



Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

ALPÝÐUSAM 130/1920<sup>DS</sup>  
Alþingi  
Erindi nr. þ 130/1920  
komudagur 19.4.2004

Reykjavík 15. apríl 2004.

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785 mál, íbúðabréf.**

Alpýðusambandi Íslands hefur borist til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðismál, mál nr. 785 um íbúðabréf.

ASÍ vill í upphafi koma tvennu á framfæri. Í fyrsta lagi hafa samtökin talið það algjört forgangsverkefni hjá stjórnvöldum að endurskoða félagslega íbúðakerfið, sérstaklega með tilliti til fjölda félagslegra íbúða og þá miklu hækkun sem orðið hefur á húsaleigu í kerfinu á undanförunum árum. Kannanir ASÍ og annarra staðfesta að þessi hækkun húsaleigu er ein af meginástæðum aukinnar fátæktar hér á landi. Í öðru lagi hefur ASÍ talið að minna liggi á að endurskoða almenna húsnæðiskerfið, þ.e. húsbrefakerfið. Engu að síður tilnefndi ASÍ fulltrúa sinn nefnd félagsmálaráðherra sem fjalla átti um breytingar á almenna húsnæðiskerfinu. Nefnd þessi var skipuð sumarið 2003 og hefur lítið verið kölluð saman og alls ekkert til þess að fjalla um þetta frumvarp.

Varðandi efni þessa frumvarps, sem hér er til umfjöllunar, fagnar ASÍ þeirri breytingu að tekin verði aftur upp bein peningalán til lántakenda í stað markaðshæfra húsbrefa. Þrátt fyrir ágæti húsbrefakerfisins hefur þessi þáttur þess, þar sem einstaklingar verið að bjóða tiltölulega lágur upphæðir til sölu á markaði, ávallt verið þeim annmörkum háð að markaðurinn hefur einkennst af kaupendamarkaði þar sem "lántakendur" hafa mátt taka þeim kjörum sem í boði eru hverju sinni. Jafnframt hafa handhafar húsbrefanna mátt bera ábyrgð á sveiflum í verðgildi þeirra hverju sinni án þess að geta verið sig sérstaklega. Með því að láta vexti íbúðalánanna ákvarðast af sameiginlegu útboði Íbúðalánasjóðs breytist þessi staða í grundvallar atriðum og meira jafnræði verður milli kaupenda og seljenda á markaði auk þess sem þetta fyrirkomulag stuðlar að lækkun kostnaðar fyrir stóra fjárfesta sem ætti að skila sér í lægri vöxtum.

Í raun mætti einnig ímynda sér að Íbúðalánasjóður gæti gengið lengra í þessa átt og lágmarkað fjármögnunarkostnaðinn sinn, og þar með íbúðaeigenda, með því að setja saman fjölbreyttari samsetningu lána, bæði innlend og erlend, löng og stutt lán. Með því að beita nútíma áhættustýringu til þess að lágmarka vaxtakostnaðinn, eins og gert er ráð fyrir í 5. gr. frumvarpsins, er það skoðun okkar hjá ASÍ að hægt verði að lækka húsnæðisvexti ennþá frekar.

ASÍ gerir hins vegar alvarlegar athugasemdir við ákvæði 11. og 12. gr. frumvarpsins. Í 11. gr. er heimild sjóðsins til innköllunar íbúðabréfa afnumin og í 12. gr. frumvarpsins er kveðið á að þrátt fyrir að „skuldurum ÍLS-veðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga“ verði ráðherra heimilað “að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa verði aðeins heimilar gegn greiðslu þóknunar sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs.” Þetta ákvæði þýðir, að ef vextir lækka almennt á markaði úr t.d. 5,25% í 4,25%, eins og reyndin hefur orðið s.l. mánuði, væri ráðherra heimilt að taka upp „uppgreiðsluálag“ sem væri allt að 12,3% af uppreiknuðum eftirstöðvum lánsins.

Þessu mótmælir ASÍ harðlega. Bæði núverandi húsbréfakerfi og fyrirhugað íbúðalánakerfi byggir á því að verja eiganda skuldabréfsins, fjárfestanna, fyrir áhrifum verðbólgu á lánstímanum með verðtryggingu. Jafnframt er kveðið á um vextir af bréfinu séu fastir allan lánstímann. Á móti þessari tryggingu fjárfestanna hefur lántakandi í núverandi húsbréfakerfi haft skýra möguleika á því að endurmeta stöðu sína gangvart lánveitanda allan lánstímann, ýmist með því að hraða uppgreiðslu lánsins með aukaafborgunum eða greiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga ef þörf er á, sbr. núverandi 22. og 23. grein laganna. Það á að vera réttur hvers lántakanda að fá að greiða skuldir sínar hvort heldur er hraðar eða að öllu leiti án þess að verða skattlagður sérstaklega vegna þessa. Þar að auki er ljóst að verði þetta ákvæði tekið upp mun það endurvekjja að nýju upp afföll í íbúðaviðskiptum, en eitt af markmiðum frumvarpsins með peningalánnum var að afnema þau. Mun þetta vafalaust torvela fasteignaviðskipti. ASÍ leggur því til að haldið verði til haga heimild skuldara að greiða lán sín bæði hraðar og að öllu leyti óskattlagt.

Að öllu samanlögðu styður ASÍ samþykkt þessa frumvarps að því gefnu að tekið verði tillit til sjónarmiða þess varðandi heimild skuldara til þess að greiða upp skuldir sínar án sérstakra áлага.

Með kveðju,



Gylfi Arnbjörnsson  
Framkvæmdastjóri ASÍ