



Alþingi
Erindi nr. Þ 140/2493
komudagur 15.5.2012

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi
b.t. velferðarnefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 15. maí 2012

1205006SA GB
Málalykill: 401

Efni: Umsögn um frv. til breytinga á lögum um húsnæðismál, 734. mál

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis, dags. 9. maí sl., þar sem óskað er eftir umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga um ofangreint mál. Umsagnarfrestur er veittur til 15. maí.

Sambandið telur óhjákvæmilegt að mótmæla því að aðeins er veittur tæplega viku umsagnarfrestur um svo mikilvægt þingmál og kallar sambandið eftir því að ráðuneyti og Alþingi hagi málsmeðferð sinni þannig að umsagnaraðilar fái eðlilegan frest til að fara yfir mál og koma sínum athugasemdum á framfæri. Vegna þess hve umsagnarfrestur er skammur hefur ekki gefist tækifæri til þess að bera umsögnina undir stjórn sambandsins.

Almennt um frumvarpið

Megintilefni frumvarpsins er að bregðast við athugasemdum Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA), sbr. ákvörðun stofnunarinnar frá 18. júlí 2011, um að gera þurfi breytingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs (ÍLS) með hliðsjón af ríkisstyrkjareglum EES-samningsins. Eru í frumvarpinu lagðar til ákveðnar þrengingar á útlánareglum sjóðsins og er markmiðið að laga þær að þeim heimildum sem EES-samningurinn veitir til þess að viðhalda ríkisábyrgð vegna þjónustu sem veitt er í almannabágu.

Í frumvarpinu eru lagðar til tvenns konar takmarkanir á lánveitingum ÍLS til einstaklinga vegna íbúðakaupa:

- að lán fari ekki yfir 80% af matsverði íbúðar, en lög hafa til þessa heimilað ráðherra svigrúm til þess að ákveða veðsetningarhlutfall með reglugerð, allt að 90% af matsverði. Þar sem núverandi hlutfall skv. reglugerð er 80% er þó ekki um verulega breytingu að ræða
- að ÍLS verði ekki heimilt að veita almennt lán ef hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa á hverjum tíma nemur minna en 40% af fasteignamati íbúðar. Þetta þýðir, miðað við núverandi 20 m.kr. hámarkslán, að sjóðnum er óheimilt að lána til kaupa á íbúðum sem hafa fasteignamat yfir 50 m.kr. Þetta skilyrði er nýmæli en í skýringum við 8. gr. frumvarpsins kemur fram að það er lagt til með hliðsjón af dómi EFTA-dómstólsins í máli nr. E-9/04, þar sem niðurstaða dómstólsins var að lánveitingar ÍLS þarfnist afmörkunar, t.d. með hliðsjón af stærð eða verði húsnæðis, til þess að geta talist vera þjónusta í almannabágu.



Í skýringum við frumvarpið kemur fram að miðað er við að hámarksfjárhæð almennra lána Íbúðalánasjóðs verði að svo stöddu óbreytt, þ.e. 20 m.kr., en ráðherra er áfram heimilt að endurskoða hámarksfjárhæðina með útgáfu reglugerðar.

Allnokkur önnur nýmæli eru í frumvarpinu. Þar ber hæst að í 4. gr. frv. lagt til að Íbúðalánasjóði verði heimilað að eiga og reka leigufélag með íbúðarhúsnæði sem hann hefur yfirtekið á nauðungarsölu. Þá eru lagðar til ýmsar breytingar sem ætlað er að fyrirbyggja hagsmunaárekstra í starfsemi sjóðsins, sbr. 3. gr. frv.

