

Reykjavík, 15. apríl 2004

Alþingi,
félagsmálanefnd,
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um frv. til l. um brt. á lögum um húsnæðismál (785. mál)

Vísað er í bréf nefndarinnar dags. 1. apríl sl. þar sem óskað er eftir umsögn um ofangreint mál. SBV höfðu áður, þann 19. mars 2003, sent félagsmálaráðherra bréf með athugasemdum við það frumvarp til breytinga á lögum sem kynnt var á vef Kauphallar Íslands. Með frumvarpinu er staðfest það sem ríkisstjórnin hafði boðað 31. desember 2003, að tekið yrði upp nýtt lánakerfi sem miðaði að einföldun núverandi húsnæðislánakerfis og horfið frá skuldabréfaskiptakerfi þar sem afföll eða yfirverð hafa ráðið raunverulegum kjörum seljenda eigna. Kerfið hefur þannig reynst flókið fyrir almenning að skilja og því fangaðarefni að stíga eigi skref til einföldunar, þar sem lánin verða veitt í peningum, í samræmi við tillögur SBV til ráðherra frá 12. september 2003.

SBV gerðu all nokkrar athugasemdir við frumvarpið í fyrrgreindu bréfi til ráðherra, en þær tillögur voru unnar af sérfræðihópi SBV um húsnæðislánamál. Þar sem frumvarpið var lagt fyrir Alþingi óbreytt verða hér áréttáðar þær áherslur sem þar komu fram.

Fyrir það fyrsta benda SBV á að í frumvarpinu er á engan hátt tekið á því hvernig skipti á bréfum úr núverandi húsbrefakerfi yfir í ný íbúðabréf verða verðlögð. Þetta er algert grundvallaratriði sem nauðsynlegt er að liggja fyrir áður en slíkar lagabreytingar verða samþykktar. Laus þessa mun skipta öllu um hversu vel mun takast að tryggja nýju kerfi fötfestu og er sökum þess sá þáttur málsins sem skuldabréfamarkaðurinn hefur beðið óþreyjufullur eftir að skýrist síðustu vikur og mánuði. Endanleg ákvörðun um hver kjörin verða hlýtur að byggjast á niðurstöðum úttektar um vaxtaáhættu Íbúðalánasjóðs, sem kynnt hefur verið að Ráðgjöf og efnahagsspár séu að vinna að fyrir sjóðinn. SBV þrýsta á um að sú úttekt liggja fyrir sem allra fyrst og ítreka boð sitt um aðstoð við að útfæra þann þátt, en brynt er að markaðsaðilar komi að þeirri vinnu.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins:

5. gr.

Í b-lið 5. gr. er lagt til að í stað núverandi skyldu 2. mgr. 11. gr. laganna um að stjórn Íbúðalánasjóðs beri að semja við lánastofnanir um afgreiðslu og innheimtu lána eða einstakra flokka komi inn heimild fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs til að ganga til slíkra samninga. SBV telja nauðsynlegt að fá fram hver sé tilgangurinn með þessari breytingu, þ.e. hvort Íbúðalánasjóður ætli sér að fara að taka þennan þátt meira yfir til sín og auka þannig enn frekar umfang núverandi ríkisstofnunar?

8. gr.

Ákvæðið, sem breytir 18. gr. laganna, felur engar efnislegar breytingar í sér. 18. greinin snýr hins vegar að greiðslumatinu, en SBV lögðu í fyrrgreindum tillögum sínum áherslu á að greiðslumatskröfur vegna húsnæðislánakaupa yrðu hertar. Fullyrða má að greiðslumat húsnæðislána hafi verið laust í reipum fram til þess sökum þess hvað þær viðmiðunarreglur sem Íbúðalánasjóður hefur falið lánastofnunum að byggja greiðslumat á eru veikar. Sá neyslugrunnur sem þar er miðað við kemur upphaflega frá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna og tekur mið að þeirri lágmarkseyðslu sem hægt er að komast af með í skamman tíma meðan verið er að vinna sig út úr mestu greiðsluerfiðleikunum. Slíkt viðmið getur á engan hátt talist eðlilegt þegar um lántímalántöku er að ræða. Raunhæft greiðslumat er eitt af lykilatriðum þess að lágmarka afskriftaáhættu sjóðsins og því er mikilvægt að löggjafinn komi skýrum skilaboðum á framfæri um þennan þátt. Eðlilegast er að setja þau fram í lagatextanum sjálfum, t.d. þannig að 2. tölul. 1. mgr. orðist svo: "Greiðslugetu skuldara, sem skal metin á grundvelli greiðslumatsreglna sem Íbúðalánasjóður gefur út og miða að því að endurspegla raunverulegt greiðsluhæfi.."

SBV bjóða jafnframt fram samstarf sitt við að móta með Íbúðalánasjóði greiðslumatskröfur til framtíðar, en að þeirri vinnu væri einnig rétt að kalla Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Þar mætti m.a. horfa til neyslustaðla í nágrannalöndunum.

12. gr.

