

Alþingi
Erindi nr. P 140/2590
komudagur 22.5.2012



Reykjavík, 22. maí 2012

Velferðarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Varðar: Frv. til l. um breytingu á lögum um húsnæðismál, 734. mál.

SFF hafa fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál. Hér fara athugasemdir SFF við frumvarpið.

Inngangur

SFF telja þær breytingar sem þingmálið innifelur engan veginn ganga nægilega langt til að koma til móts við þær kröfur um breytingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs sem ESA setti fram í júlí 2011. SFF telja því umhugsarvert hvort tillögur þessar fari í bága við ríkisstyrkjareglur EES samningsins.

Íbúðalánasjóður veitir lán með ríkisábyrgð til íbúðakaupa um allt land óháð tekjum. Í júlí 2011 kvað ESA uppúr um að svo viðtækur ríkisstuðningur án skilyrða gengi gegn ríkisstyrkjaákvæðum EES samningsins og kallaði eftir því að stjórnvöld takmörkuðu starfsemi sjóðsins við það sem félli undir þjónustu í almannabágu. Tilkynning ESA var svohljóðandi:

18. 7. 2011

ESA ákvað í dag að leggja til við íslensk stjórnvöld að breytingar verði gerðar á Íbúðalánasjóði til að laga hann að ríkisaðstoðarreglum EES samningsins. Ákvörðuninni skal komið í framkvæmd fyrir 1. janúar 2012.

Íbúðalánasjóður veitir almannathjónustu með því að veita eintakingum langtímalán til húsnæðiskaupa á viðráðanlegum kjörum. Auk þess veitir sjóðurinn sveitafélögum, fyrirtækjum og samtökum lán til byggingar og kaupa á íbúðarhúsnæði ætluðu til útleigu.

Íbúðarlánasjóður nýtur ríkisaðstoðar í formi ótakmarkaðrar ríkisábyrgðar, undanþágu frá tekjuskatti og niðurgreiddra vaxta til veitingu veðlána vegna starfsemi leiguhúsnæði. Þá ekki er gerð krafa um eðlilega arðsemi eiginfjár sjóðsins.

ESA telur að samkvæmt dómi EFTA dómstólsins frá 2006 beri íslenskum stjórnvöldum að skilgreina betur hlutverk Íbúðalánasjóðs í almannathjónustu. Tryggja þarf að þeirri ríkisaðstoð sem sjóðurinn nýtur sé einungis varið til starfsemi tengdri almannathjónustu, en henni sé ekki varið til starfsemi af viðskiptalegum toga.

ESA hefur af þessu tilefni lagt til að gripið verði til viðeigandi aðgerða til þess að laga starfsemi Íbúðalánasjóðs að ríkisaðstoðarreglum EES samningsins. Á meðal þess sem lagt er til við íslensk stjórnvöld er að þak verði sett á verð og stærð þess húsnæðis sem Íbúðalánasjóður fjármagnar. Tillögur

ESA miða einnig að því að koma í veg fyrir að ívilnanir tengdar almannajónustu komi viðskiptahluta starfseminnar til góða.

Samþykki íslensk stjórnvöld tillögur ESA innan sex vikna og komi þeim í framkvæmd er málinu þar með lokið. Að öðrum kosti kann svo að fara að ESA hefji formlega rannsókn á grundvelli aðfinnslna sinna

Í október í fyrra sendi ríkisstjórn Íslands ESA bréf þar sem boðaðar voru þær breytingar á starfsemi sjóðsins sem framangreint frumvarp inniheldur. Þær tillögur eru að mati SFF langt frá því að vera nægilegar til að takmarka starfsemi sjóðsins með þeim hætti sem ESA leggur upp með. Ekki þarf annað en að vísa til þess að forstjóri Íbúðalánssjóðs upplýsti í fréttum RÚV þann 10. maí sl. að takmarkanir frumvarpsins hafi lítil sem engin áhrif á umfang starfsemi Íbúðalánssjóðs. Þannig fari innan við 1% af lánveitingum sjóðsins til þeirra sem kaupa eignir yfir 50 milljónir króna að fasteignamati. Þvert á móti stefnir Íbúðalánssjóður að því að sækja inná nýja markaði, en sjóðurinn hefur tilkynnt að hann hyggist frá og með haustinu veita óverðtryggt íbúðalán í samkeppni við banka. Í raun styður frumvarpið við að Íbúðalánssjóður geti haldið áfram án takmarkana að veita ríkisniðurgreidd lán til dýrra sérþýla óháð tekju- eða eignastöðu lántaka.

