



Alþýðusamband Íslands

Nýtt félagslegt húsnæðiskerfi

Efnisyfirlit

Félagsleg húsnæðisstefna og stefna ASÍ.....	2
Markmið og hlutverk félagslegrar húsnæðisstefnu	3
Húsnæðismarkaðurinn á Íslandi	6
Hver er vandinn?	8
Rannsókn Seðlabanka Íslands á skuldavanda heimilanna	11
Niðurstaða	14
Fjármögnun félagslegs húsnæðis	15
Danska kerfið – óbeinir stofnkostnaðarstyrkir sveitarfélaga	15
Ákvörðun leigu – beinar niðurgreiðslur af hálfu ríkisins	16
Ef dönsku reglurnar giltu hér á landi?	17
Stöðugleiki um fyrirkomulagið – stöðugt framboð	19
Kostnaður fyrir ríki og sveitarfélög	20
Reglur um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis	21
Viðvarandi tekjutenging og fátæktargildir	22
Viðaukar:	24
Félagsleg húsnæðisstefna í öðrum löndum Evrópu	24
Megindrættir	24
Íbúalýðræði – danska kerfið	28
Yfirlit yfir breytingar á fjármögnun félagslegs húsnæðis í Danmörku frá 1966	30

Félagsleg húsnæðisstefna og stefna ASÍ

Íslensk verkalyðshreyfing hefur látið sig húsnæðismál launafólks varða alveg frá upphafi baráttu sinnar í byrjun síðustu aldar. Hreyfingin hefur löngum horft öfundaraugum til félaga okkar á norðurlöndunum þegar félagslegt íbúðarhúsnæði er annars vegar. Þannig hefur Alþýðusambandið beitt sér fyrir því að koma á slíku kerfi, en Héðinn Valdimarsson, formaður Dagsbrúnar og varaforseti ASÍ, lagði fram frumvarp á Alþingi 1928 um stofnun verkamannabústaða. Áherslan var ekki bara á hina fjárhagslegu hlið málsins, heldur ekki síður á að útrýma heilsuspillandi húsnæði og á hina menningar- og uppeldislegu hlið þess. Það sama gildir í dag eins og þegar forystumenn ASÍ á þriðja áratugnum gerðu sér grein fyrir því að til þess að gera þeim tekjulægri kleyft að fá öruggt og heilsusamlegt húsnæði verður hið opinbera að styrkja byggingu húsa fyrir alþýðu manna. Árið 1929 tókst að koma frumvarpi Héðins í gegnum Alþingi, þó það hafi tekið breytingum og dregið hafi verið úr framlögum hins opinbera. Þar með var lagður grunnurinn að uppbyggingu verkamannabústaðakerfisins sem síðan illu heilla var lagt af árið 1999.

Á 40. þingi ASÍ í október 2012 voru húsnæðismálin á dagskrá. Í ályktun þingsins um húsnæðismál¹ komu eftirfarandi áherslur fram:

- að fjölbreytileiki í húsnæðismálum verði augin,
- að hér verði komið á einu kerfi húsnæðisbóta sem jafni stöðu kaupenda og leigjenda
- að efla leigumarkaðinn þannig að hann verði raunverulegur öruggur valkostur
- að fólk geti valið milli mismunandi búsetuforma svo sem kaupréttar og kaupleigu
- að endurvekja félagslega húsnæðiskerfið
- að húsnæðisvextir verði lækkaðir,
 - m.a með því að leita fyrirmynda hjá þeim þjóðum sem bestum árangri hafa náð í að byggja upp húsnæðislánamarkað
- lækka kostnað við lántökur, s.s. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og lántökugjöld
- að dregið verði úr vægi verðtryggingar með því að lánastofnanir bjóði upp á hagstæðari óverðtryggð lán.

Í samræmi við þessar áherslur samþykkt þingið að verkefni ASÍ í húsnæðismálum væri, að

- að þrýsta á stjórnvöld að þau breyti fyrirkomulagi opinberra húsnæðislána til samræmis við það sem best gerist í nágrannalöndunum
- að beita sér fyrir því að leigumarkaðurinn verð eflur í samvinnu við stjórnvöld og fjárfesta
- að þrýsta á stjórnvöld að endurvekja félagslega íbúðakerfið

¹ http://www.asi.is/Portaldata/1/Resources/40__thing_asi/_lyktun_um_h_sn__ism_l_lok.pdf

Ljóst er að mikil þörf er á því að móta og framfylgja heildarstefnu stjórnvalda í húsnæðismálum. Grundvallar atriði er að móta almenna stefnu um samsetningu íbúðamassans þ.e. skiptingu hans eftir húsnæðisgerðum (einbýli, tvíbýli, 3-5 íbúða húsa eða fjölbýlishúsa) og eignarformi (eignaríbúðum, leiguíbúðum eða félagslegu húsnæði). Þá er í fyrsta lagi mikilvægt að að skýra stefnuna varðandi beinan fjárhagslegan stuðning við almenning. Þessi stuðningur þarf að vera í formi húsnæðisbóta en ekki vaxta- eða húsaleigubóta sem jafna þann mikla mun sem verið hefur á aðstoð hins opinbera eftir því hvort fjölskyldur kaupir eða leigir sér íbúð. Slík aðstoð þarf að miða að því að aðstoða fjölskyldur frá neðri fjórðungi tekna og yfir miðgildi tekna m.v. tekjudreifinguna. Í öðru lagi og samhliða þessu þarf að endurskoða almenna húsnæðislánakerfið frá grunni til að stuðla að lægri nafnvöxtum og meiri stöðugleika. Í þriðja lagi er afar mikilvægt að taka hér upp beinar niðurgreiðslur í félagslega húsnæðiskerfinu fyrir þá sem eru með tekjur undir neðri fjórðungi tekjudreifingarinnar og hafa ekki né munu hafa ráð á því að kaupa eða leigja sér húsnæði af eigin rammleik.

Á undanförunum árum hafa þær aðstæður skapast enn á ný á íslenskum húsnæðismarkaði að fjölskyldur sem ekki eiga þess kost að festa kaup á eigin húsnæði búa margar við lítið húsnæðisöryggi og hafa fáa raunhæfa valkosti í húsnæðismálum. Langir og viðvarandi biðlistar eru eftir félagslegu húsnæði sveitarfélaganna og framboð af öðru langtímaleiguhúsnæði er lítið auk þess sem markaðsleiga er svo há að lágtekjufólk stendur ekki undir henni. Fjárhagsvanda margra fjölskyldna í dag má rekja til þess að húsnæðiskostnaður er einfaldlega allt of hár. Þessar fjölskyldur hafa hvorki ráð á því að kaupa eða leigja húsnæði í núverandi kerfi. Langt er því í land til að ná því markmiðiað allir eigi kost á því að búa í öruggu og góðu húsnæði. Alþýðusambandið hefur þegar kynnt tillögur að verulegum breytingum á almenna húsnæðislánakerfinu sem lagt geta traustan grunn að fjármögnun bæði almennra íbúða en einnig verulegs hluta félagslegs húsnæðis. Með þessum tillögum vill ASÍ endurvekja hugmyndir forystumanna ASÍ frá 1928 um að koma á félagslegu húsnæðiskerfi þar sem húsnæði á viðráðanlegum kjörum standi alþýðu manna og þeim sem hafa mikla þörf fyrir opinbera húsnæðisaðstoð til boða. Verkefnið er nú sem fyrr að beita markvissum og beinum aðgerðum í húsnæðismálum til að koma í veg fyrir fjárhagsvanda tekjulágra heimila vegna húsnæðisöflunar.

Markmið og hlutverk félagslegrar húsnæðisstefnu

Í flestum ríkjum Evrópu hefur það verið talið hlutverk ríkis og sveitarfélaga að tryggja ákveðið framboð af félagslegu íbúðahúsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekjulægstu íbúanna (sjá nánar viðauka um félagslega húsnæðisstefnur í Evrópu). Umfang, eðli og form þessarar aðstoðar er margbreytileg, en algengast er að þessu hlutverki sé mætt með framboði af leiguhúsnæði þó einnig séu til kerfi sem fela í sér hægfara eignamyndun. Hér á landi var þessu hlutverki sinnt

með Byggingasjóði verkamanna sem stóð fyrir og rak verkamannabústaðakerfið² sem var eignamyndunarkerfi. Í rauninni má segja að á norðurlöndunum hafi Ísland, Noregur og Finnland byggt upp félagslegt eignamyndunarkerfi á meðan Danir og Svíar byggðu frá upphafi félagsleg húsaleigukerfi. Finnar tóku reyndar að breyta sínu kerfi á sjötta áratugnum yfir í leigukerfi. En hvers vegna þurfa opinberir aðilar að reka félagsleg húsnæðiskerfi? Ástæðan er í sjálfu sér einföld því ákveðinn hluti þjóðarinnar hefur einfaldlega ekki ráð á því hvorki eignast né leigja sér húsnæði á þeim kjörum sem almennt gilda á húsnæðismarkaði. Þetta á við um tekjulægsta hluta vinnumarkaðarins, þá hópa sem búa við sérstakar aðstæður eins og unga námsmenn, eldri borgara og öryrkja. Einnig geta einstaklingar og fjölskyldur lent í áföllum og bráða húsnæðisvanda og þurft aðstoð félagsmálayfirvalda. Þegar skoðuð er reyndsla af uppbyggingu félagslegs húsnæðiskerfis er mikilvægt að hafa í huga að úthlutunarreglurnar leiði ekki til þess að til verði félagsleg og þjóðernisleg samþjöppun sem einangrar þá sem eru efnaminni eða búa við erfiðar félagslegar aðstæður, sérstaklega börn og unglinga, frá samneyti við aðra þjóðfélagshópa. Því er mikilvægt að tryggja að íbúasamsetningin í einstökum hverfum eða íbúablokkum verði fjölbreytt og endurspegli samfélagið í heild sinni. Því þarf það að vera hluti af húsnæðisstefnunni að vinna gegn aðskilnaði og einangrun þjóðfélagshópa, sem leitt getur til myndunar fátækrahverfa eða ghetto'á.

Þessu til viðbótar verður að skoða félagslega húsnæðiskerfið í samhengi við fjölbreyttari valkosti í húsnæðismálum. Félaglega húsnæðiskerfið ætti því í raun að hafa sjálfstætt hlutverk á húsnæðismarkaði, ef sérstakar þarfir og efnahagsleg staða viðkomandi einstaklinga eða fjölskyldna gerir þeim ekki kleyft að nýta sér aðrar húsnæðislausnir. Mikilvægt er einnig að taka tillit til þess, að húsaleigumarkaður með viðráðanlegri húsaleigu þarf að styðja við hreyfanleika og sveigjanleika á vinnumarkaði. Þannig getur það skipt miklu máli fyrir hreyfanleika fólks á vinnumarkaði, að atvinnuleitendur hafi tækifæri til þess að flytja í viðunandi húsnæði þar sem vinnu er að fá. Þetta hefur til dæmis verið mikið vandamál í höfuðborginni, þar sem lítið framboð er á leiguhúsnæði og leiguverð er mjög hátt.

Með stefnu sinni og ákvörðun um fjölda nýbygginga og/eða kaupum á húsnæði geta stjórnvöld sett fram kröfur um gæði, samgöngur, heildarafkomu byggingarféлага, aðgengileika, aðbúnað fyrir fatlaða og skapað um leið tækifæri til nýsköpunar í þróun byggingaraðferða. Einnig geta þau með aðkomu sinni jafnað efnahagssveiflur í hagkerfinu.

² Kerfið byggði á því að Byggingasjóður veitti sveitarfélögum löng lán með mjög lágum vöxtum, algengast 1% raunvexti. Byggingasjóðurinn var fjármagnaður með lánum frá lífeyrissjóðum þar sem samið var um „markaðsvexti“ en ríkið lagði Byggingasjóðnum til fjármuni til að hann gæti staðið undir þeim neikvæða vaxtamun sem var á útlánum og lántöku sjóðsins. Á tíunda áratugnum var verulega sótt að þessu fyrirkomulagi með því að Alþingi dró verulega úr framlögum til sjóðsins og því gekk verulega á eigið fé sjóðsins og hann settur í gjaldþrot á endanum. Á sama tíma lentu mörg sveitarfélög, þar sem mikið hafði verið byggt af félagslegum íbúðum og fólksflótti hafði verið viðvarandi, í vandræðum með þá kaupaskyldu sem á þeim hvíldi. Þegar svo var komið var ákveðið að leysa kerfið upp með þeim hætti, að kaupskylda sveitarfélaganna var afnumin og öllum þeim sem bjuggu í félagslegum eignaíbúðum var gefin kostur á að eignast íbúðirnar með yfirtöku lánanna.

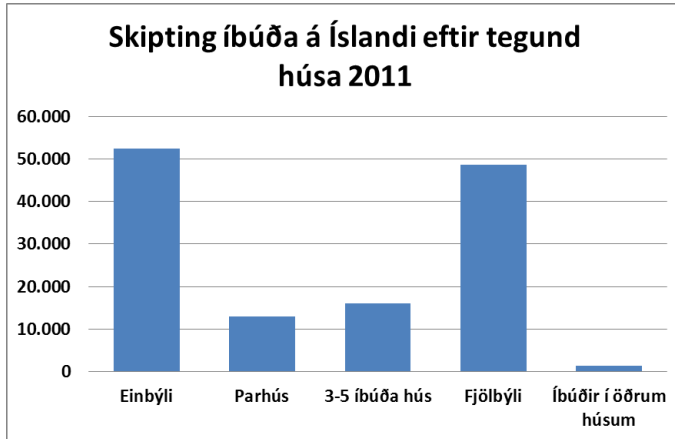
Á undanförunum áratug hafa mörg ríki endurskoðað og dregið verulega úr áherslum á félagslegar húsnæðislausnir og markaðsvætt kerfin á ýmsan hátt. Jafnframt hefur verið dregið úr áherslunni á fjárfestingar í húsnæði og áherslan færð yfir í tekjutengda aðstoð við einstaklinga. Svíar fóru þessa leið í upphafi þessarar aldar og Bretar tíu árum fyrr. Afleiðingin hefur verið, að kerfið ræður ekki lengur við að leysa úr húsnæðisþörf þeirra hópa sem viðvarandi búa við lágar tekjur. Það er hins vegar athyglisvert að Danir hafa haldið fast við þau húsnæðisþólitísku markmið sem lögð voru til grundvallar kerfinu þegar í upphafi þó þeir hafi reglulega endurskoðað virkni þess og fjármögnun. Því er það niðurstaða ASÍ að skoða bæði forsendur og uppbyggingu þessa kerfis sem hefur staðið af sér þær kollsteypur sem önnur lönd hafa farið í gegnum án þess að séð verði að þau hafi nálgast betri lausn.

Í ljósi þessara markmiða er mikilvægt að skipuleggja félagslega húsnæðiskerfið þannig að eftirfarandi verði tryggt:

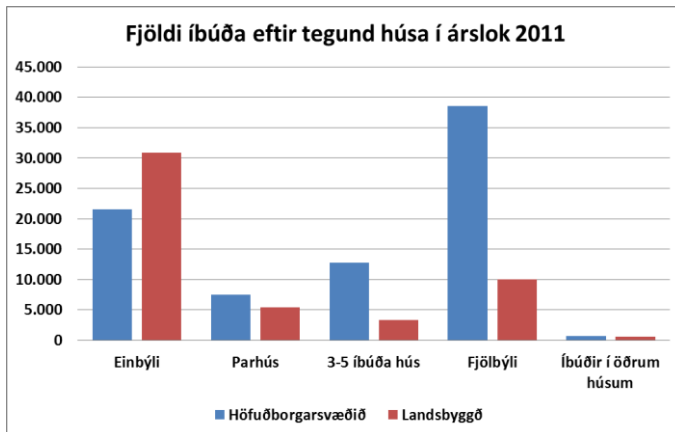
- Nægilegt framboð af félagslegu húsnæði fyrir tekjulágar fjölskyldur.
- Komið í veg fyrir að til verði stéttskipt íbúamynstur og þess í stað byggt upp kerfi með aðlaðandi húsnæðislausnum fyrir breiðan hóp landsmanna
- Húsaleiga verði í samræmi við félagsleg markmið stjórnvalda um viðráðanlega leigu sem taki ekki skyndilegum hækkunum, þó það komi ekki í veg fyrir ákveðna jöfnun innan kerfisins.
- Að reglur um útleigu séu gagnsæjar, hlutlægar og komi til móts við hópa með sérþarfir fyrir viðkomandi húsnæði.
- Að rekstur húsnæðisins sé ábyrgur, hagkvæmur og nútímalegur til að tryggja hátt þjónustustig fyrir alla íbúa á viðráðanlegu verði. Mikilvægt er að húsnæðinu sé haldið vel við, að það sé endurnýjað og endurbætt á þann hátt að það mæti kröfum samtímans og sé þannig eftirsótt af húsnæðisleitendum.
- Að íbúarnir hafi tækifæri til þess að hafa áhrif á reksturinn í eins miklum mæli og hægt er, einkum á þeim sviðum sem varða þá mest
- Að komið verði í veg fyrir að félagslega kerfið hafi neikvæð áhrif á samkeppnisaðstæður í öðrum hlutum húsnæðiskerfisins og að samkeppni innan félagslega húsnæðiskerfisins sé tryggð sem leiði til betri og hagkvæmari lausna
- Að útgjöld hins opinbera vegna þessa kerfisins verði viðráðanleg að teknu tilliti til meginmarkmiðanna
- Að félagslega íbúðakerfið verði í framtíðinni sjálfbært, en fái bein framlög frá hinu opinbera þar til
- Að félagslega íbúðakerfið styðji við efnahagsleg markmið um jöfnun hagsveiflna

Húsnæðismarkaðurinn á Íslandi

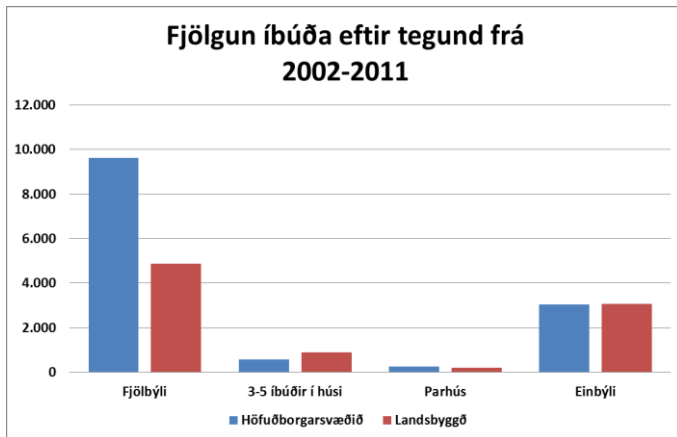
Á Íslandi voru ríflega 131 þúsund íbúðir í árslok 2011. Þar af voru um 81 þúsund á höfuðborgarsvæðinu og um 50 þúsund á landsbyggðinni. Frá árinu 2002 hafði íbúðum fjölgað um 22.500. Ef litið er til tegunda húsa skiptist íbúðafjöldinn nokkurn vegin til helminga milli einbýlis/parhús og húsa með þrjár eða fleiri íbúðir.



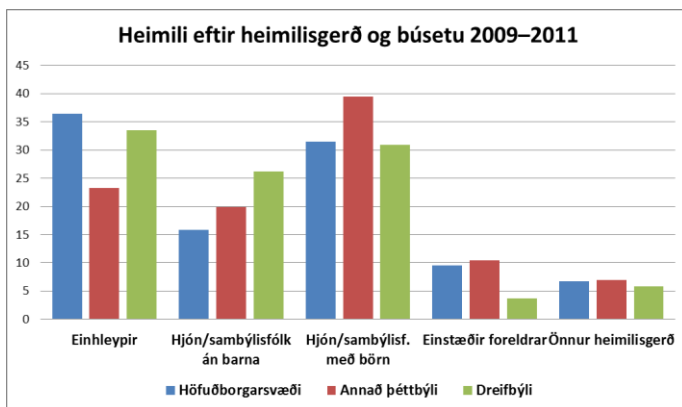
Nokkuð önnur mynd birtist ef þessi skipting er skoðuð eftir landshlutum. Þá kemur í ljós að fleiri einbýlishús eru á landsbyggðinni á meðan fjölbýlishús eru langalgengust á höfuðborgarsvæðinu. Af um 50 þúsund einbýlishúsum á landinu eru ríflega 30 þúsund þeirra staðsett á landsbyggðinni. Af um 50 þúsund íbúðum í fjölbýli eru tæplega 40 þúsund þeirra á höfuðborgarsvæðinu. Sama hlutfall á einnig við um skiptingu íbúða í 3-5 íbúða húsum.



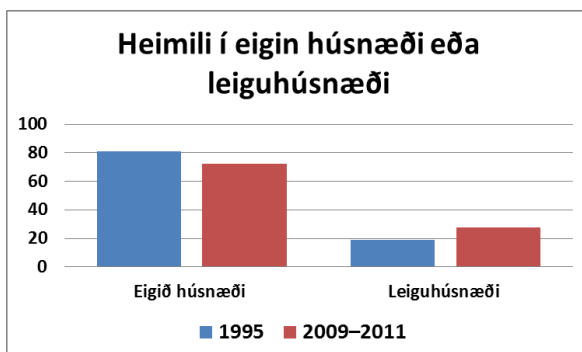
Ef litið er á skiptingu þeirra 22.500 íbúða sem byggðar hafa verið sl. áratug eða svo, kemur í ljóst að þar munar mestu um fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum, einkum á höfuðborgarsvæðinu. Næst koma einbýlishús en mun minna af öðrum tegundum húsa.



Ef litið er á samsetningu heimila eftir landshlutum samkvæmt neyslukönnunum Hagstofu Íslands kemur í ljós nokkur munur milli landssvæða. Á höfuðborgarsvæðinu eru fjölskyldur með börn um 40% heimilanna á meðan barnlausar fjölskyldur eru ríflega 50%. Í öðrum þéttbýliskjörnum snýst þetta við, þar eru fjölskyldur með börn um 50% heimilanna á meðan barnlausar fjölskyldur eru um 40%. Í dreifbýli eru barnlausar fjölskyldur hins vegar um 60% heimilanna á meðan barnafjölskyldur eru um 35%.

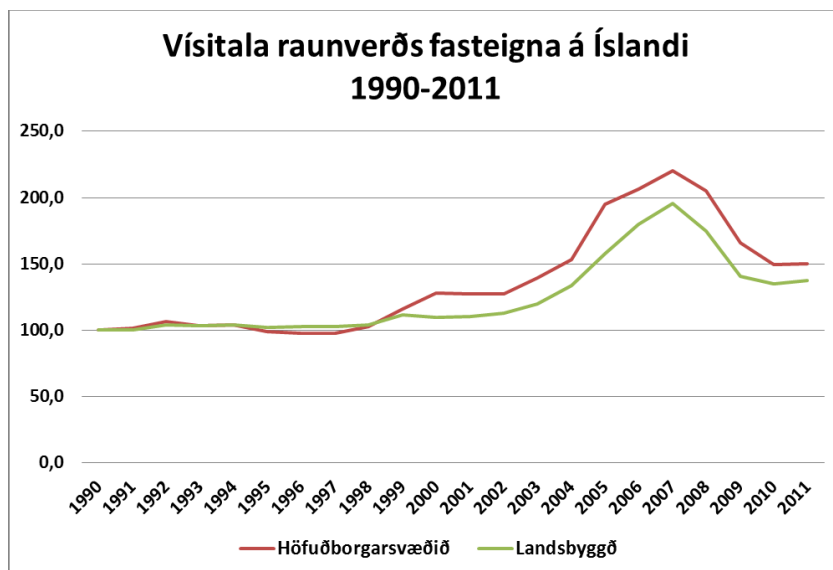


Í neyslukönnun Hagstofunnar er sérstaklega fylgst með því hvort þátttakendur í úrtakinu búi í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar hefur vægi leigumarkaðarins farið vaxandi undanfarin rúman áratug. Árið 1995 bjuggu ríflega 80% þátttakenda í eigin húsnæði en þetta hlutfall hafði lækkað í 73% á árunum 2009-2011.

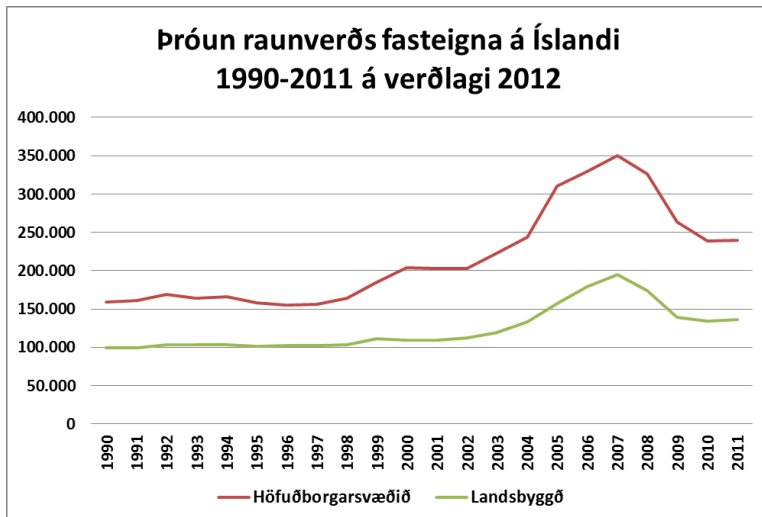


Hver er vandinn?

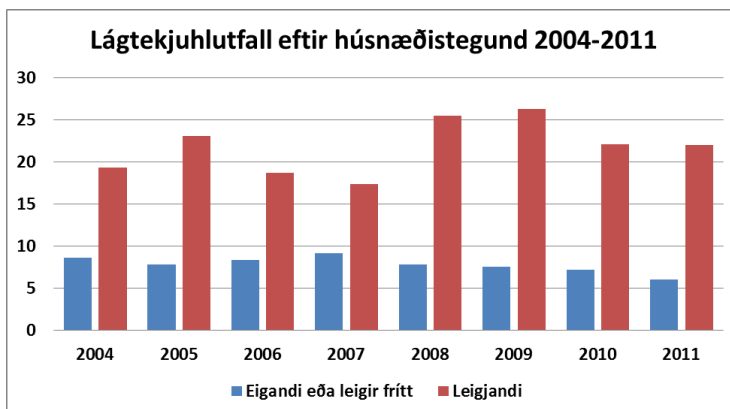
Ljóst er að vandinn á húsnæðismarkaði var farinn á láta á sér bera fyrir efnahagshrunið í október árið 2008. Það má m.a. rekja til verulegrar hækkunar á húsnæðisverði, en upp úr 2000 og fram til 2008 nánast tvöfaldaðist raunverð fasteigna á Íslandi. Mest var hækkunin á höfuðborgarsvæðinu, en húsnæðisverð á landsbyggðinni hækkaði einnig mikið. Frá 2008 hefur fasteignaverð lækkað mjög mikið að raunvirði, eða um ríflega 30%. Þó svo þessi lækkun komi nýjum kaupendum til góða er ljóst, að þeir sem voru með miklar skuldir fyrir hrun og þeir sem keyptu meðan fasteignaverð fór með himinskautum sitja áfram uppi með hækkun skulda vegna hárra vaxta og verðbólgu.



Það er einnig nauðsynlegt að skoða þessa þróun raunverðs fasteigna m.v. verð per fermeter. Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði fermetraverðið úr um 150 þús.kr. í lok tíunda áratugar síðustu aldar og náði hámarki í 350 þús.kr. á árinu 2007, en var komið niður í tæplega 250 þús.kr. árið 2011 m.v. verðlag ársins 2012. Á landsbyggðinni var fermetraverðið hins vegar ekki nema 100 þús.kr. á fermetra og hækkaði í um 200 þús.kr. þegar það var hæst en er nú tæplega 150 þús.kr. Ljóst er að greiðslubyrði og húsaleiga er mjög mismunandi milli landshluta vegna þessa og þar af leiðandi líkur á að greiðsluvandi heimila sé einnig mismunandi.

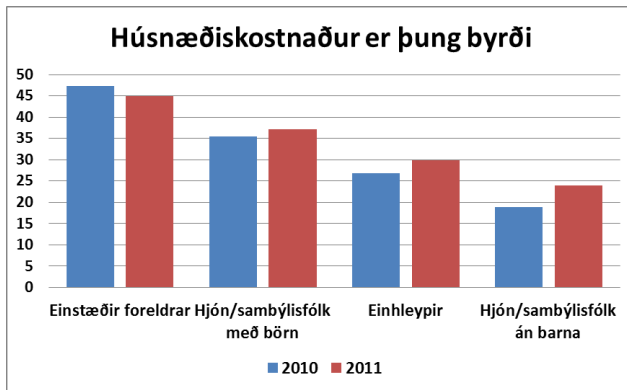


Ef skoðuð er könnun Hagstofunnar á tekjudreifingu landsmanna og hún sett í samhengi við tegund húsnæðis kemur í ljós að tekjulág heimili eru frekar á leigumarkaði en tekjuhærri. Á árunum 2004-2007 voru á bilinu 15-20% leigjenda með tekjur undir lágtekjumörkum³ á meðan 5-7% húsnæðiseigenda (og þeir sem bjuggu frítt) voru undir þessum mörkum. Eftir hrun hækkaði hlutfall leigjenda sem eru undir lágtekjumörkunum í ríflega 25% en hefur nú lækkað aftur sem má að líkindum m.a rekja til þess að mest áhersla hefur verið lögð á að hækka lægstu laun í kjarasamningum undanfarinna ára. Ekki liggja fyrir upplýsingar um stöðu mála fyrir 2004, en Hagstofan hóf birtingu þessara ganga þá, en ætla má að þetta hlutfall hafi hækkað frá því fyrir 2004 vegna hækkandi húsnæðisverðs.

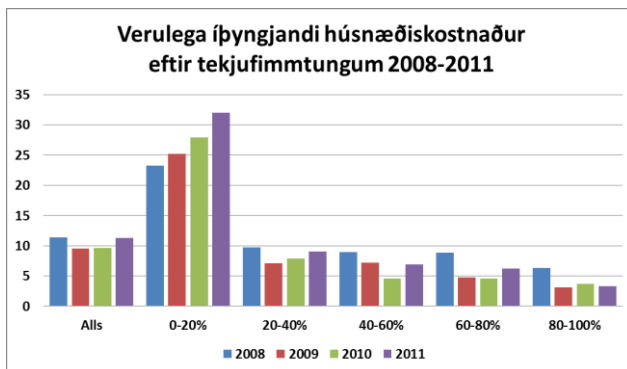


Ef litið er á fjölda þeirra sem eru í vanda með greiðslubyrði vegna húsnæðis í könnun Hagstofunnar kemur í ljós að barnafjölskyldur eru í meiri vanda en barnlausar fjölskyldur. Um 45% einstæðra foreldra og 35% hjóna/sambýlisfólks með börn telur að byrði vegna húsnæðiskostnaðar sé þung. Fjórðungur einhleypra telur sig í vanda og innan við fimmtungur hjóna/sambýlisfólks án barna.

³ Lágtekjumörk miðast við 60% af miðgildi ráðstöfunartekna á neyslueiningu og er lágtekjuhlutfallið fjöldi þeirra einstaklinga sem eru undir þessum tekjuviðmiði.



Ef litið er á þau heimili sem telja sig í verulega þyngjandi vanda með húsnæðiskostnað eftir hrun kemur athyglisverð mynd í ljós. Aðeins um 10% þjóðarinnar telur sig vera í svo miklum vanda, en ef litið er á þá allra tekjulægstu, þá sem eru í neðsta tekjufjórðungnum, var hlutfallið ríflega fimmtungur árið 2008 en hefur vaxið í um þriðjung árið 2011.



Samantekið má af þessum gögnum Hagstofunnar draga upp þá mynd, að barnafólk með lágar tekjur sem býr í leiguhúsnæði sé sá hópur sem á í mestum vanda með að ráða við húsnæðiskostnað sinn.

En segir það alla söguna? Getum við af þessum gögnum dregið þá ályktun að það sé frekar lágtekju barnafólkið í leiguhúsnæði en eigin húsnæði sem er í vanda – vitum við hversu stór hluti barnafjölskyldna búa í leiguhúsnæði? Er ekki líklegt að flestir „hrekist“ yfir í kaup á íbúð þegar börnin koma til sögunnar að tryggja fjölskyldunni húsnæðisöryggi – hvort sem fjölskyldan hefur raunverulega áhuga og auraráð til eða ekki. Vitum við hversu margar ungar fjölskyldur sem keyptu í uppsveiflunni hafa lent í vanda vegna þessa – sérstakega þegar haft er í huga að enginn annar valkostur en dýrt „eigið“ húsnæði eða „dýrt og óöruggt“ leiguhúsnæði stóð þeim til boða. Vafalaus voru margir í þessum hóp í vanda þegar fyrir hrun og enn fleiri eftir. Ein leið til að skyggjast að baki þessum tölum er að skoða niðurstöður úr rannsókn Seðlabanka Íslands á greiðslu- og skuldavanda heimilanna.

Rannsókn Seðlabanka Íslands á skuldavanda heimilanna

Í kjölfar hrunsins var Seðlabanka Íslands falið að gera umfangsmikla rannsókn á afleiðingum þess fyrir skulda- og greiðslubyrði heimilanna. Um var að ræða viðamikla könnun sem náði til yfir 90% allra heimila í landinu⁴.

Meginniðurstöður rannsóknarinnar voru, að hlutfall skuldsettra heimila í greiðsluvanda nær tvöfaldaðist frá ársbyrjun 2007 og fram að hruni, úr 12½% í 23½%.

Hlutfall þeirra heimila sem voru í vanda náði hámarki í um 27½% haustið 2009 eftir að frystingum gengistryggðra lána lauk, en lækkaði í kjölfar greiðslujöfnunar, hækkunar launa og endurútreiknings ólöglegra lána.

Um 20% voru í greiðsluvanda undir lok tímabilsins á móti um 25% ef ekki hefði komið til aðgerða.

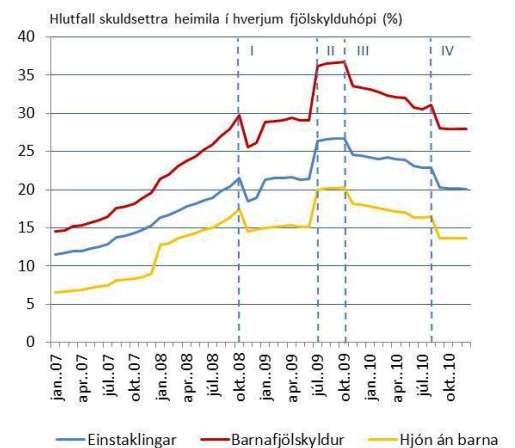
Líkur á greiðsluvanda aukast með lakkandi tekjum.

Flest heimili í greiðsluvanda eru tekjulág heimili.

Áhrif endurútreiknings ólöglegra lána til hlutfallslegrar fækkunar heimila í greiðsluvanda fara vaxandi eftir tekjum.

