

8. nóvember 2012  
201210721  
0.0

## MINNISBLAÐ

**Efni:** Til umsagnar - 9. mál frá efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis

Sú tillaga sem hér er lögð fram kann að vera til mikilla hagsbóta til neytendur og eyðir í raun óvissu um hversu mikil verðbólga kunni að verða og þannig er í raun hámarksverðbólga í raun þekkt stærð. Fyrir neytendur er það mikil framför m.v. núverandi lánaframboð verðtryggðra lána.

Frumvarpið tekur hinsvegar ekkert á hinni hlið fasteignafjármögnunar, þ.e. hvernig útlánin eiga að vera fjármögnuð. Ef sú hlið er ekki leyst er líklega ógerningur að fjármagna svona lán. Í tilfalli Íbúðalánasjóðs sækir Íbúðalánasjóður fjármögnun útlána á skuldabréfamarkaði og þau fjármögnunar-skuldabréf eru í meginatriðum með sömu eiginleika og fasteignalán til neytenda. Með því er tryggt fullt jafnvægi milli fjármögnunar (skuldahliðar) og útlána (eignahliðar) eins og fjár- og áhættustýringarstefna Íbúðalánasjóðs gengur í meginatriðum út á. Í aðdraganda þess að Íbúðalánasjóður tók til við að hanna fyrirhuguð óverðtryggð lán sjóðsins átti sjóðurinn röð funda með fullrúum frá Landssamtökum lífeyrissjóða. Á þessum fundum var farið í gegnum allar helstu megingundir skuldabréfa og ýmsa eiginleika þeirra til að sjá hvers konar fjármögnunarskuldabréf lífeyrissjóðirnir væru tilbúin að kaupa af Íbúðalánasjóði. Meðal þeirra valkosta sem ræddir voru var verðtryggð lán með 2-3% hámarksþaki á verðbólgu. Það kom skýrt fram að lífeyrissjóðirnir væru ólíklegir til að kaupa skuldabréf með slíkum eiginleikum þar sem m.a. þau væru flókin í áhættustýringu og pössuðu ekki inn í kerfi lífeyrissjóðanna. Það er því afstaða Íbúðalánasjóðs að það sé ekki hægt að fjármagna fasteignalán með þessu verðtryggingarþaki og yrði frumvarpið að lögum yrði ekki hægt að bjóða svona lán.

Það kemur ekki fram í frumvarpinu hvernig þetta eigi að vera í tæknilegri framkvæmd. Ef verðbólga fer fram yfir 2% eru það þá lánveitendur sem bera halla af þaki á verðtryggingu eða fá þeir fulla verðtryggingu en einhver óskilgreindur þriðji aðili s.s. stjórnvöld greiði verðtryggingu umfram 2%? Það er nauðsynlegt að skýra þetta nánar.

### Um einstakar greinar frumvarpsins:

Þrjár greinar frumvarpsins koma til með að varða beint starfsemi ÍLS verði frumvarpið að lögum, þ.e. 1. gr. , 2. gr. og 7. gr.

#### Um 1. gr.

ÍLS fjármagnar útlán sín með sölu íbúðabréfa á fjármálamarkaði. Þau kjör sem þar bjóðast endurspeglast í kjörum útlána sjóðsins að viðbættu vaxtaálagi. Gera má ráð fyrir að takmarkanir á verðtryggingu fjármögnunarlána hækki vexti þeirra og þar með vexti útlána.

#### Um 2. gr.

Heimild neytanda til að breyta verðtryggðu láni sínu í óverðtryggt lán getur skapað misvægi vegna fjármögnunarskuldbindinga ÍLS. Neikvæður verðtryggingajöfnuður kallar á framlag frá ríkinu sem og önnur útgjöld sem lögin kunna að valda ÍLS sbr. um 7. gr.

Um 7. gr.

Hæpið er að afturvirkni standist gagnvart fjármögnunaraðilum um þegar gerða samninga og óljóst hvað felst í að lögin gildi og eigi við um samninga sem hafa verið gerðir fyrir gildistöku þeirra.

Ber að skilja ákvæðið þannig að reikna beri upp alla gildandi samninga ÍLS, fjármögnunarsamninga og úrtlánassamninga og eftir atvikum endurgreiða ofgreitt og bæta vangreitt?