Í frumvarpinu sem og þeim gögnum sem íslensk stjórnvöld hafa sent ESA er útgangspunkturinn að markaðsbrestur sé til staðar á markaði húsnæðislaða á Íslandi horft til bankakerfisins og sökum hans sé nauðsynlegt að Íbúðalánssjóður geti viðhaldið óbreyttri starfsemi til að tryggja öllum lán til íbúðakaupa. Á grunni upplýsinga sem SFF hafa frá aðildarfélögum sínum liggur fyrir að svo er ekki. Þær upplýsingar fylgja með umsögn þessari. Vart er hægt að sjá fullyrðingar stjórnvalda um annað öðruvísi en tilraun til að slá ryki í augu þeirra sem eiga lokaorð um þessi mál, þ.e. ESA og Alþingi.

Félagslegur stuðningur til að aðstoða ákveðinn hóp til að koma þaki yfir höfuðuð er mikilvægur. Sú þörf hefur kristallast mjög skýrt í þeirri efnahagslægd sem gengur yfir Ísland. Það er pólitísk ákvörðun hvaða leiðir er farið, þ.e. hvort þær byggjast á séreignastefnu eða leigu eða hvoru tveggja. Slíkur stuðningur er vel þekktur í nágrannaríkjum Íslands. Hjá okkar næstu nágrömmum, Norðmönnum, má finna dæmi um að hann sé veittur gegnum sérstaka ríkislánastofnun á grunni afmarkaðra skilyrða. Á árum áður voru lánsskilyrði norska ríkis Husbanken við og markaðshlutdeild hans á íbúðalánamarkaði veruleg. Um síðustu aldamót, í tengslum við rannsókn ESA, ákváðu norsk stjórnvöld að sníða þá aðstoð sem sjóðurinn veitir sérstaklega að minna og félagslegra húsnæði. Markaðshlutdeild Husbanken er í kringum 10% á norskum íbúðalánamarkaði í dag. Til samanburðar er markaðshlutdeild Íbúðalánssjóðs á Íslandi milli 55% og 60%. Þá eru lífeyrissjóðir virkir lánveitendur á hérlandum íbúðalánamarkaði með um 15% markaðshlutdeild af heildar útistandandi útlánnum. Í öðrum ríkjum þekktist almennt ekki að lífeyrissjóðir stundi slíka viðskiptabankastarfsemi á lánamarkaði, þeirra hlutverk er fremur að fjármagna útlán lánveitenda í viðkomandi löndum.

Áhrif umsvifa ríkisins í fjármögnun almennra íbúðalána

Flestar þær erlendu eftirlitsstofnanir sem fylgjast með efnahagsmálum á Íslandi hafa ítrekað á undanförunum árum varað við þátttöku ríkisins í almennum íbúðalánnum og hvatt til þess að starfsemi Íbúðalánssjóðs verði takmörkuð, oftast við lán til þeirra sem lágur tekjur hafa eða þurfa af öðrum félagslegum ástæðum aðstoðar frá hinu opinbera til að leysa sín húsnæðismál.