Í ákvæðinu, sem breytir 23. gr. laganna um greiðslur lána, er í 2. mgr. gert ráð fyrir að einungis við sérstakar aðstæður skuli greitt uppgreiðslugjald ef lántaki kys að greiða lán upp fyrir lok lántíma og það skuli þá gert á grundvelli ákvörðunar ráðherra byggðri á umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs. Í athugasemd við ákvæðið segir "Þessari heimild verður væntanlega eingöngu beitt þegar ófyrirséð atvik valda því að uppgreiðslur aukast svo mjög að þær ógni stöðu sjóðsins. Gert er ráð fyrir að heimild þessari verði einungis beitt sem neyðarúrræði þegar hefðbundnar áhættustýringaraðferðir og svigrúm sjóðsins við vaxtaákvörðun nægja ekki til að verja hag sjóðsins.,,

SBV telja hér um algerlega óviðunandi niðurstöðu að ræða. Í tillögum sínum frá 12. september sl. bentu SBV á mikilvægi þess að taka ákvæðið uppgreiðslugjald af lánum, á sama hátt og tíðkast á almennum skuldabréfamarkaði. Það liggur í augum uppi að ef fara ætti þá leið sem frumvarpið ráðgerir væri verið að láta aðra lántakendur greiða fyrir uppgreiðslu þeirra sem hyggjast nýta sér vaxtalækkun með því að greiða upp eigið lán. Slíkt gengur ekki. SBV leggja mikla áherslu á að þetta verði endurskoðað. Það mætti gera með þeim hætti sem SBV hafa áður bent á, þ.e. að taka upp almennt 1-2% uppgreiðslugjald af lánum, sem komi fram í skilmálum við lántöku. Það er sambærilegt fyrirkomulag og hérlendar lánastofnanir hafa verið með af fastvaxtalanum sínum. Önnur leið væri sú að verðleggja þessa vaxtaáhættu inn í vaxtaálag lánanna. Afar mikilvægt væri þá að gera það strax frá byrjun hins nýja kerfis.

Mikilvægt er að hafa í huga að 1-2% uppgreiðslugjald mun aldrei dekka alla vaxtaáhættu sjóðsins, en með því væri sjóðurinn samt að skapa sér ákveðna vörn gegn vaxtaáhættu og sýna lántakendum á sama tíma fram á að uppgreiðsla kostar lánveitanda og því eðlilegt að greiða þurfi fyrir það. Í núverandi kerfi er uppgreiðsluáhætta í raun metin af markaðsaðilum og endurspeglast því í gegnum ávöxtunarkröfuna. Þar sem sú tenging verður ekki lengur fyrir hendi í nýju kerfi þarf sjóðurinn að mæta vaxtaáhættu einnig með öðrum hætti á grundvelli virkrar áhættustýringar. Meðal annars telja SBV mikilvægt að hvika ekki frá gildandi reglum um lánaskilyrði, þ.e. að einungis sé lánað vegna kaupa á húsnæði og að áfram verði tryggt að lántakendur hjá sjóðnum geti ekki stundað sýndarviðskipti til endurfjármögnunar á húsnæði sínu, sbr. núverandi reglur sjóðsins.

13. gr.

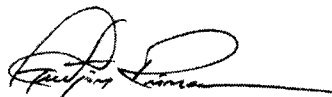
Í greininni, sem breytir 24. gr. laganna, er gert ráð fyrir að ráðherra ákvarði vexti íbúðabréfa á grundvelli tillögu frá stjórn Íbúðalánasjóðs. Ljóst er að hér yrði um alltof flókið og skrifræðiskennt kerfi að ræða, ef ráðherra þyrfti að gefa út tilmæli um vexti fyrir hvert og eitt útböð. Hafa ber í huga að skv. 17. gr. frumvarpsins, sem breytir 28. gr. laganna, mun ráherra ákvarða vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins. Gera má ráð fyrir að það álag verði ákvarðað á ársgrundvelli. Þetta hlýtur að vera lyklatríðið fyrir sjóðinn, en vextir lánanna ráðast síðan af þeim kjörum sem útböð felur í sér að viðbættu slíku vaxtaálagi. Íbúðalánasjóður á þannig ekki að þurfa neina ráðherraíhlutun þegar endanlegir vextir eru tilkynntir.

Ákvæði til bráðabirgða

Skilja mætti 1. mgr. ákvæðis I til bráðabirgða þannig að óvíst sé hvort íbúðabréf verði gefin út 1. júlí nk., eins og boðað hefur verið. Samkvæmt samtölum SBV við frumvarpshöfunda er ekki svo, heldur einvörðungu verið að tryggja hvornig fari með þá sem hafa fengið samþykki fyrir húsbrefum fyrir það tímamark, en eru ekki búnir að fá bréfin afhent þann 1. júlí. Á grundvelli þess eru ekki gerðar athugasemdir við ákvæðið.

Auk framansagðs eru tvö mikilvæg atriði sem SBV vilja koma á framfæri. Annars vegar er afar mikilvægt, eins og fram kom í tillögum SBV síðasta ár, að útböð verði framkvæmd á grundvelli raunverulegrar eftirspurnar, þ.e. uppsafnaðra lánsúmsókna, en ekki áætlaðrar eftirspurnar. SBV telja skynsamlegt að miða við útböð á 2 vikna fresti, en það mundi tryggja lágmarkun vaxtabreytinga milli útböða, lágmarka biðtíma eftir lánunum og jafnframt ekki íþyngja markaðnum með of örum útböðum. Hins vegar að hámarkslánun verði haldið óbreyttum þar til reynsla er komin á kerfið. Ljóst er að töluvert mun reyna á markaðinn þegar skiptin fara fram og því mikilvægt að keyra kerfið af stað á grundvelli núverandi markaðsaðstæðna, en ekki skapa yfirþrýsting með hækkun lánanna. SBV eru meðvituð um að ráðherra hefur boðað frekari hækkun lánþaksins, en lyklatríði er að slík hækkun komi ekki til framkvæmda fyrr en að lágmarki 6 mánuðir eru liðnir frá því að nýtt kerfi er tekið upp.

Virðingarfyllst,



Guðjón Rúnarsson,
framkvæmdastjóri