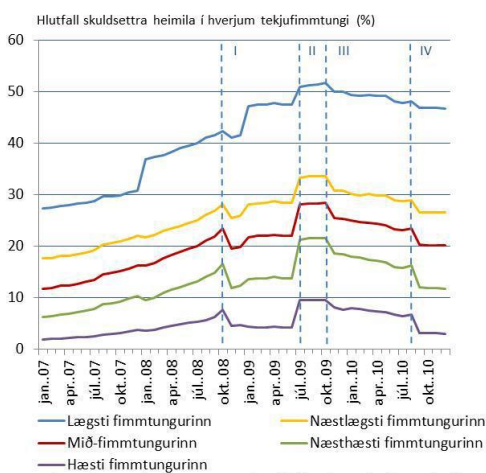
Niðurstöður fyrir ólíkar fjölskyldugerðir staðfesta að barnafjölskyldur eru líklegastar til þess að vera í greiðslu- og skuldavanda.

Hlutfall skuldsettra heimila í greiðsluvanda eftir fjölskylduhópum



I: Frystingar á mörgum gengistryggðum lánum hefjast, II. frystingum lýkur og greiðslujöfnun gengistryggðra húsnæðislána tekur við, III. greiðslujöfnun verðtryggðra húsnæðislána hefst, IV: endurútreikningur á gengistryggðum lánum á sér stað.
Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Hlutfall skuldsettra heimila í greiðsluvanda eftir tekjuhópum¹



1. Heimili eru í lægsta tekjufimmtungnum ef meðalráðstöfunartekjur þeirra yfir allt tímabilið eru lægri en 175 þ.kr. á mánuði, meðalráðstöfunartekjur næstlægsta fimmtungsins eru á bilinu 175-263 þ.kr. á mánuði, tekjur miðfimmtungsins eru 263-375 þ.kr. á mánuði, tekjur næsthæsta fimmtungsins eru 375-545 þ.kr. á mánuði og meðalráðstöfunartekjur hæsta fimmtungsins eru umfram 545 þ.kr. á mánuði.
Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Það þarf ekki að koma á óvart þar sem barnafjölskyldur eru oft verulega skuldsettar vegna íbúða- og bílakaupa auk þess að vera með hlutfallslega háa framfærsluþörf.

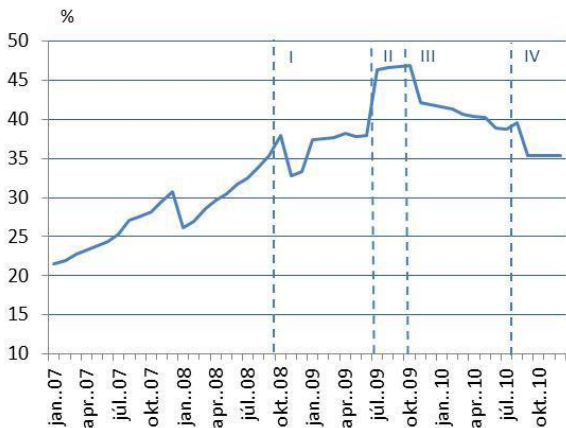
(Það er athyglisvert að ef horft er til bæði greiðslu- og skuldavanda (þ.e. að fjölskyldurnar eru með neikvætt eigið fé) eru einungis 13½% barnafjölskyldna í greiðslu- og skuldavanda undir lok tímabilsins eða rúmlega 4 þúsund fjölskyldur.)

⁴ Umfjöllun þessi byggir á kynningu Þorvarðar Tjörva Ólafssonar og Karenar Á. Vignisdóttur á „Staða íslenskra heimila í aðdraganda og kjölfar hrunsins. Lokaniðurstöður á greiningu á stöðu íslenskra heimila“. Þau eru hagfræðingar á hagfræði- og peningastefnusviði Seðlabanka Íslands, sjá <http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=9536>

28% barnafjölskyldna eru líklegar til að vera í greiðsluvanda í lok tímabilsins eða um 10.250 fjölskyldur með 17.100 börn.

Greiðsluvandi er mun umfangsmeiri á meðal barnafjölskyldna en heimila án barna.

Hlutfall ungra foreldra sem tók húsnæðislán 2006-2008 sem er í greiðsluvanda¹



1. Hlutfall heimila þar sem elsti fjölskyldumeðlimurinn er yngri en 40 ára og tekið var fasteignalán 2006-2008, þar sem ráðstöfunartekjur duga ekki til að standa undir bæði greiðslubyrði lána og lágmarksframsælsu (að teknu tilliti til 60% álags á framsælsuviðmið). I: Frystingar á mörgum gengistryggðum lánum hefjast, II: frystingum lýkur og greiðslujöfnun gengistryggðra húsnæðislána tekur við, III: greiðslujöfnun verðtryggðra húsnæðislána hefst, IV: endurútreikningur á gengistryggðum lánum á sér stað.

Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Umfang greiðsluvanda minnkar með aldri eins og við er að búast og er meira í nýjum hverfum sem byggðust að miklu leyti upp í uppsveiflunni.

Hópur sem varð fyrir afar miklum skelli eru ungar barnafjölskyldur sem tóku húsnæðislán seint í uppsveiflunni.

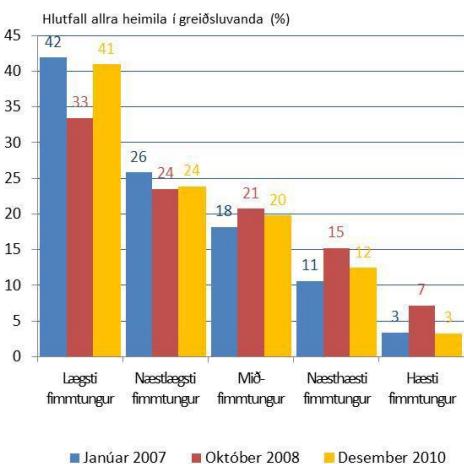
Hlutfall þeirra í greiðsluvanda jókst úr 21½% í ársbyrjun 2007 í um 47% um haustið 2009 uns það lækkaði í um 35% í árslok 2010.

Börn þessa hóps eru 35% allra barna sem eiga foreldra í greiðsluvanda.

Mikill meirihluti húseigenda sem er bæði í greiðslu- og skuldavanda var með gengistryggð lán.

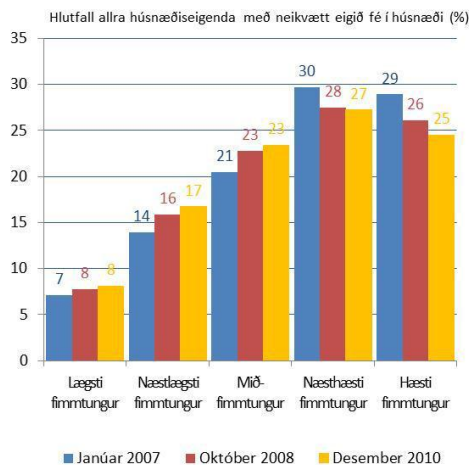
Sjötti hver húseigandi með gengistryggð lán var í bæði greiðslu- og skuldavanda undir lok tímabilsins samanborið við 6% þeirra sem eru með öll lán í krónum.

Tekjudreifing heimila í greiðsluvanda



Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Tekjudreifing húseigenda í skuldavanda

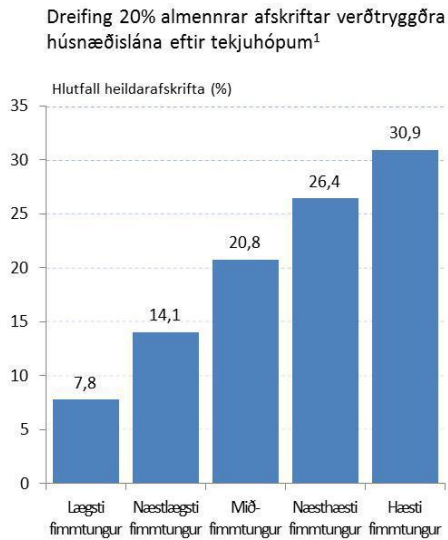


Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

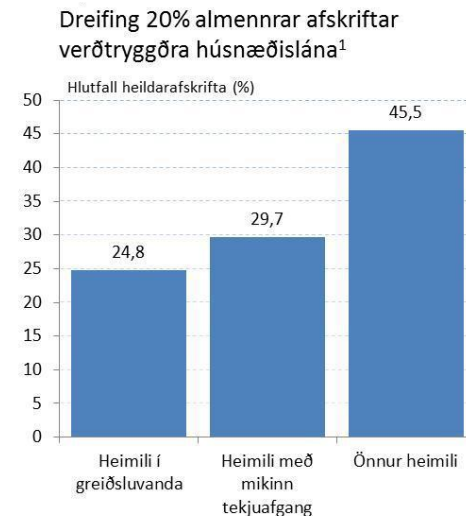
Tveir af hverjum þremur í greiðsluvanda eru tekjulág heimili en þau eru einungis fjórðungur heimila í skuldavanda. Rúmlega helmingur heimila í skuldavanda eru tekjuhá heimili.

Rúmlega helmingur heimila í greiðslu- og skuldavanda tilheyrir næstlægsta og miðtekjuhópnum á meðan að fimmtungur tilheyrir tekjulægsta hópnum.

Tveir tekjuhæstu hóparnir virðast hafa notið verulega góðs af endurútreikningi ólöglegra gengislána.



1. Við gerum ráð fyrir 20% almennri lækun verðtryggðra húsnæðislána í desember 2010, sem leiðir til heildarafskriftar að upphæð 260,8 ma.kr. Við tökum ekki tillit til þess hvernig slík afskrift yrði í raun fjármögnuð. Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.



1. Við gerum ráð fyrir 20% almennri lækun verðtryggðra húsnæðislána í desember 2010, sem leiðir til heildarafskriftar að upphæð 260,8 ma.kr. Við tökum ekki tillit til þess hvernig slík afskrift yrði í raun fjármögnuð. Heimili með mikinn tekjuafgang eru með meira en 200 t.kr. afgangi á mánuði eftir greiðslur af lánnum og lágmarksframfærslu. Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Seðlabankinn reiknaði út hvaða áhrif almenn 20% lækun verðtryggðra húsnæðislána hefði á þessi heimili. Í ljós koma að 57% af aðgerðinni myndi falla tekjuháum heimilum í skaut samanborið við tæplega 22% til tekjulágra. Um fjórðungur afskrifta færi til heimila í greiðsluvanda sem er minna en heimili með mikinn tekjuafgang hlytu.

Samandregið er það mat Seðlabankans að um 20% skuldsettra heimila hafi verið í greiðsluvanda í desember 2010 í kjölfar endurútreiknings gengislána, hækkunar launa og innleiðingar greiðslujöfnunar fasteignalána.

Það er einnig athyglisvert, að fátt bendir til þess að þær aðgerðir sem komu til framkvæmda af hálfu stjórnvalda að þeim tíma loknum hafi dregið verulega úr umfangi greiðsluvanda þar sem afrakstur þeirra skilaði sér að takmörkuðu leyti til þess hóps.

Ljóst er að greiðsluvandinn í kjölfar hrunsins er útbreiddastur meðal barnafjölskyldna með miðlungstekjur og tekjulágra einhleypinga, þar sem fyrrgreindi hópurinn hefur í mörgum tilvikum gengistryggð lán á meðan sá síðarnefndi er í flestum tilvikum með öll sín lán í krónum.

Um 37½% skuldsettra húseigenda var í skuldavanda í desember 2010 en athygli vekur að margir tekjulágir húseigendur höfðu borð fyrir báru og gátu þolað lækun eiginfjár án þess að lenda í skuldavanda.

Flest heimili í skuldavanda eru tekjuhá heimili á meðan að flest heimili í greiðsluvanda eru tekjulág.

Afrakstur 110% leiðarinnar og sérstöku vaxtaniðurgreiðslunnar virðist að verulegu leyti hafa fallið í skaut heimila sem eru ekki í greiðsluvanda og því haft takmörkuð áhrif á umfang greiðsluvandas.

Almenn 20% afskrift verðtryggðra fasteignalána, sem hefur verið nokkuð í umræðunni og kostar skv. útreikningi Seðlabanka Íslands tæpa 261 ma.kr., fellur í sömu gryfju þar sem einungis um fjórðungur slíkrar niðurfærslu myndi skila sér til heimila í greiðsluvanda enda færi um 57% afskriftanna til tekjuhárna heimila.

Ýmislegt bendir til þess að almennar aðgerðir til breytinga á skatt- og tilfærslukerfinu hafi verið betur sniðnar að heimilum í greiðsluvanda.

Niðurstaða

Alþýðusambandið hefur m.a. á grundvelli þessara upplýsinga frá Hagstofu Íslanda og Seðlabanka Íslands unnið að útfærslu aðgerða til þess að draga úr greiðsluvanda heimilanna. Það vekur athygli í niðurstöðum Seðlabankans að sú aðgerð sem hafði mest áhrif á greiðsluvanda heimilanna, fyrir utan dóm Hæstaréttar um hin ólögmetu gengistryggðu lán, var greiðslujöfnun húsnæðislána. Aðrar kostnaðarsaman aðgerðir höfðu hins vegar lítil áhrif til lausnar greiðsluvanda þorra heimila, einkum tekjulágra barnafjölskyldna, en hjálpuðu vafalaust til við að takast á við skuldavanda tekjuhárna heimila.

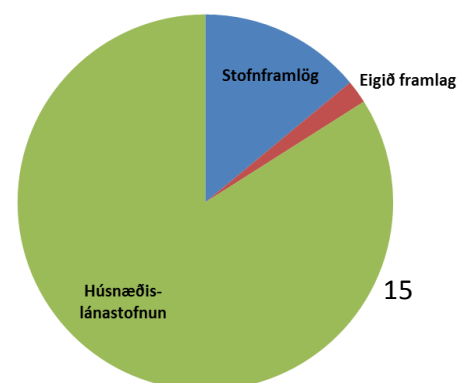
Fjármögnun félagslegs húsnæðis

Þegar horft er til þess hvernig aðrar þjóðir, einkum á Norðurlöndunum og norðurhluta Evrópu, fjármagna félagslegt húsnæði er meginreglan sú að verkefnið skiptist milli ríkis og sveitarfélaga. Aðkoma sveitarfélaganna byggir á því að í þessum löndum er aldagömul hefð fyrir því að félagsleg aðstoð og framfærsluskylda hvílir á þeim. Jafnframt fara sveitarfélögin með skipulagsmál og úthlutun lóða og því nærtækt að þau sjái um þennan þátt húsnæðismála. Þegar litið er til reksturs húsnæðisleigufélaga er ljóst að lang stærsti hluti kostnaðar við húsnæði er fjármagnskostnaður vegna stofnkostnaðar þó byggingakostnaður og stærð íbúða skipti einnig miklu máli. Skilvirkasta leiðin til þess að lækka húsnæðiskostnað lágtekjufólks er að lækka fjármagnskostnað með beinum framlögum, en einnig að draga úr byggingakostnaði með stofnkostnaðarstyrkjum. Danir, Svíar og Finnar hafa t.d. útfært þetta með þeim hætti að sveitarfélögin leggja fram ýmist styrki eða vaxta- og afborgunarlaus langtímalán í upphafi en ríkið leggi húsnæðisfélögunum til rekstrarstyrki í formi niðurgreiðslu á vöxtum. Í öllum löndunum byggir stærsti hluti fjármögnunar á almennum húsnæðislánnum til langs tíma (35-45 ára) með tiltölulega föstum vöxtum. Samhliða lántökunni fær viðkomandi húsnæðisfélag samning við ríkið um framlög sem tryggir því ákveðið öryggi í fjármögnun. Annan kostnað við rekstur húsnæðisfélagsins verður að standa straum af með húsaleigu og mjög stífar reglur og aðhald er að rekstri félaganna þar sem óheimilt er að reka þau með tapi.

Danska kerfið – óbeinir stofnkostnaðarstyrkir sveitarfélaga

Það vekur athygli að Danir hafa í ríkari mæli staðið vörð um grundvallar markmið félagslega húsnæðiskerfisins og forðast margar af þeim breytingum, sem önnur ríki Evrópu gripu til og leitt hafa til þess að dregið hefur verið úr framlögum til félagslegu húsnæðiskerfanna eða jafnvel leitt þau í hreinar ógöngur. Það er því forvitnilegt að skoða hvernig Danir hafa staðið að þessu því í dag er danska kerfið nærri því að vera sjálfbært, þar sem leigugreiðslur af félagslegu húsnæði, þar sem lán hafa verið greidd upp, standa undir verulegum hluta bæði stofnframlaga og rekstrarframlaga ríkisins. Ef tekið er mið af danska félagslega húsnæðiskerfinu, það sem nefnt er „almene boliger“ eru kaup eða bygging félagslegs húsnæðis fjármögnuð með eftirfarandi hætti:

- Framlag íbúanna er 2%
 - Framlagið er endurgreitt þegar viðkomandi flytur út
- Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%
 - Framlag sveitarfélaganna er vaxtalaust og verður endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður húsnæðisfélagsins leyfa, en þó eigi síðar en eftir 50 ár. Er í reynd að



mestu ígildi stofnkostnaðarstyrks og hefur oft verið í formi þess að sveitarfélögin leggja fram lóðir án endurgjalds

- Almenn lán frá sérhæfðum húsnæðislánastofnunum⁵ upp á 84%
 - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðislána en ríkið styrkir húsnæðisfélagið með vaxtaniðurgreiðslu eftir ákveðnum reglum
 - Velferðarráðuneytið í samstarfi við fjármálaráðuneytið og atvinnuvegaráðuneytið ræður því hvernig lánið er með tilliti til vaxta til þess að lágmarka langtíma vaxtakostnaðinn og þar með umfang styrks ríkisins
 - Lánstími þessara lána er 35 ár sem er 5 árum lengri en hefðbundin húsnæðislán
 - Sveitarfélögin hafa veitt húsnæðisfélagunum ábyrgð fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins, þannig að ef miðað er við 84% veðhlutfall ábyrgist sveitarfélagið í reynd 22,6% af eftirstöðvum lánsins. Þetta ábyrgðarhlutfall gildir allan lánstímann óháð niðurgreiðslu lánsins og hefur tryggt lægri vexti á skuldabréfamarkaði

Ákvörðun leigu – beinar niðurgreiðslur af hálfu ríkisins

Eins og áður sagði tryggir ríkið húsnæðisfélagunum styrk til að niðurgreiða fjármagnskostnaðinn. Til að ná markmiðinu um að vextir á markaði og breytingar á þeim hafi enginn áhrif á leiguna er þetta gert með því að setja hámark á þann fjármagnskostnað húsnæðisfélaga sem tekið er tillit til við útreikning leigunnar – nefnt íbúagreiðsla. Lengst af hefur þetta hámark verið 3,4% af stofnkostnaði viðkomandi eignar á ári.

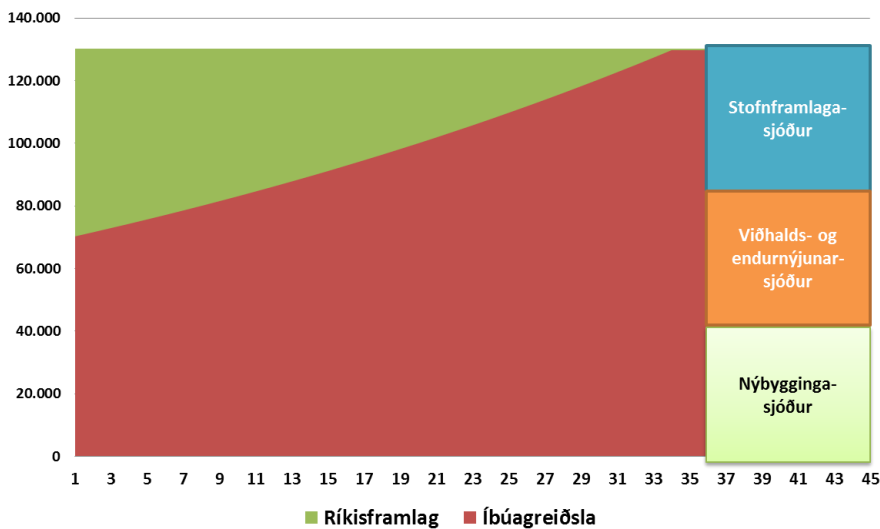
Í Danska kerfinu hefur verið miðað við það að kostnaður íbúanna vegna leigu sé u.þ.b. 20% af tekjum fjölskyldunnar eftir skatta. Þetta hlutfall hefur því tekið nokkrum breytingum í tímans rás og er nokkuð tengt byggingakostnaði og markaðsverði íbúðahúsnæðis. Nýverið hefur komið til álita að lækka þetta viðmið niður í allt að 2,8% af stofnkostnaði og lengja endurgreiðslutíma lána í 40-45 ár til að mæta verulegri hækkun fasteignaverðs.

Íbúagreiðsla hækkar síðan árlega um sem nemur $\frac{3}{4}$ af hækkun vísitölu neysluverðs eða hækkun launavísitölunnar, eftir því hvor þeirra er lægri. Þetta þýðir að þessi þáttur leigunnar, sem er á bilinu 65-85% af heildarrekstrarkostnaði húsfélagsins, hækkar ekki í takt við verðlag og því dregur þetta verulega úr hækkun húsaleigunnar yfir tíma.

Þar sem algengast er að almennu húsnæðislánin séu með föstum óverðtryggðum vöxtum, þýðir þetta að smátt og smátt hækkar hlutur leigjandans í fjármagnskostnaði og framlag ríkisins lækkar í hægum skrefum. Samhliða þessu ætti hagur viðkomandi leigjanda að fara batnandi þar sem kaupmáttur hans eykst hraðar en hækkun leigunnar – og því lækkar vægi leigunnar í útgjöldum ár frá ári.

⁵ Sjá tillögur ASÍ um nýtt húsnæðislánakerfi

Þróun ríkisframlaga og íbúagreiðslu yfir tíma



Samkvæmt bæði lögum um félagslegt húsnæði og reglum sveitarfélaganna verður að innheimta allan annan rekstrarkostnað með leigunni. Óheimilt er að reka húsnæðissamvinnufélag með tapi og þurfa

stjórnir félaganna að leggja rekstraráætlun komandi árs fyrir sveitarstjórn til samþykktar. Samkvæmt lögum og húsaleigusamningum er hægt er að hækka húsaleigu með 3ja mánaða fyrirvara til að mæta eðlilegum rekstrarkostnaði.

Það er athyglisvert að til að tryggja langtíma stöðugleika leigjenda er gerður skuldbindandi samningur milli ríkisins og húsnæðissamvinnufélaganna um framlög ríkisins til lækkunar fjármagnskostnaðar. Þetta þýðir að breytingar á löggjöf um fjármögnun félagslegs húsnæðis, hvort heldur er vegna hlutdeildar íbúanna, stofnframlaga sveitarfélaga eða niðurgreiðslu ríkisins með rekstrarframlögum, hefur ekki áhrif á fyrri samninga.

Þar sem húsnæðissamvinnufélögin og íbúar þeirra bera takmarkaða ábyrgð á vaxtabyrðinni er gert ráð fyrir því í danska kerfinu, að ríkið geti krafist skuldbreytinga á lánum, ef vextir lækka á skuldabréfamarkaði. Þetta ákvæði hefur ítrekað verið nýtt undanfarin áratug í takt við lækkandi húsnæðisvexti á markaði og sparað ríkissjóði umtalsverða fjármuni.

Stofnframlög sveitarfélaga eru skilgreind sem vaxta- og afborgunarlaus lán, sem endurgreidd eru þegar fjárhagur húsnæðissamvinnufélaganna leyfir. Oftast gerist þetta þegar almennu húsnæðislánin hafa verið greidd upp, en þau eru vaxtalaus. Vaxtaleysi stofnframlaganna veldur því að mestur hluti framlagsins er í reynd styrkur og varanleg lækkun leigu.

Eftir endurgreiðslu almennra lána og stofnframlaga skiptist íbúagreiðslan nokkuð jafnt milli stofnframlagasjóðs, viðhalds- og endurnýjunarsjóðs og nýbyggingasjóðs viðkomandi byggingafélags. Í dag standa þessir sjóður fyrir stofnframlögum sveitarfélaganna og veittir eru styrkir fyrir verulegum og kostnaðarsömum endurbótum gamalla húsnæðisfélaga.

Ef dönsku reglurnar giltu hér á landi?

Samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á síðasta ári er meðalverð 100 fm. 3ja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu 24,8 mill.kr. Ef við gerum ráð fyrir að þessi íbúð yrði

fjármögnuð samkvæmt eftirfarandi reglum danska félagslega húsnæðiskerfisins má sjá hver leigan yrði.

Stofnframlög	14%	3.472.000
Eigið framlag	2%	496.000
Húsnæðislánastofnun	84%	20.832.000
Vextir 7%, lánstími 40 ár og verðbólga 2,5%		

Íbúagreiðsla á mán.	3,40%	70.267
Leiga (m.v. 80/20% fjármagn og annar rekstur) á mán.		87.833
Afborgun og vextir láns á mán.		130.216
Styrkur frá ríkinu (mismunur) á mán.		59.949

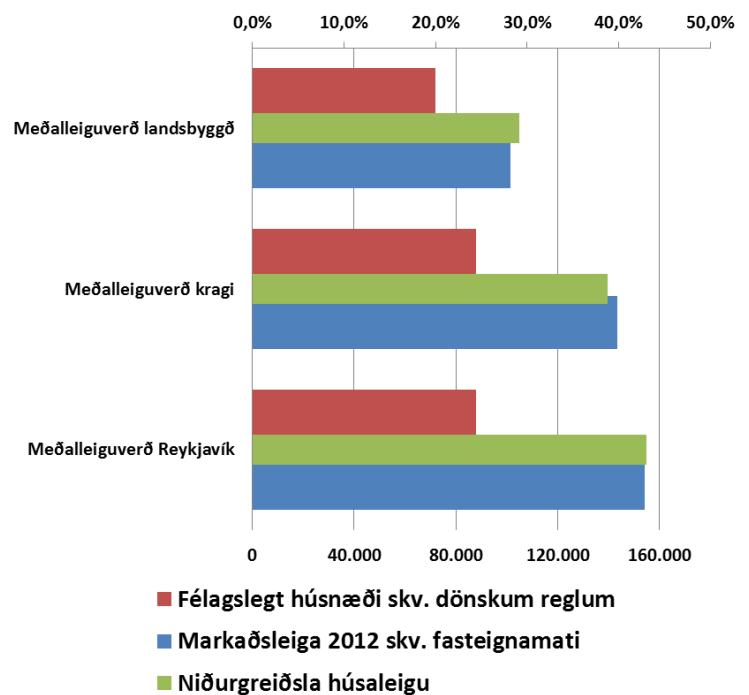
Samkvæmt þessu dæmi yrði hámark fjármagnskostnaðar við útreikning húsaleigu á fyrsta ári eftir byggingu eða kaup íbúðarinnar 3,4% á ári, eða ríflega 70 þús.kr. á mánuði. Raunverulegur kostnaður vegna vaxta og afborgana af láninu er hins vegar ríflega 130 þús.kr. á mánuði og því verður rekstrarstyrkur ríkisins í þessu dæmi um 60 þús.kr. á mánuði. Í Danmörku er algengt að fjármagnskostnaður (íbúagreiðsla) sé um 67% af heildarrekstrarkostnaði húsnæðisins en þar sem vextir hér á landi eru mun hærri verður að gera ráð fyrir að þessi liður sé umtalsvert hærri hér. Samkvæmt uppgjöri Félagsbústaða Reykjavíkur var fjármagnsliðurinn 84% af rekstri þannig að hér er miðað við 80%. Samkvæmt því yrði mánaðarleiga þessarar íbúðar um 88 þús.kr. á mánuði. **Markaðsleiga og félagsleg leiga skv. dönskum reglum**

Ætla má að sambærileg íbúð á landsbyggðinni kosti um 17 mill.kr. og skv. sömu forsendum yrði mánaðarleigan 72 þús.kr. á mánuði.

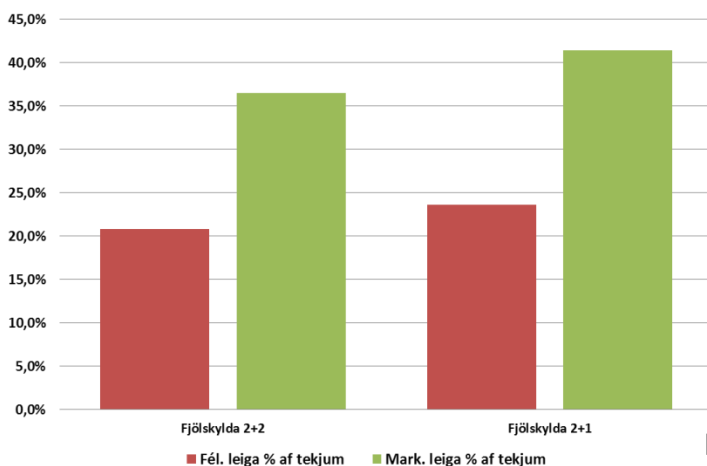
Á eftirfarandi mynd má sjá samanburð á húsaleigu í félagslegu húsnæði á höfuðborgarsvæðinu, Suðvesturkjördæmi (kraginn) og landsbyggðinni borið saman við markaðsleigu samkvæmt upplýsingum Fasteignamats ríkisins. Leiga á markaði fyrir 100 fm. 3ja herbergja íbúð er um 154 þús.kr. í höfuðborginni, 143 þús.kr. í SV kjördæmi og 101 þús.kr. á landsbyggðinni.

Samkvæmt þessu má ætla að leigan í félagslega húsnæðiskerfinu yrði um 29-43%

lægri en á markaði. Mestur munur er í höfuðborginni, enda er húsnæðisverð hæst þar og aðstaða tekjulágra einstaklinga og fjölskyldna afar slæm.



Leiga sem hlutfall af tekjum í neðri fjórðungi tekjudreifingar



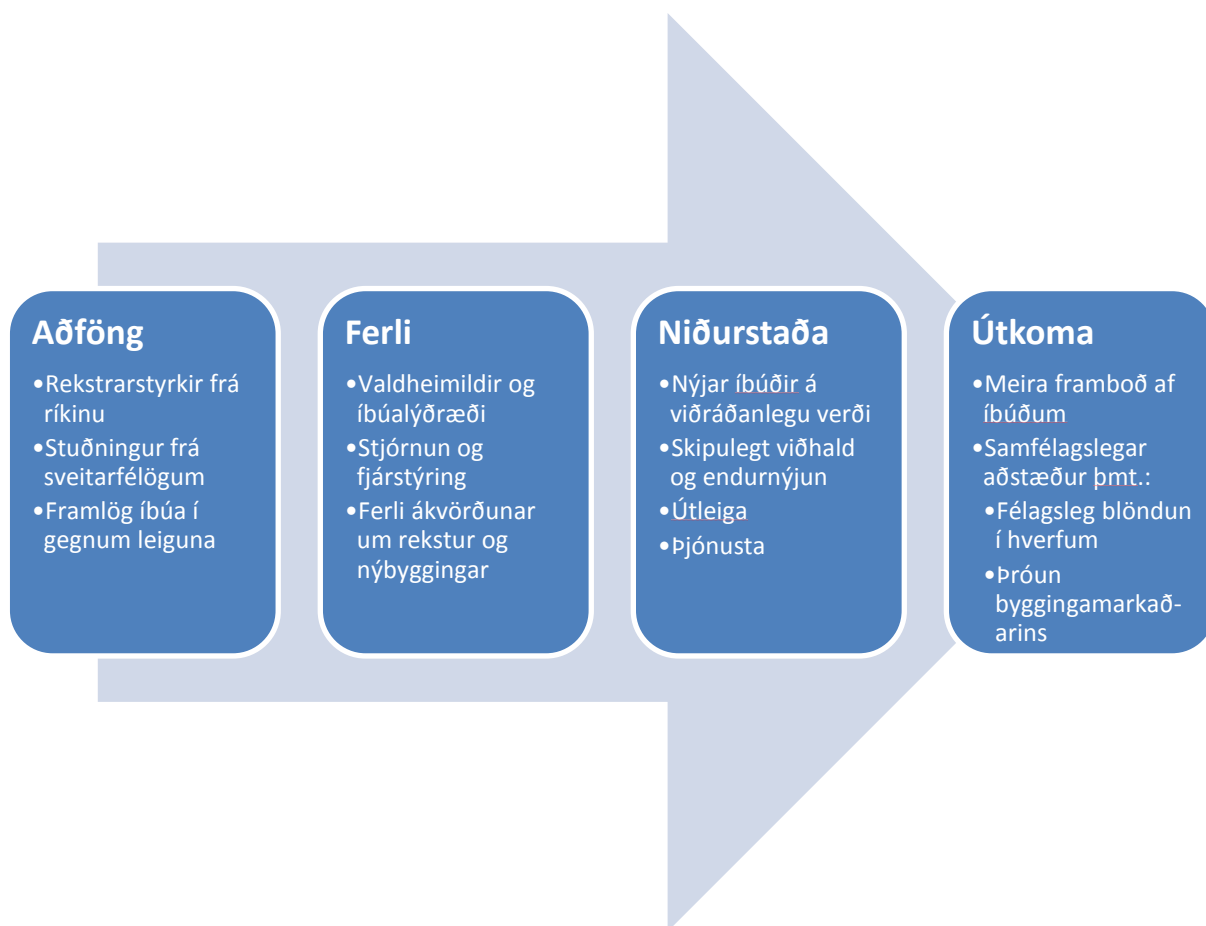
Á næstu mynd má sjá hlutfall markaðs- og félagslegu leigunnar af tekjum í neðri fjórðungi tekjudreifingarinnar skv. upplýsingum Hagstofu Íslands. Það má sjá að markaðsleigan er á bilinu 36-42% af tekjum lágtekjufjölskyldunnar, en með dönsku útfærslunni af fjármögnun félagslega húsnæðiskerfisins myndi þetta hlutfall lækka í 20-24% af tekjum. Því er ljóst að kerfið myndi duga til þess að ná því markmiði að gera húsaleiguna viðráðanlega þessum

fjölskyldum.

Stöðugleiki um fyrirkomulagið – stöðugt framboð

Danir hafa lagt mikla áherslu á það í umfjöllun um félagslega húsnæðiskerfið að innbyggt sé í kerfið ákveðn skilvirkni í ákvörðunum og framkvæmd sem tryggi öruggt framboð af félagslegum húsnæði, en talið er að fimmtungur af því húsnæði sem er í boði verði að vera félagslegt til að mæta þörfum lágtekjuhópa. Reglulega eru þessi mál tekin fyrir á vettvangi stjórnmalanna, þar sem fjallað er um uppbyggingu félagslegra íbúða og breitt samkomulag gert til nokkurra ára í senn bæði um fjölda nýrra íbúða og framlög til viðhalds- og endurnýjunar. Á eftirfarandi mynd má sjá hvernig Danir hafa skilgreint „framleiðsluferli“ félagslegs húsnæðis upp, þar sem markmiðið er að tryggja stöðugt framboð af félagslegu húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir látekjufjölskyldur.

