

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um húsnæðismál

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um húsnæðismál – þingmál 735

Íbúðalánasjóður telur ekki sérstaka ástæðu til þess að veita formlega umsögn um frumvarpið, enda er það að verulegu leyti unnið í nánú samráði við sjóðinn í kjölfar samskipta við ESA allt frá árinu 2006.

Ástæða breytinganna eru fyrst og fremst EES reglur. Leitast er við að koma til móts við athugasemdir ESA (Efta Surveillance Authority) sem hefur skorið úr um að starfsemi sjóðsins sé of víðtæk og brjóti þannig gegn ríkisaðstoðarreglum EES samningsins. ÍLS njóta ríkisaðstoðar vegna ríkisábyrgðar á fjármögnun, eigendaábyrgðar, vaxtaniðurgreiðslna, undanþágu frá arðsemiskröfu og frá greiðslu tekjuskatts. Leitast er við að skilgreina hlutverk sjóðsins betur sem þjónustuhlutverk í almannáþágu. Í annan stað er í frumvarpinu aukið eftirlit Fjármálaeftirlitsins með ÍLS en það mun hafa verið liður í tilmælum AGS til stjórnvalda.

Í stuttu máli má þannig segja að með frumvarpinu sé í senn stefnt að því að sjóðurinn verði „fjármálalegri“ hvað rekstur varðar en „félagslegri“ hvað varðar stöðu sjóðsins á íbúðamarkaðinum.

Stjórn og eftirlit.

Stjórn ÍLS verður skipuð að loknum hverjum alþingiskosningum og stjórnarformaður og varaformaður skipaðir til jafnlengdar embættistíma ráðherra. Auknar kröfur eru gerðar til hæfis forstjóra og stjórnarmanna. Meginregla m.a. að ákvörðunartaka varðandi einstök mál, þ.á.m. um einstaka lánveitingar, á ekki að vera háð afskiptum stjórnar og stjórnarmanna. Aukið verður eftirlit Fjármálaeftirlitsins og samræmt því sem gerist hjá fjármálafyrirtækjum.

ÍLS-lán.

Tilvera almennra íbúðalána sjóðsins þ.e. lána til almennings án takmörkunar við tekju og eingamörk, byggir þannig á því að markabrestur sé á fasteignalánamarkaði. Stjórnvöld telja nauðsynlegt vegna fjármálastöðugleika að tryggja stöðugt framboð lána til fasteignakaupa. Fjármálafyrirtæki hafa ekki getað sýnt fram á varanlegt framboð á fjármögnun íbúðarhúsnæðis fyrir almenning. Þar til svo verður er Íbúðalánasjóði heimilað að lána til allra venjulegra íbúðakaupa. Þegar sýnt þykir að fjármálafyrirtækin hafi stöðugt framboð lána þá á að takmarka útlán ÍLS svo „eðlileg samkeppni myndist á fasteignalánamarkaðinum“.

Þrátt fyrir undanþágu á starfsemi ÍLS vegna markabrests á fasteignamarkaðinum þá þarf að takmarka lán ÍLS enn frekar en orðið er og hætt verður að lána byggingaraðilum þar sem sú þjónusta telst ekki vera í almannáþágu. Þetta stafar af því að lánveitingar til byggingaraðila eru ekki taldar vera í almannáþágu heldur til atvinnustarfsemi. Jafnframt eru lán takmörkuð við þau tilvik þar sem hámarkslánið (nú kr. 20 millj.) sé ekki minna en 40% af fasteignamati sem vill segja að ÍLS lánar ekki til húsnæðis sem er að fasteignamati 50 millj. og þar yfir.

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um húsnæðismál



Lán til leiguíbúða.

Lánin hafa sem kunnugt er verið tvískipt. Annars vegar svokölluð „félagsleg“ lán þar sem sett eru skilyrði um leigufjárhæð, tekjur og eignir leigutaka og þau lán hafa verið sérstaklega niðurgreidd af ríkinu samkvæmt sérstöku samkomulagi við velferðar- og fjármálaráðuneyti þar um. Ekki er gert ráð fyrir neinum niðurgreiðslum vaxta í nágildandi lögum um húsnæðismál. Sveitarfélög, námsmenn og öryrkjar hafa notið þessara lána. ESA hefur ekki fundið að þessum lánnum, enda eru þau eyrnamerkt sérstöku þjóðfélagshópum sem þykja standa höllum fæti, m.a. með skilyrðum laga um tekju- og eignamörk leigjenda.

Hins vegar eru „almenn“ leiguíbúðalán samkvæmt lánaflokkareglugerð en þau lán eru óháð félagslegum takmörkunum og veitt húsnæðissamvinnufélögum til búsetuíbúða og leiguíbúða svo og öðrum aðilum sem eiga og reka leiguíbúðir. ESA hefur fundið að þessum lánnum.