Afstaða þessara aðila hefur mótast af því að annars vegar skekkir ríkisábyrgð á þessari lánastarfsemi verðlagningu á lánnum í landinu og hvetur til offjárfestingar í íbúðarhúsnæði og gerir almennum fjármálafyrirtækjum erfitt að stunda þessa starfsemi. Aleiðingin verður að fjármálafyrirtæki hafa takmarkaðan aðgang að þeim lánnum sem jafnan eru talin traustust á lánamörkuðum. Það veikir fjármálakerfið. Um þetta er m.a. fjallað í nýlegri skýrslu efnahags og viðskipanráðherra um framtíðarskipan fjármálakerfisins. Hins vegar skapar þessi lánastarfsemi ríkissjóði mikla ábyrgð sem getur leitt til fjárhagslegrar áhættu eins og dæmin sanna. Skuldabréfaútgáfa Íbúðalánssjóðs er um 800 milljarðar króna og nýtur eigendaábyrgðar ríkissjóðs. Þessi mikla skuldbinding hefur neikvæða áhrif á lánshæfismat ríkissjóðs og veldur með þeim hætti öllum aðilum sem þurfa á lánsfé að halda óbeinum kostnaði. Takmörkun á starfsemi Íbúðalánssjóðs í takt við það sem erlendar eftirlitsstofnanir hafa kallað eftir mun draga úr þessum áhrifum. Þessi ábyrgð ríkissjóðs á skuldbindingum Íbúðalánssjóðs er þyngri baggi nú en var fyrir hrún þar sem skuldsetning ríkissjóðs hefur vaxið gríðarlega og er nú um 100% af landsframleiðslu. Að auki hefur fjárhagsstaða aðila sem eru með óbeinni ábyrgð ríkissjóðs eins og Íbúðalánssjóðs versnað þannig að líkur sjóðsins hafa sterkari neikvæð áhrif á lánshæfi ríkissjóðs en áður var. Ekki þarf að fjölyrða um mikilvægi bættis lánshæfismats fyrir ríkissjóð og einkaaðila og þar með almenning í landinu. Mikilvægt ætti því að vera að draga úr þessum ábyrgðum á næstu árum.

Opinber stuðningur við Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður nýtur nú margvíslegra friðinda frá löggjafanum sem styrkja hann í samkeppni við önnur fjármálafyrirtæki sem stunda lánveitingar til íbúðaviðskipta. Helstu þættir þessa stuðnings eru

- Ríkisábyrgð á öllum lántökum. Áhrif þessa gætu verið á bilinu 0,2 – 2,5% til lækkunar á árlegum kostnaði. Líkleg áhrif 1,3% miðað við núverandi stöðu á lánamörkuðum en sögulega hefur þessi liður verið um 0,2 – 0,3%.
- Sjóðurinn er undanþeginn tekjuskatti. Miðað við 12% ávöxtunarkröfu má ætla þennan sparnað á bilinu 0,06 – 0,4% eftir því hvert eiginfjárlutfall sjóðsins er. Áhrif m.v. núverandi eiginfjárlutfall er 0,06% árlega.
- Undanþága frá bankaskatti (skatti á stöðu skuldbindinga). Skatturinn er 0,04% á ári til lengri tíma en tímabundið 2011 og 2012 0,12%.
- Sjóðurinn er undanþeginn stimpilgjaldi á lántökum sínum. Áhrif til lækkunar árlegs kostnaðar 0,04% miðað 40 ára lánstíma skuldabréfa.
- Eiginfjárvöð til ÍLS er mun lægri en til fjármálafyrirtækja. Núverandi eiginfjárlutfall er um 2%. Fjármálafyrirtæki þurfa nú flest að uppfylla 16% eiginfjárröfu. Þar sem eigið fé er dýrara en lánsfé, enda áhættumeira, leiðir þetta til minni kostnaðar hjá ÍLS. Árleg áhrif þessa þáttar má meta sem 1,1% lækkun árlega kostnaðar.

Samtals gera þessir þættir lánveitingar ÍLS umtalsvert ódýrari en fjármálafyrirtækja og skekkja þannig verulega samkeppnisstöðu á íbúðalánamarkaði..

Markaðsbrestur við fjármögnun íbúðaviðskipta eða bygginga?

Meginsjónarmið það sem lá til grundvallar svári stjórnvalda til Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) var fullyrðing um að markaðsbrestur væri í framboði á lánsfé til íbúðarviðskipta og íbúðabygginga. Ástæðan væri veikleikar og vantraust á fjármálafyrirtækin í kjölfar fjármálahrunsins 2008. Þá hefðu fjármálafyrirtæki almennt ekki verið reiðubúin til að veita lán nema á helstu þéttbýlisstöðum sem gerði það að verkum að nauðsynlegt væri að mæta af hálfu opinberra aðila þörf fólks utan þeirra fyrir lánsfé til íbúðaviðskipta.