Framleiðsluferli félagslegs húsnæðis:

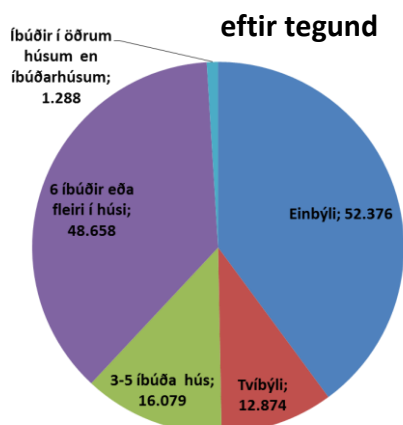


Í nýlegri endurskoðun á kerfinu voru einstaka þættir þessa „ferlis“ endurskoðaðir og metnir út frá þeim langtíamarkmiðum sem sett hafa verið fram en að teknu tillit til breytinga á þjóðfélagsaðstæðum og viðhorfum. Í stað þess að fara í heildaruppstokkun á kerfinu hafa þeir vissulega þróað og að lagað kerfið að þeim áskorunum sem kerfið mætir á hverjum tíma án þess að forsendum þess sé kollvarpað.

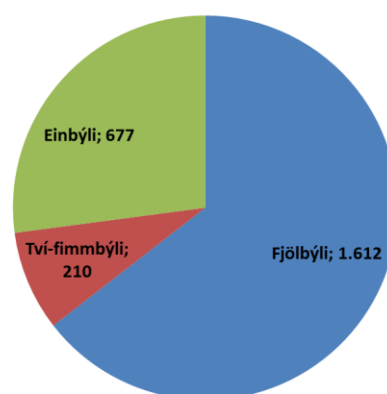
Kostnaður fyrir ríki og sveitarfélög

Ef gert er ráð fyrir að byggðar verði 300 íbúðir á ári næstu ár má áætla hversu mikil framlög ríki og sveitarfélög yrði að leggja þessu kerfi til á hverju ári. Stofnframlög sveitarfélaganna yrðu 3,5 mill.kr. á hverja íbúð eða ríflega 1 milljarður króna á ári m.v. 300 íbúðir. Að mestu gætu þessi framlög verið í formi þess að sveitarfélögin legðu fram lóðir og hugsanlega gatnagerðargjöld og því ekki endilega um bein fjárframlög að ræða.

Fjöldi íbúða eftir tegund 2011



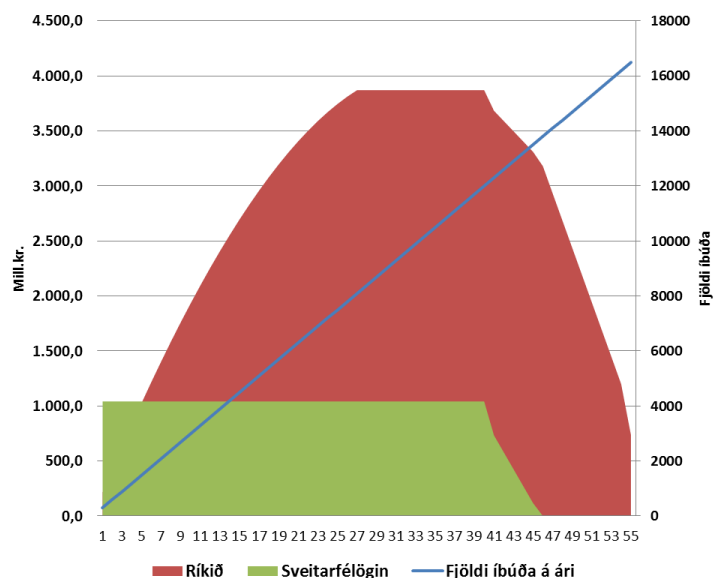
Fjöldi nýbygginga á ári sl. 10 ár



Af hálfu ríkisins yrði rekstrarstyrkurinn hins vegar um 215 m.kr. á ári fyrir þessar 300 íbúðir, sem færi þó lækkandi ár frá ári eftir því sem íbúagreiðslan hækkar. Yrði þetta gert að staðaldri myndu framlög ríkisins ná hámarki eftir 27 ár og yrðu þá 3,8 milljarðar króna á ári. Eftir um 40 ár þegar íbúagreiðslurnar fara að berast inn í Stofnframlagasjóðinn munu framlög ríkis og sveitarfélaga lækka nokkuð hratt og eftir um 55 ár verður kerfið nánast orðið sjálfbært.

Útgjöld ríkis og sveitarfélaga m.v. 300 íbúðir á ári

Þar sem afar fáar íbúðir eru í félagslega húsnæðiskerfinu hér á landi eftir að það var lagt niður árið 1999 er rökrétt að setja meiri metnað í þessa uppbyggingu á næstu árum, m.a. með því að fella núverandi húsnæði undir slíka löggjöf, því gera má ráð fyrir að þörfin fyrir slíkt húsnæði sé mjög mikil. Sérstaklega á þetta við um höfuðborgarsvæðið.



Reglur um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis

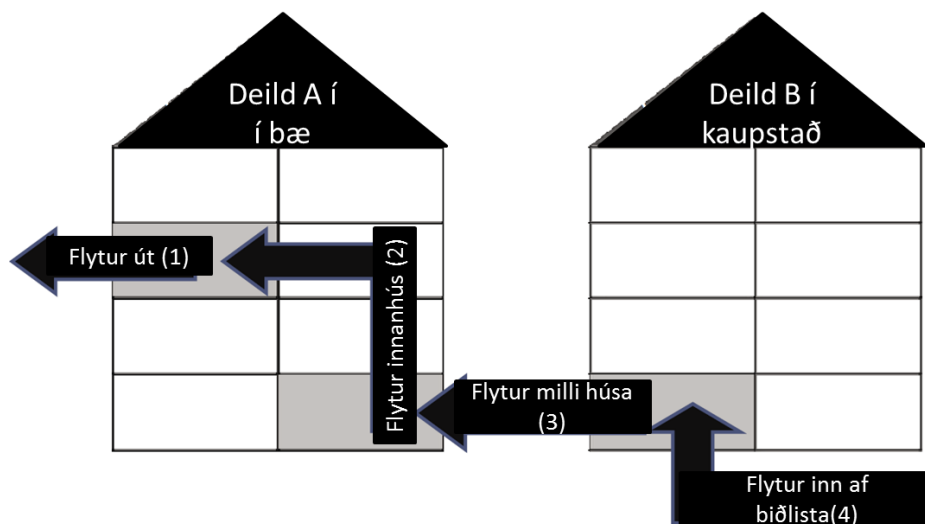
Úthlutunarreglur í félagslegu leiguíbúðakerfi þurfa að vera gagnsæjar og hlutlægar. Þær verða að stuðla að lausn á íbúafélagslegum verkefnum og vinna gegn félagslegum og þjóðernislegum hverfamynstrum. Almenn þurfa úthlutunarreglur að miðast við fjölskyldur með lágar tekjur. Eðlilegt er að miða við að fjölskyldur og einstaklingar á vinnumarkaði með tekjur í neðsta fjórðungi tekjudreifingarinnar eigi rétt á að sækja um félagslegt húsnæði.

Tekjur í neðri fjórðungi tekjudreifingar 2011

Einhleypur	201.200
Fjölskylda 2+1	372.220

Eðlilegt er að barnafjölskyldur hafa forgang í 3ja herbergja íbúðir eða stærri, en jafnframt verður að gera ráð fyrir því að sveitarfélögin geti mætt húsnæðis vanda skjólstæðinga sinna innan kerfisins. Gera má ráð fyrir að sveitarfélögin geti þurft að vísa á allt að 25% lausra íbúða og gengi sá hópur fyrir úthlutun á grundvelli almennra reglna.

Til þess að tryggja ákveðin sveigjanleika og hreyfanleika í kerfinu verður að gera ráð fyrir, að núverandi íbúar hafi forgang innan „deildar“ (innri forgangur) eða í öðrum „deildum“ (að innri forgangi frátöldum) innan sama félags áður en nýir leigjendur eru teknir inn.



Þetta getur átt við um breyttar fjölskylduáðstæður (þ.e. stærri íbúðir), óska um meiri gæði eða flutning viðkomandi milli hverfa eða sveitarfélaga.

Ljóst er að þessi forgangur hefur í sjálfu sér ekki áhrif á fjölda eigna sem losna fyrir nýja leigjendur á biðlista, heldur aðeins stærð, gæði eða staðsetningu viðkomandi íbúða.

Úthlutunarreglurnar þurfa að tryggja blöndun íbúa m.v. félagslegar aðstæður og þjóðerni til að forðast „ghetto-myndun“ og einhæfa samsetningu íbúa.

Viðvarandi tekjutenging og fátæktargildir

Í Danska og Sænska félagslega húsnæðiskerfinu er ennþá miðað við að opinber aðstoð geti gert tiltekið húsnæði efnahagslega viðráðanlegt fyrir þá tekjulægstu. Þetta eru oft kallaðir múrsteinsstyrkir. Kerfið byggir á því að tekið er tillit til eigna og tekna viðkomandi í upphafi en eftir að viðkomandi er búin að fá félagslega íbúð hafa breyttar tekjuforsendur engin áhrif á búsetuna. Í Bretlandi og Hollandi byggði félagslega húsnæðiskerfið einnig á slíkum múrsteinsstyrkjum en á undanförunum áratug hafa þessi lönd breytt kerfinu á þann hátt að byggja aðstoðina á stöðu viðkomandi einstaklinga, sérstaklega tekjum þeirra, með reglubundnu endurmati. Sama hefur verið uppi á teningnum hér á landi. Þessi breyting hefur gert það að verkum að herra hlutfall íbúa er með lágar tekjur og hefur leitt til þess að þeir

lenda í „fátæktargildru“ þar sem tekjuaukningin þarf að vera umtalsverð til þess að vega upp minni húsnæðisstuðning. Þetta er í samræmi við slæma reynslu okkar Íslendinga af tekjuviðmiði í verkamannabústaðakerfinu.

Viðaukar:

Félagsleg húsnæðisstefna í öðrum löndum Evrópu

Megindrættir

Svo gott sem alla síðustu öld skilgreindu flest ríki Evrópu hlutverk hins opinbera í húsnæðismálum á eftirfarandi hátt:

- setning lágmarksákvæða um byggingu íbúðarhúsnæðis
- setning reglna um ákvörðun húsaleigu í einkareknum húsaleigufélögum, þó verulega hafi dregið úr því á seinni hluta aldarinnar
- framboð af félagslegu leiguhúsnæði, með undantekningu í Miðjarðahafslöndunum og Belgíu
- aukin gæði og stuðningi í auknum mæli beint til einstaklinga í stað tiltekinna húsa

Þó þessi þróun einkenni að mörgu leiti breytingarnar hylur hún þann mikla fjölbreytileika í umfangi og eðli inngripa einstakra ríkja í Evrópu í húsnæðismálin. Flokka má ríkin í fjóra flokka:

- Holland, Svíþjóð og Bretland sem einkennast af því að vera með umfangsmikil ríkisafskipti. Í þessum löndum er félagslega húsnæðiskerfið stærst að umfangi í Evrópu og opinber framlög þeirra til húsnæðismála er yfir 3% af VLF
- Í Austurríki, Danmörku, Frakklandi og Þýskalandi hefur þróunin í þá átt að draga úr markaðslausnum verið minni því einkarekni húsaleigumarkaðurinn er ennþá tiltölulega stór í þessum löndum. Opinber útgjöld til húsnæðismála er almennt á milli 1-2% af VLF
- Írland, Ítalía, Belgía, Finnland og Lúxemborg eru mjög ósamstæður hópur en öll ríkin eru með tiltölulega stóran einkarekinn húsaleigumarkað og tilgölulega lítinn geira með félagslegu húsnæði. Útgjöld hins opinbera til húsnæðismála eru vanalega takmörkuð eða um 1% af VLF
- Portúgal, Spánn og Grikkland eru með mjög stóran hluta húsnæðis sem eigin húsnæði, mjög lítið félagslegt húsnæðiskerfi og stöðugt minnkandi einkarekin húsaleigumarkað sem býður upp á mjög lélegt húsnæði. Útgjöld ríkisins til húsnæðismála eru minni en 1% af VLF

Félagslega húsnæðiskerfið nær til um fimmtuns allra íbúða í ESB og er eignarhaldið almennt í höndum húsnæðissamvinnufélaga, búseturéttarfélaganna eða húsfélaga í eigu sveitarfélaga. Aðeins í Austurríki, Bretlandi og Írlandi er sveitarfélög beinir eigendur að íbúðum. Algengast er að félagslega húsnæðiskerfið fái vaxtastyrki með undantekningu af Bretlandi, sem notar fasta tekjustyrki til þess hluta kerfisins sem er í eigu sveitarfélaganna og stofnkostnaðarstyrki til lítils og afmarkaðs geira með húsnæðissamvinnufélögum. Algengast er að sveitarfélög hafi eftirlit með eigendum félagslegs húsnæðis með fyrirvara um Bretland þar sem ríkið fer með það eftirlit. Félagslega húsnæðiskerfið hefur dregist talsvert saman í Bretlandi vegna

samdráttar í fjárfestingum. Á Írlandi og í Bretlandi hefur leigjendum verið með efnahagslegum hvataaðgerðum verið gert kleyft að eignast félagslegar íbúðir af sveitarfélaginu. Aðeins á Írlandi og Þýskalandi hefur áherslan á fjárfestingar í félagslegu húsnæði aukist aftur. Brotthvarfið frá beinum fjárfestingum í félagslegu húsnæði í átt að meiri einstaklingsstyrkjum hefur leitt til vaxandi útgjalda vegna húsnæðisstuðnings, en einnig leitt til þess að launafólk sem er í vinnu er þrýst út úr félagslega húsnæðinu en lendir síðan í þeirri fátækragildru sem leiðir af tekjutengingu húsnæðisaðstoðarinnar.

Víða hafa þrengingar í ríkisfjármálum haft áhrif til þess að draga tímabundið úr húsnæðisstuðningi eins og gert var um miðjan tíunda áratuginn. Í Bretlandi, Hollandi og Svíþjóð var hins vegar um að ræða hugmyndafræðilegar breytingar á félagslega kerfinu en breytingarnar voru einnig tengdar því að félagslega húsnæðiskerfið var mjög tengt félagslegri einangrun og útilokun. Það er mikilvægt að hafa í huga, að í þessum löndum var félagslega húsnæðiskerfið mjög stórt að umfangi og náði til hærra hlutfalls fátækra, þar með talið atvinnulausa, einstæða foreldra, þjóðernisminnihluta og innflytjendur.

Það er hins vegar mikilvægt að gera ekki félagslega húsnæðiskerfið ábyrgt fyrir því að í því voru fjölskyldur með félagsleg og efnahagsleg vandamál. Félagslega húsnæðiskerfið hefur í seinni tíð haft forgöngu um mörg brýn verkefni, þar með talið:

- nýja forgangsröðum og meira fjármagn til húsnæðis fyrir eldri borgara, öryrkja og annarra hópa með sérþarfir
- betri stjórnun og meiri þekkingu og færni starfsmanna
- aukið þátttöku borgaranna í stjórn húsnæðismála
- gerðar hafa verið tilraunir með að blanda íbúðaformum og tekjuhópum í minni afmörkuðum hverfum
- aukið áhersluna á húsnæði fyrir heimilislausa í takt við að þróaðar hafa verið lausnir hvernig það verði leigt út
- mikilvægast er að félagslega húsnæðiskerfið hefur getað skipulagt og staðið að endurnýjun gamalla úr sér genginna hverfa

Ef farið er yfir þróun húsnæðismála undanfarin ár má draga sjö almennar ályktanir:

- Það hefur lengi verið viðurkennt, að gott íbúðarhúsnæði er nauðsynleg forsenda fyrir félagslegri samkennd
- Viðráðanlegri leigu í einkarekna húsnæðiskerfinu hefur oft verið náð með því að lögbinda húsaleiguna, sem aftur hefur leitt til óæskilegra áhrifa, þar með talið rýrt gæði húsnæðisins og dregið úr fjárfestingum. Með afnámi lögbindingar húsaleigunnar og endurupptöku beinna stuðningsaðgerða hefur íbúðum í þessum geira aftur fjölgað þó ennþá séu óleyst vandamál gagnvart einstaka hópum
- Eignaríbúðum hefur fjölgað mjög hratt og notið þess stuðnings að stjórnvöld hafa heimilað skattafrádrátt vegna kaupa eða fjárfestinga í slíkum íbúðum. Viðhald eignaríbúða var orðið verra á íbúðum í eigu eldri borgara og fátækra og fjöldi þeirra

sem misst hafa húsnæði vegna fjárhagsvanda hefur aukist. Þrátt fyrir þetta hafa fá ríki gripið til sértækra aðgerða til þess að sporna gegn þessu og skattalækkanir eru orðnar mjög sjaldgæfar

- Félagslega húsnæðiskerfið óx mjög hratt á árunum 1960-1980 en um miðjan tíunda áratuginn tók kerfið að dragast saman smátt og smátt í Norður og Vestur Evrópu og varð meira tengt nýrri stétt fátækra og félagslega útilokaðra. Undanfarið hefur áherslan á félagslegar lausnir í húsnæðismálum aftur vaxið og nær m.a. til framsæknari hugmynda um úthlutunarreglur, betri umsýslu og endurnýjun í gömlum slitnum hverfum
- Aukin fátækt og hækkandi húsaleiga hefur leitt til aukins tekjutengds húsnæðisstuðnings sem getur leitt fólk í fátækragildir sem draga úr viljanum til þess að vinna og geta ýtt undir óskynsamlega notkun húsnæðisins. Stjórnvöld víða um Evrópu hafa áhyggjur af vaxandi útgjöldum til húsnæðisaðstoðar og reyna að draga úr þeim
- Það er almennt orðið viðurkennt að samþætta verður húsnæðisstefnuna öðrum stefnumálum eins og stefnu í heilbrigðismálum, menntun og endurnýjun íbúðahverfa
- í Norður og Vestur Evrópu (með undantekningu af Írlandi og Þýskalandi) virðist hafa verið dregið úr skattalækkunum í tengslum húsnæðismál. Í Suður Evrópu lítur út fyrir að áfram verði mjög lítill stuðningur. Þó það geti verið, að gerð verði krafa um meiri skilvirkni til að ná nýjum pólitískum markmiðum, er líklegast að húsnæðispólitísk markmiðið muni ekki nást; lélegar aðstæður í gömlum hverfum munu áfram verða óbreyttar, endurnýjun hverfanna verður hægari og einkarekna húsaleigukerfið mun standa frammi fyrir fjölgun lágtekjuhópa. Aðskilnaður og heimilisleysi verða í besta falli óbreytt.

Draga má fram reynsluna af fjórum afmörkuðum sviðum húsnæðisstefnunnar í Evrópu.

Viðráðanleg verð: Hugmyndin að baki félagslega húsnæðiskerfinu og húsnæðisaðstoðinni er að gera húsaleiguna viðráðanlega. Í sumum löndum (sérstaklega í suðurhluta Evrópu) er félagslega húsnæðiskerfið mjög lítið og þar sem það er til hafa ákveðnir hópar ekki aðgang að því og aðrir hafa ekki aðgang að húsnæðisstuðningi (t.d. ungt fólk eða ólöglegir innflytjendur). Ennfremur eru tekjur ákveðinna hópa rétt fyrir ofan það tekjustig sem gerir þeim kleyft að sækja um húsnæðisaðstoð á meðan einstaklingar sem búa í eigin húsnæði fá takmarkaða aðstoð ef þeir eru atvinnulausir. Þar sem vextir af húsnæðislánum eru breytilegir standa eigendur frammi fyrir hratt hækkandi vöxtum og greiðslubyrði af slíkum lánum.

Bættar aðstæður: Mest gæði húsnæðis er að finna í Lúxemborg, Hollandi, Svíþjóð og Bretlandi og minnstu gæðin eru í Suður Evrópu. Einbýlishús er algengust í Benelúxlöndunum, Írlandi og Bretlandi og sjaldgæfust í Grikklandi, Þýskalandi og Ítalíu. Hæsta hlutfall íbúða frá því fyrir 1919 er í Finnlandi, Svíþjóð, Spáni, Ítalíu og Hollandi. Aðstæður eins og það, sturta og upphitun eru algengastar í Norður Evrópu þó það sé reyndar breytilegt milli mismunandi húsnæðisgeira. Í flestum ríkjum Norður- og Vestur Evrópu hafa endurbætur á einkareknu

leiguhúsnæði ásamt niðurrifi gamalla fátækrahverfa aukið gæðin í einkageiranum svo mikið að hann er nú komin á sama ról og aðrir húsnæðisgeirar. Á sama tíma eru gæði þess húsnæðis sem boðið er til leigu í Miðjarðahafslöndunum umtalsvert minni en þekkist í eignaríbúðageiranum.

Aðgengi: Aðgengi fólks til að kaupa eigin íbúð er orðið meira, sérstaklega í þeim löndum sem beitt hafa takmörkunum á útgáfu húsnæðislána eins og Bretlandi, Finnlandi og Spáni. Samtímis gæti samdráttur í skattafrádrætti dregið úr aðgenginu. Takmarkanir á hækkun húsaleigu hafa vafalaust leitt til þess að húsaleiga er viðráðanlegri í einkageiranum en það hefur komið niður á framboði og þar með aðgengi, einkum í þeim hluta geirans sem býður fullbúnar íbúðir. Afnáam takmarkana á húsaleiguhækkanir og stuðningur við eigendur gæti bætt aðgengi þó vissir hópar eins og innflytjendur eigi ennþá við mikinn vanda að stríða. Dregið hefur úr aðgengi að félagslega húsnæðiskerfinu eftir 1980, eftir að atvinnuleysi og fjöldi nýrra fjölskyldna jókst og draga tók úr fjárfestingum. Þetta hefur leitt til þess að langar biðraðir hafa myndast þar sem fólk býr í lélegu húsnæði í 2-4 ár. Létt á miklum þrýstingi í Þýskalandi í lok níunda áratugarins með umfangsmiklum fjárfestingaráætlunum. Gera má ráð fyrir að þrýstingurinn á félagslega húsnæðisleigukerfið minnki þegar draga fer úr fjölgun fjölskyldna. Í nokkrum löndum hafa sérstakar áætlanir um uppbyggingu húsnæðis fyrir hópa með sérþarfir, t.d. eldri borgara og öryrkja, einnig aukið aðgengi að húsnæði.

Heimilisleysi: Heimilisleysi er birtingarmynd af bráðavanda þeirra sem eru félagslega útilokaðir. Það er mjög erfitt að áætla fjölda þeirra sem eru heimilislausir. Flestir heimilislausra eru karlmenn en konum fjölgar einnig mjög hratt. Í Portúgal og Grikklandi hafa löngum verið götubörn. Talið er að á milli 150-200 þúsund manns búi í bröggum í Suður Evrópu. Jafnframt er talið að um 200 þúsund innflytjendur séu heimilislausir og önnur 200 þúsund búi í hjólhýsum eða tjöldum. Þessar tölur ná ekki yfir þá sem eru „faldir“ heimilislausir þ.e. sem ekki hafa fastan samastað en sofa t.d. hjá vinum og vandamönnum. Það kunna að vera ólíkar ástæður fyrir því að fólk er heimilislaust. Það sem einkum stuðlar að heimilisleysi er m.a. fleiri skilnaðir, meiri atvinnuleysi (sérstaklega meðal ungs fólks), lélegri félagsleg löggjöf í Suður Evrópu, þrengri skilgreiningar á réttinum á félagslegri aðstoð í Norður Evrópu og færri vistunarrými fyrir geðsjúka. Heimilisleysi fyrirfinnst í óeðlilega miklum mæli meðal karlmannna í aldurshópnum 30-39 ára, meðal atvinnulausra, fólks sem fær félagslega aðstoð, fólks sem býr við lélega heilsu, meðal fíkniefnaneytenda og alkóhólista, fólks sem verið hefur á stofnunum og meðal nýrra innflytjenda. Almennt fyrirfinnst ekki neinn beinn lagalegur húsnæðisréttur fyrir heimilislausa, að Frakklandi og Bretlandi undanskyldu, en þessi réttur var skertur um miðjan tíunda áratuginn í síðastnefnda landinu.

Íbúalýðræði – danska kerfið

Íbúalýðræði í danska félagslega húsnæðiskerfinu er ákveðið með lögum og reglugerðum en útfært nánar í samþykktum viðkomandi félags. Eftir því sem umfang félagslega kerfisins hefur vaxið, en það nær nú til tæplega 600 þúsund íbúða eða ríflega 20% af öllum íbúðum í landinu.

Í þessu lýðræðiskerfi er gerður greinarmunur á ýmsum hugtökum sem skilgreind eru í samþykktum viðkomandi húsnæðisfélags.

Æðsta vald

Æðsta vald í húsfélagi getur verið í fulltrúaráði sem í sitja fulltrúar einstakra húsdeilda og stjórn húsfélagsins eða ársfundi þar sem allir félagsmenn (bæði leigjendur og þeir sem eru á biðlista) eiga seturétt en aðeins leigjendur hafa atkvæðisrétt.

Fulltrúaráðið eða ársfundurinn fer með ákvörðunarvald um meginhagsmuni húsfélagsins, eins og stefnuna í nýbyggingum, kaup eða sölu eigna í húsfélaginu, afgreiðslu ársreikninga húsfélagsins og einstakra deilda og afgreiðslu samþykpta húsfélagsins. Á ársfundi er stjórn húsfélagsins kosin.

Stjórn húsfélagsins

Stjórn húsfélagsins ber ábyrgð á allri stjórnun húsfélagsins og einstakra húsdeilda og ber einnig ábyrgð á efnahagslegum og lögfræðilegum þáttum húsfélagsins. Þetta felur í sér að stjórnin ber ábyrgð á rekstri, útleigu, bókhaldi, ákvörðun um upphæð leigunnar og daglegri stjórnun.

Stjórn húsfélagsins ræður vanalega framkvæmdastjóra eða viðskiptastjóra sem stendur fyrir daglegri stjórnun húsfélagsins.

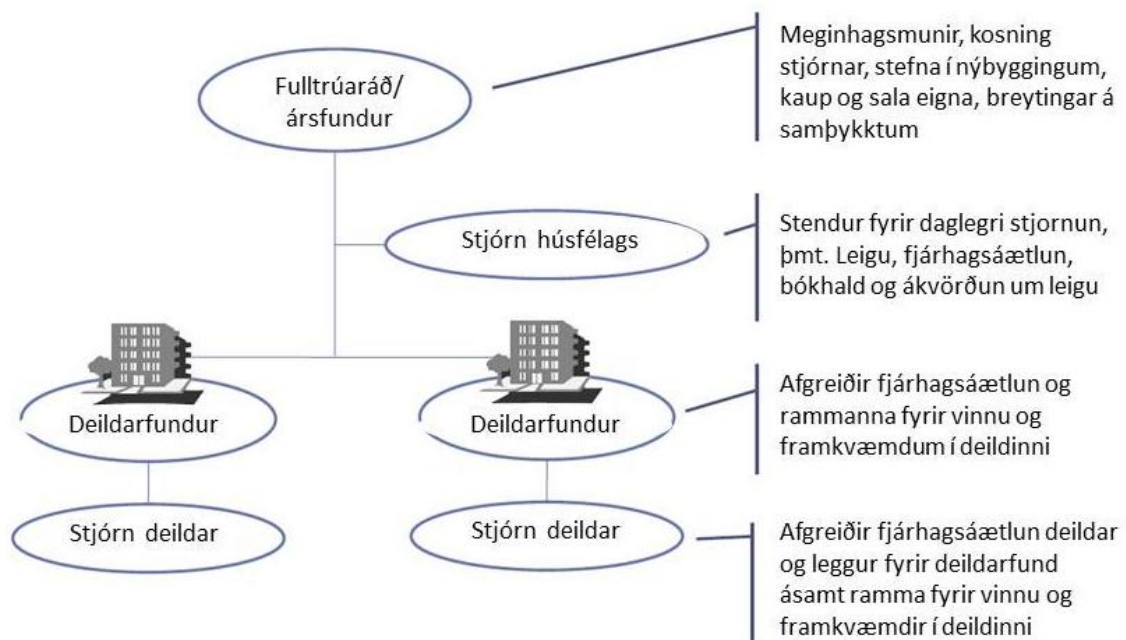
Deildarfundur

Árlega eru íbúar í sömu deild (getur verið stigagangur eða einstakar blokkir) kallaðir til fundar í húsdeildinni þar sem allar mikilvægar ákvarðanir um rekstur deildarinnar er ræddar og ákveðnar. Það er á deildarfundum sem íbúar ákveða hvaða framkvæmdir verða settar í gang á næsta ári. Þessar framkvæmdir leggja grunn að fjárhagsáætlun næsta árs. Húsaleiga þeirra ræðst m.a. af umfangi þessara framkvæmda. Íbúarnir velja stjórn deildarinnar sem fer með hagsmuni deildarinnar í daglegum rekstri.

Stjórn deildar

Mikilvægasta verkefni stjórnar deildar er að setja sig inn í rekstur deildarinnar sem kynnt er öðrum íbúum hennar á fundi og inn í það hvaða framkvæmdir mikilvægt að ráðast í. Afgreiða verður tillögur stjórnarinnar á deildarfundi áður en hægt er að setja þær í framkvæmd. Þegar tekin hefur verið ákvörðun um framkvæmdir er það hlutverk stjórnar deildarinnar að sjá til þess að þær séu settir í gang og þær kláraðar.

Íbúalýðræði í húsfélögum



Yfirlit yfir breytingar á fjármögnun félagslegs húsnæðis í Danmörku frá 1966

	Íbúa- greiðsla	Stofnframlag ¹⁾			Almennt húsnæðislán	Rekstrarstyrkir ³⁾	
		Ríki	Sv.fél	SFSJ		Ríki	SFSJ
Nafnvaxtalán							
1.4.1967	6			3000 ²⁾	94	100	
1.4.1971	6			4000 ²⁾	94	100	
1.7.1971	3			4000 ²⁾	97	100	
1.4.1975	3	10	5	8	74	100	
1.4.1977	3	10	6	7	74	100	
1.1.1980	3	13	6	5	74	100	
1.1.1981	3	15	6	2	74	100	
1.1.1982	3	17	6		74	100	
Verðtryggð lán							
1.4.1982	2	17	6		75	100	
1.1.1984	2	12	6		80	100	
1.1.1987	2	9	4		85	100	
1.1.1989	2	4	4		90	100	
1.1.1990	2	4			94	100	
1.1.1994	2	7			91	80	20
1.1.1997	2	7			91	80	20
1.1.1998	2	14			84	100	
Nafnvaxtalán							
1.1.1999	2	14			84	100	
15.6.2001	2	7			91	100	
1.1.2002	2	7			91	29-47 ⁴⁾	53-71 ⁴⁾
1.1.2005	2	7			91	50 ⁴⁾	50 ⁴⁾
1.1.2007	2	14			84	100	?

1) Hlutfall af stofnkostnaði

2) Kr. pr. Íbúð

3) Skipting styrksins milli ríkis, sv.félaga og Stofnframlagasjóðsins (SFSJ)

4) Formlega borgar ríkið allann styrkinn en fær síðan endurgreiðslu frá stofnframlagasjóðnum

Hér er miðað við nettóhlut ríkisins og endurgreiðsluhlutfall

Stofnframlagasjóðsins

sem gefið er upp. Fyrir árin 2002-2004 ræðst umfangið af fjölda nýbygginga.

Nýtt húsnæðislánakerfi

að danskri fyrirmynd

Efnisyfirlit

Inngangur – stefna ASÍ í húsnæðismálum.....	2
Breytinga er þörf!.....	3
Lýsing á einstökum þáttum danska húsnæðislánakerfisins	7
Almenn lýsing	7
Hvað er húsnæðisveðlán?.....	7
Til eru mismunandi tegundir húsnæðisveðlána.....	7
Eru húsnæðisveðlán ódýrari eða dýrari en aðrar gerðir fjármögnunar?.....	7
Hvað er innifalið í reglulegum greiðslum af húsnæðisveðláni?	8
Hvað þýðir gengið á húsnæðisskuldabréfunum?	8
Hvernig eru húsnæðisveðlán valin	9
Nánari lýsing	9
Sala skuldabréfa	9
Þinglýst veð.....	10
Þinglýsingarbók	10
Landsskrá fasteigna	10
Jafnvægisreglan	10
Eiginfjárvöð	11
Skuldabréfamarkaður	12
Lagalegur grunnur kerfisins.....	12
ESB-reglur	13
Neytendamál.....	13
Neytendavernd	13
Markmið og veðhlutföll.....	13
Verðmat.....	14
Lánategundir.....	15
Kærunefnd húsnæðisveðlána.....	15
Frumvarp til laga um húsnæðisveðlán og húsnæðisskuldabréf.....	16
Athugasemdir við frumvarpið	30

Inngangur – stefna ASÍ í húsnæðismálum

Í kjölfar hruns fjármálakerfisins er ástæða til að staldra við og velta því fyrir sér hvort ekki sé ástæða til þess að gera breytingar á fyrirkomulagi húsnæðislána. Alþýðusambandið hefur lagt áherslu á að takast á við hækkun á skuldum heimilanna vegna gengisfallsins, m.a. með því að tryggja meiri jöfnun á greiðslubyrði, koma böndum á gríðarlega gjaldtöku rukkaranna af greiðsluvanda og vanskilum heimilanna og fá í gegn breytingar á gjaldþrotalögunum þannig að hægt verði að afskrifa endanlega ógreiðanlegar skuldir heimilanna án þess að það stangist á við stjórnarskrá. Þessar áherslur koma ekki á óvart.

Alþýðusambandið hefur ætíð látið sig húsnæðismál launafólks varða, bæði framboð af íbúðarhúsnæði á viðráðanlegum kjörum og lága vexti með það að leiðarljósi að tryggja að fjölskyldur búi við nauðsynlegt öryggi í húsnæðismálum. Þegar í upphafi lífeyriskerfisins var lögð áhersla á að nýta þann sparnað félagsmanna til að auka öryggi þeirra í húsnæðismálum. Að sama skapi hefur áhersla okkar á stöðugleika í efnahagslífinu, fast gengi og lága verðbólgu ekki síst verið grundvöllur á nauðsyn þess að lækka vexti af húsnæðislánum. Í rauninni má fullyrða að eina varanlega lausnin á skulda- og húsnæðisvanda heimilanna sé að ná tökum á óstöðugleika krónunnar, því ella munu vextir hér á landi verða háir og mun hærri en í nágrannalöndum okkar.

Á 40. þingi ASÍ í október 2012 vorum húsnæðismálin á dagskrá. Í ályktun þingsins um húsnæðismál¹ komu eftirfarandi áherslur fram:

- að fjölbreytileiki í húsnæðismálum verði aukin,
- að hér verði komið á einu kerfi húsnæðisbóta sem jafni stöðu kaupenda og leigjenda
- að efla leigumarkaðinn þannig að hann verði raunverulegur öruggur valkostur
- að fólk geti valið milli mismunandi búsetuforma svo sem kaupréttar og kaupleigu
- að endurvekja félagslega húsnæðiskerfið
- að húsnæðisvextir verði lækkaðir,
 - m.a með því að leita fyrirmynda hjá þeim þjóðum sem bestum árangri hafa náð í að byggja upp húsnæðislánamarkað
- lækka kostnað við lántökur, s.s. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og lántökugjöld
- að dregið verði úr vægi verðtryggingar með því að lánastofnanir bjóði upp á hagstæðari óverðtryggð lán.

