

Samtök iðnaðarins

Vinnuveitendasamband Íslands

Félagsmálanefnd Alþingis
Nefndarsvið
Þórshamri v/Templarasund
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 122/1556
komudagur 26.3.'98

Reykjavík 25. mars 1998

Efni: Umsögn um frumvarp um húsnæðismál.

Vinnuveitendasambandi Íslands og Samtökum iðnaðarins hefur borist til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðismál, 507. mál, sbr. bréf dags. 11. mars sl.

Samtök iðnaðarins og Vinnuveitendasambandið lýsir stuðningi sínum við megingilgang frumvarpsins sem er að einfalda og samræma skipulag húsnæðismála til lengri tíma og skapa kerfi sem er ódýrara í rekstri og hentar betur tekjulágu fólki og sveitarfélögum. Nokkur atriði frumvarpsins orka þó tvímælis og þyrfti að breyta.

Í 9. gr. er fjallað um verkefni Íbúðalánasjóðs í sjö töluliðum. Í 6. tl. segir að verkefni hans séu „að stuðla að tækninýjungum og öðrum umbótum í byggingariðnaði, m.a. með veitingu lána eða styrkja samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.“ Þennan tölulið ætti að fella niður. Þetta er úrelt ákvæði úr gömlu lögunum og aðrir aðilar fremur bærir til að veita lán og styrki til slíkrar starfsemi en stjórn Íbúðalánasjóðs. Því ætti að taka þennan kaleik frá stjórninni og ráðherra.

Í 28. gr. 3. mgr. er fjallað um hlutverk og skyldur Seðlabanka Íslands. Það er ekki eðlilegt að um það sé fjallað í lögum um húsnæðismál. Auk þess er ekki eðlilegt að skylda Seðlabankann að sjá til þess að jafnvægi ríki á einum tegundum skuldabréfa fremur en öðrum. Jafnframt er vafasamt að Seðlabankinn hafi tæki til að hafa takmörkuð áhrif á markaðinn fyrir langtíma skuldabréf.

Í 32. og 38. gr. er talað um neysluvísitölu. Væntanlega er þarna átt við vísitölu neysliverðs (en ekki vísitölu yfir neyslu).

Helsta athugasemdin varðar þó það hvernig vextir af viðbótarlánnum eru ákvarðaðir. Í 32. gr. 6. mgr. segir: „Vextir af viðbótarlánnum skulu vera breytilegir. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða vexti af slíkum lánnum að fenginni umsögn

Seðlabanka Íslands.“ Þetta er ekki í samræmi við markmið frumvarpsins um að einfalda kerfið og færa stuðning við þá sem þurfa á félagslegri aðstoð að halda við öflun íbúðarhúsnæðis úr tvöföldu kerfi vaxtaniðurgreiðslna og vaxtabóta yfir í einfalt kerfi vaxtabóta. Þar sem sjóðnum er ætlað að standa undir sér og ekki njóta framlaga úr ríkissjóði verður hugsanleg vaxtaniðurgreiðsla ekki sótt annað en í vasa annarra lántakenda en þeirra sem fá viðbótarlán. Það yrði væntanlega ekki liðið. Það standa því öll rök til þess að vaxtakjör á viðbótarlánum verði þau sömu og á öðrum fasteignaveðbréfum.

Í 38. gr. 4. mgr. er fjallað um enn einn vaxtaflokkinn. Þar segir: „Vextir af lánum til leiguíbúða skulu vera breytilegir. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða vexti af slíkum lánum að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands.“ Þetta er ekki í anda einföldunar og gegnsæis. Eðlilegt er að stuðningur við leigjendur í leiguíbúðum sveitarfélaga verði í formi einfalds kerfis húsaleigubóta en ekki tvöföldu kerfi vaxtaniðurgreiðslu og húsaleigubóta. Hvaðan á að taka fé til vaxtaniðurgreiðslunnar? Þetta verður ekki gert nema á kostnað annarra lántakenda.

Í 50. gr. er fjallað um gjaldtöku sjóðsins, þ.á.m. gjöld fyrir tæknilega þjónustu. Þetta hljóta að vera mistök því hvergi er gert ráð fyrir tæknideild í hinu nýja kerfi. Því er lagt til að þessi heimild verði felld niður.

Í 32. gr. er fjallað um skilyrði sem sett verða fyrir veitingu viðbótarláns. Í þessu sambandi vilja Samtök iðnaðarins og Vinnuveitendasamband Íslands leggja áherslu á að farið verði að tillögum hóps sem skipaður var til að gera tillögur um greiðslumat en þar segir m.a. í 7. tölulíð “Í húsnæðiskerfinu verði greiðslumat samræmt. Sömu forsendur, þ.e. tekjur, skuldir, eignir og framfærslukostnaður, verði lagðar til grundvallar þegar um kaup á frjálsum markaði er að ræða, í félagslega húsnæðiskerfinu og þegar metin er heimild til skuldbreytinga og frýstingu lána.”

Sé farið að tillögum hópsins þá fara allir sem hyggjast sækja um lán hjá Íbúðalánasjóði í gegnum sambærilegt greiðslumat í sínum viðskiptabanka sem verður að teljast hæfastur til að meta umsækjandann og greiðslugetu hans.

Samtökum iðnaðarins og Vinnuveitendasambandi Íslands finnst skorta á að skoðað hafi verið hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á fasteignamarkaðinn og húsnæðisbreytingu. Einnig hefði þurft að taka á því í frumvarpinu hver ber þann mismun sem verður á innlausnar- og endursöluverði íbúða og hvaða áhrif það hefur á markaðinn ef margir innleysa íbúðir sínar sem í mjög mörgum tilfellum hafa hærra innlausnar- en endursöluverð. Hugsanlegt er að verulegur þrýstingur myndist á sveitarfélög frá eigendum félagslegra íbúða að leysa þær til sín og að þeir eigendur fari út á almannan markað á mjög skömmum tíma. Þetta gæti einkum átt við þann hóp sem greiðir hæstu vextina í núverandi kerfi. Það gæti aukið eftirspurn eftir fasteignaveðbréfum og þrýst upp ávöxtunarkröfu húsnæðisbréfa með tilheyrandi afleiðingum.

Í frumvarpinu kemur greinilega fram að eftir er að semja mikið af reglugerðum sem koma til með að vera ákvarðandi í mörgum atriðum. Það er ósk Samtaka iðnaðarins og

Vinnuveitendasambands Íslands að fulltrúar atvinnulífsins fá að taka þátt í gerð þessara reglugerða eftir því sem við á í hverju tilfalli.

Virðingarfyllt



Sveinn Hannesson
framkvæmdastjóri



Þórarinn V. Þórarinnsson
framkvæmdastjóri