



Alþingi
Ervindi nr. P 122/1644
komudagur 31.3.198

Reykjavík 31. mars 1998

Nefndasvið Alþingis
Þórshamri v/Templarasund
Reykjavík

Visað er til bréfs félagsmálanefndar dags. 11. mars 1998 þar sem óskað var umsagnar Seðlabanka Íslands um mál 507 og 508 um húsnæðismál og byggingar- og húsnæðis-samvinnufélög. Eftir símsamtal við starfsmann nefndarinnar var frestur til að veita umsögn framlengdur.

Meginefni frumvarpsins um húsnæðismál er þrjúþætt, í fyrsta lagi sameining byggingarsjóðanna tveggja, þar með talið húsbrefadeildar, í öðru lagi að fjármögnun húsnæðislána hins nýja íbúðarlánasjóðs verði í formi húsbrefaútgáfu sem jafnframt felur í sér að hætt verður að veita lán til félagslegra íbúða með niðurgreiddum vöxtum, og í þriðja lagi að lán til eignaríbúða verði veitt beint til íbúðarkaupenda en kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga falli niður vegna þeirra viðskipta. Veðmörk vegna lána verða almennt 65% – 70% af kaupverði íbúðar en auk þess er gert ráð fyrir að sveitarfélag ábyrgist 25% viðbótarlán vegna lánþega sem eru undir tilteknum tekjumörkum og búa við tilteknar félagslegar aðstæður. Frumvarpið gerir enn fremur ráð fyrir að forkaupsréttur og kaupskylda sveitarfélaga vegna félagslegra eignaríbúða falli niður eftir fyrstu viðskipti með eignaríbúð eftir gildistöku laganna eða í síðasta lagi að 30 árum liðnum.

Seðlabanki Íslands gerir ekki athugasemdir við meginefni frumvarpsins. Með þeim er tekið á vanda í rekstri Byggingarsjóðs verkamanna og horfið frá lánnum með niðurgreiddum vöxtum en stuðningur við lágtekjufólk færður yfir í vaxtabótakerfið. Að mati Seðlabankans hefði þó átt að kanna frekar möguleika þess að afnema ábyrgð ríkissjóðs á skuldbindingu sjóðsins t.d. með því að breyta rekstrarformi hans í hlutafélagsform. Slíkt hefði verið í samræmi við breytingar sem gerðar hafa verið á ýmsum öðrum fjármálastofnunum í eigu ríkissjóðs. Telja má líklegt að fjárhagslegur styrkur hins nýja íbúðarlánasjóðs verði slíkur að lánskjör hans án ábyrgðar ríkissjóðs verði svipuð og ríkissjóðs þó ríkisábyrgðar njóti ekki.

Enginn vafi er á að frá sjónarmiði lánamarkaðarins er til bóta að afnema niðurgreiðslu vaxta á nýjum lánnum til félagslegra íbúða eins og ráðgert er með frumvarpinu. Jafnframt er með þeirri breytingu skotið traustari fótum undir fjárhagsstöðu byggingarsjóðanna en Byggingarsjóður verkamanna hefur á undanförunum árum verið rekin með verulegum halla. Sameining sjóðanna tveggja ætti að eyða þeim uppsafnaða vanda sem fyrir er hjá Byggingarsjóði verkamanna.

SEÐLABANKI ÍSLANDS

KALKOFNSVEGI 1 · 150 REYKJAVÍK
SÍMI: 569 9600 · NETFANG: sedlabanki@centbk.is · BRÉFASÍMI: 569 9605

Seðlabankinn vill þó koma á framfæri við nefndina eftirfarandi athugasemdum:

1. Í 21. gr. kemur fram að Seðlabankinn skuli vera umsagnaraðili um vexti húsbréfa sem íbúðarlánasjóður gefur út til fjármögnunar almennra lána sbr. 19. gr. frumvarpsins, viðbótarlána sbr. VII. kafla og lána til leiguíbúða sbr. VIII. kafla. Vakin er athygli á að húsbréf eru gefin út til fjármögnunar Íbúðarlánasjóðsins en vextir viðbótarlána og lána til leiguíbúða eru útlánsvextir. Í 19. gr. þar sem fjallað er um fasteignaveðbréf kemur fram að vextir þeirra skuli vera fastir á lánstímanum og miðast við vexti húsbréfa að viðbættu álagi til að mæta rekstrarkostnaði og hugsanlegum útlánatöpum. Hins vegar er gert ráð fyrir að vextir viðbótarlána og lána til leiguíbúða skuli vera breytanlegir. Að mati Seðlabankans er ekki heppilegt að Íbúðarlánasjóður fjármagni lán með breytanlegum vöxtum með útgáfu skuldabréfa með föstum vöxtum, enda er ekki gert ráð fyrir framlögum úr ríkissjóði til að mæta hugsanlegum halla í rekstri sjóðsins, sbr. skýringu við 10. gr. Engin nánari fyrirmæli eru í köflum VII og VIII um við hvað skuli stuðst við ákvörðun vaxta viðbótarlána og lána til leiguíbúða. Því telur Seðlabankinn að nánari fyrirmæli þurfi til þess að bankinn geti sinnt þessu hlutverki. Eðlilegt virðist að mati Seðlabankans að vextir þessara lána séu ákveðnir með sama hætti og vextir fasteignaveðbréfa, sbr. 19. gr., og umsögn Seðlabankans því óþörf um vexti þessara lána.
2. Í 10. gr. er sagt að sjóðurinn fjármagni sig með útgáfu húsnæðisbréfa en að öðru leyti er í frumvarpinu notað orðið húsbréf. Álitamál er hvort hér er um tvenns konar skuldabréf að ræða.
3. Ekki er heldur ljóst hvernig sjóðurinn á að standa að lánveitingu vegna viðbótarlána og lána til leiguíbúða. Af frumvarpinu virðist mega ráða að þau lán eigi að vera greidd út í reiðufé en til þess að svo megi vera þarf sjóðurinn að selja húsnæðis- eða húsbréf til fjáröflunar. Í 9. gr. þar sem kveðið er á um verkefni sjóðsins er í a-lið sagt að hann sinni húsbrefaviðskiptum en nauðsynlegt virðist að í þessari grein komi fram að hann hafi heimild til þess sé ætlunin að sjóðurinn selji skuldabréf á markaði til fjáröflunar. Annar kostur væri að viðbótarlán og lán til leiguíbúða væru greidd með húsbrefum (eða húsnæðisbrefum) með sama hætti og áformað virðist með almenn lán, sbr. VI. kafla frumvarpsins.
4. Engar skorður virðast skv. frumvarpinu vera settar við hús- eða húsnæðisbréfaútgáfu sjóðsins á ári hverju svo sem verið hefur um Byggingarsjóðina og húsbrefadeild
5. Ekki virðist vera gert ráð fyrir að lánstími viðbótarlána eða lána leiguíbúða sé sá sami og hús- eða húsnæðisbréfa sem gefin verða út til fjármögnunar þeirra. Slíkt skapar verulega áhættu fyrir sjóðinn. Nauðsynlegt er að lánstíminn sé sá sami.
6. Í 17. gr. frumvarpsins kemur fram að húsbref vegna almennra lána skuli gefin út af sérstakri deild við íbúðarlánasjóðinn svonefndri húsbrefadeild. Ekki kemur fram í köflum VII og VIII af hvaða rekstrareiningu Íbúðarlánasjóðs húsbref eða húsnæðisbref vegna viðbótarlána og lána til leiguíbúða eru gefin

út. Óvenjulegt væri að útgefandi þeirra skuldabréfa væri önnur deild sjóðsins en sú sem bókar eignir á móti þeirri skuld.

Samandregið telur Seðlabankinn að þau ákvæði frumvarpsins sem lúta að fjármögnun viðbótarlána og lána vegna leiguíbúða séu ófullnægjandi. Ekki er ljóst hvernig þau skuli fjármögnuð né hver sé útgáfuaðili skuldabréfa til fjármögnunar þeirra. Þé er og nauðsynlegt að tryggja að lánskjör þeirra séu í samræmi við skuldabréf sem útgefin eru til fjármögnunar þeirra.

Að öðru leyti gerir Seðlabankinn ekki athugasemdir við frumvarp um húsnæðismál, 507. mál.

Seðlabankinn gerir engar athugasemdir við mál nr. 508 um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Virðingarfyllst,

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Veit. hl. Guðmundur Þorvaldur Guðarsson
Stjórnarráðgjafi