Í samræmi við þessar áherslur samþykkt þingið að verkefni ASÍ í húsnæðismálum væri, að

- að þrýsta á stjórnvöld að þau breyti fyrirkomulagi opinberra húsnæðislána til samræmis við það sem best gerist í nágrannalöndunum

¹ http://www.asi.is/Portaldata/1/Resources/40__thing_asi/_lyktun_um_h_sn__ism_l_lok.pdf

- að beita sér fyrir því að leigumarkaðurinn verð efldur í samvinnu við stjórnvöld og fjárfesta
- að þrýsta á stjórnvöld að endurvekja félagslega íbúðakerfið

Í þessu skjali gefur að líta tillögur ASÍ um nýtt almennt húsnæðislánakerfi. Alþýðusambandið hafði frumkvæði að því í ársbyrjun 2012 að bjóða hingað aðstoðarframkvæmdastjóra samtaka danskar húsnæðislánastofnana til að kynna danska húsnæðislánakerfið. Í framhaldi af því ákvað ASÍ að þýða dönsku húsnæðislánalöggjöfina og staðfæra hana m.v. íslensk lög og venjur. Er það mat ASÍ að við þær aðstæður sem hér ríkja á fjármálamarkaði og þeirrar staðreyndar að flest af þeim innviðum sem slíkt kerfi byggir á er þegar til staðar hjá okkur (skilvirkt þinglýsingarkerfi, fasteignamats- og skráningarkerfi o.s.fr.) geti þetta fyrirkomulag gert almennum húsnæðiskaupendum auðveldar um vik að fá hagstæð og örugg langtímalán sem byggja á föstum nafnvöxtum og fyrirsjáanleika.

ASÍ mun kynna tillögur að nýju félagslegu húsnæðiskerfi eftir tvær vikur.

Breytinga er þörf!

En hvað er til ráða við þær aðstæður sem við nú búum við? Er hægt að gera einhverjar þær breytingar á fjármögnun á húsnæði sem færa okkur nær því marki að tryggja landsmönnum meira öryggi og betri kjör í húsnæðismálum? Hafa orðið þær breytingar á fjármálamarkaði sem gera okkur kleyft að tryggja betur hag launafólks en núverandi kerfi gerir? Þegar litið er til annarra landa staldra margir við danska húsnæðisveðlánakerfið², en það kerfi varð til í lok 18 aldar. Eftir að efnahagskreppan skall á hafa margir staldrað við þetta kerfi og bent á kosti þess.³ Moody's skrifaði sérstaka skýrslu um þetta kerfi árið 2002 og Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn tók þetta kerfi út í mars árið 2007. Helstu einkenni danska húsnæðiskerfisins eru:

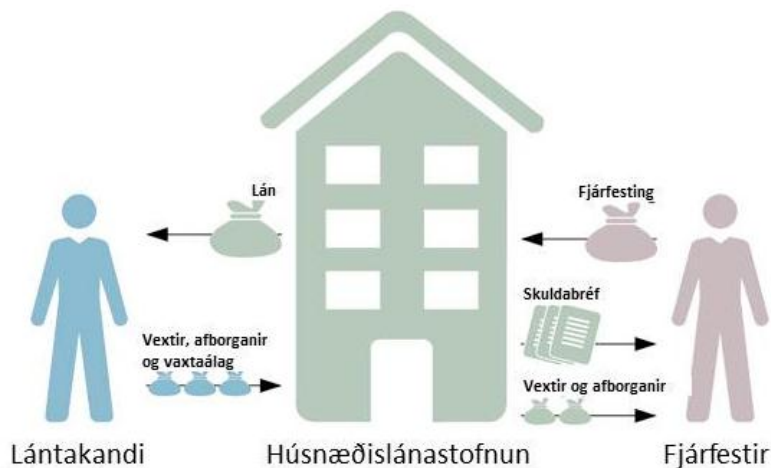
1. Húsnæðisveðlánnum er miðlað í gegnum sérhæfðar stofnanir sem mega aðeins sýsla með miðlun og þjónustu húsnæðisveðlána og fjármögnun þeirra með húsnæðisskuldabréfaútgáfu á markaði. Þessar stofnanir mega ekki sækja fjármagn með innlánum eða gefa út ábyrgðir en mega þróa banka- og tryggingarstarfsemi í gegnum dótturfélög.
2. Kerfið byggir á föstum nafnvöxtum til skemmri eða lengri tíma, hámarks lánshlutfalli m.v. markaðsvirði er 80% og að lánin eru til allt að 30 ára.

² Húsbrefakerfið, sem hér var við líði milli 1989-2004, byggði að hluta til á sömu hugmynd um gagnkvæmni í skuldabréfi lántakandans og hinu skráða veðskuldabréfi en vék að flestu leiti frá þeim sveigjanlegu eiginleikum sem danska kerfið byggir á gagnvart bæði skuldurum og fjárfestum.

³ Sjá Linda Lowell „Can a Danish import fix U.S. housing finance?“ í http://www.realkreditraadet.dk/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=%2fFiles%2fFiler%2fEngelsk%2f2010%2fHWMA-0019_HWv03i06_KitchenSink_2010_070610.pdf og Jack Guttentag „Three ways Danish mortgage market trumps U.S.“ í Daily Herald 29. maí 2010 í http://www.realkreditraadet.dk/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=%2fFiles%2fFiler%2fEngelsk%2f2010%2fThree+ways+Danish+mortgage+market+trumps+U.S._090610.pdf.

3. Við mat á veðhæfni ber að nota varfærið mat á verðmæti eigna sem framkvæmt er af eigin sérfræðingum með vettvangsskoðun, en ekki af fasteignasölum.
4. Kerfið byggir á víðtækri skráningu eigna og þinglýsingum.
5. Kerfið byggir á bókhaldslegu og áhættulegu jafnvægi á milli eignahliðar (húsnæðisveðlánin) og skuldahliðar (skráðra húsnæðisskuldabréfa) í efnahagsreikningi stofnananna – svokallaðri jafnvægisreglu. Afrakstri af hverju húsnæðisskuldabréfaútboði er miðlað beint til lántakenda og vaxtagreiðslur og afborganir af húsnæðisveðlánnum þeirra er miðlað beint til þeirra fjárfesta sem eiga skráðu húsnæðisskuldabréfin.
6. Húsnæðisveðlánastofnanirnar hafa sérhæft sig á ákveðnum markaðssvæðum og náð mikilli hagkvæmni þannig að kostnaður við kerfið er að meðaltali aðeins 50 pkt. (0,5%) álag á markaðsvexti.

Jafnvægisreglan

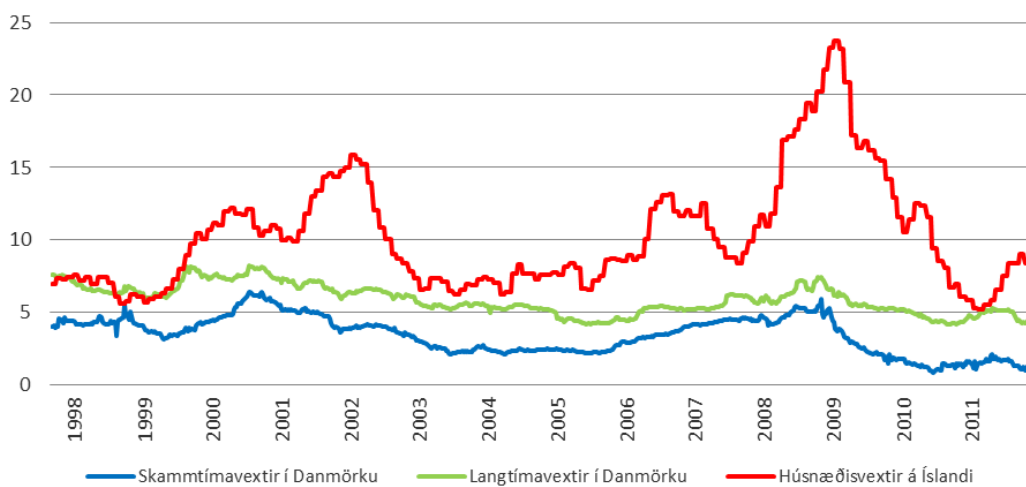


7. Uppgreiðsla lána er ávallt heimil af hálfu skuldara og leiðir til samsvarandi endurgreiðslu eða uppkaupa skráðra húsnæðisskuldabréfa til þess að jafnvægi haldist og endurfjármögnun vaxta- og greiðslubyrði leiðir til útgáfu nýrra skráðra húsnæðisskuldabréfa. Fjárfestar geta ekki gjaldfelld skráð húsnæðisskuldabréf nema vegna vanskila.
8. Strangar reglur gilda um hvernig húsnæðisveðlánastofnun er heimilt að fjárfesta eigið fé sitt.
9. Vegna ákvæða laga og reglna um hvernig þessar lánastofnanir skuli haga starfsemi sinni er áhætta þeirra takmörkuð áhættu af greiðslufalli lántakenda.
10. Víðtækt eftirlit með starfsemi húsnæðisveðlánastofnana af hálfu fjármálaeftirlitsins.

Greining Alþýðusambandsins á aðstæðum á fjármálamarkaði hefur sýnt fram á, að miklu máli skiptir fyrir almenning að vaxtaáskvarðanir verði í ríkari mæli byggðar á aðstæðum á

fjármálamarkaði hverju sinni fremur en ákvörðunum stjórnenda fyrirtækja og stofnana. Ástæðan er sú fákeppni sem hér ríkir á fjármálamarkaði, vegna þess að fyrirtæki og stofnanir reikna sér rúm áhættuálög vegna óvissu um þróun verðlags og á vegna þess að óvissa er um fjármögnun langtíma útlána m.t.t. vaxtakjara og lánstíma auk þess sem krónan einangrar okkur frá öðrum fjármálamörkuðum. Danska kerfið uppfyllir þessi skilyrði og miðar er við að þau kjör sem eru á eftirmarkaði húsnæðisskuldabréfa speglist í gegnum starfsemi lánastofnananna til lántakenda og sem jafnframt er óheimilt að taka áhættu í fjármögnun útlána sinna.

Húsnæðisvextir í Danmörku og á Íslandi 1997-2011



Spurningin er hvort hægt verður að mynda nægilega virkan og umfangsmikinn (djúpan) markað fyrir óverðtryggð húsnæðisveðlán hér á landi, þar sem við gætum byrjað að fíkra okkur nær því fyrirkomulagi sem þekkist í Evrópu þar sem heimilin geti valið sér óverðtryggð húsnæðislán með mismunandi löngum vaxtaviðmiðunum. Reyndar er þetta danska kerfi athyglisvert að því leyti að uppgreiðslur og endurfjármögnun er hönnuð með það að leiðarljósi að auka viðskipti með þessi bréf á markaði og gera hann þannig virkari en ella. Íslenskur verðbréfamarkaður hefur þróast talsvert frá því sem áður var og dýpt markaðarins og fjölbreytileiki er orðinn meiri. Engu að síður er mikilvægt er að undirbúa málið mjög vel. Að mörgu leiti eru núverandi aðstæður á innlendum skuldabréfamarkaði ákjósanlegar fyrir nýtt húsnæðisveðlánakerfi að danskri fyrirmynd. Húsnæðisskuldabréf eru ríflega helmingur alls skuldabréfamarkaðar og er að langmestu leiti í formi verðtryggðra skuldabréfa. Hins vegar hefur umfang óverðtryggðra ríkisbréfa farið hratt vaxandi og er nú býsna stór hluti markaðarins. Með batnandi afkomu ríkissjóðs og framlengingu haftanna er líklegt að rými verði fyrir sértryggð húsnæðisskuldabréf þannig að líklegt sé að fjárfestar taki vel á móti slíkum valkosti.

Til þess að nýta þetta tækifæri er mikilvægt að grípa til aðgerða:

Í fyrsta lagi verður að setja skýra ramma um þetta fyrirkomulag með löggjöf. Alþýðusambandið hefur lagt mikla vinnu í að þýða og staðfæra dönsku húsnæðislöggjöfina að íslenskum aðstæðum án þess að breyta megin Einkennum kerfisins. Það er gert í formi lagafrumvarps með athugasemdum við einstaka greinar.

Í öðru lagi er mikilvægt að skipuleggja þennan markað á þann hátt að boðið verði upp á mismunandi vaxtaviðmiðanir þannig að heimili geti valið milli breytilegra vaxta og lengri viðmiðunar, þ.e. vexti m.v. 1 ár, 10 ár eða 30 ár. Þetta verði gert með reglulegum útboðum og viðskiptum með mismunandi flokka húsnæðisskuldabréfa þannig að verðmyndunin verði raunhæf, en jafnframt má gera ráð fyrir að nauðsynleg stærð flokkana takmarki fjölbreytileikann á vaxtaviðmiðunum. Í Danmörku er t.d. aðeins miðað við stutta vexti eða langa vexti (30 ár).

Í þriðja lagi verðum við að horfast í augu við þá staðreynd, að á meðan við búum við fallvaltleika krónunnar og það óstöðuga verðlag sem henni fylgir getur það leitt til þess að vaxta- og greiðslubyrði óverðtryggðra lána leiði launafólk okkar í mikinn greiðsluvanda þegar gengið fellur. Því verður að byggja ákveðna greiðslujöfnun inn í kerfið, sem taki á þeim vanda sem verður af gengisfalli krónunnar og verðbólguþotum. Víða erlendis hafa húsnæðisveðlán verið útfærð með þeim hætti að lántakendur hafa getað jafnað greiðslubyrðina með því að breyta vægi afborgana á móti breytingum á vöxtum. Sumstaðar hefur þetta afmarkast við umfang afborganna (þær settar í 0 kr.) en annars staðar hefur verið heimilt að hafa afborganir neikvæðar sem í raun þýðir að tekið er nýtt lán fyrir vöxtunum í afmarkaðan tíma. Fyrir lán með föstum en tiltölulega háum vöxtum hafa neikvæðar afborganir verið notaðar til þess að auðvelda lántakendum að standa í skilum á fyrri hluta lánstímans með því að veita sjálfkrafa og kerfisbundið lán fyrir hluta vaxtagreiðslanna. Á síðari hluta lánstímans verður greiðslubyrðin hins vegar hærri fyrir vikið. Í flestum tilfellum eru tekjur og afkoma viðkomandi aðila betri þar sem kaupmáttur fer vaxandi yfir tíma. Neikvæðar afborganir hafa einnig verið notaðir til þess að jafna greiðslubyrði lána þegar vextir hækka skyndilega mjög mikið.⁴ Í danska kerfinu er gert ráð fyrir því að heimili geti endurfjármagnað greiðslubyrðina eða valið afborgunarlaus tímabil.

Það er engin launung á því að Alþýðusambandið hefur jafnan lagt áherslu á að lántakendum standi til boða virkar greiðslujöfnunarleiðir, svo sem jöfnun greiðslubyrði vegna misgengis launa og verðlags, sem grípi sjálfvirkt inn í þróun mála þegar verðbólgan fer af stað. Þessi afstaða endurspeglar áhyggjur forystu samtakanna af því að almennt launafólk hafi minni forsendur til þess að glíma við afleiðingar óstjórnar í efnahagsmálum og eigi erfiðara um vik að semja við banka og fjármálastofnanir um viðbrögð við breyttum aðstæðum. Því er það áleitin spurning hvort ekki eigi að gera ráð fyrir því að byggja þetta inn í nýtt húsnæðiskerfi á þann hátt að lántakanda verði heimilt að ákveða vægi vaxta og afborgana um ákveðinn tíma í senn, þ.m.t. að velja neikvæðar afborganir, til að halda greiðslubyrðinni í samræmi við

⁴ Á ensku heitir þetta „negative mortgage amortization“, sjá http://www.refirescue.com/refinance/negative_mortgage_amortizations.php

greiðslugetu, í stað þess að gera það að skyldu. Þó hugsanlegt sé að nota sama fyrirkomulag og nú gildir varðandi lögin um greiðslujöfnun húsnæðislána, þar sem gert er ráð fyrir ákveðinni sjálfvirkni þar sem lántakendur geta með tiltölulega einföldum hætti tilkynnt að þeir vilji ekki taka þátt í aðgerðinni, þá kallar hin mikilvæga jafnvægisregla á að þessi heimild flæði í gegnum húsnæðisveðlánastofnanirnar til handhafa húsnæðisskuldabréfanna.

Lýsing á einstökum þáttum danska húsnæðislánakerfisins

Almenn lýsing

Hvað er húsnæðisveðlán?

Ólíkt hefðbundnum bankalánum gegn veði í fasteign eru húsnæðisveðlán sem einnig eru lán gegn veði í fasteign, byggð á sérstökum húsnæðisskuldabréfum sem gefin eru út samhliða húsnæðisveðlánunum og seld á fjármálamörkuðum þar sem framboð og eftirspurn ákvarða hvað lántakan kostar. Húsnæðisskuldabréf er skuldaviðurkenning þar sem nákvæmlega er samið um það hvernig með hvaða kjörum skuldin skuli greiðast til baka.

Þegar fjármögnuð eru kaup á íbúðarhúsnæði með húsnæðisveðláni, gefur húsnæðisveðlánastofnunin út húsnæðisskuldabréf fyrir hönd lántaka samhliða móttöku húsnæðisveðlánsins og selur það á fjármálamarkaði. Það sem fæst fyrir húsnæðisskuldabréfið, að frádrögnum ýmsum kostnaði húsnæðisveðlánastofnunarinnar og stimpilgjöldum til ríkisins, fær lántakinn í hendur.

Til eru mismunandi tegundir húsnæðisveðlána.

Lánunum má í stórum dráttum skipta í lán með föstum vöxtum og lán með breytilegum vöxtum. Lán með breytilegum vöxtum geta bæði verið með vaxtaþaki og án vaxtaþaks. Flest húsnæðisveðlán er hægt að fá afborgunarlaus í allt að 10 ár en hámarks lánstími er allt að 30 ár.

Mörg lánanna eru svipuð en yfirleitt eru þau mismunandi hvað varðar einstaka þætti eins og til dæmis uppgreiðsluheimildir og frestun á greiðslu afborgana. Því getur það virst flókið að velja lán. Það er mjög einstaklingsbundið hvaða húsnæðisveðlán hentar hverjum og einum og í öllum tilvikum er ráðlegt fyrir lántakendur að sækja góða og hlutlæga ráðgjöf.

Eru húsnæðisveðlán ódýrari eða dýrari en aðrar gerðir fjármögnunar?

Húsnæðisveðlán eru almennt ódýrasta leiðin til að fjármagna kaup á íbúðarhúsnæði eða til lántöku gegn veði í fasteign almennt. Í raun, selja húsnæðisveðlánastofnanirnar húsnæðisskuldabréf lántaka í stórum flokkum en þannig fæst besta mögulega verð. Viðskipti með húsnæðisskuldabréf gerast á fjármálamörkuðum sem á margan hátt líkjast risastórum

uppboðum. Því meiri sem áhuginn er á húsnæðisskuldabréfunum, því hærra verður verðið og lántakan hagstæðari.

Auk þeirra vaxta sem samið er um veltur verðið - eða gengið - á því hversu lengi fjárfestar verða að vera án peninganna sinna og hversu öruggt er að þeir fái alla peningana sína til baka. Það öryggi er mikið, því húsnæðisveðlánastofnunin á veð í húsnæðinu á móti húsnæðisskuldabréfi auk þess sem sett eru efri mörk á hversu stóran hluta af verðmæti eignarinnar má veðsetja.

Hvað er innifalið í reglulegum greiðslum af húsnæðisveðláni?

Regluleg greiðsla af húsnæðisveðláni samanstendur af afborgun af höfuðstól, vöxtum og kostnaði. Kostnaðurinn er hlutfall af eftirstöðvum og myndar tekjur húsnæðisveðlánastofnunarinnar af láninu. Kostnaðurinn veltur að hluta til á tegund lánsins en einnig af því hversu mikið af verðmæti eignarinnar er veðsett (láns hlutfalli). Skv. lögum má húsnæðisveðlánastofnunin að hámarki lána upp að 80% af verðmæti íbúðarhúsnæðis og 60% af verðmæti sumarhúss. Afborgunum og vöxtum skilar húsnæðisveðlánastofnunin til þeirra sem keypt hafa húsnæðisskuldabréfin. Á þann hátt er húsnæðisveðlánastofnunin tegiliður milli lántakenda og fjárfesta.

Hvað þýðir gengið á húsnæðisskuldabréfunum?

Þegar húsnæðisskuldabréf eru seld gildir sama regla og við aðra sölu verðmæta þ.e. að selt er gegn hæsta fánlegu verði. Þannig er skuld lántaka lágörkuð og um leið greiðslubyrðin. Það er líka ódýrara ef vextir lækka eftir útgáfu og ef skuldbreyta þarf eða borga upp lán á annan hátt. Þegar vextir lækka, hækkar gengið á húsnæðisskuldabréfunum. Hið gagnstæða gildir þegar vextir hækka.

Sum húsnæðisskuldabréf eru skiptanleg og því alltaf hægt að greiða þau upp á fyrirframákveðnu gengi. Húsnæðisskuldabréf með föstum vöxtum má alltaf greiða upp (innleysa) á genginu 100 og það sama á við um flest lán með vaxtaþaki en þau má greiða upp (innleysa) á genginu 105. Hafi verið tekið lán með föstum vöxtum á genginu 97, þá er hæst hægt að greiða það upp á genginu 100 þ.e. á 3 punktum hærra en það var tekið á. Það samsvarar 30.000.- kr. fyrir hverja milljón.

Hafi lánið verið tekið á genginu 93 þá er tekin áhætta um að þurfa að greiða það upp á 7 punktum hærra verði en við innlausn (uppgreiðslu) gildir að geta gert það á sem lægstu gengi.

Ef húsnæðisveðlánastofnunin býður t.d. húsnæðisskuldabréf að fjárhæð 1 milljón til sölu og fjárfestar kaupa það á genginu 96, fær lántaki 960.000.- kr. útgreiddar. Hann hefur með öðrum orðum tapt vegna gengismunarins 40.000.- kr. og raunar aðeins meiru vegna þess að hann þarf að borga gjöld til ríkissjóðs og kostnað húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Ef samið hefur verið um 5% vexti á húsnæðisskuldabréfi og fjárfestar telja að 5% vextir séu hæfilegir, þá eru þeir tilbúnir að kaupa bréfin á genginu 100. Það samsvarar fullu verði. Að jafnaði eru ekki gefin út húsnæðisskuldabréf með föstum vöxtum ef gengið 100 eða hærra.

Meti fjárfestarnir hins vegar að 5% sé of lítið þá eru þeir ekki tilbúnir til þess að greiða fullt verð (gengið 100). Ef til vill ákveða þeir að kaupa á genginu 96 og fá þannig betri ávöxtun en fyrir lántakandann þýðir það að lánið verður dýrara. Það er vegna þess að fjárfestarnir fá reglulegar afborganir og vexti af húsnæðisveðláninu sem var upp á 1 milljón.

Hvernig eru húsnæðisveðlán valin

Þegar valin er húsnæðisveðlán þarf að hafa margt í huga. Mikilvægast er að velja lán eftir að hafa fengið eins góðar og hlutlægar upplýsingar og hægt er og mikilvægt að takmarka ekki val við það sem ein húsnæðisveðlánastofnun býður upp á. Þannig er besti kosturinn valinn og það er ódýrast til lengri tíma að þurfa ekki að borga fyrir þær tegundir lána lántaki hefur í raun ekki þörf fyrir.

Það lán valið er skiptir miklu um það hver skuldin og kostnaðurinn verður ef vaxtabreytingar verða í samfélaginu.

Greiðslumat er forsenda lántöku hjá húsnæðisveðlánastofnun og eftir að það er fengið er það lánstilboð valið sem hverjum og einum hentar best. Taka verður einnig afstöðu til þess hvort gengið á húsnæðisskuldabréfinu festist þar til lánið verður greitt út eða ekki. Ef ekki er tekin áhætta af hækkun vaxta milli lántöku og útgreiðslu sem þýðir meiri greiðslubyrði lántakaanda.

Nánari lýsing

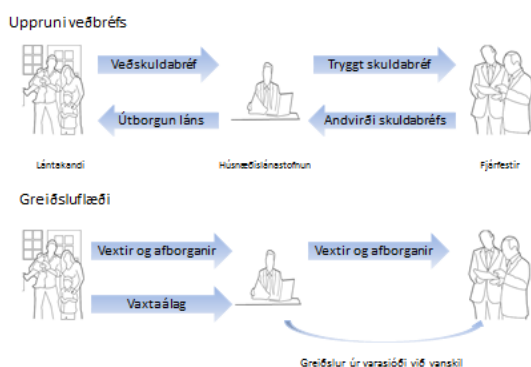
Sala skuldabréfa

Húsnæðisveðlánastofnanir fjármagna útlán sín með útgáfu og sölu húsnæðisskuldabréfa. Til aðgreiningar frá öðrum skuldabréfum er gert ráð fyrir að skuldabréf sem húsnæðisveðlánastofnanir gefi út verði kölluð húsnæðisskuldabréf.

Í reynd má þó gera ráð fyrir að til verði þrjár tegundir skuldabréfa:

- húsnæðisskuldabréf (HB)
- sértryggt húsnæðisskuldabréf (STHB) og
- sértryggt skuldabréf (STB)

Grundvöllur nýs húsnæðislánakerfis



Trygging húsnæðisskuldabréfaeigenda að baki þeirra lána sem byggja á STHB og STB verður, auk þinglýstra veða, einnig fólgin í símati á veðhlutfalli einstakra fasteigna og tryggir að eftirstöðvar lánsins verði aldrei hærri en sem nemur heimiluðu veðhlutfalli í viðkomandi lánaflakki. Á ensku kallast þetta "Loan to Value" (LTV), en gerð er krafa um viðbótartryggingar frá húsnæðisveðlánastofnuninni, ef sú staða kemur upp að uppreiknuð staða lánanna fari umfram heimiluð veðhlutföll t.d. vegna lækkandi fasteignaverðs á markaði.

Þinglýst veð

Húsnæðisveðlán eru veitt gegn þinglýstu veði í viðkomandi fasteign. Landsskrá fasteigna hér á landi er mikilvæg forsenda fyrir skilvirku þinglýsingarkerfi, sem aftur auðveldar útfærslu nýs húsnæðislánakerfis sem byggir á skilvirku og öruggu þinglýsingarkerfi.

Þinglýsingarbók

Þinglýsingarkerfið sem sýslumenn sjá um framkvæmd á hér á landi er einnig mikilvæg forsenda húsnæðislánakerfisins.

Eignarhald og yfirráð yfir hvers kyns fasteignum er fært til bókar í þinglýsingarbók. Þar sem þinglýsingarbókin er opinberlega aðgengileg felur þetta í reynd í sér yfirlýsingu um eignarhaldið gagnvart umheiminum. Þannig er ekki hægt að halda því fram að maður hafi ekki vitað hver sé hinn rétti eigandi viðkomandi eignar.

Óþinglýst eignarhald yfir fasteignum geta engu að síður verið gild, en þau víkja gagnvart samningsaðilum sem í góðri trú þinglýsa sínum réttindum. Þess vegna er þinglýsing húsnæðisveðlánanna forsenda þess, að hægt er að veita lánið. Án þinglýsingar er veðið í fasteigninni ekki nægjanlega tryggt.

Landsskrá fasteigna

Landsskrá fasteigna er afar mikilvæg fyrir skilvirkni þinglýsingarkerfisins, þar sem stærð og tegund viðkomandi fasteignar er skilgreint í skránni. Þjósskrá Íslands heldur utan um landsskránni og byggingarfulltrúar bera ábyrgð á skráningu fasteigna og úthlutun skráninganúmera.

Jafnvægisreglan

Jafnvægisreglan er grundvallarþáttur húsnæðislánakerfisins. Þannig er náið samband og samhengi á milli skilmála húsnæðisveðlánsins m.t.t. lánstíma, vaxta og afborgunarferils og þess húsnæðisskuldabréfs sem selt er á fjármálamarkaði til að fjármagna lánið.

Í lögnum er gert ráð fyrir því að húsnæðisveðlánastofnanir geti valið milli tveggja jafnvægisreglna. Annars vegar er það „sértæka“ jafnvægisreglan, sem er klassíska útfærslan á kröfunni um jafnvægi á milli eigna- og skuldahliðar á efnahagsreikningi húsnæðisveðlánastofnana með útgáfu húsnæðisskuldabréfa (HB). Hins vegar hefur í seinni tíð þróast í það sem kalla má „almenna“ jafnvægisreglu sem heimilar meiri sveigjanleika og hefur aðallega verið notuð af þeim bönkum sem gefið hafa út sértryggt húsnæðisskuldabréf (STHB).

Danska húsnæðislánakerfið

Eignir	Skuldir
Útlán	Skuldabréf
Laust fé	Eigið fé

- Fjárfestar geta ekki krafist uppgreiðslu (sem hægt er með innistæður)
- Greiðslufleði skuldabréfa jafnar greiðslufleði lána
- Lántakendur greiða kostnað vegna endurfjármögnun skuldabréfa
- Lántakendur er persónulega ábyrgir fyrir lánunum

ræða umbreytanlegt skuldabréf með því að segja því upp. Samhliða því sem lántakandi greiðir lánið sitt upp er samsvarandi magn húsnæðisskuldabréfa á markaði innkallaður eða felld í gjalddaga. Áritað verðmæti útgefna húsnæðisskuldabréfa á markaði mun því ávallt

Klassíska útfærsla þessarar jafnvægisreglu byggir á því að til þess að fjármagna útlán gefur húsnæðisveðlánastofnunin út og selur á markaði húsnæðisskuldabréf. Gengið og vextirnir á skuldabréfinu eða skuldabréfunum ákvarða vexti lántakandans á húsnæðisveðláninu. Ef greiða á lánið upp verður lántakandinn að leggja inn húsnæðisskuldabréf úr þeim flokki sem gefin var út til að fjármagna lánið sem hann tók. Það getur hann gert með því annað hvort að kaupa slík húsnæðisskuldabréf á markaði, eða ef um er að ræða umbreytanlegt skuldabréf með því að segja því upp. Samhliða því sem lántakandi greiðir lánið sitt upp er samsvarandi magn húsnæðisskuldabréfa á markaði innkallaður eða felld í gjalddaga. Áritað verðmæti útgefna húsnæðisskuldabréfa á markaði mun því ávallt vera það sama og uppreiknuð staða útistandandi húsnæðisveðlána.

Veðskuldabréf og eignastýring

Eignir

- Langtíma fasteignalán (eign)
- Fasteignaveð (trygging)

Skuldir

- Útgefin veðskuldabréf

Áhættuþættir

- Útlánaáhætta
- Misvægi í lánstíma
- Ólíkir vextir
- Gjaldmiðlaáhætta
- Vegun/skuldtrygging/misvægi trygginga- og gagnadillaáhætta
- Endurfjármögnunaráhætta
- Uppgreiðsluáhætta
- Lagaleg áhætta

Greiðsla lántakenda á vöxtum og afborgunum af húsnæðisveðláninu rennur beint frá húsnæðisveðlánastofnuninni til eigenda húsnæðisskuldabréfanna. Húsnæðisveðlánastofnunin heldur aðeins eftir álagi vegna umsýslunnar, sem myndar tekjustreymi stofnunarinnar og á að dekkja kostnað við stjórnun, útlánaáhættu og styrkingar á fjárhagslegri stöðu með eiginfjármyndum.

Eiginfjárvæðing

Húsnæðisveðlánastofnanir verða að uppfylla tilteknar kröfur um eiginfjárvæðing. Þessar reglur þarf að setja í sérstökum kafla í lögnum um starfsemi fjármálastofnana.

Í Danmörku eru húsnæðisveðlánastofnanir skyldugar til þess á hverjum tíma að vera með eigið fé að lágmarki 8% af eignagrunni. Þar til viðbótar getur Fjármálaeftirlitið sett eiginfjárkröfur á einstaka stofnanir.

Þetta þýðir að eigið fé verður á hverjum tíma að vera að lágmarki 8% af áhættuvegnum eignagrunni. Eigið fé getur verið höfuðstóll eða annað eigið fé, og áhættuvegnar eignir sem eru m.a. útlán og aðrar eignir.

Reglurnar um eigið fé eru grundvallaðar á tilskipunum ESB þar sem einnig er gerð krafa um eftirlit og að eiginfjárstaðan og -þörfin sé gerð opinber.

Skuldabréfamarkaður

Skuldabréf húsnæðisveðlánastofnananna (húsnæðisskuldabréfin) eru skráð á NASDAQ OMX. Kaupendur eru bæði innlendir og erlendir stofnanafjárfestar og einkaaðilar. Húsnæðisskuldabréfin eru notuð til þess að fjármagna allar tegundir útlána húsnæðisveðlánastofnananna til kaupa á fasteignum.

Húsnæðisskuldabréfin eru gefin út í stórum flokkum til þess að tryggja meiri viðskipti og veltu þeirra og þar með seljanleika. Í Danmörku eru flokkarnir og verðmyndun þeirra mjög áþekkir, óháð útgefanda. Hins vegar hefur verið gengismunur á milli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og klassískra húsnæðisskuldabréfa, þar sem þau fyrrnefndu hafa náð hærra gengi og þar með betri vaxtakjörum vegna aukinna trygginga.

Húsnæðisskuldabréf til fjármögnunar húsnæðisveðlána er um 78% af útgefnum skuldabréfum á NASDAQ OMX.

Lagalegur grunnur kerfisins

Mikilvægustu lög um starfsemi dönsku húsnæðisveðlánastofnana eru lög um starfsemi fjármálastofnana. Lög eru heildarlög um fjölda fjármálastofnana, þ.m.t. húsnæðisveðlánastofnanir, banka og tryggingafélög þar sem reglur eru settar um m.a.:

- Skilgreiningu hugtaka
- Heimildir, sameiningar, umbreytingu og lokun
- Góða viðskiptahætti og framsal trúnaðarupplýsinga
- Eignarhald og stjórnun
- Eigið fé og laust fé
- Samstæðureglur
- Ársreikninga og endurskoðun
- Eftirlit og viðbrögð við fjárhagslegum áföllum

Í lögnum eru ekki settur reglur um sjálfa lánastarfsemina eða útgáfu húsnæðisskuldabréfa. Í þeim er m.a. fjallað um reglur um lánastarfsemi húsnæðisveðlánastofnana, þ.e.a.s.

útreikning, útborgun, skjölun (hér undir húsnæðisveðlánin) og fjármögnun. Það síðastnefnda á sér stað með útgáfu húsnæðisskuldabréfa.

Einnig hafa verið gefnar út fjöldi reglugerða og viðmiðunarreglna af hálfu ráðherra og Fjármálaeftirlitsins um þessa starfsemi.

ESB-reglur

Stór hluti þeirra reglna sem gilda um húsnæðisveðlánastofnanir eiga uppruna sinn í tilskipunum Evrópusambandsins (ESB) og sem leiddar hafa verið í landsrétt með lögum og reglugerðum. Þeim til fyllingar eru einnig ýmis fyrirmæli sem ekki hafa verið leidd í landsrétt með beinum hætti.

