnka um, er iðgjaldið sem lántakandinn greiðir fyrir afkomutrygginguna. Þannig er á einfaldan og hagkvæman

hátt komið í veg fyrir að lántakandi lenti í greiðsluferfiðleikum sem því miður er að verða regla fremur en undantekning hjá stórum hópi íslenskra lántakenda. Á fylgiskjali II eru sýndir afkomuþryggingarskilmálar bandaríks tryggingafélags fyrir 180 mánaða láni, en á fylgiskjali III er sýnishorn af auglýsingu um hliðstæða danska afkomuþryggingu.

Það er skoðun flutningsmanna að væru einhverjar af þeim hugmyndum, sem hér hefur verið lýst, notaðar til að bæta húsnæðislánakerfi landsmanna mundi stórt skref verða stigið í þá átt að koma okkur út úr þeim ógögnum sem við búum við í húsnæðislánamálum.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að félagsmálaráðherra geti veitt heimild til starfsemi sérstakra húsbanka sem fást eingöngu við lánveitingar til húsbýgginga, aðallega íbúðarhúsa. Slíkir húsbankar koma til með að sinna þeim sem ekki eiga rétt til lána úr Byggingarsjóði ríkisins sem eingöngu er ætlaður til lána fyrir félagslegar íbúðabyggingar og stofnanir.

Um 2. gr.

Húsbankar, sem starfa samkvæmt þessum lögum, verða einnig að haga starfsemi sinni í samræmi við þær reglugerðir sem félagsmálaráðherra setur um húsnæðislánastofnanir. Nauðsynlegt er að tryggja rækilega hagsmuni lántakenda og veita þeim þá vernd sem er nauðsynleg til að húsnæðislánakerfi landsmanna gangi snurðulaust. Á sama hátt verður að tryggja að húsnæðislánastofnanir fái traustan rekstrargrundvöll og bolmagn til þess að sinna hlutverki sínu.

Um 3. gr.

Miðað við að húsbankar verði háðir eftirliti félagsmálaráðherra er eðlilegt að þeir hafi einkarétt á því að nota heitið „húsbanki“ eða „húsnæðislánastofnun“. Enn fremur er nauðsynlegt að einkaréttur húsbanka til útgáfu á húsnæðisbréfum sé ótvíráður. Húsnæðisbréfin verða að njóta sambærilegs trausts kaupenda og t.d. verðtryggð spariskirteini ríkissjóðs.

Um 4. gr.

Gert er ráð fyrir að stjórn stofnunarinnar starfi í líkingu við bankaráð og stjórnir hlutafélaga. Talið er eðlilegt að fulltrúi lántakenda eigi sæti í stjórninni og félagsmálaráðherra, með hliðsjón af eftirlitshlutverki hans, geti einnig skipað fulltrúa í stjórnina.

Um 5. gr.

Hér er kveðið nánar á um eftirlitshlutverk félagsmálaráðherra. Nauðsynlegt er talið að slíkir húsbankar starfi undir ströngu eftirliti félagsmálaráðherra þar sem um er að ræða langtímaveðlán til íbúðabygginga fyrir allan almenning. Enn fremur er gert ráð fyrir að félagsmálaráðherra setji með reglugerð nánari fyrirmæli um hvernig rekstri húsbanka skuli háttað þannig að fullt samræmi sé milli slíkra stofnana.

Um 6. gr.

Erlendar húsnæðislánastofnanir hafa í vaxandi mæli tekið upp samstarf og hafið tilraunir með lánveitingar í öðrum löndum. Í breytingu sem var gerð á dönsku húsbankalögunum 1986 er veitt heimild til þess að húsnæðislánastofnanir í Danmörku geti veitt húsnæðislán til landa sem eiga aðild að OECD, Efnahags- og framfarastofnun Evrópu. Aðild að samstarfi erlendra húsnæðislánastofnana getur bæði veitt aðgang að margþættum upplýsingum og gögnum varðandi húsnæðislánamál almennt og einnig leitt til þess að erlent fjármagn fengist til húsnæðislána á Íslandi á mjög hagstæðum kjörum.