Hvorug þessara fullyrðinga á við rök að styðjast. Þrátt fyrir fall bankanna í október tókst endurreisn nýju bankanna það vel að þeir voru starfhæfir nánast frá fyrsta degi. Óvissa var þó fram eftir ári 2009 meðan gengið var frá samningum um mat yfirtekinna eigna, samningum við kröfuhafa og eiginfjármögnun þeirra. Þrátt fyrir þetta hóf t.d. Landsbankinn þegar í maí 2009 að veita ný óverðtrygð íbúðalán. Meðfylgjandi tafla sýnir fjölda kaupsamninga samkvæmt Þjóðskrá, fjölda almennra lána ÍLS og fjölda lána þriggja stærstu bankanna og fyrirrennara þeirra. Eins sést var markaðshlutdeild bankanna þriggja um helmingur árið 2007, um fjórðungur árið 2008 en 7% árið 2009 þrátt fyrir erfiðleika. Árinu 2010 var hlutdeild bankanna komin yfir 10% og árinu 2011 var hlutdeild bankanna yfir 30%.

Fjöldi íbúðalána og kaupsamningar

	Fjöldi kaup- samninga 1)	Íbúðalánasjóður Almenn lán	3 stóru bankarnir Íbúðalán	Hlutdeild bankanna 3ja
2007	11245	5926	5559	49%
2008	4251	4557	805	19%
2009	2670	2132	175	7%
2010	3570	2566	360	10%
2011	5526	2240	1705	31%

- 1) Upplýsingar frá Þjóðskrá, stærstu markaðssvæði
- 2) Upplýsingar úr árskýrslum ÍLS
- 3) Upplýsingar frá Arionbanka, Íslandsbanka og Landsbankanum

Í þessum tölum eru ekki meðtaldar lánveitingar frá öðrum fjármálafyrirtækjum svo sem öðrum bönkum eða sparisjóðum. Þá vantar upplýsingar frá lífeyrissjóðum. Ljóst má vera af þessum tölum að fjármálafyrirtæki eru mjög virk í veitingu húsnæðislána og fráleitt að halda fram að þar sé einhver markaðsbrestur. Mjög ör vörubróun hefur átt sér stað hjá fjármálafyrirtækjum og íbúðakaupendum standa nú til boða bæði óverðtryggð og verðtryggð lán ýmist með föstum eða breytilegum vöxtum hjá flestum fjármálafyrirtækjum. Þá hafa bankar nú treyst fjármögnun þessara lána með útgáfu á sérvörðum skuldabréfum til fjármögnunar íbúðalána, en með þeirri fjármögnun er eytt vaxta- og lausafjárhættu vegna lána sem eru með vaxtabindingu.

Fullyrðing um að bankar og sparisjóðir veiti ekki íbúðalán utan helstu helstu þéttbýlisstaða hafa aldrei átt við rök að styðjast. Sparisjóðir hafa ávallt veitt lán á sínu starfsvæði, og sumir bankanna hafa einnig gert það um árabíl. Eðlilega hafa lánastofnanir í gegnum tíðina farið varlegar í lánveitingar á svæðum þar sem viðskipti með íbúðir eru lítil og markaðsverð því óviss. Allir þrjú stóru viðskiptabankarnir mótuðu hins vegar þá stefnu á árunum 2009 – 2010 að gera ekki greinarmun í tilboðum sínum á íbúðalánnum eftir svæðum á landinu. Skilmálar og kjör eru þau sömu fyrir alla staði á landinu. Meðfylgjandi umsögn þessari er Íslandskort þar sem útibú banka og sparisjóða eru merkt inn. Kortið sýnir skýrlega hversu vel útibúanet banka og sparisjóðakerfisins á landinu dekkar lánamarkað íbúðalána.

Taflan hér að neðan sýnir skiptingu íbúðalána bankanna stóru þriggja eftir landshlutum. Skiptingin er í meginatriðum í samræmi við skiptingu fólksfjöldans eftir landssvæðum auk þess sem taka veður tillit til þess að mun meira hefur verið byggt af íbúðarhúsnæði á suðvesturhorninu á undanförunum árum og íbúðarverð herra á fermetra. Því er líklegt að lán séu eitthvað meiri hlutfallslega þar en til svæða utan höfuðborgarsvæðisins.