Lán til leigufélaga teljast geta fallið að ríkisstyrktarreglum en þau þarf samt að takmarka enn frekar þannig að öll lán teljist félagsleg. Takmarkanir sem settar eru eiga að tryggja möguleika fólks á að leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum og lána má eingöngu félögum sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Þar er átt við félög þar sem eigandi fær ekki arð eða ígildi arðs heldur gengur hagnaður til starfseminnar sjálfrar, s.s. til vaxtar, viðhalds eða niðurgreiðslu lána. Félögin skulu hafa að langtímamarkmiði að eiga og reka leiguhúsnæði.

Ráðherra á að setja í reglugerð nánari skilyrði lánveitinga og felld er niður að samþykktir leigufélaga skuli hljóta staðfestingu velferðaráðherra.

Hætt verður sem sé að skilja á milli almennra og félagslegra leiguíbúðalána því öll lán ÍLS verða félagsleg en eftir sem áður er heimilt að bjóða sérstök vaxtakjör þeim sem leigja út íbúðir til leigutaka undir tekju- og eignamörkum.

Gert er ráð fyrir nánari útfærslu reglna um lánveitingar til lögaðila í reglugerð komið og þá hvernig lánveitingar verða skilyrtar og takmarkaðar en gera má ráð fyrir verulegum samdrætti leiguíbúðalána frá því sem verið hefur. Bent hefur verið á að þetta ákvæði muni leiða til minnkaðs framboðs leiguíbúða og stríði þannig beinlínis gegn því markmiði stjórnvalda að efla leigumarkað.

Sala á eignarhluta (félagslegra) leiguíbúða.

Felld er niður heimild leigusala til að selja leigutaka eignarhlut í íbúð. Talið er að slíkt ákvæði samrýmist ekki tilgangi leigufélaga um að eiga og reka leiguíbúðir til langframa og tryggja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Þetta ákvæði hefur ekki verið nýtt enda augljósir vankantar á sameign leigutaka og leigusala á íbúð.

Hins vegar hefur verið nokkuð um að leigusalar selji leigutökum einhvers konar íbúða- eða afnotarétt leiguíbúða sem sýnist vera á dökkgráu svæði miðað við gildandi húsaleigulög.

Leigufélag ÍLS.

ÍLS er veitt heimild til að eiga og reka leigufélag með eignir sem sjóðurinn hefur þurft að leysa til sín á nauðungarsölu eða vegna gjaldþrots. Þetta félag á að vera aðgreint frá hefðbundnum rekstri ÍLS enda samrýmist það ekki hlutverki ÍLS að eiga og leigja út íbúðir til lengri tíma. Einnig má benda á að staða Íbúðalánasjóðs sem er stærsti lánveitandi til leigufélaga annarsvegar og hinsvegar einn stærsti leigusali landsins sé ankanaleg út frá samkeppnissjónarmiðum. Þessi heimild er hugsuð sem tímabundin þar sem gert er ráð fyrir að félagið, ef af því verður, verði selt þegar fram líða stundir.

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um húsnæðismál



Það sýnist enn öðrugra en áður fyrir ÍLS að eiga og reka slíkt félag að virtum nýjum ákvæðum frumvarpsins.

Staðan.

Kjörlendur ÍLS til framtíðar með óbreyttum ríkisstuðningi hljóta að vera lán til sveitarfélaga sem hafa lögbundnum skyldum að gegna í húsnæðismálum svo og almennt til einstaklinga sem hafa takmörkuð efni en þó burði til að standa undir „venjulegum“ íbúðakaupum og lánaskuldbindingum. Sama á við um lán til almennra opinna félaga þar sem aðstæður félagsmanna eru sambærilegar og félögin ekki rekin í hagnaðarskyni.

Ef hins vegar ríkisvaldið telur að fjármálafyrirtæki á íbúðalánamarkaðinum geti af öryggi sinnt þessum aðilum þá er ÍLS ætlað að hörfa undan, sbr. Ávæði frumvarps um endurskoðun á hámarksláni Íbúðalánasjóðs. Meðan svo er ekki ætti ÍLS að sinna öllum „venjulegum“ lánveitingum til íbúðaöflunar.

Að undanfögnu hafa fjármálafyrirtæki boðið óverðtryggð lán með tiltölulega lágum vöxtum, líklega undir fjármögnunarkostnaði. Vextir eru gjarnan fastir í 3-5 ár en verða síðan endurskoðaðir. Ýmsir fræðimenn, m.a. Gylfi Magnússon, fyrrv. Viðskiptaráðherra og lektor við HÍ hafa bent á að nauðsynlegt sé að gæta að því að þessi lán gætu valdið verulegum áhrifum á fjármálastöðugleika þegar kemur að endurskoðun vaxta þar sem líklegt er að vextir lánanna og greiðslubyrði muni hækka verulega. Það virðist óeðlilegt að fjármálafyrirtæki geti boðið betri kjör en Íbúðalánasjóður sem nýtur ríkisábyrgðar og fær væntanlega þessvegna hagstæðustu fjármögnun sem í boði er.

Reykjavík, 15. Maí 2012
Einar Jónsson og
Gunnhildur Gunnarsdóttir