Um 7. gr.

Í samþykktum húsnæðislánastofnunar er gert ráð fyrir að gæðakröfur til bygginga séu skilgreindar, enn fremur að þar verði ákvæði um að byggingar skuli vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Um 8. gr.

Matsverð fasteigna, sem húsnæðislánastofnun byggir veðhæfni þeirra á, er ákveðin af og á ábyrgð stofnunarinnar. Gert er ráð fyrir að félagsmálaráðherra geti sett nánari reglur um það hvernig mati á veðhæfni fasteigna skuli háttað. Nauðsynlegt er þó að húsnæðislánastofnanir hafi tiltölulega frjálsar hendur við ákvörðun matsverðs innan þess ramma sem félagsmálaráðherra setur. Þannig er hugsanlegt ef fleiri en einn húsbanki verður starfræktur samkvæmt þessum lögum að einhver samkeppni geti skapast á grundvelli matsverðsins. Umsækjendur um lán til fasteigna munu þá leita eftir lánstilboðum frá starfandi húsbönkum og hugsanlega taka því tilboði sem gerir ráð fyrir hæstu matsverði að öðrum þáttum undanskildum.

Huga þarf sérstaklega að vandamálum íbúðaeigenda á landsbyggðinni vegna mjög mismunandi fasteignaverðs á landinu. Finna þarf leiðir til þess að fólk festist ekki í fjötrum vegna verðlítilla fasteigna á afskekktum stöðum og eins að tryggja það að minni veðhæfni fasteigna úti á landi í sumum tilvikum skerði ekki möguleika á húsnæðislánum. Stundum verður þó að gera ráð fyrir að koma verði til lán frá Húsnæðisstofnun ríkisins.

Í stað þess að veita framkvæmdalán, eins og tíðkast hefur af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins, gerir jafnvægis skilyrðið, þ.e. að jafnvægi sé á milli útgáfu húsnæðisbréfa og útlána, það nauðsynlegt að þessi leið sé farin.

Um 9. gr.

Í þessari grein er hámark lánshlutfalls miðað við matsverð fasteignar skilgreint fyrir hinar mismunandi tegundir fasteigna. Til þess að örva byggingu leiguíbúða, sem mikil þörf er fyrir, er gert ráð fyrir hæsta lánshlutfalli til þeirra. Þá eru skilyrði um lágmarksupphæð lána. Enn fremur er gert ráð fyrir lánum til fegrunar á umhverfi og til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði og jafnvel endurnýjunar heilla bæjarhverfa í þeim tilvikum að sveitarstjórn sér sér hag í því að slíkar framkvæmdir eigi sér stað.

Um 10. gr.

Hér er lýst uppruna þess fjármagns sem er notað til útlána. Það er fengið með sölu húsbrefta á frjálsum markaði. Húsbréfin eru skilgreind sem hver önnur verðbréf eða spariskírteini sem hafa ákveðið sölugengi á hverjum tíma. Kemur það til með að endurspeglast í þeim lánskjörum sem stofnunin getur boðið. Til greina getur komið að lántakendur annist sjálfir sölu á húsbrefunum, þ.e. að húsbankinn afhendi lántakanda jafnmikið magn húsbrefta og lánsupphæðin segir til um. Ef sölugengi húsbrefanna er 90% fær lántakandinn 90% af lánsupphæðinni til ráðstöfunar. Hér er því í raun um að ræða lán með afföllum. Það er hins vegar meginatriði þessarar lagagreinar að lánveitingar séu ekki bundnar við lánsjaravísitölu.

Nú er algengara að lántakandi fái hreint peningalán, þ.e. að húsbankinn sér um að selja húsbréfin. Með þeim hætti er hægt að setja upp fjölbreyttari lánskjör. Lánin og þar með húsbréfin geta verið vísitölutryggð. Þá er einnig hægt að nota vaxtaaðlögunarlán eins og lýst hefur verið í greinargerðinni hér að framan. Húsbréfin þurfa þá aðeins að hafa gildistíma til jafns við umsamið vaxtatímabil, þ.e. á bilinu 3–10 ár.