Innan ESB reglnanna falla húsnæðisveðlánastofnanir undir heitið „lánastofnanir“ og eiga því þær reglur sem um þær gilda við eftir því sem við getur átt.

Neytendamál

Neytendavernd

Húsnæðisveðlán til neytenda falla undir mismunandi reglur.

Í Danmörku kveða lög um lánasamninga á um, hvaða upplýsingar lántakandi á að fá, áður en hann undirgengst lánasamning. Löggin byggja á tilskipun ESB um neytendalán frá 1987 og 2008, sem ekki ná til veðlána í fasteignum og þar með húsnæðisveðlána.

Einnig gilda ýmsar reglur annarra laga og reglugerða ásamt verklagsreglum samtaka húsnæðisveðlánastofnana í Danmörku og Evrópu.

Markmið og veðhlutföll

Engar reglur gilda um til hvers lán er tekið. Það er þannig málefni lántakandans að meta og ákveða til hvers hluta hann vill nota lánið.

Húsnæðisveðlánastofnun má hvorki né getur eða vill kanna til hvers lántakandi ætlar að nota þá fjármuni sem teknir eru að láni. Algengast eru þau tekin til að fjármagna fasteignakaup, til viðhalds og endurnýjunar eða annarra slíkra hluta.

Veðþol fasteignar skilgreinir upphæð láns og það hámark sem hægt er að veita að láni gegn veði henni.

Hægt er að veita m.v. allt að 80% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Íbúðarhúsnæði til heilsársnota

- Einkarekinna búseturéttarstofnana
- Einkarekinna leiguíbúðafyrirtækja
- Félagslegra leiguíbúða
- Námsmannaíbúða
- Öldrunarheimila
- Eigna sem notaðar eru til félags-, menningar- eða menntunarlegra þarfa

Hægt er að veita m.v. allt að 70% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Eigna í landbúnaði- og nytjaskógum

Hægt er að veita m.v. allt að 60% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Sumarhúsa
- Skrifstofu- og verslunarhúsnæðis
- Iðnaðar- og handverkshúsnæðis (hækka lánshlutfallið upp í 70% gegn viðbótartryggingum).
- Opinberra orkuveitna

Hægt er að veita lán m.v. allt að 40% af verðmæti viðkomandi fasteignar til:

- Annarra fasteigna, þar með talið óbyggðra lóða

Verðmat

Mat á verðmæti fasteigna (verðmat) er lykilatriði í ákvörðun um hvort lán er veitt og hvort veitt er hámarkslán innan viðkomandi eignaflokks. Um er að ræða varfærnislegt mat sem byggir á fjölda þátta þar sem markaðsvirði eignarinnar skiptir þó mestu.

Verðmat má ekki vera hærra en sem nemur því eðlilega staðgreiðsluvirði fasteignarinnar sem hægt er að ná við sölu innan sex mánaða, óháð því hvort eignir hafi nýlega skipt um eigendur á hærra virði.

Með „eðlilegu staðgreiðsluvirði“ fasteignar er átt við verð, sem fleiri en matsmenn með þekkingu á staðbundnum verð- og markaðsaðstæðum samsvarandi eigna m.t.t. stærðar, gæða og búnaðar, ætla að geti verið staðgreiðsluvirði eignarinnar.

Ef um er að ræða sérstakar aðstæður, má það ekki hafa áhrif á verðmatið. Þetta á t.d. við um óþarfa lúxus. Við verðmatið verður einnig að taka tillit til raunverulegrar áhættu á breytingum á markaðsaðstæðum eða vegna skipulagsbreytinga.

Lánategundir

Upphaflega voru húsnæðisveðlán tiltölulega stöðluð í Danmörku, 30 ára lán með föstum nafnvöxtum. Ef vextir breyttust mikið gat það verið hagstætt að skuldbreyta, þegar vextir lækkuðu mikið á húsnæðisskuldabréfamarkaði gat það verið hagstætt að skuldbreyta til að lækka greiðslubyrðina því eins og áður er komið fram hefur lántakandi ávallt heimild til þess að greiða lánin sín upp á pari. Af þeim ástæðum getur gengi bréfanna ekki farið mikið yfir 100 (þ.e. að það myndast ekki yfirverð á húsnæðisskuldabréfamarkaðinum). Þegar vextir á húsnæðisskuldabréfamarkaði hækka mikið getur gengi bréfanna hins vegar lækkað niður fyrir 100 og þá myndast tækifæri til þess að kaupa skráð húsnæðisskuldabréf og leggja þau inn í húsnæðisveðlánastofnunina sem greiðslu fyrir útstandandi húsnæðisveðláni á pari. Þó greiðslubyrðin hækki vegna hærri vaxta getur viðkomandi lántakandi lækkað höfuðstól skuldarinnar á móti. Oft vill það fara saman að þegar vextir hækka lækkar markaðsvirði fasteigna og samdráttur verður í atvinnu- og tekjum.

Í gegnum árin hefur mikill fjöldi ólíkra lánategunda þróast í Danmörku, m.a. með tilkomu sértryggðu skuldabréfanna. Jafnframt hefur þróast markaður með breytilega vexti eða vexti sem eru fastir til skemmri tíma í senn, 1, 3, eða fimm ára í stað 30 ára.

Kærunefnd húsnæðisveðlána

Í Danmörku er starfandi sérstök kærunefnd húsnæðisveðlána og starfar bæði á banka- og tryggingamarkaði á grundvelli samnings milli Neytendasamtakanna og Samtaka húsnæðisveðlánastofnana. Nefndin er mikilvæg og nauðsynleg stofnun á húsnæðismarkaði.

Frumvarp til laga um húsnæðisveðlán og húsnæðisskuldabréf

1. kafli

Gildissvið

Gr. 1. Lög þessi gilda um húsnæðisskuldabréf, sértryggð húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf og önnur veðbréf sem húsnæðisveðlánastofnanir gefa út og þau húsnæðisveðlán sem veitt eru í tengslum við þau. Lög þessi ná einnig til útgáfu erlendra lánastofnana á húsnæðisskuldabréfum hér á landi og þeirra húsnæðisveðlána sem veitt eru í tengslum við þau á grundvelli laga þessara.

Um starfsemi erlendra lánastofnana, sbr. 1. mgr. 2. málslíð, gilda aðeins greinar 2-19 og 34-43. Fyrir erlendar lánastofnanir sem eru tengdar samstæðutengslum við íslenskar lánastofnanir gilda þó einnig greinar 20 og 21.

2. kafli

Húsnæðisveðlán

Veð fyrir fasteignaláni

Gr. 2. Húsnæðisveðlán eru veitt gegn þinglýstu veði í fasteignum eftir þeim reglum sem fram koma í þessum kafla. Lán án veðs í fasteign má veita til opinberra stjórnvalda eða gegn sjálfskuldaábyrgð opinberra aðila.⁵

Húsnæðisveðlán má ekki veita gegn tryggingum í formi eigin veðskuldabréfa eða gegn skaðleysisyfirlýsingum. Í tengslum við húsnæðisveðlán sem tryggð eru með veði í lausafé er þó heimilt að nota skaðleysisyfirlýsingar.

Jafnsett húsnæðisveðlán sem veitt eru gegn þinglýstu veði í fasteign, sbr. 1 mgr., 1. málslíð, eru veðskuldabréf sem tilkynnt hafa verið til þinglýsingar, ef sett er fram nauðsynleg trygging fyrir því að þeim verði þinglýst og að lánastofnunin án óþarfa tafa afli endanlegrar þinglýsingar. Þetta á bara við um lán sem veitt eru á grundvelli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa.

⁵ Hér vísa dönskulögin í 152.gr. 3-5 t.l. dönsku laganna um fjármálastarfsemi en þar er um að ræða eftirfarandi aðila og eftirfarandi skilyrði: Ríkisstjórnir, seðlabanka, opinberar einingar og svæðisstjórna eða sveitarstjórn á EES svæðinu eða í landi sem ESB hefur samið við og til samskonar aðila með sérstökum skilyrðum. Sjá nánar: § 152 c. Følgende aktivtyper kan indgå som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer: 3) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder og regionale eller lokale myndigheder i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område. 4) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder, regionale eller lokale myndigheder i et land uden for Den Europæiske Union, som Unionen ikke har indgået aftale med på det finansielle område, multilaterale udviklingsbanker eller internationale organisationer, hvis de pågældende udsteders ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med 0 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. 5) Obligationer eller gældsbreve udstedt af enheder nævnt i nr. 3 og 4, hvor udsteders ikke-efterstillede og usikrede gæld vægtes med 20 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Det er en betingelse, at den værdi, som disse aktiver indgår med, ikke overstiger 20 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer.

Lánstími og tegund afborgana

Gr. 3. Hámarkslánstími er 30 ár, sbr. þó 2. mgr. Við ákvörðun lánstíma og tegund afborgana skal taka tillit til áætlaðrar virðisrýrnunar veðsins og gildandi takmarkana á veðhlutföllum, sbr. 5. gr.

Hámarkslánstími er 35 ár fyrir almenn húsaleigufélög, stúdentabúðir og búseturéttarfélag ef lánið er veitt á grundvelli skuldbindinga um stuðning sem þessir aðilar njóta á grundvelli laga um almenn húsaleigufélög ásamt styrktum búsetuíbúðafélaga o.fl.⁶

Gr. 4. Lán vegna heilsárs íbúðarhúsnæðis og sumarhúsa má ekki, þrátt fyrir að það sé innan veðmarka, veita þannig að afborgunarferli þess af höfuðstól á 30 árum verði hægara en afborgunarferli sem er fast hlutfall af höfuðstól (annúitetslán) sbr. þó 2. mgr.

Á lánstímanum má víkja frá ákvæði 1. mgr. í allt að 10 ár að teknu tilliti til 1. mgr. 3. gr., 2. málslið.

Veðheimildir o.fl.

Gr. 5. Veita má lán fyrir allt að 80% af verðmæti fasteigna í eftirfarandi fasteignaflokkum:

- 1) Íbúðahúsnæði til heilsársnota.
- 2) Íbúðir gegn búseturétti
- 3) Einkarekinna húsaleigufélaga, þ.m.t. dvalarheimila
- 4) Almennra húsaleigufélaga
- 5) Námsmannaíbúða
- 6) Íbúða fyrir aldraða o.fl.
- 7) Fasteigna sem notaðar eru í félags-, menningar- eða menntunarlegum tilgangi.⁷

Veita má lán fyrir allt að 70% af verðmæti fasteigna í landbúnaði og til skógarnytja, garðyrkju o.fl.

Veita má lán fyrir allt að 60% af verðmæti fasteigna í eftirfarandi fasteignaflokkum:

- 1) Sumarhús.
- 2) Skrifstofu- og verslunarhúsnæði.
- 3) Iðnaðar- og handverkshúsnæði.
- 4) Opinberra orkufyrirtækja.

Gr. 6. Veita má lán umfram veðheimildir skv. 5. gr. til uppgreiðslu húsnæðisveðláns í sömu húsnæðisveðlánastofnun eða láns sem er framar því í veðröð. Lán skv. 1. málslið má að hámarki nema andvirði bæði uppgreiðsluvirðis lánsins, kostnaðar við uppgreiðsluna og lántökukostnaðar vegna nýja lánsins.

Aðeins má veita lán samkvæmt 1. mgr. ef öryggi veðsins rýrnar ekki umtalsvert.

Hægt er á grundvelli 1. mgr. að innleysa húsnæðisveðlán hjá annarri húsnæðisveðlánarastofnun, svo framarlega sem veðmat það sem notað er til að meta upphaflega lánið sé framkvæmt á grundvelli viðurkennds kaupverðs í samræmi við lög um

⁶ Skv. dönsku lögnum er um að ræða sérstaklega styrkt búsetuúrræði sem um margt er ólíkt og er hér. Ef litið er til ísl.laga (2 og 3.tl. 1.mgr. 15.gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál sbr. og lög nr. 66/2003) þá yrði samkvæmt þessum ákvæðum er hægt að lána leigufélögum, þ.m.t. vegna stúdentabúða og búsetufélögum og til byggingu hjúkrunarheimila. Vaxtakjör eiga að vera eitthvað betri en einnig er þó lánstíminn lengri og veðhlutföll hærri.

⁷ Sjá athugasemd 2. þessi form eru flest til hér á landi en nákvæmur samanburður hefur ekki verið gerður.

almenn húsaleigufélög, búseturéttarfélög sem njóta stuðning o.s.fr., lög um íbúðabyggingar eða lög um íbúðir fyrir aldraða og fatlaða.⁸

Ekki er heimilt með lánum, sem veitt eru til uppgreiðslu lána í tilteknum almennum húsaleigufélögum, sbr. lög um endurröðun veðheimilda á tilteknum almennum húsaleigufélögum o.fl., að reikna gjaldfallnar afborganir með áföllnum vöxtum inn í uppreiknaða stöðu þess láns sem greitt er upp.

Útborgun gegn ábyrgð o.fl.

Gr. 7. Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lánið, þrátt fyrir að veðskuldabréfið sé háð lagalegum fyrirvörum, ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að þessir fyrirvarar verði afmáðir.

Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lánið án þess að þinglýsing hafi átt sér stað, ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að þinglýsing verði framkvæmd.

Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lánið þrátt fyrir að lántakandi hafi ekki skráðan umráðarétt yfir viðkomandi fasteign, ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að lántaki öðlist umráðarétt yfir fasteigninni.

Þegar skilyrði fyrir útborgun láns eru að öðru leiti uppfyllt, má veita lán án þess að skjöl skv. ákvæðum 3. mgr. 10. gr. liggi fyrir ef veittar eru ábyrgðir fyrir því að þessi skjöl komi fram.

Til nýbygginga ásamt endur- og viðbygginga o.s.fr. má veita lán á grundvelli væntanlegs verðmætis (fyrirframlán), ef veitt er ábyrgð fyrir því að lánið verði innleyst eða greitt niður, ef lánið hefði ekki að afloknum framkvæmdatíma verið greitt út í samræmi við lánsheimildina.

Ef lán er veitt á grundvelli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa má greiða lánið áður en endanleg þinglýsing, sbr. 1-5 mgr., ef veittar eru ábyrgðir fyrir í samræmi við 1. mgr. 2. gr.⁹

⁸ Hér er átt við fyrirbæri eins og t.d. innlausnarverð verkamannabústaða var hér á landi á sínum tíma, reglur um framreikning búseturéttar og þess háttar.

⁹ Hér vísa dönskulögin í 152.gr. 3-7 t.l. dönsku laganna um fjármálastarfsemi en þar er um að ræða eftirfarandi aðila og eftirfarandi skilyrði: Ríkisstjórnir, seðlabanka, opinberar einingar og svæðisstjórnir eða sveitarstjórnir á EES svæðinu eða í landi sem ESB hefur samið við og til samskonar aðila með sérstökum skilyrðum. Í 5-7 t.l. eru síðan skilgreind ýmis nánari skilyrði auk þess sem þau eru að hluta tekin upp í texta laganna. Þær setningar eru felldar út úr þýðingunni sem og 8.mgr. að hluta sem vísar til þeirra. Sjá nánar: § 152 c. Følgende aktivtyper kan indgå som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer: 3) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder og regionale eller lokale myndigheder i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område. 4) Obligationer eller gældsbreve udstedt af eller garanteret af centralregeringer, centralbanker, offentlige enheder, regionale eller lokale myndigheder i et land uden for Den Europæiske Union, som Unionen ikke har indgået aftale med på det finansielle område, multilaterale udviklingsbanker eller internationale organisationer, hvis de pågældende udsteders ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med 0 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. 5) Obligationer eller gældsbreve udstedt af enheder nævnt i nr. 3 og 4, hvor udsteders ikke-efterstillede og usikrede gæld vægtes med 20 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Det er en betingelse, at den værdi, som disse aktiver indgår med, ikke overstiger 20 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer. 6) Obligationer eller gældsbreve udstedt af kreditinstitutter, såfremt de pågældende kreditinstitutters ikkeefterstillede gæld og usikrede gæld vægtes med 20 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Obligationer eller gældsbreve udstedt af et kreditinstitut i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, der har en oprindelig løbetid på 100 dage eller derunder, kan indgå, hvis kreditinstituttets ikkeefterstillede og usikrede gæld vægtes med højst 50 pct. ved opgørelse af de risikovægtede poster, jf. bilag VI i direktivet om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. Den værdi, som aktiver nævnt i 1. og 2. pkt. indgår med, må ikke overstige 15 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer. Grænsen på 15 pct. gælder for det samlede engagement med kreditinstitutter efter dette nummer og nr. 7. Tilgodehavender, der opstår i forbindelse med terminsbetalinger på og indfrielser af lån sikret ved pant i fast ejendom, indgår ikke i grænsen på 15 pct. 7) Øvrige ikkeefterstillede tilgodehavender hos og garantier stillet af kreditinstitutter som nævnt i nr. 6. Det er en betingelse, at den værdi, som disse tilgodehavender og garantier indgår med, ikke overstiger 15 pct. af den nominelle værdi af udsteders udestående særligt dækkede obligationer. Grænsen på 15 pct. gælder for det samlede

Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um veitingu lána o.s.fr. í samræmi við 1.-6. mgr.
Fjármálaeftirlitið getur veitt takmarkaðar undanþágur frá kröfum 6. mgr.

Gr. 8. Við mat á rekstrar- og greiðsluhæfi húsnæðisveðlánastofnunar, geta samsvarandi kröfur á ríkissjóð mætt skuldbindingum skv. veðskuldabréfum sem misst geta veðstöðu vegna lána til almennra leiguíbúða og dvalarheimila sem njóta opinbers stuðning og sem fjármagnað er með húsnæðisveðlánnum. Fyrrgreindar kröfur á ríkissjóð geta fallið niður alveg eða hluta fái ríkissjóður í sínar hendur þau húsnæðisskuldabréf sem gefin voru úr á móti viðeigandi húsnæðisveðlánnum.

Handhafar réttinda yfir húsnæðisskuldabréfum þeim sem nefnd eru í 1.mgr. geta ekki krafist uppgreiðslu þeirra eða gert nokkrar kröfur vegna þeirra á hendur húsnæðisveðlánastofnunni.

Verðmat fasteigna og mat á fasteignalánum

Gr. 9. Húsnæðisveðlánastofnunin skal meta það staðgreiðsluvirði fasteigna sem notað er við mat á lánsfjárhæð.

Verðmætið skal vera innan þeirrar fjárhæðar sem fagaðili með góða þekkingu á verðum og markaðsaðstæðum hvað varðar viðkomandi tegund fasteigna, telur að fengist fyrir fasteignina (markaðsvirði). Til aðstæðna sem leiða til sérstaklega hás verðs má ekki taka tillit til við verðmætið.

Við verðmætið skal húsnæðisveðlánastofnun skal taka tillit til áhættu af breyttum markaðs- eða skipulagsaðstæðum.

Húsnæðisveðlánastofnun getur vikið frá 2. og 3. mgr. í eftirfarandi tilvikum:

- 1) Endurstofnverð að teknu tilliti til ástands og eðlis má vera til viðmiðunar við verðmat fasteigna sem notaðar eru í félagslegu, menningarlegu eða menntunarlegu hlutverki, svo framarlega sem það er sanngjarnt m.t.t. rekstrarafkomu viðkomandi eignar, annarra notkunar möguleika og markaðsaðstæðna að öðru leiti. Endurstofnverð getur þó ekki orðið viðmiðun í fasteignum sem reknar eru á viðskiptalegum forsendum.
- 2) Endurstofnverð að teknu tilliti til ástands og eðlis má vera til viðmiðunar við verðmat á fasteignum til iðnaðar- og handverks og opinberra orkumannvirkja, ef það er forsvaranlegt m.t.t. lánshæfis lántakanda og tekjumöguleikum viðkomandi fasteignar. Forsenda þessa er, að eigandi fasteignarinnar eða það fyrirtæki sem tengt eigandanum notar meira en helminginn af fasteigninni.

Gr. 10. Veita má lán gegn veði í fasteign sem er eign lántakanda. Aðrir rétthafar skulu jafnframt vera skráðir skuldarar á skuldabréfið, sbr. þó 2. og 3. mgr.

Víkja má frá ákvæðum 2. málsliðar 1. mgr. ef lánið er veitt á grundvelli sérstakrar löggjafar í landbúnaði.

Veita má lán gegn veði í hluta fasteignar svo framarlega að fyrir liggi þinglýst skjal um einkaafnotarétt á viðkomandi hluta. Allir rétthafar að hinum sérstaka hluta fasteignarinnar skulu jafnframt vera skráðir skuldarar á skuldabréfið..

Auk lands og mannvirkja er heimilt að taka tillits til fylgifés þeirra eigna sbr. 16.gr. l. 97/1997 við verðmat fasteignar þeirrar sem að veði er sett enda sé þess getið í skuldabréfi.

Við verðmat fasteigna má þrátt fyrir ákvæði 4. mgr. taka tillit til þess fylgifyrjar sem tilheyrir fasteigninni en sem veðsetningin nær ekki til, svo framarlega sem þetta sé aðeins vegna þess að fylgifyrja sé eign annars en eiganda fasteignarinnar og að trygging muni nást í fylgifyrja þessu þá er lánið hefur verið veitt.¹⁰

Vísitölubundið lán í fasteign að frátöldum opinberum orkumannvirkjum má einungis veita á grundvelli verðmæti lóðar og mannvirkja ásamt fylgifyrja.¹¹

Gr. 11. Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um verðmat skv. lögum þessum.

Fjármálaeftirlitið getur sett takmarkanir á mat fylgifyrjar skv. 4. mgr. 10. gr.

Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um heimild til að víkja frá ákvæðum 2. og 3. mgr. 9. gr., þegar lánað er til fasteigna í eigu opinberra aðila og þegar lánað er gegn fullri opinberri ábyrgð.

Gr. 12. Lánshlutfall skal meta þannig, að staðgreiðsluvirði lánsins liggi innan þeirra marka sem fram koma í 5. – 6. gr. fyrir viðkomandi fasteignategund.

Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um útreikning lánshlutfalla.

Gr. 13. Fjármálaeftirlitið setur reglur um, hvaða fasteignir falla í einstaka fasteignaflokka, og um uppgreiðslu lána ef fasteignin færir á milli fasteignaflokka.

Ef fasteignin fellur undir fleiri fasteignaflokka verður að verðmeta og reikna lánshlutfall fyrir einstaka fasteignahluta sérstaklega, sbr. þó 3. mgr.

Svo framarlega sem einn fasteignaflokkur sé að lágmarki 80% af heildar grunnfleti fasteignarinnar, má veita lán til fasteignarinnar eftir þeim reglum sem gilda um þann fasteignaflokk.

Húsnæðisveðlán utan Íslands

¹⁰ Hér er vísað í dönsku þinglýsingarlögin, 47.gr. og 2.mgr. 47.gr. b, m.a. um sérstakar heimildir til veðsetningar á vélum og tækjum í atvinnuhúsnæði – fann ekki sambærilegt ákvæði í ísl. lögum.

§ 47. Pantebreve, der giver underpant i løsøre, som ikke er nævnt i § 42 c, skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Reglerne i § 42 a anvendes også på pantebreve, der giver underpant i løsøre.

Stk. 3. Reglen i § 42 g, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til pantebreve som nævnt i stk. 1.

Stk. 4. Omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer kan ikke pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter de i stk. 1 og 2 givne regler.

§ 47 b. Underpant i løsøre kan ikke gives i samlinger af ensartede eller til et fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, medmindre andet følger af andre lovbestemmelser.

Stk. 2. Når en erhvervsvirksomhed drives fra lejet ejendom, kan indehaveren uanset bestemmelsen i stk. 1 pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel - derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. Pantsætningen er ikke til hinder for, at de nævnte genstande udskilles ifølge en regelmæssig drift af virksomheden. Reglerne i 1. og 2. pkt. gælder ikke for de i § 42 c nævnte køretøjer.

¹¹ Hér vísa dönsku lögin til ákvæða um að veðsetning fasteignar í smíðum taki jafnframt til byggingarefnis og tækja sem komin eru á staðin og að hugsanleg veðsetning þess sem lausafjár víki fyrir veðsetningum á fasteigninni.

§ 38. Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.

Gr. 14. 4. gr. gildir ekki um lánveitingar utan Íslands.

Fjármálaeftirlitið getur vikið frá ákvæðum 2. mgr. 2. gr. vegna lána utan Íslands. Í sérstökum tilvikum getur Fjármálaeftirlitið vikið frá ákvæðum um hámarkslánstíma skv. ákvæðum 3. gr.

Fjármálaeftirlitið getur ákveðið lægri veðmörk en tilgreind eru í 5. gr. vegna lána utan Íslands.

Húsnæðisveðlánastofnanir utan Íslands geta veitt lán utan veðmarka gegn sjálfsskuldarábyrgð frá opinberum stjórnvöldum, lánastofnun eða tryggingafélagi. Sé ábyrgðin veitt af lánastofnun eða tryggingafélagi má einungis veita lánið gegn öðrum verðbréfum en húsnæðisskuldabréfum.

3. kafli

Útgáfa húsnæðisskuldabréfa

Einkaréttur

Gr. 15. Húsnæðisveðlánastofnanir sem fengið hafa starfsleyfi hér á landi hafa einar rétt til þess að gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur erlend lánastofnun gefið út húsnæðisskuldabréf hér á landi, ef stofnunin í samræmi við lög um fjármála fyrirtæki má reka starfsemi sem lánastofnun hér á landi og uppfyllir eftirfalin skilyrði:

- 1) Meirihluti starfsemi viðkomandi stofnunar verður að vera útlán með veði í fasteignum á grundvelli þess að gefa út skuldabréf eða önnur verðbréf. Ef stofnunin er tengd íslenskri fasteignalánastofnun með samstæðutengslum, verður stofnunin jafnframt að uppfylla starfsskilyrði fyrir íslenskar húsnæðisveðlánastofnanir í lögunum um fjármálastarfsemi.
- 2) Lánveitingar og skuldabréfaútgáfa stofnunarinnar verður að grundvallast á jafnvægisreglu. Svo framarlega sem stofnunin er tengd íslenskri húsnæðisveðlánastofnun með samstæðutengslum, verður stofnunin jafnframt að uppfylla 16. og 17. gr.
- 3) Húsnæðisskuldabréf sem stofnunin gefur út hér á landi verður skv. löggjöf í heimalandinu að veita handhafa sömu réttarstöðu sem handhafar húsnæðisskuldabréfa hafa skv. 23. gr.

Skuldabréfaútgáfa og jafnvægisregla

Gr. 15. Húsnæðisskuldabréf verða að vera seljanleg fjöldaskuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á viðurkenndum verðbréfamarkaði í Evrópusambandinu eða landa, sem ESB hefur gert samninga um fjármálamarkaðinn, eða tilsvarendi markaði í öðrum löndum.

Gr. 16. Fjármunir sem til verða með útgáfu húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða annarra skuldabréfa má aðeins nota til útlána gegn veði í fasteign eða sem lán til opinberra stjórnvalda eða gegn sjálfsskuldarábyrgð frá opinberum stjórnvöldum, sbr. þó 2. og 3. mgr. Það er þó hægt að setja viðbótarábyrgðir fyrir sértryggðum húsnæðisskuldabréfum í samræmi við 1. mgr. 32. gr.

Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um að hægt sé í takmörkuðum mæli að ráðstafa fjármunum í annað en útlán gegn veði í fasteign.

Fjármálaeftirlitið getur, þegar um samstæðutengsl er að ræða, heimilað að gefa megi út húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf til að fjármagna húsnæðisveðlán í annarri húsnæðisveðlánastofnun.

Gr. 17. Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um takmörkun á áhættu í tengslum við útgáfu húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa, þar með talið vaxtaáhættu, gengisáhættu og valáhættu.

4. kafli

Ábyrgðir o.fl.

Gr. 18. Veiting húsnæðisveðlána og útgáfa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa til að fjármagna þessi lán getur farið fram í flokkum. Útgáfa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa geta ekki verið í sama flokki.

Heimilt er í skilmálum flokkanna að kveða á um, að handhafi húsnæðisskuldabréfs eða annarra verðbréfa geti einn gert kröfu í viðkomandi flokk eða flokka sem bera solidariska ábyrgð, sbr. 4. mgr. 20. gr.

Gr. 19. Lántakendur bera ábyrgð bæði með hinu veðsetta og persónulega gagnvart viðkomandi flokki og húsnæðisveðlánastofnun.

Lántakendur bera ekki ábyrgð á öðrum skuldbindingum sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur tekist á hendur.

Gr. 20. Heimilt er að kveða á um það í skilmálum fyrir tiltekinn flokk, að lántakendur beri sólídariska ábyrgð umfram lán sitt gagnvart flokknum fyrir upphæð sem jafngildir nánar tilgreindu föstu hlutfalli af höfuðstól veðskuldabréfsins að frádregnum hlutfallslegum hluta þess í varasjóði flokksins. Lántakandi ber ekki persónulega ábyrgð á þessari upphæð.

Flokkur eða hópur flokka með varasjóði geta tekið við fjármögnun í formi eigin fjár og víkjandi lána. Solídarisk ábyrgð skv. 1. mgr. gildir ekki gagnvart þeim sem lagt hefur fram eigið fé eða víkjandi lán.

Flokkur eða hópur flokka sem eru með varasjóð eru ekki í ábyrgð fyrir þeim skuldbindingum sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur að öðru leiti undirgengist.

Heimilt er að kveða á um í skilmálum fyrir flokki, að flokkurinn sé í ábyrgð fyrir skuldbindingum annarra flokka. Slíka skilmála má þó aðeins setja, ef þessir flokkar innihalda gagnkvæma skilmála hér að lútandi. Í flokkum, sem skv. 1. málslíð eru með gagnkvæma ábyrgð, er einungis heimilt að gefa út húsnæðisskuldabréf, sbr. 2. málslíð 1. mgr. 18. gr.

Gr. 21. Fyrir flokka, þar sem lántakendur undirgangast sólídariska ábyrgð, eða þar sem sett hafa verið skilyrði skv. 2. mgr. 18. gr., verður húsnæðisveðlánastofnun að setja á fót varasjóð fyrir flokkinn. Fyrir aðra flokka eða hópa af flokkum getur stofnunin valið að setja á laggirnar varasjóð.

Heimilt er að kveða á um það í samþykktum eða skilmálum lánsins, að lántakendur sem greiða upp lánið eigi kröfu á að fá sinn hluta af varasjóði flokksins greiddan út.

Tekjur flokksins eru vextir og þess háttar af veðskuldabréfum, innborganir, framlög, kostnaður og þess háttar ásamt arðsemi af eignum flokksins og óeignfærðum þáttum. Útgjöld flokksins eru vextir og þess háttar af skuldabréfum og öðrum verðbréfum, útgreiðsla varasjóðshluta, kostnaður við umsýslu og þess háttar, kostnaður inntöku og ávöxtun eigin

fjár og víkjandi lána, tap og varúðarafskriftir gegn fyrirsjáanlegu tapi á eignum flokksins og óeignfærðum þáttum ásamt hluta af skatti húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Gr. 22. Fjármunum varasjóðs flokka skal haldið aðskildum frá öðrum fjármunum húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Færa ber fjármuni frá húsnæðisveðlánastofnunum til flokka eða hópa af flokkum með varasjóði ef það er nauðsynlegt til þess að uppfylla kröfur um gjaldþol flokksins eða hópa af flokkum, nema ef slík yfirfærsla leiði til þess að húsnæðisveðlánastofnunin geti að því loknu ekki sjálf uppfyllt kröfur um gjaldþol.

Húsnæðisveðlánastofnunin getur í samþykktum sínum eða lánaskilmálum ákveðið að færa eigi fjármuni frá flokki eða hópi flokka með varasjóði til húsnæðisveðlánastofnunarinnar ef varasjóðurinn er eða verði stærri en nauðsynlegt er.

Fjármálagerninga má aðeins telja meðal eigna eða skulda í flokki eða hópi flokka með varasjóði, ef þeir eru notaðir til að draga annars vegar úr áhættu einstakra eigna eða hins vegar útgefina húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, ef að í samningnum um viðkomandi fjármálagerning eru ákvæði um að ef húsnæðisveðlánastofnunin fer í greiðslustöðvun, gjaldþrot eða vanefir skyldu til að setja fram auknar ábyrgðir í samræmi við 1. mgr. 32. gr., teljist ekki vanefndir.

Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um flokka.

Gr. 23. Ef húsnæðisveðlánastofnun er lýst gjaldþrota, er fjármunum flokksins eftir greiðslu kostnaðar við gjaldþrotabúið og þess háttar, þar með talið kostnað vegna skiptastjóra, starfsmenn o.s.fr. ráðstafað til greiðslu krafna handahafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa í viðkomandi flokki eða hópi flokka með varasjóð ásamt áföllnum vöxtum frá uppkvaðningu gjaldþrotaúrskurðar á fyrrgreindar kröfur. Að því loknu skal ráðstafa til þeirra krafna sem fram koma í 2. mgr. 21. gr. Að því loknu greiðist lán sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur tekið til að setja viðbótarábyrgðir, sbr. gr. 37. Aðrir fjármunir fara að því loknu í þrotabúið, sbr. 72. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991.

Ef húsnæðisveðlánastofnun er lýst gjaldþrota, er fjármunum stofnunarinnar eftir greiðslu kostnaðar við gjaldþrotaskiptin og þess háttar, þar með talið kostnað vegna skiptastjóra, starfsmenn o.s.fr. ráðstafað til greiðslu krafna handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa, sem ekki hafa verið gefin út í flokkum með varasjóði, ásamt áföllnum vöxtum frá uppkvaðningu gjaldþrotaúrskurðarins á fyrrgreindar kröfur. Fjármunir, sem ráðstafað er eftir 1. málið geta þó hæst numið þeim húsnæðisskuldabréfum sem standa að baki húsnæðisveðlánnum og öðrum verðbréfum ásamt upphæð sem jafngildir 8% af áhættuvegnu virði veðskuldabréfanna. Aðrir fjármunir fara að því loknu í þrotabúið, sbr. 72. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991.

Ef húsnæðisveðlánastofnun er lýst gjaldþrota, eru gagnaðilar fjármálagerninga sem notaðir hafa verið til að mæta áhættu í flokki eða hópi flokka húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, sbr. 4. mgr. 22. gr., jafnsettir við gjaldþrotaskiptin handhöfum húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa í viðkomandi flokki eða hópi flokka, sbr. 1. málslið 1. mgr. og 29. og 30. gr.

Gr. 24. Handhafar skuldabréfa, sem hafa misst stöðu sem sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf, sbr. 2. mgr. 32. gr. og gagnaðilar þeirra fjármálagerninga halda þeirri

réttarstöðu við gjaldþrotaskiptin sem veitt er handhöfum sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og fjármálagerninga. Sama á við um ráðstöfun til lána, sem húsnæðisveðlánastofnun hefur tekið til að setja fram auknar ábyrgðir, sbr. gr. 37.

Reglurnar í gr. 25. og gr. 26-32 eiga einnig við um skuldabréf, sem misst hafa stöðu sem sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf ásamt fjármálagerningum sem tengjast þessu.