Skipting íbúðalána í lok árs 2010 eftir landshlutum í %

	Arionbanki	Íslandsbanki	Landsbanki
Höfuðborgarsvæði	59	73	73
Reykjanes	6	5	12
Suðurland	10	8	
Norðurland	12	8	6
Vestfirðir	0	1	1
Vesturland	10	3	4
Austurland	3	2	4
	100	100	100

Athugasemdir við einstakar greinar

1) Takmarkanir á almenn lán

Engar breytingar eru gerðar með frumvarpinu á hámarksfjárhæð almennra lána. Þau verða áfram ákveðin með reglugerð sem ráðherra setur. Hámarkalán er nú 20 m.kr. Hámark veðsetningar er með frumvarpinu fært úr 90% í 80% og er það til samræmis við það veðsetningarhámark sem nú er notað. Reynsla sjóðsins af veitingu almennra lána með allt að 90% veðsetningu virðist ekki góð þar sem stór hluti útlánatapa sjóðsins er af slíkum lánnum. Þetta hámark var hækkað á árinu 2004 með pólitískri ákvörðun sem Alþingi staðfesti. Þá er jafnframt sett inn í lögina hámark á virði eigna samkvæmt fasteignamati sem eru lánshæfar frá sjóðnum. Miðað er við að eignir sem eru dýrari en svo að hámarkslánið er minna en 40% af fasteignamati eignarinnar séu ekki lánshæfar. Miðað við núverandi hámarkslán þýðir þetta að eignir sem hafa herra fasteignamat en 50 milljónir króna eru ekki lánshæfar. Þessi takmörkun er hluti að svári stjórnvalda til við tilmælum Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA).

Upplýst er opinberlega af stjórnendum sjóðsins að í þessu felist ekki mikil takmörkun á núverandi lánastarfsemi hans. Enda er það svo að aðeins 8% íbúða í landinu, skv. upplýsingum frá Þjóðskrá, höfðu fasteignamat sem var hærra en 50 m.kr. á árinu 2011. Þá var meðalverð í viðskiptum með íbúðir um 24,4 m.kr. á árinu 2011 skv. upplýsingum frá Þjóðskrá, en hámarkslán að fjárhæð 20 m.kr. fjármagnar að fullu í 80% veðhlutfall eignir sem kosta 25 m.kr. eða minna. Samantekið þýðir þetta að yfirgnæfandi fjöldi íbúðaeigna í landinu verður lánshæfur hjá ÍLS og meirihluti íbúðaviðskipta mun fá 80% veðsetningu við lánveitingu frá sjóðnum.

Erfitt að er að líta svo á að með þessu sé verið að koma til móts við sjónarmið ESA um að almenn lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs takmarkist við þjónustu almannaþágu, þ.e. mikilvæga þjónustu sem ekki væri staðar ef Íbúðalánasjóður (eða hið opinbera) veitti hana ekki. Þegar hefur verið rakið framboð á lánum til íbúðarviðskipta bæði frá fjármálafyrirtækjum og lífeyrissjóðum. Þessar lánareglur Íbúðalánasjóðs fela það jafnframt í sér að heimili hafa aðgang að almennum lánum frá sjóðnum óháð tekjum og óháð því hvort íbúð sem keypt er hófleg séð frá þörfum heimilisins.

SFF leggja til að almennri lánastarfsemi ÍLS verði hætt en sem aðlögun að þeirri breytingu verði hámarkslán sjóðsins lækkað í 16 m.kr. og ekki verði lánað til dýrari íbúða en 26 m.kr. að fasteignamati. Slíkt hámarkslán myndi samsvara til 80% fjármögnunar á 2 til 3 herbergja íbúð á höfuðborgarsvæðinu sem mætir þörf flestra heimila við fyrstu íbúðakaup. Þá er óeðlilegt að sjóðurinn láni til dýrari eigna en 4 – 5 herbergja íbúða í fjölbýli en algengt fasteignamat á slíkum eignum er um 26 m.kr.