Afkomutrygging vegna húsnæðislána er nýmæli sem lauslega hefur verið athugað af nokkrum aðilum hérlendis. Svo virðist sem líftryggingafélög í Bandaríkjunum selji lántakendum húsnæðislána afkomutryggingar sem tryggja að þeir lendi ekki í greiðsluerfiðleikum vegna atvinnumissis, heilsuleysis, slysa o.s.frv. Í Danmörku er einnig í undirbúningi að bjóða afborgunartryggingar (terminsforsikring) sem verka á svipaðan hátt.

Um 11. gr.

Það þykir rétt að skilgreina sjálft lánsformið í lögnum. Yfirleitt hafa jafngreiðslulán tíðkast hérlendis. Þau hafa þann ókost í för með sér að endurgreiðsla lánsins er mjög hæg í fyrstu. Raðlán, þar sem afborgun lánsins er föst upphæð en vextirnir bætast síðan við þannig að heildargreiðslan er breytileg og lækkandi þegar líður á lánstímann, þekktist einnig. Með því að blanda þessum lánsformum saman er hægt að ná fram hagstæðari endurgreiðslu lánsins sem getur komið bæði lántakanda og stofnuninni til góða.

Um 12. gr.

Hér er lánstími veðlána skilgreindur eftir notkun bygginga sem lánað er til. Lánstíminn er lengstur fyrir leiguíbúðir til þess að húsaleiga geti verið sem lægst. Með því að taka upp skynsamlegri húsnæðislán en þau sem byggja á lánskjaravísitölu er hægt að hafa lánstímann skemmri en gerist í gildandi lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins án þess að greiðslubyrði aukist að mun.

Um 13. gr.

Naðsynlegt er að hafa ákveðnar reglur um notkun og gerð þeirra bygginga sem lánað er til. Hugsanlegt er að tæknideild húsnæðislánastofnunar verði að segja til um hvort bygging standist tæknilegar kröfur og skipulagsreglur áður en lán er veitt.

Um 14. gr.

Húsnæðisbréfunum eða húsbrefum, sem einnig mætti nota sem heiti, hafa verið gerð allgóð skil í umsögn um 10. gr. Hér er nánar kveðið á um með hvaða hætti húsbrefin tengjast veðskuldabréfum lántakenda sem þeir undirrita og afhenda húsbankanum. Nafnverð allra slíkra veðskuldabréfa skal a.m.k. vera jafnhátt nafnverði allra húsbrefa sem eru í umferð. Þessi jöfnuðarkrafa er undirstöðuatriði varðandi lánveitingar sem byggjast á húsbrefum.

Húsbrefin geta verið mismunandi. Hapdrættisbréf eru seld með föstum vöxtum. Sölugengi þeirra stillir sig af eftir raunvaxtakröfu markaðarins hverju sinni. Vextir af húsbrefunum eru greiddir handhöfum um leið og vextir af veðlánunum eru greiddir til húsbankans. Samanlögð afborgun þeirra lána sem byggjast á hapdrættisbréfunum er hverju sinni notuð til þess að endurgreiða húsbref sem eru dregin út. Þannig fær handhafi bréfs, sem hefur verið dregið út, nafnverð þess endurgreitt án tillits til þess söluverðs sem hann greiddi fyrir bréfið á sínum tíma. Ef um er að ræða pappírslaus bréf, þ.e. rafeindabréf, er upphæðin færð inn á reikning skráðs handhafa sjálfkrafa.

Vísitölutryggð bréf eru ekki dregin út til greiðslu, heldur hafa þau sama gildistíma og veðlánið sem byggist á þeim. Fær handhafi slíkra húsbrefa vexti og afborgun greidd í takt við greiðslur af veðlánunum. Skammtímaabréf eru notuð vegna vaxtaaðlögunarlána og fylgja samningstíma vaxta. Þau eru ekki dregin út til greiðslu heldur innleyst við lok samningstíma vaxta.

Ef lántakandi vill greiða upp lán sitt hjá stofnun verður hann að afhenda henni jafnmikið magn húsbrefa úr þeirri röð bréfa sem seld var til að mynda lánið og svarar til þess er hann skuldar af höfuðstól lánsins.

