

VERÐBRÉFAÞING ÍSLANDS

Nefndasvið Alþingis
Alþingi
Þórshamri v/ Templarasund
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. Þ 122/1507
komudagur 26.3.98

Reykjavík, 24.03.98

Tilv. 7.2.1

HHH/hhh

Varðar: Umsögn um frumvörp til laga um húsnæðismál, 507. mál, og byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, 508. mál.

Í bréfi efnahags- og viðskiptanefndar, dagsettu þann 11. mars 1998, er óskað eftir umsögn Verðbréfaþings Íslands um frumvörp til laga um húsnæðismál, 507. mál, og byggingar- og samvinnufélög, 508. mál.

Verðbréfaþing Íslands hefur kynnt sér efni frumvarp til laga um byggingar- og samvinnufélög, 508. mál, og telur ekki ástæðu til að gefa sérstaka umsögn um efni þess þar sem áhrif þess á skipulegan veðrbréfamarkað eru að mati VPÍ óveruleg.

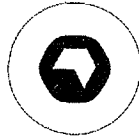
Eftirfarandi er hins vegar umsögn VPÍ um frumvarp til laga um húsnæðismál, 507. mál.

VPÍ fagnar þeim meginbreytingum sem í frumvarpinu felast með því að tengja lánakjör í húsnæðiskerfinu í ríkum mæli við þau kjör sem bjóðast á skipulegum veðrbréfamarkaði og beita félagslegum stuðningi frekar í gegnum skattakerfið (með vaxtabótum). VPÍ telur jafnframt að sú aukning húsnæðisbréfaútgáfu sem af breytingunum leiðir raski ekki jafnvægi veðrbréfamarkaðar.

Í 2. gr. frumvarpsins er að finna nýmæli þar sem helstu hugtök frumvarpsins eru skilgreind og er það vel. Þó virðist mega þrengja skilgreiningu á hugtakinu *almenn lán* þannig:

"*Almenn lán* eru þær lánveitingar *Íbúðarlánasjóðs* sem fólgnar eru í skiptum á húsnæðisbréfum fyrir fasteignaverðbréf sem gefin eru út með veði í íbúðarhúsnæði."

Í 2. gr. er hugtakið *húsnæðisbréf* jafnframt skilgreint sem *markaðshæf* skuldabréf. Hugtakið *markaðshæft* er hins vegar hvergi skilgreint en að áliti VPÍ er nauðsynlegt að skilgreina *markaðshæfið* nánar í ljósi þeirrar þróunar sem orðið hefur á undanförunum árum sem og frumvarps til laga um starfsemi kauphalla og skipulegra tilboðsmarkaða, 285. mál. Hugtakið er notað víðar í frumvarpi til laga um húsnæðismál og einnig hugtök eins og *almennur markaður*, sbr. skilgreining á húsnæðisbréfi í 2. gr., *markaðshæf húsnæðisbréf*, sbr. 1. tl. 17. gr. frumvarpsins, sala húsnæðisbréfa á *markaði*, sbr. 3. tl. 17. gr., og *markaðsvextir*, sbr. 3. tl. 18. gr. frumvarpsins. Þar sem gert er ráð fyrir því, skv. 27. gr. frumvarpsins, að húsnæðisbréf skuli skráð á



Verðbréfaþingi Íslands er rétt að er rétt að hafa hugtök sem þessi í takt við núgildandi lög um VPÍ, nr. 11/1993 sbr. og frumvarp til laga um starfsemi kauphalla og skipulegra tilboðsmarkaða, og fjalla um *opinbera skráningu á skipulegum verðbréfamarkaði*, að húsbref séu skuldabref sem hæf eru til *opinberrar skráningar á skipulegum verðbréfamarkaði*, bréfin séu seld á *opinberum, skipulegum verðbréfamarkaði*, húsbref séu *opinberlega skráð á skipulegum markaði*, sala húsbrefa fari fram á *opinberum markaði* og miðað skuli við *opinbera vexti á skipulegum verðbréfamarkaði*.

Þrengja mætti samkvæmt þessu skilgreiningu á húsbrefum skv. 2.gr. frumvarpsins þannig:

"*Húsbref* eru skuldabref sem hæf eru til opinberrar skráningar á skipulegum verðbréfamarkaði og gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs í tengslum við lánveitingar hans gegn fasteignaverðbréfum."

Önnur ákvæði sem fjallað er um að ofan í þessu samhengi taki breytingum eins og við á og bent hefur verið á.

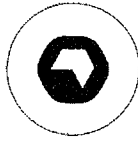
Í 2. tl. 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins er fjallað um það verkefni húsnæðisnefndar sveitarfélags að leggja mat á þörf einstaklinga, sem búa við erfiðar aðstæður, á viðbótarláni og hvort þeir uppfylli *skilyrði* í því efni. Ekki er ljóst hvaða skilyrði er vísað til og virðist vanta nánari tilvísun í þau.

Í 3. tl. 14. gr. er jafnframt fjallað um að húsnæðisnefndir hafi milligöngu um veitingu *lána* hjá Íbúðalánasjóði f.h. sveitarfélags. Rétt væri að nota viðeigandi hugtak samkvæmt skilgreiningum í 2. gr. um hvaða lán er átt við því ekki er ljóst hvort takmarkanir eru á milligöngu húsnæðisnefnda vegna lánveitinga skv. lögnum eða ekki.

Í 3. málslið 16. gr. er stjórn Íbúðalánasjóðs veitt heimild til að skuldbreyta *lánnum* sjóðsins. Sbr. hér að ofan er rétt að nota viðeigandi hugtak samkvæmt skilgreiningum 2. gr. á mismunandi lánnum.

Undirfyrirsögn VI. kafla frumvarpsins er "Almenn lán - húsbref". Af skilgreiningum 2. gr. má ráða að hugtakið *almenn lán* sé víðara en hugtakið *húsbref*, þar sem almenn lán eru lánveitingar í skiptum á húsbrefum fyrir fasteignaverðbréf. Í kaflanum er fyrst og fremst fjallað um helstu skilmála fasteignabréfa og húsbrefa. Því er ekki ljóst hver þýðing þess er að hafa hugtakið "húsbref" í undirfyrirsögn frekar en hugtakið "fasteignaverðbréf", Slík uppsetning er þá frekar til þess fallin að gera hugtakið "almenn lán" óþarft í frumvarpstextanum.


Í kaflanum er almennt að finna ákvæði um kjör og skilmála fasteignaverðbréfa og húsbrefa. Þar vekur athygli að ekki er kveðið á um undanþágu frá skattskyldu, sbr. 34. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993 en eðlilegt væri að kveða á um þá skilmála í VI. kaflanum.



Í 2. mgr. 27. gr. i.f. er kveðið á um skyldu fyrirtækja sem annast viðskipti með húsbréf til að tilkynna öll viðskipti sem þau annast jafnharðan til þess *verðbréfaþings sem annast skráningu húsbréfa*. Í 1. mgr. sömu greinar er hins vegar kveðið á um að húsbréf skuli skráð á Verðbréfaþingi Íslands sem er þá það verðbréfaþing sem annast skráningu húsbréfa. Það horfir því til samræmis að tilkynna skuli um umrædd viðskipti til *Verðbréfaþings Íslands*.

Að öðru leyti telur VPÍ ekki ástæðu til frekari umsagnar af sinni hálfu

Virðingarfyllst
f.h. Verðbréfaþings Íslands


Helga Hlín Hákonardóttir