2) Lán til byggingarverktaka og almennra leiguíbúða

Bodað var með yfirlýsingu stjórnvalda til ESA í október sl. að lán til verktaka til kaupa eða bygginga á íbúðum til sölu á frjálsum markaði yrði hætt. Það er efnt með þessu frumvarpi verði það að lögum. Þessi lánastarfsemi hefur alla tíð verið í beinni samkeppni við lánastarfsemi fjármálafyrirtækja enda öll þessi fyrirtæki viðskiptamenn fjármálafyrirtækja í bæði innláns- og útlánsviðskiptum. Lán ÍLS til þessara aðila hafa verið á kjörum sem fjármálafyrirtæki hafa átt erfitt með að keppa við enda nýtur sjóðurinn margháttads opinbers stuðnings eins og nánar er rakið í lið 2 hér að framan. Ekki er hins vegar áformað að hætta lánum til félaga sem annast rekstur almennra leiguíbúða, þ.e. íbúða þar sem ráðstöfun íbúða er ekki háð tekju- og/eða eignaskilyrði. Sett er inn í frumvarpið ákvæði um að skilyrði sé að þessi félög séu ekki rekin í hagnaðarskyni. Engin sérstök lagaleg umgjörð er til staðar um slík félög og óljóst hvað verður um hagnað þegar hann myndast. Til þess að þetta ákvæði hafi einhverja merkingu þurfa vera til staðar ákvæði um félagsform og hvernig hagnaði er ráðstafað. Ella er hér opin leið fyrir fyrirtæki, t.d. byggingarverktaka, að fá aðgang að lánum frá sjóðnum með því að stofna sérfélög sem formlega eru ekki rekin í hagnaðarskyni. Einnig á þessu sviði er ÍLS í beinni samkeppni við fjármálafyrirtæki enda þessi fyrirtæki viðskiptamenn hérleendra fjármálafyrirtækja. *Afstaða Samtaka fjármálafyrirtækja er að báðum þessum lánaflokkum skuli lokað.*

3) Lán til viðhalds og endurbóta húsnæðis

Ein undarlegasta eftirlegukind hallærisáranna milli 1970 og 1980 þegar skortur á lánsfé hér á landi náði hámarki er lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs til viðhalds og og endurbóta á húsnæði. Engin rök standa til þess að veita þessi lán þegar um er að ræða eignir sem fjármagnaðar hafa verið með almennum íbúðalánum hvort sem er að hálfu Íbúðalánasjóðs eða af öðrum aðilum. Lánsfjármagn til endurbóta, hvort sem um er að sér- eða fjölbýli, hefur um marga áratuga skeið verið auðfáanlegt frá fjármálafyrirtækjum á frjálsum markaði og hörð samkeppni milli fjármálafyrirtækja um veitingu þessara lána. *Afstaða Samtaka fjármálafyrirtækja er skýr um að þessum lánaflokki skuli þegar í stað lokað.*

4) Eiginfjárákvæði

Ýmis ákvæði eru í frumvarpinu ætluð til að styrkja umgjörð um sjóðinn og auka hlutverk Fjármálaeftirlits til umsjónar með starfsemi hans. Á óvart kemur að engin ákvæði eru í frumvarpinu um breytta skipan á eiginfjárvöð sjóðsins. Núverandi fyrirkomulag er að ráðherra setur honum í reglugerð markmið. Það markmið er nú að eiginfjárlutfallið sé hærra en 5%. Eiginfjárlutfall sjóðsins var við síðasta uppgjör rúmlega 2%. Reynslan sýnir að starfsemi sjóðsins er ekki áhættalaus frekar en annarra fjármálafyrirtækja. Ríkissjóður hefur þegar þurft að leggja sjóðnum til umtalsvert fé (33 milljarða króna) og ekki sér fyrir endann á því máli. Mikil umræða er alþjóðlega og hér á landi um eiginfjárkvæði á fjármálafyrirtæki til að meta réttilega áhættu í rekstri þeirra. Undarlegt er að sú umræða skuli ekki ná til ÍLS. *Skýnsamlegast er að sömu eiginfjárákvæði gildi um ÍLS og fjármálafyrirtæki og að Fjármálaeftirlit fari með eftirlit.*

5) Heimild til að reka leigufélag

Með frumvarpinu yrði ÍLS heimilað að reka leigufélag vegna fullnustuíbúða sem sjóðurinn hefur leyst til sín. Það félag, óbeint í eigu ríkissjóðs, væri þá í samkeppni við önnur leigufélög, m.a. félög sem væru lántakar frá sjóðnum. Vandséð er að það sé skynsamlegt eða verði árekstralaust. Athyglisvert er að Íbúðalánasjóði gengur mun erfiðar að losa sig við fullnustuíbúðir en fjármálafyrirtækjum. Hugsanlegt er að munurinn liggi í óraunhæfum væntingum sjóðsins um söluverð eigna og að hann tregðist við að setta sig þau verð sem í boði eru. *Samtök fjármálafyrirtækja hafa miklar efasemdir um gagnsemi þessarar heimildar.*