Um 15. gr.

Húsnæðislánastofnunum, sem starfa samkvæmt lögum þessum, er gert skylt að hafa varasjóð til þess að tryggja fjárskuldbindingar sínar, einkum húsbrefin. Gerður er greinarmunur á mismunandi húsnæðislánastofnunum, þ.e. stofnunum sem eru félög lántakenda og húsbönkum sem eru reknir sem hlutafélög.

Varasjóðir húsnæðislánastofnana eða húsbanka verða að svara til 5% eða 10% af skuld lántakenda (félag lántakenda eða hlutafélag) við stofnunina hverju sinni. Varasjóðirnir myndast með lántökugjöldum, varasjóðsgreiðslum, sem eru hluti af föstum greiðslum lántakenda og refsivöxtum vegna vanskila. Allar eignir stofnunar teljast til varasjóðs hennar.

Um 16. gr.

Grein þessi þarfnast ekki skýringa.

Um 17. gr.

Talið er að ekki fari saman afskipti af stjórn húsnæðislánastofnana og vejulegra bankastofnana.

Um 18. gr.

Hér er enn hert á eftirlitshlutverki félagsmálaráðherra sem er talið nauðsynlegt vegna hagsmuna hinna fjölmörgu lántakenda sem eru í húfi.

Um 19. gr.

Sektarákvæði greinarinnar gerir félagsmálaráðherra kleift að tryggja það að farið sé eftir fyrir mælum hans.

Um 20. gr.

Grein þessi þarfnast ekki skýringa.

Fylgiskjal I.



KREDITFORENINGEN DANMARK

DÄNISCHES BODENKREDITINSTITUT

Konditionen per 20. Oktober 1987

Frankfurt, 20.10.1987

Laufzeit 30 Jahre			Zinsfestschreibungszeit				
Nominal- zins	anfängl. Tilgung	Jährl. Leistg.	5 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
- Auszahlungskurs -							
4,0 % p.a.	1,78	5,78 %					
4,5 % p.a.	1,54	6,14 %	90,71				
5,0 % p.a.	1,51	6,51 %	92,70				
5,5 % p.a.	1,38	6,88 %	94,71	90,27			
6,0 % p.a.	1,26	7,26 %	96,73	92,82	90,59		
6,5 % p.a.	1,16	7,66 %	98,76	95,39	93,37	91,57	
7,0 % p.a.	1,06	8,06 %	100,79	97,97	96,17	94,78	91,41
7,5 % p.a.	0,97	8,47 %		100,57	99,00	98,01	95,32
Effektiver Jahreszins bei Bearbeitungsgebühr von 0,5 %			7,15	7,75	8,05	8,15	8,45

Bearbeitungsgebühr: 0,5 % einmalig

Schätzungskosten: gemäß Rechnung des Gutachters

Erläuterungen zu den Konditionen per 20. Oktober 1987 für Darlehen mit grundbuchlicher Absicherung in der Bundesrepublik Deutschland

Die in der Tabelle genannten Konditionen gelten für den Grundfall, daß es sich um Wohnobjekte handelt, die wir mit einer 30-jährigen Laufzeit und einem Auslauf von 80 % netto des ermittelten Wertes finanzieren können. Dies gilt auch für Mietwohnungen, wobei dann unter Umständen der Ertragswert zugrunde gelegt werden muß. Für Mietwohnungen beträgt die Laufzeit maximal 35 Jahre (Konditionen auf Anfrage).

Bei erhöhtem Bearbeitungsaufwand oder besonderer Fallgestaltung behalten wir uns vor, etwas abweichende Konditionen anzubieten.

Für Gewerbeobjekte und Ferienwohnungen können wir in etwa gleichartige Effektivzinsen anbieten, jedoch bei einem maximalen Auslauf von 60 % und einer Höchstlaufzeit von 20 Jahren. Aus der Höchstlaufzeit ergeben sich dann höhere Tilgungssätze. Die Gewerbebedingungen können wir Ihnen auf Anfrage mitteilen.