Gr. 25. Hagnaður af láni, sem húsnæðisveðlánastofnun hefur tekið til að mæta kröfunni um auknar ábyrgðir, sbr. 1. mgr. 32. gr., sem ekki er hluti af flokki eða hópi flokka, skal við gjaldþrot húsnæðisveðlánastofnunar ráðstafað til handhafa sértryggðra skuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og gagnaðila fjármálagerninga þeirra flokka eða hópa flokka, þar sem lánið var tekið til að mæta kröfunni um auknar ábyrgðir. Verði einhverjir fjármunir eftir er þeim ráðstafað til lánveitenda.

Gr. 26. Uppkvaðning gjaldþrotaúrskurðar yfir húsnæðisveðlánastofnun leiðir ekki til þess að handhafar húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa eða lánveitendur á grundvelli 1. mgr. gr. 37 geti krafist ótímabærrar uppgreiðslu skuldbindinga og afnemur ekki rétt lántakenda fasteignalánastofnunar til þess að greiða að hluta eða öllu leiti fasteignalánin eða lán sem veitt eru á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa í samræmi við gildandi lánaskilmála um uppgreiðslukjör.

Uppfylli húsnæðisveðlánastofnun ekki skyldur sínar um auknar ábyrgðir skv. 1. mgr. 32. gr., leiðir þetta ekki til þess að handhafar sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa eða lánveitendur á grundvelli 1. mgr. 32. gr. geti talið það sem ástæðu til ótímabærrar uppgreiðslu skuldbindinga.

Gr. 27. Þrotabúið getur ekki lagt fram greiðslu til að uppfylla kröfu frá handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa á fyrri dagsetningu en húsnæðisveðlánastofnuninni var heimilt að losa sig undan með greiðslunni.

Þrotabúið getur ekki sagt upp lánasamningi sem tryggður er með þinglýstu veði í fasteign umfram það sem húsnæðisveðlánastofnuninni var heimilt.

Þrotabúið getur aðeins breytt greiðslum og þess háttar, ef breytingin er rökstudd með tilvísun í markaðslega skilmála og að samtímis er staðfest þörf fyrir frekari fjármuni til umsýslu með búinu. Breytingar skal tilkynna skriflega, í síðasta lagi 3 mánuðum áður en þær koma til framkvæmda.

Gr. 28. Skuldajöfnun frá kröfuhafa sbr. 100. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991 getur ekki átt sér stað gagnvart kröfu sem er í eigu húsnæðisveðlánastofnunarinnar.

Gr. 29. Eignir þrotabúsins skal nota til greiðslu krafna í samræmi við þær reglur sem eru í 17. kafla gjaldþrotalaga nr. 21/1991.

Gr. 30. Ef til greiðslustöðvunar kemur skal húsnæðisveðlánastofnun í eins ríkum mæli og hægt er standa við greiðsluskyldu sína í samræmi við kröfur handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa á gjalddaga, nema ef skipaður tilsjónamaður búsins ákveður annað. Með samþykki skipaðs tilsjónarmanns getur húsnæðisveðlánastofnun gert samninga um fjármálagerninga, tekið lán til greiðslu gjalddaga skv. 1. málslið og sett tryggingar fyrir slíkum lánnum með veði í eignum

að undanskildum húsnæðisveðskuldabréfum sem sett hafa verið sem trygging fyrir skuldabréfum, sem tilheyra stofnuninni eða þeim flokkum eða hópi flokka með varasjóð, sem greiðsla er innt af hendi fyrir. Til að geta staðið undir uppgreiðslu skuldabréfa, sem falla á gjalddaga, getur skipaður tilsjónarmaður einnig gefið út endurfjármögnunarskuldabréf í viðkomandi flokki.

Ef til gjaldþrots kemur skal skiptastjóri að því leiti sem hægt er halda áfram eða taka aftur upp að endurgreiða skuldbindingar húsnæðisveðlánastofnunarinnar í formi vaxta og afborgana til handahafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa og annarra verðbréfa. Að því leiti sem ekki eru til nægir fjármunir, greiðast vextir, áður en til úrdráttar afborgana kemur. Skiptastjóri getur gert samninga um fjármálagerninga, tekið lán til greiðslu skv. 1. málslíð og sett tryggingar fyrir slíkum lánum með veði í eignum að undanskildum húsnæðisveðskuldabréfum sem sett hafa verið sem trygging fyrir skuldabréfum, sem tilheyra stofnuninni eða þeim flokkum eða hópi flokka með varasjóð, sem greiðsla er innt af hendi fyrir. Til að geta staðið undir uppgreiðslu skuldabréfa, sem falla á gjalddaga, getur skiptastjóri einnig gefið út endurfjármögnunarskuldabréf í viðkomandi flokki.

Endurfjármögnunarskuldabréf fá samsvarandi tryggingu og þau húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf og sértryggð húsnæðisskuldabréf eða endurfjármögnunarskuldabréf, sem endurfjármögnunarskuldabréfið kemur í staðin fyrir, sbr. 23., 24. og 25. gr.

Skipaður tilsjónarmaður eða skiptastjóri mega ekki gefa út endurfjármögnunarskuldabréf, ef þess er ekki að vænta eftir útgáfuna að nægir fjármunir séu til greiðslu krafna frá lánveitendum sem fram koma í 1. málslíð 1. mgr. 23. gr., ásamt kröfum frá gagnaðilum fjármálagerninga, sbr. 3. mgr. 23. gr., í flokki eða hópi flokka með varasjóð.

Ef skipaður tilsjónarmaður eða skiptastjóri tekur lán nema ef um endurfjármögnunarskuldabréf er að ræða, til greiðslu skuldbindinga í samræmi við kröfur handhafa húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra skuldabréfa eða endurfjármögnunarskuldabréfa sem gefin hafa verið út í flokkum eða hópi flokka með varasjóði, getur skipaður tilsjónarmaður eða skiptastjóri sem grundvöll fyrir töku lánsins án tillits til 1. og 2. mgr. sett sem tryggingu næsta gjalddaga frá lántakendum húsnæðisveðskuldabréfa.

Gr. 31. Ekki er heimilt að færa fjármuni á milli flokka með varasjóði og húsnæðisveðlánastofnunnar að öðru leiti eftir að óskað hefur verið eftir greiðslustöðvun eða uppkvaðningu gjaldþrotáúrskurðar.

Gr. 32. Skiptastjóri eða húsnæðisveðlánastofnun getur með samþykki skipaðs tilsjónarmanns gert samninga um að framselja að öllu leiti flokka eða hópa af flokkum með varasjóð til annarrar húsnæðisveðlánastofnunar, sem hefur gilt starfsleyfi í ríki innan ESB eða ríkis sem ESB hefur gert samninga um fjármálastarfsemi og sem hefur leyfi til að gefa út húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf eða sértryggð húsnæðisskuldabréf.

Forsenda fyrir framsali flokka eða hópi flokka með varasjóð er að ráðherra veiti samþykki sitt. Umsókn um framsal skal byggja á samningssambandi milli húsnæðisveðlánastofnunar sem er í greiðslustöðvun eða í gjaldþrotameðferð og þess fyrirtækis, sem óskar eftir því að yfirtaka flokkinn eða flokkanna með varasjóð. Auk sjálfs samningsins skal ráðherra meta hvort viðkomandi fyrirtæki, sem tekur við flokknum eða hópi flokka með varasjóð, einkum og sér í lagi hvort viðkomandi félag uppfylli reglur um fjármálastarfsemi.

Ef ráðherra sér ekkert því til fyrirstöðu að framsalið eigi sér stað skal Fjármálaeftirlitið birta greinargerð um fyrirhugað framsal í Lögbirtingablaðinu og dagblöðum á landsvísu.

Greinargerðin skal innihalda áskorun til viðkomandi skuldabréfaeigenda að leggja fram skrifleg mótmæli við framsalinu innan þess frests sem Fjármálaeftirlitið setur, sem ekki má vera skemmri en 1 mánuður.

Eftir að frestur skv. 3. mgr. er liðin tekur ráðherra ákvörðun að teknu tilliti til fenginna athugasemda, hvort flokkurinn eða hópur flokka með varasjóði verði framseldur í samræmi við framkomnar tillögur.

Framsalið getur ekki talist ástæða af hendi handhafa skuldabréfa, sem gefin voru út af þeirri húsnæðisveðlánastofnun sem framselur, til ótímabærar uppgreiðslu skuldbindinga. Framsalið breytir heldur ekki rétti framseldra lántakenda til að greiða að hluta eða öllu leiti húsnæðisveðskuldabréfið sitt í samræmi við þau uppgreiðsluákvæði, sem gilda um lánið.

5. kafli

Sértryggð fasteignaskuldabréf og sértryggð skuldabréf

Gr. 33. Húsnæðisveðlánastofnanir mega fjármagna útlán, sbr. 1. og 3. mgr. 2. gr., með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, ef stofnunin hefur starfsleyfi.

Lán sem fjármögnuð eru með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum skulu vera í aðskildum flokkum með varasjóði.

Verðmæti þeirra eigna, sem standa á móti sértryggðum húsnæðisskuldabréfum, skulu á hverjum tíma vera að minnsta kosti sama virðis og útgefin sértryggð húsnæðisskuldabréf, og veðhlutföll einstakra lána skulu á hverjum tíma vera innan viðeigandi lánsheimilda.

Gr. 34. Húsnæðisveðlánastofnanir mega fjármagna útlán með veði í þeim eignaflokkum, sem eru listaðir í málsliðum (X)¹² með útgáfu sértryggðra skuldabréfa, ef stofnunin hefur starfsleyfi á grundvelli laga um fjármálastarfsemi.

Lán sem fjármögnuð eru með sértryggðum skuldabréfum skulu vera í aðskildum flokkum með varasjóði.

Verðmæti þeirra eigna, sem standa á móti sértryggðum skuldabréfum, skulu á hverjum tíma vera að minnsta kosti sama virðis og útgefin sértryggð skuldabréf, og veðhlutföll einstakra lána skulu á hverjum tíma vera innan viðeigandi lánsheimilda.

Gr. 35. Fyrir lán sem fjármögnuð eru með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum gildir sá lánstími, afborgunartegund og lánsheimildir, sem ákveðin er í 3.-5. gr., sbr. þó 2.-4. mgr.

Lánsheimildir fyrir þær fasteignir, sem nefndar eru í 7. málslið 1. mgr. 5. gr., gilda ekki fyrir lán sem tryggt er með þinglýstu veði í fasteign á grundvelli útgáfu sértryggðra skuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa. Lánsheimildir fyrir þessar fasteignir eru 60% af virði fasteignarinnar. Lánsheimild upp á 60% getur hækkað í 70%, ef sett er viðbótar ábyrgð fyrir a.m.k. 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af virði fasteignarinnar.

Fyrir lán sem fjármagnað er með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum með tryggingu í fasteignum sem falla undir 1. mgr. 5. gr., gilda ákvæði 3. og 4. gr. ekki, ef lánsheimildin fer ekki umfram 75%.

Fyrir lán sem fjármagnað er með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum til atvinnuhúsnæðis sem fellur undir 2.-4. málslið 3. mgr. 5. gr., gildir, að 60% lánsheimild má hækka í 70%, ef sett er viðbótar ábyrgð fyrir a.m.k. 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af virði fasteignarinnar. Fyrir lán sem fjármagnað er með

¹² Sjá neðanmálgrein 5 (Hvað er nákvæmlega við í 1. og 3.-7. í 1. mgr. 152c. gr. laga DL um fjármálastarfsemi.

sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum til fasteigna sem falla undir 2. mgr. 5. gr., má aðeins nota 70% lánsheimild ef sett er viðbótar ábyrgð fyrir a.m.k. 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af virði fasteignarinnar.

Til fylgífés sem skv. 16. gr. l. 97/1997 má taka tillit til við mat á virði fasteigna.

Taka má tillit á matsverði til innréttinga sem settar eru upp í atvinnuhúsnæði til notkunar við rekstur. Við mat á virði fasteigna í landbúnaði má taka tillit til bústofns, að því umfangi sem bústofninn telst til samfellds rekstrar. Þegar lánað er til fasteigna í landbúnaði getur virði bústofns, sem telst til samfells rekstrar, þó að hámarki numið 30% af verðmæti lands og bygginga.

Lán með veði í fasteign sem veitt er á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa skulu tryggð með sérstöku veðskuldabréfi og má ekki veita á grundvelli trygginga í formi sjálfskuldaverðbréfa eða skaðleysisyfirlýsinga, sbr. þó 7. og 9. mgr. Taka skal fram á veðskuldabréfi, að það sé til tryggingar fyrir láni sem fjármagnað er með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa.

Fyrir lán sem fjármagnað er með útgáfu sértryggðra skuldabréfa má víkja kröfunni í 1. málslið, 1. mgr. 10. gr. um, að lántakandi skuli eiga fasteignina, og kröfunni í 1. mgr. 19. gr. um, að lántakandi beri persónulega ábyrgð á láninu, til hliðar.

Fjármálaeftirlitið getur veitt undanþágu frá 6. mgr. vegna lána, sem veitt eru til fasteigna sem eru utan Íslands.

Gr. 36. Ef verðmæti þeirra eigna, sem nefndar eru í 3. mgr. 33. gr. og 3. mgr. 34. gr., jafngilda ekki lengur verðmæti útgefinna sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa eða standast ekki það veðþol, sem í gildi var á þeim tímapunkti, þegar lánið var veitt, verður húsnæðisveðlánastofnunin strax að setja fram auknar ábyrgðir til að uppfylla kröfuna ásamt því að tilkynna það Fjármálaeftirlitinu. Viðbótarábyrgð skal vera í formi þeirra eignaflokka, sem taldir eru upp í (X)¹³ laga um fjármálastarfsemi. (X)¹⁴ í lögum um fjármálastarfsemi á einnig við. Skyldan til að leggja fram viðbótarábyrgðir ásamt útgjöldum vegna þess getur ekki vegna lána sem veitt eru á Íslandi lagst á lántakendur, ef lækkandi fasteignaverð leiðir til þess að krafa er gerð um viðbótarábyrgðir.

Ef húsnæðisveðlánastofnun setur ekki fram viðbótarábyrgðir í samræmi við 1. málslið 1. mgr., missa öll skuldabréf sem útgefin hafa verið í viðkomandi flokki með varasjóði tilnefninguna sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf. Skuldabréf, sem missa tilnefninguna sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf, geta fengið tilnefninguna húsnæðisskuldabréf, ef þau á þeim tíma fá tilboð um lán uppfylla kröfur laga um húsnæðisskuldabréf.

Fjármálaeftirlitið getur veitt undanþágu frá 1. málslið 2. mgr., án tillit til þess að skuldabréfin uppfylla ekki lengur kröfur laga um húsnæðisskuldabréf. Flokkar með varasjóði, sem breyta tilnefningunni í húsnæðisskuldabréf eftir 1. málslið, verður að halda aðskildum frá öðrum fjármunum í húsnæðisveðlánastofnuninni. Viðbótarábyrgðir, sbr. 1. málslið 1. mgr., sem þegar hafa verið veitta tilheyra þeim flokki með varasjóði, sem hefur verið endurflokkaður í samræmi við 2. mgr.

Ef skuldabréfin uppfylla aftur kröfurnar til sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, getur Fjármálaeftirlitið heimilað, að skuldabréfin verði á ný tilnefnd sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf.

¹³ 1. og 3.-7. málslið 1. mgr. 152c. gr.

¹⁴ 3. mgr. 152c.

Ábyrgðir sem veittar eru í samræmi við 1. mgr. verður ekki hnekkt á grundvelli 137. eða 139. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991. Hægt er þó að hnekkja á grundvelli þessara ákvæða, ef ábyrgðin var ekki birt á venjulegan hátt.

Gr. 37. Húsnæðisveðlánastofnanir, sem fengið hafa leyfi til að gefa út sértryggð skuldabréf eða sértryggð húsnæðisskuldabréf, geta tekið lán til að mæta kröfum um viðbótarábyrgðir.

Tekið skal fram í lánasamningi, til hvaða flokks eða hópi flokka með varasjóði fjármunir sem aflað eru með láni skv. 1. mgr. er ráðstafað.

Fjármuni sem aflað er með láni skv. 1. mgr. skal ráðstafað í eignaflokka, sem taldir eru upp í (X)¹⁵ laga um fjármálastarfsemi. Eignirnar skulu frá þeim tíma, sem lánið er tekið, geymdar á sérstökum reikningi, í sérstakri geymslu eða merkt á annan hátt með tengingu við viðkomandi lán. Þegar eignirnar eru notaðar sem viðbótarábyrgð, skulu þær fara inn í viðkomandi flokk eða hóp flokka með varasjóði.

Gr. 38. Fjármálaeftirlitið setur nánari reglur um

- 1) verðmat útgefna sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa og reglubundins uppgjörs af verðmæti eignanna í samanburði við húsnæðisskuldabréfin og sértryggð skuldabréf,
- 2) verðmat þeirra eigna, sem settar hafa verið til trygginga útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, og
- 3) tilkynninga um viðbótarábyrgðir fyrir sértryggð skuldabréf og sértryggð húsnæðisskuldabréf.

6. kafli

Eftirlit

Gr. 39. Fjármálaeftirlitið fylgist með framkvæmd þessara laga og þeirra reglna sem gefnar eru út á grundvelli laganna.

Fjármálaeftirlitið getur gefið út bindandi fyrirmæli um lagfæringar á atriðum sem eru andstæð ákvæðum laganna og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Ef fasteignalán er veitt í andstöðu við löggin eða reglur sem settar eru í tengslum við þau, getur Fjármálaeftirlitið krafist þess af bæði húsnæðisveðlánastofnuninni eða lántakanda að lánið verði lækkað, þannig að umrædd ákvæði standist.

Fjármálaeftirlitið getur í einstaka tilfellum kallað eftir utanaðkomandi aðstoð.

Gr. 40. Fjármálaeftirlitið getur óskað eftir gögnum um fasteignir frá öðrum opinberum stofnunum til að nota í tengslum við eftirlitshlutverk sitt gagnvart þessum lögum.

Gr. 41. Fjármálaeftirlitið getur sett reglur um tilkynningar húsnæðisveðlánastofnanna

- 1) um vanskil, tap og afskriftir útlána ásamt yfirtöku eigna,
- 2) stærri ákvarðanir í samanburði við efnahagsreikning stofnunarinnar og stórar afskriftir í samanburði við eigin fé stofnunarinnar (prómilltilkynningar) og
- 3) lánstilboð.

Gr. 42. Ráðherra setur nánari reglur um notkun rafrænna samskipta, þar með talið rafrænar undirskriftir, við upplýsingamiðlun á grundvelli þessara laga milli borgaranna og

¹⁵ 1. og 3.-7. málslið 1. mgr. 152 c. gr.

fyrirtækjanna annars vegar og opinberra stofnana hins vegar ásamt geymslu slíkra upplýsinga.

Gr. 43. Sem aðili að sambandi við Fjármálaeftirlitið telst aðeins sú húsnæðisveðlánastofnun eða lánastofnun, sem ákvörðun Fjármálaeftirlitsins nær til, sbr. þó 2. mgr.

Stjórnarmaður, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri eða aðrir hátt settir stafsmenn í húsnæðisveðlánastofnun teljast vera aðilar máls, ef ákvörðun Fjármálaeftirlitsins á grundvelli laganna eða reglna sem byggja á þeim er beint að viðkomandi.

7. kafli.

Kæruleiðir

Gr. 44. Af hálfu þeirra sem sem ákvörðun beinist gegn, geta ákvarðanir Fjármálaeftirlitsins á grundvelli laganna eða reglna sem af þeim leiða geta sætt kæru til til kærunefndar í síðasta lagi 4 vikum eftir, að ákvörðunin er tilkynnt viðkomandi.

Bindandi fyrir máli Fjármálaeftirlitsins um leiðréttingar lána, sem veitt hafa verið í andstöðu við ákvæði laganna eða reglna sem af þeim leiða, er hægt að kæra til dómstóla í síðasta lagi 4 vikum eftir að ákvörðunin er tilkynnt viðkomandi. Ákvarðanir sem kærðar eru til kærunefndar má vísa til dómstóla innan 4 vikan eftir að kærunefnd hefur tilkynnt viðkomandi um ákvörðun nefndarinnar.

8. kafli

Refsiákvæði

Gr. 45. Brot á 1. mgr. 2. gr., 3.-7., 8. og 10. gr., 1. mgr. 12. gr., 2. og 3. mgr. 13. gr., 3. og 4. mgr. 14. gr., 15.-16. gr., 2. ml. 1. mgr. 18. gr., 1. ml. 1. mgr. 21. gr. og 1. og 2. mgr. 22. gr. má refsa með sekt eða fangelsi í allt að 4 mánuði, nema aukinnar refsingar er krafist í öðrum lögum.

Brot á 1. ml. 2. mgr. 2. gr., 4. mgr. 22. gr., 2. mgr. 33. gr., 2. mgr. 34. gr., 1., 2. og 6. mgr. 35. gr. skal refsa með sektum. Á sama hátt skal refsa brotum á tilkynningarskyldu skv. 1. ml. 1. mgr. 36. gr.

Í reglum sem gefnar eru út á grundvelli laganna má setja refsíákvæði í formi sekta þegar ákvæði reglnanna eru brotin.

Hægt er að leggja refsíabyrgð á fyrirtæki (lögaðila) eftir reglum 2. kafla A, almennra hegningarlaga nr.19/1940.

Fyrningarfrestur gagnvart brotum á ákvæðum laganna og þeirra reglna sem af þeim leiða er 5 ár.

Gr. 46. Láti stjórn Húsnæðisveðlánastofnunar eða framkvæmdastjórn hjá líða að framfylgja tímanlega skyldum sínum samkvæmt þessum lögum eða reglum sem af þeim leiða leggja þeim á herðar gagnvart Fjármálaeftirlitinu, getur Fjármálaeftirlitið sem þvingun lagt á viðkomandi dagsektir eða vikusektir.

Fjármálaeftirlitið getur sem þvingunarúrræði lagt á stjórn húsnæðisveðlánastofnunar eða framkvæmdastjórn dagsektir eða vikusektir, ef stjórnin eða framkvæmdastjórnin sinna ekki tilmælum Fjármálaeftirlitsins um lagfæringar lána, sem brjóta í bága við lögina eða reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra.

9. kafli

Gildistaka og lagaskil

Athugasemdir við frumvarpið

Almennar athugasemdir

Athugasemdir við einstaka greinar Um 1. kafla

Um 1. gr.

Í 1. gr. er gildissvið laganna skilgreint. Markmið laganna er að setja skýrari reglur um útgáfu húsnæðisveðlánastofnanna á húsnæðisskuldabréfum og öðrum skuldabréfum sem og útgáfu þeirra á sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum og veitingu fasteignalána á grundvelli slíkrar skuldabréfaútgáfu. Sá hluti skuldabréfaútgáfu íbúðalánastofnana, sem ekki á sér grunn í fasteignalánnum, fellur þannig ekki undir þessi lög heldur lögum um fjármálafyrirtæki, en samhliða frumvarpi þessu eru settar fram tillögur að breytingum á þeim lögum er varðar stöðu húsnæðisveðlánastofnanna sem og ákvæði um að til þess að húsnæðisveðlánastofnanir geti gefið út sértryggð skuldabréf þurfi þau sérstaka heimild.

Auk húsnæðisveðlánastofnanna sem hafa leyfi til að starfa hér á landi ná löggin einnig til starfsemi erlendra lánastofnana sem gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi. Fyrir slíkar erlendar lánastofnanir gilda ákvæði laganna um skuldabréfaútgáfu og jafnvægisregluna ásamt ábyrgðir ekki, en þó eru gerðar kröfum um þessi atriði sbr. 18. gr. laganna. Til að koma í veg fyrir að innlendar húsnæðisveðlánastofnanir komi sér undan ákvæðum laganna nær ákvæðið um jafnvægisregluna og skuldabréfaútgáfuna í 20.-21. gr. gagnvart erlendum lánastofnunum, sem eru í samstæðutengslum við íslenskar húsnæðisveðlánastofnanir. Með hugtakinu samstæða er átt við sömu skilgreiningar og finna má í lögum um fjármálastarfsemi.

Rétt er að áréttta að nánar er fjallað í kafla 4a. um kröfur laganna er varðar heimild til útgáfu sértryggðra skuldabréfa og sértryggðra húsnæðisskuldabréfa.

Um 2. kafla

Um 2. gr.

Einn af hornsteinum þessa nýja húsnæðiskerfis er að fasteignalánin sem gefin verða út verða tryggð með skráðu veði í viðkomandi fasteign. Þó er heimilt að víkja frá ákvæðunum um fasteignaveð ef um er að ræða lán til opinbers aðila. Ástæða þess að gert er ráð fyrir skráðu veði og ekki þinglýstu veði er að reglan nær einnig til umsvifa húsnæðisveðlánastofnananna erlendis.

Í 2. mgr. er skýrt kveðið á um að ekki er heimilt að nota ejerpantebreve sem tryggingu fyrir fasteignalánnum, og aðeins má nota skadeslösebreve sem trygging fyrir veði í lausafé, sem lán er veitt fyrir með fasteign. Að baki þessari kröfu liggur, að hvorki ejerpantebreve né skadeslösebreve innihalda upplýsingar um undirliggjandi kröfu og þar með

takmarkast/minnkar upplýsingagildi þinglýsingabókanna. Jafnframt er lögð áhersla á, að við not af ejerpantebreve er hætt við að upp komi árekstrar þegar veitt eru veð á síðari veðréttum.

Um 3. gr.

Í þessari grein er kveðið á um að fasteignaveðlán megi lengst vera til 30 ára, en heimilt er þó að lána til 35 ára í almennu leiguhúsnæði, íbúðum fyrir ungt fólk og búseturéttaríbúða sem rétt eiga á opinberum styrkjum. Takmörkun á lánstíma á að tryggja að næg trygging sé í því veði sem standa að baki útlánum stofnananna.

Í 2. mli. 1. mgr. 3. gr. er kveðið á um að við ákvörðun á lánstíma og afborgunarferli eigi að taka tillit til væntrar virðisrýrnunar og að þær veðheimildir, sem gilda um þessa tegund fasteigna. Húsnæðisveðlánastofnunin á þannig við ákvörðun um lánstíma og afborganaferli að miða við, að lánið sem hlutfall af raunverulegu virði og væntri virðisrýrnun eignarinnar vegna bæði eiginlegrar og tæknilegrar úreldingar á lánstímanum sé innan þeirra veðheimilda sem kveðið er á um í lögunum. Lánstíminn má af þessum ástæðum ekki vera lengri en væntur eiginlegur og tæknilegur endingartími viðkomandi eignar. Með orðalagi greinarinnar hafa reglur um lánstíma og afborgunarferli verið skýrðar m.v. gildandi reglur.

Um 4. gr.

Samkvæmt 1. mgr. er hægasti leyfilegur afborgunartími á lánum til íbúðarhúsa og sumarhúsa m.v. afborgunarferli 30 ára annúitetsláni, með sama höfuðstól og greitt er af á lánstímanum. Krafa um afborgunarferli gildir óháð veðstöðu lánsins.

Heimilt er skv. 2. mgr. að veita afborgunarlaus lán til íbúðahúsa til heilsársnota og frítímahúsa. Slíkur möguleiki hefur hingað til verið ótakmarkaður fyrir aðra lánastarfsemi húsnæðisveðlánastofnana. Vegna minni trygginga í veðum slíkra lána hefur umfang þessara tegund lána verið takmarkað í annarri lánastarfsemi þeirra. Með þessum breytingum verður opnað fyrir frekari vörupróun á fasteignalánamarkaði auk þess sem samkeppnisstaðan á milli húsnæðisveðlánastofnana og banka verður aukin til hagsbóta fyrir lántakendur. Með því að innleiða möguleika á afborgunarlausum lánum fá lántakendur meiri möguleika fyrir sveigjanleika þar sem lántakan getur í ríkari mæli aðlagast að stöðu viðkomandi lántakenda, þmt. námshlé, fæðingarorlof eða með lántöku ellilífeyrisþega við að umbreyta fasteign í neyslufé.

Afborgunarlaus lán gefa í fyrstu möguleika á því að auka neyslu viðkomandi fjölskyldu en lán með afborgunum. Á móti verða neyslumöguleikar að öllu öðru óbreyttu minni í framtíðinni þar sem afborgunarlaus lán dregur úr eignamyndun í íbúðinni. Gera má því ráð fyrir að áhrifin á neyslu séu jákvæð til skemmri tíma litið, en að það jafnist út til lengdar.

Breytingar, sem leiða til lægri mánaðarlegra greiðslna fyrir íbúðaeigendur, hafa samkvæmt reynslunni leitt til hækkandi fasteignaverðs. Tillagan getur því leitt til verðhækkana til skamms tíma, en gera má ráð fyrir að það jafni sig til lengri tíma litið.

Ef afborgunarlaus lán verða eins vinsæl og þegar vaxtaaðlögunarlánin voru kynnt, má gera ráð fyrir að greiðslubyrðin lækki um 2-3 mia.kr. á ári. Ef það er sett í samhengi við 700 mia.kr. ráðstöfunartekjur heimilanna árið 2002 eru áhrifin á einkaneyslu óveruleg. Ef afborgunarlausu lánin koma fyrst og fremst til með að draga úr vaxtaaðlögunarlánum og lánum til ellilífeyrisþega, verða áhrifin á ráðstöfunartekjur og þar með einkaneyslu ennþá minni.

Til að viðhalda ákveðnu öryggi að baki fasteignaveðlánanna er lagt til að möguleikinn til að bjóða afborgunarlaus lán verði takmarkaður við að hámarki 10 ár m.v. gildandi reglur um annúitetslán í 1. ml. Með þessari takmörkun er talið, að ekki sé ástæða til þess að lækka veðheimildir fyrir þessar tegundir eigna.

Ef 30 ára annúitetslán með föstum vöxtum er borið saman við 10 ára afborgunarlaust lán mun upphaflegur höfuðstóll á annúitetsláninu hafa lækkað um ca. 20% á 10 árum á meðan höfuðstóll 10 ára afborgunarlausu lánsins er óbreyttur, sem er ekki mikill munur.

Eftir eina eða fleiri afborgunarlaus tímabil má afborgunartími lánsins ekki verða hægari en af annúitetsláni með lánstíma sem svarar til þess lánstíma sem eftir er að viðbættum afborgunarlausu tímabilunum. Afborgunarferillinn verður þó að minnsta kosti að ákvarðast sem annúitet sem tryggir að við lok lánstímans ekki standi eftir upphæð sem er meiri en samanlagðar ógreiddar afborganir.

Nauðsynlegt kann að vera að leita samþykkis síðari veðhafa fyrir breytingum á umfangi afborgana eða annarra breytinga á fasteignaláninu.

Ný lánsform verða einnig að taka tillit til kröfunnar um jafnvægisregluna milli greiðslu á skuldabréfunum annars vegar og greiðslu húsnæðisveðlánastofnanna á útgefnum skuldabréfum hins vegar. Jafnframt leiðir það af 1. mgr. 3. gr. að þegar lánstími og afborgunarferill er ákveðin verður að taka tillit til væntrar virðisrýrnunar og þeirra veðheimilda sem gilda. Ef veitt er heimild fyrir afborgunarlausu tímabili á gildistíma lánsins hvílir sú skylda á húsnæðisveðlánastofnunni að tryggja sig að veðheimildir standist sem aftur krefst þess að meta verður markaðsvirði eigna ef talið er líklegt að eftirstöðvar lánsins séu umfram veðheimildir.

Verði frumvarpið að lögum verður að kveða á um það í reglugerðinni um mat á markaðsvirði eigna að ekki sé alltaf nauðsynlegt að endurnýja eignamatið þegar veitt er heimild fyrir styttri afborgunarlausum tímabilum.

Um 5. gr.

Í 5. gr. eru lagðar til takmarkanir á því hversu há lán húsnæðisveðlánastofnanir mega veita í hlutfalli af verðmæti viðkomandi fasteigna. Veðheimildirnar í 5. gr. eru settar m.t.t. þeirra trygginga sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur gagnvart þeim lánnum sem veitt eru og þar með út frá hagsmunum handhafa skuldabréfanna. Takmörkin eru m.a. mismunandi á grundvelli mats á ólíkum veðtryggingum í viðkomandi eignaflokkum.

Ákvæðin svara til 26. gr. gildandi laga, en sérreglan um hærrí lánshheimildir fyrir almennt leiguhúsnæði er færð í 6. gr. og 10. gr. Hér eftir mun almenna reglan um lánshheimildir gilda fyrir almennt leiguhúsnæði og krafa um opinbera ábyrgð á lánnum umfram það á meðan ákvæði frumvarpsins um eignamat húsnæðisveðlánastofnana á almennu leiguhúsnæði er að finna kröfu um viðbótarábyrgðir opinberra aðila með tilvísun í lög um almennt leiguhúsnæði og búsetuleiguhúsnæði, sbr. athugasemdir við 10. gr.

Nánari skilgreining á, til hvaða eignaflokka einstaka fasteignir tilheyra, ákvarðast með reglugerð, sbr. 1.mgr. 14. gr.

Um 6. gr.

Í 6. gr. er kveðið á um að hvaða leiti húsnæðisveðlánastofnun geti veitt lán umfram veðheimildir í 5. gr. í tengslum við uppgreiðslu gildandi fasteignaláns.

Í 1. mgr. 6. gr. er kveðið á um að útgangspunkturinn fyrir því, að húsnæðisveðlánastofnun geti óháð veðheimildum veitt lán til þess að innleysa gildandi lán í stofnuninni. Heimildin til

að fara umfram veðheimildir grundvallast á þeirri staðreynd að stofnunin er þegar með áhættu á því láni, sem greiða á upp. Höfuðstóll nýja lánsins má þó að hámarki vera uppgreiðsluvirði lánsins auk kostnaðar við uppgreiðsluna, þar með talið kostnað við að festa gengið á nýja láninu. Lánið má þannig ekki vera notað til að greiða ógreiddar afborganir fyrra lánsins. Með lánveitingunni má lengja lánstíma og breyta afborganaferlinu í samanburði við gildandi lán. Þó skal húsnæðisveðlánastofnunin skv. 2. mgr. 6. gr. tryggja sig fyrir því að veðtryggingin verði ekki rýrð umtalsvert. Gildandi ákvæði um um að stjórn lánastofnunarinnar setji skriflegar verklagsreglur til að koma í veg fyrir að veðtryggingar stofnunarinnar rýrni við endurfjármögnun verða hér eftir tekin upp í almennum reglum um starfsemi fjármálastofnana í frumvarpinu um fjármálastofnanir.

Vegna eigna sem húsnæðisveðlánastofnanir yfirtaka á nauðungaruppboðum geta þær valið að láta gildandi lán hvíla áfram á eigninni eða framkvæma svokallaða langa endurfjármögnun, þ.e. innleysa lánið við yfirtökuna og þegar eignin er seld áfram má án tillits til veðheimilda veita 30 ára lán með höfuðstól sem svarar til kostnaðinn við innlausn lánsins auk kostnaðar stofnunarinnar við að veita gefa nýja lánið út.