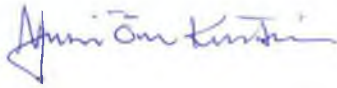
Niðurlag

Eins og má ráða af framansögðu er því frumvarpi sem hér er til umræðu verulega ábótavant og langt frá því að mæta þeim kröfum sem ESA gerði með ákvörðun sinni í júlí 2011 til breytinga á starfsemi Íbúðalánasjóðs. Að mati SFF er einboðið að fresta lögfestingu fyrirbyggjandi frumvarps og nýta næstu mánuði áður en nýtt þing kemur saman til að fara betur yfir málið og bæta úr þeim fjölmörgu annmörkum sem á því eru. Það er eðlilegt verklag meðan málið er enn til meðferðar hjá ESA.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka fjármálafyrirtækja



Guðjón Rúnarsson framkvæmdastjóri

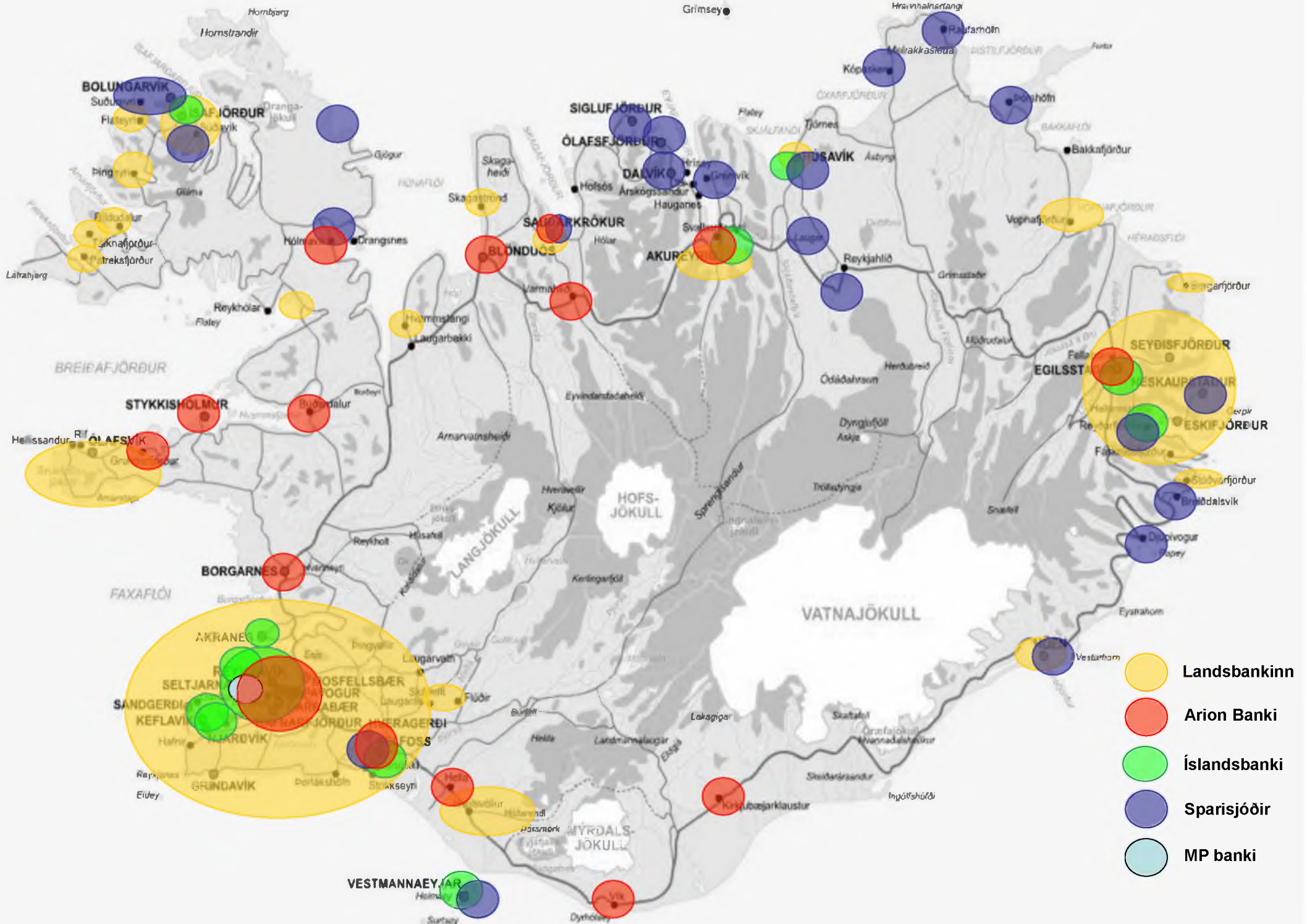


Yngvi Örn Kristinsson hagfræðingur

Fylgiskjal:

Kort sem sýnir útibú banka og sparisjóða á Íslandi

Staðsetning útibúa banka og sparisjóða á Íslandi sem bjóða íbúðalán



Útibú viðskiptabanka og sparisjóða

Landsbankinn

Höfuðborgarsvæði (8 útibú)

Akranes

Snæfellbær – Ólafsvík

Grundarfjörður

Króksfjarðarnes

Patreksfjörður

Bíldudalur

Tálknafjörður

Flateyri

Þingeyri

Ísafjörður

Súðavík

Hvammstangi

Skagaströnd

Sauðárkrókur

Akureyri

Húsavík

Vopnafjörður

Borgarfjörður Eystri

Seyðisfjörður

Egilsstaðir

Neskaupsstaður

Eskifjörður

Reyðarfjörður

Fáskrúðsfjörður

Stöðvarfjörður

Höfn í Hornafirði

Hvolsvöllur

Selfoss

Reykholt (Suðurlandi)

Þorlákshöfn