Die Tilgungsaussetzung gegen Abtretung von Lebensversicherungen oder Bausparverträgen ist schon jetzt für Gewerbeobjekte möglich. Bei Industrie- und Handwerksgrundstücken können wir bis zu unserer Beleihungsgrenze von 60 % Tilgungsaussetzung vereinbaren. Bei sonstigen Gewerbegrundstücken (z.B. Hotels oder Bürogebäude) kann der erstrangige Darlehensteil bis zu einem Auslauf von 40 % ohne Tilgung vergeben werden. Der zweitrangige Bereich zwischen 40 und 60 % muß aber bis auf weiteres noch mit Tilgung versehen bleiben.

Wir vergeben unsere Darlehen, wie schon gesagt, als Nettodarlehen, so daß bei Kursverlusten das jeweilige Nominaldarlehen entsprechend höher sein kann.

Die Bearbeitungsgebühr und die Schätzkosten fallen nur in Verbindung mit der Auszahlung des Darlehens an. Es entstehen somit keine erneuten Kosten bei der späteren Neufestsetzung der Bedingungen nach Ablauf der jeweiligen Festschreibungszeit.

Nach wie vor finanzieren wir derzeit nur Objekte, die nicht älter sind als zwei Jahre bzw. die innerhalb der letzten zwei Jahre total renoviert wurden (Wertsteigerung mindestens 100 %) bzw. bei Teilrenovierungen, Anbauten und Umbauten, falls innerhalb der letzten zwei Jahre gebaut wurde oder demnächst gebaut werden soll, 100 % der aufgewendeten Kosten, sofern wir dergestalt im Grundbuch abgesichert werden, daß unser Darlehen sich noch innerhalb der Beleihungsgrenzen für das jeweilige Gesamtobjekt bewegt.

Neben der Auszahlung bei Fertigstellung gibt es auch die Möglichkeit, sofort gegen Bank- oder Sparkassengarantie auszusahlen. Sofern eine Zwischenfinanzierung anderweitig nicht beigebracht werden kann, sind wir bei entsprechender Bonität der Darlehnsnehmer dazu bereit, bei der Beschaffung einer Zwischenfinanzierung im Kreis unserer dänischen und deutschen Partnerbanken zu vermitteln.

Der Darlehnsnehmer hat die Wahl, die Konditionen bei Vertragsschluß sofort festzuschreiben. Damit sichert er sich eine Kalkulationsgrundlage, die auch nach Abschluß der Bauphase noch Bestand hat. Wir berechnen nach einem Zeitraum von drei Monaten ab Festschreibung bis zur Auszahlung einen Bereitstellungszins von 0,25 % pro Monat. Der Darlehnsnehmer hat auch die Möglichkeit, die Konditionen erst bei Auszahlung festzulegen, jedoch dann zu den zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen, die besser, aber auch schlechter sein können als zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Solange die Konditionen nicht festgeschrieben sind, räumen wir dem Darlehnsnehmer auch zu jedem Zeitpunkt zwischen Vertragsschluß und Auszahlung die Möglichkeit ein, durch schriftliche Vereinbarung die Konditionen festzuschreiben auf diejenigen Sätze, die jeweils allgemein zu dem Zeitpunkt der Festschreibung für Darlehen des KREDITFORENINGEN DANMARK in der Bundesrepublik Deutschland gelten.

Fylgiskjal II.

CERTIFICATE EVIDENCING GROUP CREDIT LIFE INSURANCE COVERAGE

Insurer: PHF LIFE INSURANCE COMPANY, Battle Creek, Michigan Called "The Company" or "We"		Policyholder: Financial institution named in the Borrower's Copy of the loan document	
Maximum Age for Life Insurance: None	Maximum Amount of Life Insurance: \$55,000	Maximum Loan Term: 180 months	

Free Look-Full Refund: If, after you read this Certificate, you decide you no longer want the insurance, you may return the Certificate to the Policyholder within 15 days of the date you received it for a full refund or credit of the insurance charge.

This certifies that you are insured under the Group Policy issued to the Policyholder. To be valid, the Schedule showing your name, the insurance charge, the effective date of insurance, and the selected type of coverage must be attached.