Í 3. mgr. 6. gr. er kveðið á um að húsnæðisveðlánastofnunin geti auk þess veitt lán til þess að innleysa lán í annarri húsnæðisveðlánastofnun, ef eignamatið að baki veðinu er framkvæmt á grundvelli viðurkenndra kaupupphæða í samræmi við lög um almennt leiguhúsnæði og búsetaleiguíbúðir með opinberan stuðning, lögum um íbúðabyggingar eða lög um íbúðir fyrir aldraða eða fatlaða. Bakgrunnur þessa ákvæðis er, að í samræmi við þessi lög við byggingu almenns leiguhúsnæðis getur átt sér stað fjármögnun, sem er umfram almennar reglur um veðheimildir. Ákvæðið á þannig að koma í veg fyrir, að lántakandi verði bundinn við tiltekna húsnæðisveðlánastofnun á grundvelli veðheimildanna í þessu frumvarpi. Þegar athugasemdir um veðstöðu við að aðrar húsnæðisveðlánastofnanir yfirtaki þessi lán eru minni en fyrir aðrar lánategundir er það vegna þess opinber ábyrgð fylgir þessum lánnum yfir til nýju lánastofnunina.

Sú sérregla sem heimiluð er í 4. mgr. svarar til þeirra endurröðun veðheimilda, sem heimil er skv. lögum um almennt leiguhúsnæði.

Um 7. gr.

Í 7. gr. eru settar fram reglur um þau tilfelli, þar sem krafa laganna um veðrými fyrir fasteignalán er ekki til staðar, en þar sem húsnæðisveðlánastofnunin gæti engu að síður haft möguleika til þess að veita lán tímabundið þar til nægt veðrými fæst.

Í 1. mgr. er heimilt að veita lán gegn ábyrgð fyrir því að lagalegir fyrirvarar á skuldabréfi verði afmáðir. Samsvarandi heimild er í 2. mgr. fyrir láni gegn því að þinglýsing eða veðskráning eigi sér stað. Samkvæmt 3. mgr. má veita lán til kaupanda gegn ábyrgð fyrir því að lánið verði innlest fái kaupandi ekki endanlegan umráðarétt yfir fasteigninni. Þar að auki má skv. 4. mgr. veita lán gegn ábyrgð í þeim tilfellum, þar sem við lánveitingu á búseturétti ekki hefur verið hægt að þinglýsa einkarétti til búsetu. Í 5. mgr. er heimilað að veita lán gegn væntu verðmætamati eignarinnar fái húsnæðisveðlánastofnunin ábyrgð fyrir því að lánið verði innlest eða greitt niður komi í ljós að verðmæti eignarinnar er ekki í samræmi við höfuðstól lánsins og veðheimildir.

Í 6. mgr. er fjallað um að með hvaða hætti húsnæðisveðlánastofnanir geti greitt út lán á grundvelli sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa gegn ábyrgð. Heimild til þess að gefa út sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf er tilkomin með tilskipuninni um fjármálastofnanir. Skv. tilskipuninni geta ábyrgðir fái lánastofnun hins vegar

aðeins verið 15% af þeim eignum sem um ræðir, sem geta verið tiltryggingar útgefnu sértryggðum skuldabréfum og sértryggðum húsnæðiskuldabréfum. Ábyrgðir, sem settar eru fyrir láni sem grundvallast á sértryggðum skuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum í tengslum við 7. gr., verða þess vegna að vera innan við 15% mörkin.

Fjármálaeftirlitið getur samkvæmt 7. mgr. sett nánari reglur um lán húsnæðisveðlánastofnana skv. 1.-6. mgr.

Um 8. gr.

Með Forslagets Gr. 9 er en videreførelse af den gældende realkreditlovs Gr. 40, stk. 6 og 7, som er indført sammen med lov om visse almenyttige boligafdelingers omprioriteringer m.v. og lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v., og som skal ses i sammenhæng med disse love. Bestemmelsen har til formål at lette omprioritering af alment boligbyggeri med inkonverterbare lån og at give mulighed for, at visse andre låntagere med inkonverterbare, fastforrentede nominallån kan frigøre sig fra disse uden at skulle betale for eventuelle indlåsnings effekter. Ved indlåsnings effekter forstås det forhold, at obligationerne bag et lån har en ringe likviditet, der medfører, at de bliver uforholdsmæssigt dyre at opkøbe til brug for indfrielse af realkreditlånet. Ved bestemmelsen gives der mulighed for, at Finansstyrelsen overtager betalingsforpligtelsen på lånet fra låntager, og at realkreditinstitutets sikkerhedsgrundlag herefter i stedet for pant i fast ejendom udgøres af en fordring på staten. Gældsforholdet til instituttet afvikles, hvis staten opkøber de til det oprindelige lån svarende obligationer, og indleverer disse til realkreditinstitutet.

Da statens overtagelse af gældsforholdet alene ændrer, men ikke forringer sikkerhedsgrundlaget for indehaverne af de pågældende realkreditobligationer, fastslår Gr. 9, at obligationsindehaverne ikke kan gøre særlige krav gældende over for det pågældende realkreditinstitut i anledning af det nye sikkerhedsgrundlag.

Um 9. gr.

Með reglum í þessari grein eru lagðar til grundvallar reglur um verðmat á fasteign, sem húsnæðisveðlánastofnun verður að framkvæma sem grundvöll fyrir mati á fasteignaláni.

Útgangspunkturinn fyrir verðmatið er markaðsvirði eignarinnar sem lýst er í 2. og 3. mgr. Þess er krafist að eignamatið sé innan þess virðis, sem faglegir óháðir matsmenn með þekkingu á staðbundnum fasteignamarkaði áætla að geti verði staðgreiðsluverð viðkomandi eignar. Aðstæður, sem leiða til sérstaklega hás verðs, má ekki taka tillit til í eignamatinu, og taka skal tillit til raunverulegrar áhættu af versnandi markaðsaðstæðum eða skipulagsbreytinga. Þannig kann húsnæðisveðlánastofnun við skilyrði ofpenslu í hagkerfinu að verða að taka tillit til þess að fasteignaverð geti lækkað við líklegan samdrátt í hagkerfinu.

Í 4. mgr. er skilgreint, hvenær húsnæðisveðlánastofnun geti notað aðrar eignamatsaðferðir en markaðsvirði. Á það við um almennt leiguhúsnæði o.s.fr., fasteignir til félagslegra, menningarlegra eða menntunarlegra verkefna ásamt fasteignum til iðnaðar- og handverks og opinberra orkuveitna. Fyrir fyrst nefndu eignir hefur þegar verið fjallað um eignamatið í athugasemdum um ákvæðin um veðheimildir og opinberar ábyrgðir, en fyrir þrjár síðast nefndu eignaflokkana hefur það ekki komið beint fram í lögnum.

Í lögum um almennt leiguhúsnæði ásamt styrktum búsetaleiguíbúðum er gengið út frá opinberlega viðurkenndu kaupverði sem grundvöll fyrir fjármögnun mismunandi eignaflokka. Fjármögnun kaupverðsins gerist síðan að hluta með fasteignalánum í mismunandi umfangi.

Til þess að auðvelda þessa fjármögnun er lagt til, að húsnæðisveðlánastofnanir geti í stað markaðsvirðis notað umrætt opinbert kaupverð. Forsenda þessa er, að stofnunin fái opinbera ábyrgð á láninu, sem heimiluð er í lögum um almennt leiguhúsnæði og styrktar búsetuíbúðir. Lögin heimila að veitt verði ábyrgðir í ólíkum tilfellum frá opinberum aðilum fyrir þeim hluta lánsins, sem við útgáfu lánsins er yfir 65% af kaupverðinu. Ábyrgðin mun þannig að vissu leiti bæta upp rýrari veðheimild fyrir húsnæðisveðlánastofnunina þegar eignamatið byggir á kaupverðinu í stað þess að byggja á markaðsvirði.

Fyrir eignir til félagslegra, menningarlegra og menntunarlegra verkefna verður mögulegt að miða eignamatið við endurstofnverð að frádregnum viðhaldskostnaði fyrir eignir sem ekki er notaðar á viðskiptalegum forsendum. Við eignamatið skal taka tillit til þess hvaða kostnaður að frádregnum VSK fellur til við endurbyggingu eignarinnar út frá algengum verðum á byggingum af samsvarandi gæðum á svæðinu, þar sem tekið er tillit til þeirrar lækkunar sem endurspeglar ástand eignarinnar, aldur og vænts endingartíma.

Þegar eignaflokkar eru með háar lánsheimildir og þar sem það getur verið mikill munur á endurkaupverði og markaðsvirði, verður þetta skv. gildandi ákvæðum að endurspeglast í þeim reglum sem Fjármálaeftirlitið setur um eiginfjárstöðu húsnæðisveðlánastofnana. Það verða þannig auknar kröfur um eigið fé fyrir útlánnum umfram veðheimildir m.v. markaðsvirði viðkomandi eignar, hafi ekki verið veitt opinber ábyrgð fyrir láninu.

Einnig verður hér eftir sem hingað til heimilt að veita lán til fasteigna í iðnaði og handverki ásamt opinberum orkuveitum á grundvelli endurstofnverðs. Forsendan fyrir þessu er, að lánveitingin sé forsvaranleg m.t.t. til lánstrausts og tekjuöflunarmöguleika fyrirtækisins. Svo framarlega sem lántakandi sé aðeins trúverðugur á grundvelli ábyrgðar eða samsvarandi frá samstæðutengdu fyrirtæki, verður að meta eiginfjárstöðu ábyrgðaraðilans gaumgæfilega. Það er jafnframt forsenda, að eigandi eignarinnar eða fyrirtæki eigandans noti amk. helming af fermetrafjölda eignarinnar. Reglurnar við mat á endurstofnvirðinu svara til fyrrgreindra ákvæða um fasteignir til félagslegra, menningarlegra og menntunarlegra verkefna.

Eins og varðandi eignir til félagslegra, menningarlegra og menntunarlegra verkefni verður m.t.t. veðtrygginga að baki húsnæðisskuldabréfunum að setja fram auknar eiginfjárkröfur gagnvart lánnum umfram veðheimildir mælt í samræmi við markaðsvirði fasteigna í iðnaði og handverki og opinberum orkuveitum í reglum sem Fjármálaeftirlitið setur um eiginfjárstöðu húsnæðisveðlánastofnana.

Um 10 gr.

Í 10. gr. eru settar fram þær kröfur sem gerðar eru til aðgengi lántakenda að veðsettri fasteign og með hvaða hætti húsnæðisveðlánastofnun getur veitt lán til fylgihluta fasteigna.

Í 1. mgr. er kveðið á um að allir eigendur að þeirri fasteign sem er veðtryggingagrundvöllur fasteignalánsins verða að vera skráðir sem skuldarar á láninu. Því fylgir að þess er krafist að aðgengi eigandans að fasteigninni komi fram í þinglýsingarbókum, nema lánið sé veitt með ábyrgð fyrir slíkri þinglýsingu, sbr. 7. gr. Ákvæðið útilokar þó ekki, að á veðskuldabréfinu séu skráðir skuldarar, sem ekki eru meðeigendur. Það kemur heldur ekki í veg fyrir, að skuldararnir á veðskuldabréfinu geti verið eigendur hver að sinni fasteign, svo framarlega sem þessar tvær eignir eru veðsettar saman fyrir láninu.

Markmið 2. mgr. er að gera húsnæðisveðlánastofnunum kleyft að veita lán í samræmi við sérstök lög um landbúnað, þannig að aðeins sá, sem fær lánið, er skráður á veðskuldabréfið sem skuldari.

Í 3. mgr. er opnað fyrir að hægt er að veita lán til eignarhluta (anpartar) án þess að allir eigendur fasteignarinnar verði skráðir sem meðskuldarar á láninu. Forsendan fyrir þessari heimild er að fyrir liggi þinglýst skjal, sem tengir þinglýstan einkaafnot af hlutnum. Ákvæðið gerir ekki kröfu til þess að gerður verði eignaskiptasamningur, en lætur einstökum húsnæðisveðlánastofnunum það eftir að gera kröfu um slíkt.

Í 4. mgr. er kveðið á um að gengið er út frá því að reikna má fylgifé með í eignamati fasteigna. Nánari skilgreining á því, hvaða fylgifé eigi að taka tillit til ræðst af því hvernig afmörkunin á milli fylgifés rekstrar og fylgifés fasteigna er í 1. mgr. 37. gr. og 38. gr. þinglýsingarlaganna sem skýrð hafa verið af dómaframkvæmd. Það er skilyrði fyrir því að veita lán til fylgifés að það falli undir veðskuldabréfið á viðkomandi fasteign. Leiki vafi á því hvort fylgifé falli undir veðið á viðkomandi fasteign má ekki telja það með í eignamatinu. Fjármálaeftirlitið getur sett nánari reglur sem takmarka heimild húsnæðisveðlánastofnana til þess til að telja fylgifé með í eignamati fasteigna, sbr. Athugasemdir við 11 gr.

Í 5. mgr. er kveðið á um að taka má tillit til þess lausafjár í verðmætamati, sem hefur staðbundin og rekstrarleg tengsl við fasteignina skv. 37. gr. þinglýsingarlaganna, en fellur samt ekki undir ákvæði 37. gr. þar sem eigandi lausafjár og fasteignarinnar er ekki sami aðili. Ástæða þessa ákvæðis er, að það sem er mikilvægt fyrir heildarvirði eignarinnar er, hvort lausaféð tilheyrir fasteigninni, en ekki hver á lausaféð. Dæmi um þetta er ábúandi ríkisjarðar, þar sem ábúandi á sjálfur vélar og tæki. Forsendan um að lausaféð geti talist með í eignamati húsnæðisveðlánastofnunarinnar er, að stofnunin fái veð í bæði fasteigninni og lausafénu, að stofnunin þinglýsi lausafjárveðinu í persónubókinni, að það komi fram á lausafjárveðbréfinu, að það sé til tryggingar fasteignaláni í viðkomandi fasteign, að þessi lausafjárveðréttur geti nýst, ef lánið á viðkomandi fasteign fer í vanskil og að stofnunin geti að eigin vali gengið að lausafénu eða fasteigninni. Veðsetning af lausafé verður að fara eftir 47. gr. og 47 b. gr. þinglýsingarlaganna.

Samkvæmt 6. mgr. má aðeins veita vísitölutryggð lán á grundvelli verðmætis lóðar og bygginga ásamt því sem fylgir byggingum, nema um sé að ræða opinber orkufyrirtæki.

Um 11. gr.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til að setja nánari reglur um verðmat húsnæðisveðlánastofnana. Ákvæði 2. og 3. mgr. eru til nánari skýringa á þessari heimild.

Í 2. mgr. er kveðið á um, að Fjármálaeftirlitið geti í reglum um verðmat ákveðið að setja nánari takmarkanir á heimild til að telja rekstrar- og fasteignalausafé, sbr. 37. og 38. gr. þinglýsingarlaganna. Að teknu tilliti til veðtrygginga að baki húsnæðisskuldabréfunum hefur þetta m.a. verið gert fyrir tiltekna vegamannvirki, rekstrarlausafé fyrir skrifstofu- og verslunarhúsnæði og útleigu frítímahúsa ásamt rekstrarlausafé og bústofni á bújörðum.

Í 3. mgr. en jafnframt kveðið á um að Fjármálaeftirlitið geti í reglum um verðmat vikið frá almennum reglum um notkun markaðsvirðis fyrir byggingar í eigu opinberra aðila og lán með opinberri bakábyrgð. Fyrir slík lán hefur m.a. í reglugerð verið heimilað að nota endurkaupsverð að frá dregnum kostnaði við að setja íbúðina í stand í vissum tilfellum.

Um 12. gr.

Eftir að húsnæðisveðlánastofnunin hefur ákveðið verðmat eignarinnar í tengslum við lánveitingu verður stofnunin skv. 12. gr. að uppgreiðsluvirði lánsins sé innan þeirra veðheimilda sem kveðið er á um í 5.-6. gr. fyrir viðkomandi eignaflokk.

Fjármálaeftirlitinu ber skv. 2. mgr. að setja reglur um útreikning uppgreiðsluvirðis.

Um 13. gr.

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. setur Fjármálaeftirlitið nánari reglur um afmörkun þeirra eignaflokka sem nefndir eru í 5. gr. Nota má heimildina einnig til þess að setja nánari reglur um þau tilfelli, þegar eignir færast á milli eignaflokka.

Í 2. mgr. eru ákvæði um, að við lánveitingu verði verðmat og mat á uppgreiðsluvirði fyrir hvern eignaflokk, sem eignin tilheyrir. Undantekningin frá þessari reglu er að finna í 3. mgr. þar sem kveðið er á um frávík, þar sem hægt er að lána með veði í eignum samkvæmt reglum þess eignaflokks, þar sem minnst 80% af fermetrafjölda fellur undir.

Um 14. gr.

Í 14. gr. er kveðið á um það hvernig hægt sé að víkja frá ákvæðum laganna vegna lánveitinga utan Íslands.

Í 1. mgr. er kveðið á um að krafan um afborgunarferli lána til íbúða og sumarhúsa og heimild ráðherra til að ákveða kostnað og þóknun fyrir lán með ríkisábyrgð eigi ekki við.

Í 1. ml. 2. mgr. er Fjármálaeftirlitinu heimilað að veita undanþágu frá banni við eiginskuldabréfum og skadeslösbreffe. Ástæða þessa er að fasteignalán er í sumum löndum grundvöllur á eiginskuldabréfum o.þ.h. Til að hægt sé að veita undanþágu, þarf stofnunin að sýna fram á, að þetta leiði ekki til neinnar áhættu með veðtryggingu, þmt. að ekki sé mikil hættu á árekstrum þegar veittur er síðari veðréttur. Jafnframt er kveðið á um það í 2. ml. 2. gr. að Fjármálaeftirlitið geti veitt undanþágu frá ákvæðum um hámarks lánstíma m.t.t. erlendra markaða þar sem lánveitingin á sér stað. Það verður aðeins í sérstökum tilvikum vera hægt að veita heimild fyrir lánveitingu án hámarks lánstíma. Svo framarlega sem húsnæðisveðlánastofnunin veitir lán með breytilegum vöxtum með lánstíma, sem tengist raunverulegri vaxtaþróun, verður það að vera ljóst, ef ekki hefur verið fengin undanþága frá reglunum, að eftirstöðvar lánsins við lok hámarkslánstímans verði greiddar upp mögulega með endurfjármögnunarláni, ef verðmæti veðsins á þeim tímapunkti leyfir það.

Í 3. mgr. er Fjármálaeftirlitinu heimilað að lækka veðlánsheimildir við lán til útlanda. Heimildina má nota í þeim tilfellum, þar sem veðtryggingin, sem stofnunin getur fengið, vegna reglna um þinglýsingar, nauðasamninga o.þ.h. teljast ekki nægjanlega traustar til, að forsvaranlegt sé að heimila lánsveiting innan venjulegra marka.

Í 4. mgr. er vegna samkeppnishæfni á erlendum mörkuðum heimilað að húsnæðisveðlánastofnanir geti veitt lán umfram veðheimildir gegn bæði opinberri sjálfsábyrgð eða með sjálfsábyrgð frá lánastofnun eða tryggingarfélagi. Í tveimur síðarnefndu tilfellunum er þess þó krafist vegna tillits til veðtrygginga að baki húsnæðisskuldabréfunum, að lánveitinguna megi aðeins fjármagna með öðrum veðbréfum en húsnæðisskuldabréfum.

Um 3. kafli

Um 15. gr.

Einkaréttur húsnæðisveðlánastofnanna til að gefa út húsnæðisskuldabréf er grundvöllurinn að danska fasteignalánakerfinu og því lagt til að hann verði tekin upp hér á landi. Einkarétturinn og þær kröfur, sem gerðar eru til húsnæðisskuldabréfanna og útgefanda

þeirra, er meginástæða þess að fjárfestar líta á húsnæðisskuldabréfin sem sérlega öruggar eignir.

Einkaréttur húsnæðisveðlánastofnanna kemur fram í lögnum um starfsemi fjármálastofnana. Í 2. mgr. 15. gr. er kveðið á um hvaða skilyrði erlendar lánastofnanir geta fallið undir þennan einkarétt til að gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi.

Forsenda þess að erlendar lánastofnanir geti gefið út húsnæðisskuldabréf hér á landi er, að þær að öðru leiti uppfylla þær kröfur sem gerðar eru til starfsemi slíkra stofnana hér á landi með stofnun dótturfélaga eða starfsemi þvert á landamæri sem skilgreindar eru í lögnum um starfsemi fjármálafyrirtækja.

Því til viðbótar er gerð krafa til starfsemi lánastofnanna, krafa um jafnvægisregluna og krafa um að réttarstaða handhafa húsnæðisskuldabréfa sé tryggð í lögum heimalandsins. Meginstarfsemi lánastofnanna verður að vera lánveiting til fasteignakaupa með veði í fasteignum á grundvelli útgefinna skuldabréfa eða annarra verðbréfa. Jafnvægisreglan þar ekki nauðsynlega að nákvæmlega eins og gildir fyrir danskar húsnæðisveðlánastofnanir, en innihalda svipaðar tryggingar m.t.t. greiðsluflæðis, vaxta- og gengisáhættu í útlánastarfseminni. Að lokum verður lagaleg réttarstaða handhafa húsnæðisskuldabréfa að hafa svipaða sérstöðu við gjaldþrot og þeir njóta í þessu frumvarpi.

Í tilskipun ESB um lánastofnanir (2000/12/EF) er viðurkennt, að aðildarríkin geta sett sérstakar reglur til að verja samfélagslega mikilvæga hagsmuni. Það hefur því verið mögulegt fyrir Danmörku að setja sérstakar reglur og skilyrði fyrir útgáfu húsnæðisskuldabréfa hér á landi, einnig þegar um er að ræða starfsemi þvert á landamæri.

Ástæða þess, að sömu reglur gilda ekki um erlendar lánastofnanir og danskar húsnæðisveðlánastofnanir er, að tilskipun ESB um lánastofnanir leggur grunn að frelsi til þess að stofna lánastofnanir og frelsi lánastofnana til að bjóða fjármálaþjónustu. Til þess að gera viðskipti yfir landamæri trúverðug er nauðsynlegt, að sumar kröfur sem settar eru á danskar húsnæðisveðlánastofnanir, verði ekki lagðar á erlendar lánastofnanir.

Í 2. ml. 1. tl. 2. mgr. er lagt til að komið verði í veg fyrir að húsnæðisveðlánastofnanir hér á landi reyni að nýta sér að minni kröfur eru gerðar til erlendar lánastofnana sem vilja gefa út húsnæðisskuldabréf hér á landi. Í 2. ml. 2. tl. 2. mgr. er af sömu ástæðu ákveðið að 20. og 21. gr. um skuldabréfaútgáfu og jafnvægisreglu gildi um erlendar lánastofnanir sem eru í samstæðutengslum við danskar húsnæðisveðlánastofnanir. Eins og fram kom í athugasemdum við 1. gr. ber að skilja samstæðuhugtakið í samræmi við skilgreininguna í lögum um starfsemi fjármálafyrirtækja.

Um 15. gr.

Í 15. gr. er kveðið á um að húsnæðisskuldabréf eigi að vera seljanleg fjöldaverðbréf, þ.e.a.s. verðbréf, sem eru handhafabréf eða sjóðsbréf. Skuldabréfin verða að vera skráð á skipulögðum skuldabréfamarkaði.

Um 16. gr.

Í 1. mgr. 16. gr. er grundvallarreglan um, að fjármögnun húsnæðisveðlánastofnana eigi sér stað með útgáfu skuldabréfa eða annarra verðbréfa, og að það fjármagn megi aðeins nota til útlána með veði í fasteignum. Lagt er til í 2. mgr. að Fjármálaeftirlitið geti sett reglur sem heimili að vikið sé frá grundvallarreglunni í 1. mgr. Samsvarandi heimild í eldri lögum var notuð til þess að setja reglur um blokmissioner, útgáfu húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa í tengslum við gerð samninga um gengi skuldabréfa eða uppgreiðslu á pari.

Jafnframt hafa verið settar reglur um, að fjármagn sem koma við uppgreiðslu lána geti tímabundið verið ráðstafað í örugg og léttseljanleg verðbréf í sama gjaldmiðli og með svipað greiðsluflæði og þau skuldabréf, sem fjármögnuðu uppgreidda lánið. Markmiðið er m.a. að gefa stofnuninni og lántakendum hennar möguleika til þess að geta innleyst lánin með öðru en þeim skuldabréfum sem gefin voru út þegar lánið var veitt, þar sem það getur í vissum tilfellum verið ómögulegt að kaupa slík bréf. Þar fyrir utan er markmiðið að taka tillit til snemmbærar uppgreiðslu sem leiðir af því að tap hefur orðið á lánastarfseminni og í tengslum við fjármögnun lána í dönskum krónum eða evruskuldabréf.

Í 3. mgr. er lagt til að Fjármálaeftirlitinu verði heimilað að gefa leyfi fyrir svokallaðri sameiginlegri fjármögnun innan samstæðu. Þessi tegund sameiginlegrar fjármögnunar hefur verið heimil, án þess þó að settar hafi verið skýrar reglur um þetta. Forsendan fyrir slíkri heimild fyrir sameiginlegri fjármögnun eftir þessum reglum er, að handhafar skuldabréfanna eru með svipaða veðtryggingu og sú trygging sem þeir hefðu fengið ef lánið hefði verið tekið í þeirri stofnun sem gaf skuldabréfið út. Ekki verður hægt að leyfa sameiginlega fjármögnun milli ótengdra húsnæðisveðlánastofnanna. Samstæðuhugtakið ber að skilja með sama hætti og lagt er til í frumvarpi um fjármálastarfsemi.

Um 17. gr.

Tillagan að 17. gr. kveður á um hina svokölluðu jafnvægisregluna, þar sem markmiðið er að takmarka þá markaðsáhættu, sem húsnæðisveðlánastofnun er heimilt að undirgangast. Reglan tryggir jafnvægi milli annars vegar þeirra innborgana, sem húsnæðisveðlánastofnunin tekur við frá veðbréfum og fjármálagerningum, og hins vegar þeirra útborgana, sem eiga sér stað til eigenda húsnæðisskuldabréfanna og annarra verðbréfa. Þessi lausafjárstýring takmarkar jafnframt hugsanlegt tap í tengslum við breytingar á vöxtum eða samhengið á milli stuttra og langra vaxta (vaxtarófið).

Með lagabreytingu árið 2007 var jafnvægisreglunni breytt á þann hátt að mörkin fyrir einstaka áhættuflokka voru víkkuð út, en samtímis voru settar meiri kröfur til álagsprófa á þann hátt að sömu líkur ættu að vera fyrir öryggi undirliggjandi veða. Breytingin leyfir hins vegar meiri sveigjanleika í stjórn lausafjár.

Tillitið til tryggingarinnar verður hins vegar að vega á móti þeirra takmarkanna, sem jafnvægisreglan felur í sér í sambandi við útgáfu húsnæðisveðlánastofnanna á húsnæðisskuldabréfum og annarra verðbréfa. Með heimildinni til að setja reglur um jafnvægið er m.a. hægt að veita húsnæðisveðlánastofnunum tækifæri fyrir ákveðnum sveigjanleika í útgáfu húsnæðisskuldabréfa án þess að leggja á stofnanirnar umtalsverða vaxta- og lausafjárhættu. Sveigjanleg útgáfa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa getur lækkað kostnað viðskiptavina við lántöku í húsnæðisveðlánastofnun og er samtímis forsenda fyrir því, að húsnæðisveðlánastofnanirnar geti staðið sig í alþjóðlegri samkeppni.

Jafnvægisreglan leiðir til þess, eins og fram hefur komið, að bæði er þess að samhengi verður að jafnaði á milli inn- og útborgana og dregið verður úr vaxtaáhættu. Jafnvægisreglan gildir allan lánstímann.

Gera verður greinamun á milli þeirra reglna sem gilda um greiðsluhalla eða greiðsluhagnað innan jafnvægisreglunnar, þar sem greiðsluhalli leiðir til fjármögnunarþarfar fyrir húsnæðisveðlánastofnunina, á meðan áhætta af greiðsluhagnaði felst aðeins í hvar eigi að fjárfesta hagnaðinum.

Greiðsluhagnaðinn þarf aðeins setja reglur um m.t.t. vaxtaáhættunnar við fjárfestingu hagnaðarins, sbr. ákvæði 2. tl., og af þörfinni fyrir því að fjárfesta hagnaðinum í öruggum og létt seljanlegum eignum.

Fjármálaeftirlitið getur hér eftir sem hingað til sett reglur um jafnvægið. Það er markmið að tryggja að reglurnar um jafnvægið haldi gildi sínu.

Fjármálaeftirlitið setur eftir ákvæði 1. tl. reglur um uppgjör af og takmörk fyrir greiðsluhalla. Lausafjáratakörkin hafa eftir gildandi reglum ekki verið notaðar við greiðsluhalla sem á sé samsvörun í fjármunum sem fjárfestir hafa verið skv. reglum um greiðsluhagnað.

Takmörkin fyrir greiðslumun og vaxtaáhættu innan jafnvægisreglunnar er metin á grundvelli þess að núvirða framtíðar greiðslustrauma. Þetta er vegna þess, að ávöxtunarkrafa og/eða lánsvextir geta haft mikil áhrif á framtíðarumfang uppsafnaðs greiðslumunar.

Hægt er að meta þá greiðslustrauma og vaxtaáhættu sem fylgir notkun húsnæðisveðlánastofnana á fjármálagerningum með því að nota fjármálalíkon þannig, að áhættuvarnir verði á eignasafninu fremur en einstaka lánum.

Skv. ákvæðinu í 2. tl. setur Fjármálaeftirlitið reglur um uppgjör af og takmörk fyrir þeirri vaxtaáhættu, sem fylgir greiðsluhalla. Vaxtaáhættuna verður að reikna vegna vaxtabreytinga upp á 1 prósentustig við samsíða og ósamsíða vaxtaskipti. Þetta er gert til að taka tillit til mismunandi vaxtaþróunar. Gera verður upp vaxtaáhættuna fyrir gagnstæðar vaxtabreytingar upp á 1 prósentustig á bæði skammtímvöxtum og langtímvöxtum. Þar sem vextir í mismunandi gjaldmiðlum geta þróast með ólíkum hætti, er ekki í uppgjörinu á vaxtaáhættunni hægt að taka tillit til mismunandi vaxtaáhættu í ólíkum gjaldmiðlum.

Mismunur í uppgreiðsluákvæðum fyrir útgefin húsnæðisskuldabréf og annarra verðbréfa annars vegar og veðskuldabréfa og fjármálagerninga hins vegar getur falið í sér áhættu á því, að stofnunin lendi í tapi.

Dæmi um þetta getur stofnunin tapað, ef útgefið fasteignalán, sem lántaki getur greitt upp á genginu 100 (umbreytanlegt lán), á sama tíma og þetta lán hefur verið fjármagnað með útgáfu húsnæðisskuldabréfs sem er án uppgreiðsluheimildar (óumbreytanlegt skuldabréf).

Ef stofnunin veitir lántakendum með vaxtaaðlögunarlán þak á þá vexti sem hann þarf að greiða, án tillits til raunverulegs vaxtastigs á endurfjármögnunartímapunktinum, getur komið upp samsvarandi tapsáhætta. Þessi áhættu geta stofnanir varið sig fyrir með því að gera skiptasamninga við banka eða aðra fjármálastofnun.

Fjármálaeftirlitið setur skv. 3. tl. reglur um þessa áhættu. Samkvæmt gildandi reglugerð getur stofnunin tekið upp áhættuvarnir gagnvart eignasafni af fjármálalegum toga, í því umfangi að slík áhættuvörn víkur ekki umtalsvert frá áhættuvörnum gagnvart einstaka lánum. Stofnanirnar geta ekki fjármagnað umbreytanleg lán með því að gefa út óumbreytanleg skuldabréf eða taka á sig samsvarandi umbreytingaráhættu innan jafnvægisreglunnar. Stofnanirnar geta heldur ekki veitt vaxtaaðlögunarlán með þaki á þeim vaxtagreiðslum sem lántaki þarf að greiða án þess að verja sig fyrir þeirri áhættu sem því fylgir.

Um 4. kafla

Um 18. gr.

Í þessari grein er lagt til að húsnæðisveðlánastofnanir geti veitt og gefið út húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf í flokkum, sbr. 1. mgr. og festir í sessi þann möguleika að takmarka ábyrgðina gagnvart handhöfum skuldabréfanna, sbr. 2. mgr.

Húsnæðisveðlánastofnun getur valið að veita lán og gefa út húsnæðisskuldabréf til að fjármagna þau án þess að skipta þeim í flokka. Í þeim tilfellum ber stofnunin ábyrgð efir almennum eignarréttarlegum reglum með öllum sínum eignum gagnvart handhöfum útgefinna skuldabréfa, og það þannig áhætta stofnunarinnar, ef lántakandi stendur ekki við sínar skuldbindingar í samræmi við lánasamninginn.

Ef stofnunin velur að skipta útlánum og útgáfu húsnæðisskuldabréfa eða annarra verðbréfa í flokka, getur þetta á sér stað með sömu ábyrgð og nefnd var hér áður eða með sérstökum ákvæðum um ábyrgðina. Ef það er gert án sérstakra ákvæða í skilmálum flokksins um ábyrgðina gagnvart handhöfum húsnæðisskuldabréfanna eða annarra verðbréfa, er uppskiptingin í flokka aðeins aðferð til að tengja saman ákveðin lán við ákveðin skuldabréf. Í því tilfalli og við útgáfu án uppskiptingar í flokka teljast lán og skuldabréf vera útgefin af stofnuninni. Stofnunin gefur þess í stað ákveðið að setja ákvæði í skilmála flokksins um, að handhafar húsnæðisskuldabréfanna eða annarra verðbréfa geti aðeins beint kröfum sínum að flokki eða öðrum flokkum, sem bera sólídaríska ábyrgð með fyrri floknum. Viðkomandi handhafar skuldabréfa geta hér eftir ekki beint kröfum sínum gagnvart öðrum flokkum eða gegn stofnuninni sem slíkri. Hver flokkur samanstendur af eignum fyrir þau lán, sem fjármögnuð hafa verið með útgáfu skuldabréfa í floknum og skuldum í í formi útgefinna skuldabréfa og annarra verðbréfa.

Í 2. tl. 1. mgr. 18. gr. er kveðið skýrt á um að ekki megi gefa út húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf í sama flokki. Þessi regla kemur til vegna þess, að gerðar eru mismunandi kröfur til húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa.

Um 19. gr.

Í 19. gr. frumvarpsins eru settar reglur um að ábyrgð lántakandans. Í 1. mgr. 19. gr. er kveðið á um að lántaki ábyrgist fasteignalánið bæði með veðinu og persónulega. Því er ekki hægt að semja um það í skilmálum lánsins, að ábyrgð lántaka afmarkist aðeins við veðið. Í 2. mgr. kemur fram, að lántaki beri ekki að öðru leiti ábyrgð á skuldbindingum húsnæðisveðlánastofnunarinnar. Þó kann að vera til staðar sólídarísk ábyrgð, sbr. 24. gr.