Grindavík

Garður

Sandgerði

Vogar

Keflavík

Njarðvík

Arion Banki

Höfuðborgarsvæði (9 útibú)

Borgarnes

Stykkishólmur

Grundarfjörður

Hólmavík

Búðardalur

Blönduós

Varmahlíð

Sauðárkrókur

Akureyri

Egilsstaðir

Kirkjubæjarklaustur

Vík í Mýrdal

Hella

Selfoss

Hveragerði

Íslandsbanki

Höfuðborgarsvæði (12 útibú)

Akranes

Ísafjörður

Akureyri

Húsavík

Egilsstaðir

Reyðarfjörður

Vestmannaeyjar

Selfoss

Reykjanesbær/Keflavík

MP Banki

Höfuðborgarsvæðið (2 útibú)

Sparisjóðir

-Sparisjóður Bolungarvíkur

Bolungarvík

-Sparisjóður Bolungarvíkur

Suðureyri

-Sparisjóður Strandamanna

Hólmavík

-Sparisjóður Strandamanna

Árneshreppi

-Sparisjóður Siglufjarðar

Siglufjörður

-Sparisjóður Skagafjarðar

Sauðárkrókur

-Sparisjóður Ólafsfjarðar

Ólafsfirði

-Sparisjóðurinn Svarfdæla

Dalvík

-Sparisjóður Höfðhverfinga

Grenivík

-Sparisjóður Suður-Þingeyinga

Laugar

-Sparisjóður Suður-Þingeyinga

Húsavík

-Sparisjóður Suður-Þingeyinga

Mývatn

-Sparisjóður Þórshafnar

Þórshöfn

-Sparisjóður Þórshafnar

Kópasker

-Sparisjóður Þórshafnar

Raufarhöfn

-Sparisjóður Norðfjarðar

Neskaupstað

-Sparisjóður Norðfjarðar

Reyðarfjörður

-Sparisjóðurinn í Vestmannaeyjum

Vestmannaeyjar

-Sparisjóðurinn Höfn

Hornafirði

-Sparisjóðurinn Djúpvogi

Djúpivogur

-Sparisjóðurinn Breiðdalsvík

Breiðdalsvík

-Sparisjóðurinn á Selfossi

Selfoss