CERTIFICATE EVIDENCING GROUP CREDIT ACCIDENT AND HEALTH INSURANCE COVERAGE

Insurer: PHF LIFE INSURANCE COMPANY, Battle Creek, Michigan Called "The Company" or "We"		Policyholder: Financial institution named in the Borrower's Copy of the loan document			
Maximum Age: None	Maximum Total Indemnity: \$30,000	Maximum Monthly Benefit: None	Waiting Period: 14 days	Benefits Begin: 1st day	Maximum Loan Term: 180 months

Free Look-Full Refund: If, after you read this Certificate, you decide you no longer want the insurance, you may return the Certificate to the Policyholder within 15 days of the date you received it for a full refund or credit of the insurance charge.

This certifies that you are insured under the Group Policy unless the loan term is less than 18 months with monthly instalments payments of less than \$30.00. To be valid, the Schedule showing your name, the insurance charge, the effective date of insurance, and the selected type of coverage must be attached.

Total Disability: You are "totally disabled" if you are: (1) under the regular care and treatment of a legally qualified physician or surgeon other than yourself; (2) unable to perform the usual duties of your occupation because of bodily injury or disease.

Accident and Health Insurance Benefit: If, while you are insured, you become and remain totally disabled for longer than the Waiting Period, we will pay disability benefits starting on the day specified above (Benefits Begin). A monthly benefit will be paid for each full month you are totally disabled and a daily benefit will be paid when you are totally disabled for less than the entire month. The monthly benefit is the total of the payments divided by the number of months in the term of the loan. The daily benefit will be calculated at the rate of 1/30 of the monthly benefit for each day of disability. The Policyholder will use these benefits to reduce or pay off your loan identified in the Schedule. If any benefits remain, the Policyholder will credit or refund them to you, or to a beneficiary named by you, or to your estate. The amount of disability benefits paid will never be more than the amount owing on your loan, or the Maximum Total Indemnity shown in the Schedule.

Life Insurance Benefit: If you die while insured, we will pay to the Policyholder the Net Balance of Indebtedness if the initial Net Balance of Indebtedness is less than or equal to the Maximum Amount of Life Insurance. If the initial Net Balance of Indebtedness exceeds the Maximum Amount of Life Insurance, we will pay the Policyholder the amount equal to the Net Balance of Indebtedness times the ratio of the Maximum Amount of Life Insurance to the initial Net Balance of Indebtedness. If you have partially prepaid your debt during the period of insurance, your benefit is determined as if there had been no prepayment. The Net Balance of Indebtedness is the amount you owe, not including unearned finance charges, for all debts insured under all certificates issued under the Group Policy. If Joint Credit Life Insurance is selected and you or the Co-Borrower dies, only one benefit payment will be made to the Policyholder. If you and the Co-Borrower die at the same time, the First Borrower will be deemed to be the first to die. After payment is made to the Policyholder, all other insurance described in this Certificate will terminate.

Insurance Term: Your insurance starts on the Effective Date shown in the Schedule and stops on the earliest of the following dates: (1) the date your loan is to be paid off; (2) the date your loan is prepaid, renewed, or refinanced. If legal responsibility for your loan is assumed by another person prior to your loan being paid off, your insurance will terminate when the Policyholder approves the transfer.

Refund: If, for any reason other than death, your insurance stops before the end of the period for which a charge was paid, a refund calculated by a formula approved by the Insurance Department will be promptly made to you, if it is more than \$1.00.

Insurance Term: Your insurance starts on the Effective Date shown in the Schedule and stops on the earliest of the following dates: (1) the date your loan is to be paid off; (2) the date your loan is prepaid, renewed, or refinanced. If legal responsibility for your loan is assumed by another person prior to your loan being paid off, your insurance will terminate when the Policyholder approves the transfer.

Exclusions: We will not pay a disability benefit if you become disabled because of: (1) normal pregnancy; or (2) a sickness, disease or physical condition for which you received medical advice, consultation or treatment (exclusive of acute infectious diseases of the upper respiratory tract and other diseases considered medically as not adversely affecting future health) during the six-month period immediately preceding the effective date shown in the Schedule, unless such disability begins more than 6 months after the Effective Date. Exclusion (2) shall not apply if you have continued this insurance on a renewed or refinanced indebtedness.