Afstaða til frumvarpsins

Af hálfu sambandsins er ekki dregið í efa að nauðsynlegt er að bregðast við athugasemdum ESA með lagabreytingum. Mikilvægt er þó að þær breytingar skerði ekki möguleika Íbúðalánasjóðs til að vinna að því mikilvæga markmiði sem fram kemur í 1. gr. laga um húsnæðismál, að auka möguleika fólks um allt land til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Afleiðingar frumvarpsins verða væntanlega fyrst og fremst þær að draga úr möguleikum Íbúðalánasjóðs á því að koma að fjármögnun íbúða í sérbýli og stærri íbúðum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. íbúða sem hafa fasteignamat yfir 50 m.kr. Af hálfu sambandsins er engin afstaða tekin til þess viðmiðs en gera verður ráð fyrir því að Alþingi kalli eftir upplýsingum um það hve víðtæk áhrif þessarar breytingar verða.

Utan höfuðborgarsvæðisins mun það hafa meiri áhrif, til lengri tíma litið, að fella brott úr lögum heimild ráðherra til að hækka lánshlutfall Íbúðalána í allt að 90% af markaðsverði og binda lánshlutfallið þess í stað við 80% af markaðsverði. Hafa verður í huga að aðrar fjármálastofnanir en Íbúðalánasjóður hafa verið mjög tregar til þess að lána til kaupa á húsnæði á minni þéttbýlisstöðum og í dreifbýli. Mælist sambandið til þess að velferðarnefnd kalli eftir upplýsingum um hvernig framboði íbúðalána annarra aðila er háttað á slíkum markaðssvæðum.

Athugasemdir við einstakar greinar frv.

Um 4. gr.

Að áliti sambandsins er jákvætt að ÍLS verði heimilt að reka leigufélag með íbúðarhúsnæði. Ástæða kann þó vera til að skoða hvort sú heimild sé of þröngt orðuð, þar sem hún er einungis bundin við að sjóðurinn hafi eignast húsnæði á nauðungarsölu. Þetta orðalag útilokar að sjóðurinn geti leigt út húsnæði sem hann hefur eignast með öðrum hætti, t.d. með makaskiptum eða frjálsum samningum við skuldara, eins og virðist mögulega geta gerst. Einnig kann að vera ástæða til að opna á þann möguleika að ÍLS geti orðið þátttakandi í félagi í opinberri eigu um rekstur leiguíbúða og lagt sínar eignir inn í slíkt félag, eða að sjóðnum verði heimilað að semja við slíkan aðila um samstarf varðandi rekstur leiguíbúða í eigu sjóðsins.



Um 12. og 13. gr.

Að áliti sambandsins er æskilegt að sú skylda hvíli áfram á ráðuneytinu að halda skrá yfir félög og félagasamtök og staðfesta samþykktir leiguíbúðafélaga og félagasamtaka sem starfa samkvæmt VIII. kafla laganna. Með því móti fæst yfirsýn um þá aðila sem starfa á þessum markaði og nauðsynlegt aðhald bæði fyrir forsvarsmenn félaga og Íbúðalánasjóð. Jafnframt er mikilvægt að upplýsingar um skráð félög verði aðgengilegar fyrir þinglýsingastjóra t.d. varðandi kvaðir sem settar verða fram í samningum við þessi félög og félagasamtök. Af þessari ástæðu mælir sambandið ekki með samþykkt 12. og 13. gr. frv.

Um 14. gr.

Rétt þykir að setja fram ábendingu um orðalag b.-liðar greinarinnar, sem fjallar um setningu reglugerðar um lán til leiguíbúða og þau atriði sem kveða þarf á um í reglugerðinni. Ástæða kann að vera til að bæta við upptalningu í ákvæðinu að í reglugerðinni verði einnig kveðið á um takmarkanir við sölu leiguíbúða með áhvílandi ÍLS-lánum og sömuleiðis takmörkunum við aðilaskiptum að leigufélögum sem skulda ÍLS leiguíbúðalán. Rík ástæða er til þess að skoða sérstaklega hvort takmarkanir af þeim toga geti bæðið orðið til þess að draga úr áhættu ÍLS vegna lánveitinga til leiguíbúða og stuðla að auknum stöðugleika á leigumarkaði.

Virðingarfyllt
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Karl Björnsson
framkvæmdastjóri