Refund: If your insurance stops before the end of the period for which a charge was paid, a refund calculated by a formula approved by the Insurance Department will be promptly made to you, if it is more than \$1.00.

To File a Disability Insurance Claim: A claim form obtained from the Company must be completed and signed by your physician and returned to the Company. We may require that you send additional proofs and/or that you be examined by a physician of the Company's choice at reasonable intervals during your disability. You can't start any legal action until 60 days after you send the Company proof of your disability and you can't start legal action more than three years after the proof is filed.

Fylgiskjal III.

Kun til KD-medlemmer:

Tegn en terminsforsikring.

Det sker kun for andre.

. . . indtil den dag man rammes selv. Det kan altid betale sig at tænke tingene igennem i tide — og det er en kærlig handling at sørge for, at ens nærmeste ikke skal besværes med unødige økonomiske problemer i den i forvejen svære situation et dødsfald er.

Kan Deres efterladte klare terminen alene? Kan de?

Der er en ting, man ikke har brug for, hvis ens ægtefælle eller samlever pludselig dør: Straks at skulle sælge det fælles hjem, fordi terminsydelserne er baseret paa to indtægter.

Derfor har KD sammen med PFA udviklet en terminsforsikring, saaledes at De nu har mulighed for at sikre Deres paarørende en forsikringssum. Summen svarer til to aars KD-terminsydelse ved indtrædelse i ordningen, og naturligvis paa landets bedste og billigste vilkaar. De kan eventuelt vælge den halve forsikringsdækning ved at notere dette paa tilmeldingsblanketten under „Supplerende oplysninger“.

Hvis De senere optager yderligere laan, kan De — ved at indsende en tilmeldingsblanket paany — udvide forsikringsdækningen til ogsaa at omfatte de nye laan.

Hvis De indfrier et laan, vil forsikringsdækningen blive nedsat i overensstemmelse hermed.

Ogsaa for papirløse.

Hos KD ser vi stort paa, om laantager er gift eller ej. Eneste krav er, at man ved forsikringens oprettelse skal være under 60 aar og kan afgive tilfredsstillende helbredsoplysninger.

Pengene udbetales kontant paa en gang.

Udbetalingen af forsikringssummen sker paa en gang, saa hele beløbet straks er til raadighed og fri disposition for de efterladte.

Saa billigt er det.

Man skal ikke gaa og spekulere paa død og ulykke. Man skal bare være sikret. Det koster for hele 1987 kun 2,90 kr. for 1.000 kr.'s forsikringssum. Prisen er pr. person.

Find papirerne frem nu.

For at udfylde tilmeldingsblanketten skal De bruge nogle oplysninger. Dem finder De paa den seneste opkrævning fra KD, PBC-oversigterne eller aarsopgørelsen. Det er nemt og hurtigt at udfylde tilmeldingsblanketten.

Udfyld og indsend tilmeldingerne i dag.

Vi har vedlagt to tilmeldingsblanketter — en til hver ægtefælle/samlever eller ejer. Det er jo vigtigt at begge er sikret. Hver tilmelding er i 2 eksemplarer. Behold selv kopien og send originalen til KD. De vil derefter modtage brev fra KD eller PFA om forsikringens ikrafttrædelsesdato.

Sagsbehandlingen sker helt automatisk. I de fleste tilfælde uden andet besvær for Dem end indsendelse af blanketterne i udfyldt stand.

De kan være sikret indtil Deres fyldte 70. aar. Det er endnu en KD-fordel.

Landets billigste og bedste terminsforsikring.

De fleste mennesker har allerede baade ulykkes-, familie- og livsforsikringer. Men det gør **ikke** KD-terminsforsikring overflødig.

Det er landets billigste — faktisk koster den under halvdelen af, hvad en tilsvarende individuel forsikring typisk koster.

Sammenlign selv med, hvad De ellers kan faa — og skynd Dem at sende tilmeldingerne.