Um 20. gr.

Í tillögu að 20. gr. er settar ákveðnar reglur um ábyrgðir og fjármagn.

Í 1. mgr. 20. gr. er settar ákveðin mörk, innan hverra lántaki getur staðið í sólídarískri ábyrgð umfram þær skuldbindingar sem fylgja fasteignaláninu. Hægt er í skilmálum lánsins að ákveða, að lántaki beri ábyrgð á öðrum skuldbindingum flokksins en láni sínu, þar með talið lánum annarra. Ekki er hægt að semja um sólídaríska ábyrgð á láni, sem ekki hefur verið gefið út í flokki, en af stofnuninni almennt. Ef til kemur mun sólídaríska ábyrgðin verða raungerð með innheimtu aukagreiðslna í varasjóð flokksins, sem stofan skal skv. 1. ml., 1. mgr. 21. gr. Gefa má umfang sólídarískar ábyrgðar upp sem hlutfall af höfuðstól lánsins og því er ekki hægt að ákveða fjárhæð, sem er hærri en sem því nemur. Krafa, sem hægt er að setja fram á grundvelli sólídarísku ábyrgðarinnar, lækkar með hlutfallslegum hlut af eignum

varasjóðs flokksins. Vegna sérstakra eiginleika sólidarisku ábyrgðarinnar ber lántakandinn ekki persónulegri ábyrgð á skuldbindingunni, og því getur flokkurinn aðeins gengið að hinni veðsettu fasteign.

Í 2. mgr. er það heimilað, að afað sé áhættufjár í flokka, þar sem stofnaðir hafa verið varasjóðir. Ekki er hægt að ganga að lántakendum sem gengist hafa í sólidariska ábyrgð vegna slíkra skuldbindingar flokksins. Ef eignir flokksins er fullnýttar, getur sólidarisk ábyrgð aðeins komið til álita ef áhættufé hefur verið afskrifað að fullu.

Í 3. mgr. er kveðið á um að flokkar með varasjóði eru ekki í ábyrgð fyrir öðrum skuldbindingum sem húsnæðisveðlánastofnanir hafa tekist á hendur.

Í 4. mgr. er heimilað að stofna til innbyrðis sólidariskar ábyrgðar milli flokka á þeirri forsendu að hún sé gagnkvæm. Ekki er hægt að ákveða innbyrðis ábyrgð milli flokka með húsnæðisskuldabréf og flokka með önnur verðbréf, sem skoða verður í samhengi við bann við því að blanda saman húsnæðisskuldabréfum og öðrum verðbréfum.

Um 21. gr.

Í 21. gr. frumvarpsins er settar reglur um varasjóð flokka, þar sem átt er við sérstaka eignir, sem lagðar eru til hliðar til að mæta skuldbindingum flokksins gagnvart handhöfum skuldabréfa o.fl.

Stofna verður varasjóð flokks, skv. 1. mgr., ef ákveðið er að hafa afmarkaða ábyrgðir, sbr. 2. mgr. 18. gr. eða ef lántakendur bera sólidariska ábyrgð gagnvart skuldbindingum flokksins. Í öðrum tilfellum getur stofnunin valið að stofna varasjóð flokka.

Í 2. mgr. er heimilað að semja um, að lántakandi, sem greiðir lán sitt upp tímanlega eða ótímanlega, geti fengið útgreiddan sína hlutdeild í varasjóðnum.

Í 3. mgr. eru sett ákvæði um tekjur og gjöld flokka. Gefna hafa verið út reglur um uppgjör tekna og skulda fyrir flokka eða hópa af flokkum með varasjóði og er gert ráð fyrir því að það verði gert áfram.

Um 22. gr.

Í 1. mgr. 22. gr. er kveðið á um, að eignum varasjóðs flokks skal halda aðskildum frá öðrum eignum stofnunarinnar. Um er að ræða bókhaldslegan aðskilnað, sem gera verður af tilliti til réttarstöðu handhafa skuldabréfanna, sbr. 23. gr. frumvarpsins.

Með 2. mgr. er kveðið á um, að til þess að uppfylla kröfurnar um eiginfjárlutfall flokksins verður að millifæra fjármuni til flokka með varasjóði frá stofnuninni að því umfangi, að það sé framkvæmanlegt m.t.t. eiginfjárlutfalls stofnunarinnar að öðru leiti. Nánari kröfur um eiginfjárlutfall flokksins er ákveðið í frumvarpi um fjármálafyrirtæki sem lagt er fram samhliða. Yfirfærslan er nauðsynleg í tengslum við opnun nýs flokks eða ef flokkurinn er í vanda.

Í 3. mgr. er heimilað, að fjármunir verði fluttir hina leiðina, frá flokkum með varasjóði til stofnunarinnar að öðru leiti, á þeirri forsendu að eiginfjárlutfall flokksins haldist. Yfirfærslan byggir á þeirri forsendu að ákvæði um þetta verði bæði í láninu og seríunni.

Í 4. mgr. er lagt til að samningar um fjármálagerninga skuli teljast með sem eignir á móti útgefnum skuldabréfum, ef þær hafa verið notaðar til þess að takmarka áhættu við skuldabréfaútgáfuna. Með því markmiði að tryggja, að þessi áhættustýring gildi einnig ef til greiðslustöðvunar eða gjaldþrots kemur, er lagt til, að það komi fram í samningnum um fjármálagerningin, að ef húsnæðisveðlánastofnunin fer í greiðslustöðvun eða gjaldþrot teljist

það ekki vanefndir á samningnum. Það er einnig lagt til, að samningur um fjármálagerningun teljist með sem skuld við skuldabréfaútgáfuna. Það þýðir, að fjárhagslegi mótaðili ef um er að ræða kröfu á húsnæðisveðlánastofnunina í gjaldþrotameðferð sem er jafnsett skuldabréfafjárfestunum. Án þessarar jöfnu meðhöndlunar yrði afar erfitt fyrir stofnanirnar at stunda áhættustýringu.

Ekki er gerð krafa um að fjármálagerningar séu aðeins tengdir einstaka skuldabréfaútgáfum.

5. mgr. veitir Fjármálaeftirlitinu heimild til þess að setja nánari reglur um flokka. Þetta hefur hingað til verið gert með reglugerð um uppgjör flokka í húsnæðisveðlánastofnunum og reglugerð um gjaldþrotameðferð á fjármálastofnunum. Að baki þessu liggur eins og fram hefur komið að setja fastari reglur um bókhald flokka, en talið er að hvað síðast talda reglugerðin um gjaldþrotameðferð gefi fallið niður, sbr. 9. mgr. 41. gr., þar sem ákvæði hennar munu framvegis verða tekin upp í lögum um fjármálastarfsemi. Áformað er að kanna hvort í reglum Fjármálaeftirlitsins séu gerðar kröfur um, að verðbréf í Verðbréfamiðstöð eigi vera skráð sem eign einstakra flokka.

Um 23. gr.

Í 23. gr. frumvarpsins er kveðið á um að víkja frá meginreglu gjaldþrotalaga um aðskilnað (separatistret, sérstöðu, forgangskrafa?) handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa sem gefin hafa við út til að fjármagna lán með verði í fasteign. Handhafi skuldabréfanna hefur þannig möguleika á að fá gert upp á undan öðrum kröfuhöfum húsnæðisveðlánastofnanna ef til gjaldþrots kemur.

Í 1. mgr. er kröfum veittur forgangur, þar með talið áfallnir vextir frá gjaldþrotáúrskurðinum, til handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa, sem notuð hafa verið til að fjármagna fasteignalán, og gefin hafa verið út í flokkum eða hópi flokka með varasjóði. Jafnframt eru kröfur lántakenda í hluta varasjóðs flokka veittur forgangur. Ganga má að umræddum kröfum að frádregnum kostnaði við skipti búsins, en þeir fjármunir sem eftir verða renna til þrotabúsins.

Í 2. mgr. er kröfum veittur forgangur, þar með talið áfallnir vextir frá gjaldþrotáúrskurðinum, til handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa, sem notuð hafa verið til að fjármagna fasteignalán, og gefin hafa verið út í stofnuninni beint. Einnig hér dregst fyrst frá hlutdeild í kostnaði við skipti búsins. Þær kröfur, sem viðurkenndar eru, geta þó hæst numið andvirði veðskuldabréfanna ásamt 8% af áhættuvegnu virði veðskuldabréfanna, sem jafngildir þeirri eiginfjárkröfu sem gerð er við útgáfu fasteignalána sem ákveðin er í lögum um fjármálastarfsemi. Þeir fjármunir sem eftir standa renna til þrotabúsins.

Í 3. mgr. er fjallað um að gagnaðili í samningi um fjármálagerninga muni við gjaldþrot vera jafnsettur handhöfum húsnæðisskuldabréfa, sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og annarra sértryggðra skuldabréfa. Það þýðir, að einnig fjármálagerningar njóta forgang í fjármuni flokksins. Það er algengt, að við gerð samninga um fjármálagerninga er sett trygging milli aðila fyrir þeim kröfum sem geta komið upp við breytingar á verðmæti fjármálagerningsins. Sá forgangsréttur sem mótaðili á fjármálagerningi fær samkvæmt þessari tillögu, þýðir að ekki er hægt að taka slíka tryggingu í eignum flokksins. Ef það væri tilfellið, gæti mótaðili að fjármálagerningi fengið betri stöðu en eigendur að skuldabréfum úr flokknum ef útgáfustofnunin fer í gjaldþrot. Reglubundið uppgjör á virði fjármálasamningsins, oft kallað

reglubundið veðuppgjör, telst ekki trygging heldur einungs er reglubundið verið að standa við samningin.

Kostnaður við skipti búsins skiptast jafn milli flokkanna og stofnunarinnar að öðru leiti í samræmi við þá skiptingu kostnaðar sem húsnæðisveðlánastofnunin notaði fyrir gjaldþrotið.

Um 24. gr.

Í 1. mgr. þessarar greinar er lagt til, að handhafi skuldabréfa, misst hefur viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“, vegna þess að húsnæðisveðlánastofnunin hefur ekki uppfyllt kröfuna um að setja viðbótar tryggingu, viðheldur réttarstöðunni við gjaldþrot sem handhafar sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa hafa. Samsvarandi á við um gangaðila fjármálagerninga og fyrstaveðréttarlánveitendur í þeim tilfellum, að húsnæðisveðlánastofnunin hefur áður tekið lán sem notað var til að uppfylla kröfuna um að setja viðbótarveð, sbr. tillöguna um 1. mgr. 36. gr. og 1. mgr. 37. gr.

Þær eignir, sem eru í viðkomandi flokki á þannig að nota til að greiða handhöfum sértryggðu húsnæðisskuldabréfanna eða sértryggðu skuldabréfanna, án tillits til þess að viðkomandi hafi misst viðurnefnið „sértryggð“, ásamt gagnaðilum fjármálagerninga og frystaveðréttarlánveitenda, sem tengjast viðkomandi skuldabréfum.

Samkvæmt 2. mgr. tillögunnar eiga ákvæði 25. gr. og 26-32 gr. einnig við um skuldabréf, sem misst hafa viðurnefnið „sértryggð“.

Um 25. gr.

Samkvæmt þessu ákvæði munu fjármunir frá láni sem tekið er vegna kröfunnar um auknar tryggingar, og ekki er sett sem trygging í einstaka flokkum, munu ef til gjaldþrots stofnunarinnar kemur fara sem trygging gagnvart eigendum skuldabréfa og gangaðila fjármálagerninga.

Ákvæðið á að tryggja, að eigendur skuldabréfa og gagnaðilar fjármálagerninga verði ekki verr settir í gjaldþroti, ef húsnæðisveðlánastofnunin hefur tekið lán sem notað verður til að mæta kröfunni um viðbótartryggingar en ennþá hefur ekki verið ráðstafað í tiltekna eignir, og þessar eignir lagðar inn í einstaka flokka með varasjóði, eða ef lánsfjárhæðin er síðar tekin út úr flokki með varasjóði eftir að hafa verið nýtt sem viðbótartrygging.

Ef einhverjir fjármunir er eftir á þeim aðskilda reikningi eða geymslureikningi eða slíku, þar sem fyrstaveðréttarfjármunir eiga að vera, skulu þar til þeir inn í eða verða teknir út úr einstaka flokkum með varasjóði greiðast til einstakra lánveitanda.

Um 26. gr.

Markmið 26. gr. frumvarpsins er að tryggja, að greiðslustraumar til og frá húsnæðisveðlánastofnun í gjaldþrotameðferð gangi að svo miklu leiti sem hægt er á eðlilegan máta, þ.e.a.s. eins og fyrir gjaldþrotið, og að lántakendur geti tekið lán í húsnæðisveðlánastofnun í trausti þess að þeir þurfi ekki að greiða lánin upp ótímanlega vegna aðstæðna húsnæðisveðlánastofnunarinnar. Ákvæðið tryggir jafnframt óbreytta skilmála fyrir uppgreiðslu á meðan gjaldþrotameðferðin á sér stað.

Í 2. mgr. er lagt til, að ef krafa um að setja viðbótartryggingar gagnvart sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum er ekki mætt af

húsnæðisveðlánastofnuninni, geta handhafar viðkomandi skuldabréfa ekki notað slíkt sem ástæðu til ótímabærar uppgreiðslu af greiðsluskyldunni.

Um 27. gr.

Markmið þessarar greinar er líkt þeirrar síðustu að tryggja, að þrotabúið geti að svo miklu leiti sem hægt er starfað sem venjuleg húsnæðisveðlánastofnun. Ákvæðið setur takmarkanir fyrir möguleika þrotabúsins, þannig að bæði lántakendur og fjárfestar í húsnæðisskuldabréfum o.fl. geti gert lánasamninga og keypt húsnæðisskuldabréf og önnur verðbréf í trausti þess, að samningunum verði ekki sagt upp ótímanlega, að greiðslur eigi að koma of snemma eða kostnaðarframlög breytist. Þetta hefur jafnframt mikla þýðingu fyrir möguleikann á því að flokka húsnæðisskuldabréfin meðal sérstaklega öruggra fjárfestingarkosta.

Um 28. gr.

Í 28. gr. frumvarpsins er útvíkkuð skuldajöfnunarheimild í 42. gr. gjaldþrotalaganna takmörkuð þannig, að aðeins standi eftir almenna skuldajöfnunarheimildin. Ástæða þessa er, að útvíkkaða skuldajöfnunarheimildin gengur gegn því markmiði að veita handhafar húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa stöðu utan skipta. Jafnframt myndi skuldajöfnunarheimildin ganga gegn því, að handhafar húsnæðisskuldabréfa sem ekki eru varðir af því að vera utan skipta njóti þess forgangsréttar, að koma fram fyrir aðra kröfuhafa. Ákvæðið takmarkar ekki möguleika lántakandans samkvæmt skilmálum lánsins að greiða það upp með því að leggja fram skuldabréf sem gefin hafa verið út vegna þess.

Um 29. gr.

Eftir að handhafar skuldabréfanna hafa fengið uppgjör í einstaka flokkum, yfirfærast þeir fjármunir sem eftir standa til þrotabúsins í samræmi við almennar reglur gjaldþrotalaganna. Eignir þrotabúsins verða notaðir til þess að gera upp við kröfuhafanna í samræmi við 10. kafla gjaldþrotalaganna um gjaldþrotameðferðina. Hugsanlegar óuppgerðar kröfur gagnvart handhöfum húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa eru gerðar upp á undan þeim almennu kröfum sem nefndar eru í 97. gr. gjaldþrotalaganna. Slíkar óuppgerðar kröfur eru gerðar upp í samræmi við umfang þeirra fjármuna sem eftir standa. Ef tekið er fram í skilmálum flokks, að handhafar skuldabréfanna einir geti gert kröfu í viðkomandi flokk eða flokka, sem eru í sólidariskri ábyrgð með viðkomandi flokki, er ekki hægt að beina óuppgerðum kröfum að þrotabúinu.

Greiðendur áhættufjár koma á eftir öllum öðrum kröfuhöfum þrotabúsins.

Um 30. gr.

Tillaga að 30. gr. er ný í fasteignalánalögunum en var áður í reglugerðinni um gjaldþrotameðferð húsnæðisveðlánastofnana.

Í 1. mgr. er fjallað um greiðslustöðvun en 2. mgr. fjallar um gjaldþrot. Markmið ákvæðanna er að tryggja, að húsnæðisveðlánastofnunin eða þrotabúið geti í eins ríkum mæli og frekast er unnt staðið við greiðslur til handhafa húsnæðisskuldabréfa og annarra verðbréfa sem gefin hafa verið út til að fjármagna fasteignalán. Opnað er fyrir þann möguleika, að húsnæðisveðlánastofnunin eða búið geti tekið lán og sett fram tryggingar fyrir slíkum lánum, ef það er nauðsynlegt til þess að tryggja nauðsynlegt lausafé til að geta staðið við umræddar kröfur. Ekki er þó hægt að setja veðskuldabréfin að veði slíkum lánum.

Um 31. og 32. gr.

Með þessu ákvæði er tryggt að við greiðslustöðvun eða gjaldprot er ekki hægt að færa fjármuni á milli flokka með varasjóði og húsnæðisveðlánastofnunarinnar að öðru leiti. Með ákvæðinu er verið að tryggja sérstöðu handhafa húsnæðisskuldabréfanna.

Um 5. kafla.

Um 33. og 34. gr.

Lagt er til í bæði 1. mgr. 33. gr. og 1. mgr. 34. gr. að húsnæðisveðlánastofnanir geti fjármagnað útlán með útgáfu bæði sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa. Forsenda slíkrar útgáfu er, að húsnæðisveðlánastofnunin hafi heimild til að gefa út sértryggð skuldabréf í samræmi við 1. mgr. 16a. gr. laga um fjármálastarfsemi, sbr. 2. mgr. 1. gr.

Sértryggð húsnæðisskuldabréf geta í samræmi við 1. mgr. 33. gr. verið gefin út gagnvart þinglýstu veði í fasteign, ef stofnun hefur heimild skv. 1. mgr. 16. gr. laga um fjármálastarfsemi. Fasteignlánastofnunin getur einnig fjármagnað útlán án veðs í fasteignum, þegar lánið er veitt opinberri stofnun eða gegn sjálfskuldarábyrgð opinberrar stofnunar eða gegn sjálfskuldarábyrgð frá opinberum aðila, eins og fram kemur í 3.-5. tl. 1. mgr. 152. gr. laga um fjármálastarfsemi, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Þegar talað er um skráð veð í stað þinglýsingar er það vegna þess, að reglan á einnig við um útlán húsnæðisveðlánastofnana erlendis.

Sértryggð skuldabréf geta eftir í samræmi við 1. mgr. 34. gr. verið gefin út gegn tryggingum í þeim eignum, sem nefndar eru í 1. og 3.-7. ml. 1. mgr. 152c. laga um fjármálastarfsemi, sbr. 3. tl. 1. gr. Jafnframt á 3. mbr. 152c. gr. laga um fjármálastarfsemi við um sértryggð skuldabréf, þannig að húsnæðisveðlánastofnunin getur notað aðrar eignir sem tryggingu fyrir útgáfu skuldabréfanna en þær sem nefndar eru í 3.-7. ml. 1. mgr. 152c. gr. laganna.

Í 2. mgr. 33. gr. og 2. mgr. 34. gr. er lagt til, að útgáfa húsnæðisveðlánastofnunar af bæði sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum eigi að vera í aðskildum flokkum, þ.e.a.s. aðskildum frá húsnæðisskuldabréfum og öðrum verðbréfum, þar sem handhafar þessara skuldabréfa geta beint kröfum sínum að þessum flokkum. Með þessu móti er hægt að viðhalda gildandi aðskilnaði og grundvallar ábyrgðarreglu í lögnum um fasteignalán og húsnæðisskuldabréf o.s.fr. Útgáfa sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa verða einnig að vera í aðskildum flokkum, þ.e.a.s. að flokkurinn má ekki innihalda bæði sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf.

Með þessari tillögu eru ákvæðin um að sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf eigi að gefa út í flokkum með varasjóði skýrð. Þ.e.a.s. að um þessa útgáfu gildir sérstök eiginfjárfkrafa í samræmi við gildandi reglur um útgáfu flokka með varasjóði, þ.m.t. að gerð er sérstök krafa um gjaldhæfi til þessara flokka, sbr. 8. mgr. 124. gr. laga um fjármálastarfsemi. Ef stofnunin verður gjaldþrota verða slíkur flokkar leystir upp hver fyrir sig. Grundvallarreglunni um aðhald að húsnæðisveðlánastofnunum er þannig ekki breytt ef stofnunin gefur út sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf. Svokölluð jafnvægisregla, sem stýrir ójafnvægi í tengslum við útgáfu húsnæðisveðlánastofnunar á skuldabréfum, mun hér eftir einnig gilda fyrir flokka með bæði sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum. Fjármagnið í slíkum flokkum leggur grunninn að stærð leyfilegs ójafnvægis og áhættu við útgáfu skuldabréfanna.

Í reglunum um húsnæðisveðlánastofnanir er áfram byggt á gildandi reglum um ábyrgðir í lögnum. Með þessu er hægt að komast hjá kröfum um að setja á laggirnar sérstaka skráningu af forgangsrétti handhafa skuldabréfa, líkt og krafa er gerð um gagnvart bönkum og skipafjármögnunarstofnuninni.

Lagt er til í 3. mgr. 33a. gr. og 3. mgr. 33b. gr. að verðmæti þeirra eigna, sem ganga á móti útgáfu bæði sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa á hverjum tíma verða að minnsta kosti að vera jafn mikils virði og útgefina bæði sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa. Jafnframt verður veðtryggingin á hverjum tíma að vera innan leyfilegra marka.

Í skilgreiningum endurunninnar tilskipunar um lánastofnanir á sértryggðum skuldabréfum er gerð krafa til þess, að tryggingar fyrir útgefnum skuldabréfum verði á hverjum tíma að standa á móti samanlögðu verðmæti veðskuldabréfa og annarra viðbótaeigna, sem eru innan veðheimilda, eins og endurunnin tilskipun um lánastofnanir 2006/48/EF segir til um um hvern viðurkenndan eignaflokk. Viðurkenndar eignategundir, sem geta verið til trygginga fyrir útgefnum skuldabréfum er lýst í fylgiskjali VI, 1. hluta, punkti 68 tilskipunarinnar 2006/48/EF. Þetta geta t.d. verið ríkisábyrgðir, ákveðnar kröfur á lánastofnanir ásamt veðskuldabréfum á fasteignir. Tryggingar að baki sértryggðum húsnæðisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum má ekki aðeins miða við á útgáfudegi lánsins, heldur allan lánstímann.

Það er krafa samkvæmt tilskipuninni um lánastofnanir, að veðstaða einstakra lána verði innan heimilda. Þannig er það ekki nægjanlegt, að veðheimildirnar standi samtals þegar litið er til alls eignasafnsins. Þetta á þannig einnig fyrir þær aðstæður, þar sem um er að ræða sólidaríska ábyrgð á milli lántakenda, eins og algengt er meðal lántakenda í dönskum lánastofnunum.

Í þeim tilfellum að það skorti á viðeigandi tryggingu, t.d. vegna fallandi markaðsvirðis undirliggjandi eigna, verður húsnæðisveðlánastofnunin að setja fram viðbótartryggingar fyrir viðkomandi sértryggðu húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum og þar með endurskapa verðmæti trygginganna, þannig að áfram sé hægt að tala um fulla tryggingu. Samkvæmt tillögu um 33f. gr. setur Fjármálaeftirlitið nánari reglur um eignamatið.

Til að húsnæðisveðlánastofnun geti uppfyllt kröfuna um, að heildarvirði eignanna sé á hverjum tíma að minnsta kosti jafn mikils virði og útgefnu sértryggðu skuldabréfin, er nauðsynlegt, að stofnanirnar séu með ákveðna oftryggingu í varasjóði flokksins. Er það nauðsynlegt til að koma í veg fyrir, að t.d. gengissveiflur á eignum, sem falla undir varasjóð flokksins, gera það nauðsynlegt að settar verði fram viðbótartryggingar. Þetta á einnig við um sveiflur í gengi útgefina sértryggðra skuldabréfa.

Þessi oftrygging gæti að hluta falist í þeirri eiginfjárkröfu, sem gerð er til einstakra fjármálakjarna. Aukna oftryggingu geta stjórnendur ákveðið í einstaka húsnæðisveðlánastofnunum sem verður að vera niðurstaða mats á líkunum á sveiflum í verðmætum. Stjórnendur verða þannig að taka afstöðu til þess, hversu stórar þessar sveiflur í verðmæti einstakra eigna, sem falla undir skráninguna, geta verið, ásamt gengi skuldabréfanna, ásamt því hvort þessi oftrygging geti verið hluti af eiginfjárkröfunni. Þetta skilyrði er nauðsynlegt m.t.t. annarra lánveitenda stofnunarinnar og á að koma í veg fyrir að stofnunin raki fleiri eignir frá en nauðsynlegt er til að tryggja handhafa sértryggðu skuldabréfanna, fjármálagerninga og fyrstaveðréttarlánveitenda.

Krafan um, að heildarvirði eignanna sé á hverjum tíma að minnsta kosti jafn mikils virði og útgefin sértryggð skuldabréf, þýðir einnig, að ef eignirnar hækka í verði í varasjóði flokksins

eða ef skuldabréfin falla í verði, þannig að varasjóður flokksins innihaldi eignir sem eru meira virði en verðmæti útgefinna skuldabréfa, sem ekki getur verið hluti oftryggingar, má taka eignir út úr varasjóðnum. Þannig er um dýnamískan varasjóð að ræða. Þetta á bæði við um eignir, sem eru til tryggingar fyrir lánum sem tekin eru á grundvelli útgáfu sértryggðra skuldabréfa eða sértryggðra húsnæðisskuldabréfa, og eigna sem keyptar eru fyrir fyrstaveðréttarfjármuni. Ef t.d. lánasamningur um fyrstaveðrétarlán húsnæðisveðlánastofnunar er skilyrtur, að stofnunin lætur þær eignir, sem keyptar eru fyrir lánið, sé settur í varasjóð flokks, má húsnæðisveðlánastofnunin ekki taka viðkomandi eign út úr sjóðnum.

Um 35. gr.

Lagt er til í 1. mgr. 35. gr. að sá lánstími, afborgunarferli og veðheimildir, sem kveðið er á um í 3.-5. gr. gildi einnig um húsnæðisveðlánastofnanir, sem með gefa út sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf með veði í fasteignum.

Heimilt er að fara upp fyrir heimilaðar veðheimildir þegar endurfjármögnun af þegar veittu láni, ef stofnunin setur viðbótartryggingar fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram veðheimildir. Þegar lán er endurfjármagnað með láni sem veitt er á grundvelli útgáfu sértryggðra skuldabréfa, getur sá hluti lánsins, sem er umfram heimilaðar veðheimildir, ekki verið veittur á grundvelli almennra húsnæðisskuldabréfa. Ekki er sem sagt hægt að nota almenn húsnæðisskuldabréf til að fjármagna þann hluta lána, sem liggja fyrir ofan heimiluð veðmörk skv. lögunum.

Í 2. mgr. 35. gr. er heimilað, að húsnæðisveðlánastofnun geti veitt lán til fasteigna sem falla undir 1. mgr. 5. gr. laganna með lánstíma og afborgunarferlum, sem samið er um við einstaka viðskiptavini. Samkvæmt þessu verður heimilt að víkja frá því fyrirkomulagi, sem hingað til hafa gilt um að húsnæðisveðlán verið veitt til 30 ára og allt að 10 ára afborgunarlaust tímabil. Á móti mega slík lán ekki vera umfram 75% veðmörk m.v. verðmæti eignarinnar.

Óháð því hvort uppfylla eigi veðheimildir upp á 70 eða 75%, þarf ekki að bæta við viðbótartryggingum skv. 1. mgr. 33d. gr. fyrr en veðstaðan fer umfram 80% af verðmæti eignarinnar.

Ákvæðið gefur tækifæri á því, að ekki þurfi að semja um gjalddaga fyrir lánið. Rétt er þó að benda á í þessu sambandi, að skattaleg frádráttarbærni vaxtaútgjalda er skilyrt því, að samið hafi verið um gjalddaga fyrir lánið.

Í 3. mgr. 35. gr. kemur fram, að hægt er hækka það 60% veðheimild, sem gildir um atvinnuhúsnæði sem fellur undir 2. og 3. tl. 3. mgr. 5. gr., ef sett er fram viðbótartrygging upp á að minnsta kosti 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af verðmæti fasteignarinnar.

Fyrir lán til eigna sem fall undir 2. mgr. 5. gr., þ.e. fasteignir í landbúnaði og nytjaskógum ásamt garðyrkju, er heimilt að hækka það veðheimildina í 70%, svo framarlega sem sett sé fram viðbótartryggingar fyrir að minnsta kosti 10% fyrir þann hluta lánsins, sem er umfram 60% af verðmæti eignarinnar.

Þessi ákvæði þýða t.d., að stofnunin má veita lán á fasteign sem er metin á 1 mill.kr. upp að 60%, þ.e.a.s. með 600 þús.kr., án kröfu um viðbótartryggingar. Óski stofnunin hins vegar að lána út þessa fasteign með 70%, þ.e.a.s. með 700 þús.kr., verður að setja fram viðbótartryggingar fyrir 10 þús.kr. sem jafngildir 10% af þessum 100 þús.kr.

Ef viðbótartryggingin er veitt með bankaábyrgð, fellur hún undir 15% mörkin í 6. og 7. ml. 1. mgr. 152c. gr. laga um fjármálastarfsemi.

Í 4. mgr. 35. gr. lagt til að fasteignalánastofnanir sem gefa út sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf geti tekið múr- og naglfasta fylgihluti með í verðmati fasteigna.

Skv. 5. mgr. 35. gr. getur húsnæðisveðlánastofnun, sem gefur út sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf með veði í atvinnufasteignum, látið innréttingar sem settar eru upp í atvinnuhúsnæðinu vegna þess rekstrar sem þar fer fram, vera hluti af eignarvirði. Varðandi fasteignir í landbúnaði getur sá bústofn sem fylgir viðkomandi eign, að því leyti sem bústofninn sé hluti af viðvarandi framleiðslu, verið talin með í eignamatinu. Verðmæti bústofns, sem tekin er með í eignamatinu, getur að hámarki verið 30% af virði lóðar og bygginga, sem leiða má af 2. mgr. 19. gr. reglugerðarinnar um eignamat.

Lagt er til í 1. tl. 6. mgr. 35. gr. að tryggja verði lán með veði í fasteign sem veitt er á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa með aðskildu veðskuldabréfi.

Það fylgir einnig þessu ákvæði, að ekki má veita lán með tryggingu í eiginskuldabréfum eða skadesløsebreve. Um sömu reglu er að ræða eins og í 1. tl. 2. mgr. 2. gr. laganna. Rökin fyrir þessari reglu eru þau, að hvorug þessara bréfa innihald upplýsingar um undirliggjandi eign, og dregur því úr upplýsingagildi þinglýsingabóka, ef heimilað verður að nota þessi veðbréf. Það skiptir einnig máli, að ef eiginskuldabréf eru notuð er hættu á vandamálum með árekstra við síðari veðhafa. Jafnframt mun heimild til notkunar slíkra veðbréfa fela í sér almenna rýrnun á réttarstöðu síðari veðhafa.

Ef notað er venjulegt beint veðskuldabréf, verður í samræmi við 2. tl. að koma fram á veðskuldabréfinu, að það geti verið til tryggingar láni sem veitt er með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa og er því aðallega ætlað til að tryggja handhafa húsnæðisskuldabréfa, gagnaðila á fjármálagerningum og hugsanlega fyrstaveðréttarlánveitanda. Þar með er kaupandi að slíku veðskuldabréfi settur í vonda stöðu, að hluta til vegna þess forgangs sem handhafar skuldabréfa hafa við gjaldþrot fram yfir kaupandann og að hluta til vegna þess að greiðslur af láninu eiga að renna til handahafa skuldabréfsins. Kaupandinn gæti þannig ekki rutt rétti handhafa skuldabréfanna, sbr. 14. gr. skuldabréfalaganna.

Dómsmálaráðherra mun gefa út nýtt skuldabréfaform, sem hægt er að nota við þinglýsingu veðskuldabréfa sem trygging fyrir lánnum sem fjármögnuð eru með sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum.

Það er ekki krafa, að lán sem veitt eru með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa eigi sér stað á eyðublaði Dómsmálaráðherra um veðskuldabréf. Lán sem veitt eru á grundvelli útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa og sértryggðra skuldabréfa geta einnig átt sér stað með beinum veðskuldabréfum, sem sett hafa verið á venjuleg veðskuldabréfaeyðublöðum.

Þar sem komandi handhafar veðanna verða fjármálastofnanir, sem eru sérfræðingar í umgengi með skuldabréf o.fl. og sem þar fyrir utan lúta hegðunarlegri stjórn að lögum, er það jafnframt talið forsvaranlegt, að gera ekki kröfu til þess, að á þessi gömlu veðskuldabréf verði þinglýst áritun, að þau gefi í framtíðinni verið notuð sem trygging fyrir sértryggð skuldabréf. Áhættan fyrir því, að veðskuldabréfin verði framselt til samningsaðila, án þess að viðkomandi fái upplýsingar um, að um sé að ræða sértryggt skuldabréfalán – og þar með

áhættuna af því að veikja réttindi handhafa skuldabréfanna – er talin mjög lítil. Sú áhætta telst því ekki hafa áhrif á eiginleika skuldabréfanna sem sértryggð skuldabréf.

Samkvæmt 2. tl. geta eignaveðskuldabréf og skadeslðsbreve þó ekki verið til trygginga lánnum sem fjármögnuð hafa verið með útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa.

Í 7. mgr. 35. gr. er lagt til, að Fjármálaeftirlitið fá heimild til þess að gefa undanþágu frá banninu í 6. mgr. um eignarveðskuldabréfum og skadeslðsbreve, þegar lán er veitt til fasteignar utan Danmerkur, Færeyja og Grænlands. Ástæða þessa er að fasteignalán í mörgum löndum eru veitt á grundvelli slíkra verðbréfa. Til að fá undanþáguna, verður stofnunin að sýna fram á, að með því sé ekki hætt á að veðtrygging hennar, þar með talið að ekki sé hætt á árekstrum vegna síðari veðréttta.

Um 36. gr.

Tillagan í 1. mgr. 36. gr. þýðir, að ef eignir svara ekki að minnsta kosti til verðmæti sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa, eða eru ekki innan veðheimilda, verður húsnæðisveðlánastofnunin strax að setja fram viðbótartryggingar, þannig að kröfunni um, að eignir skuli að minnsta kosti svara til verðmætis útgefinna skuldabréfa, sé uppfyllt.

Húsnæðisveðlánastofnunin þarf samtímis að tilkynna Fjármálaeftirlitinu, að krafan um, að eignir svari að minnsta kosti verðmæti útgefinna skuldabréfa, hafi ekki verið mætt, ásamt því að stofnunin hafi sett fram nauðsynlegar viðbótartryggingar. Ef stofnunin setur ekki fram nauðsynlegar viðbótartryggingar, telst það alvarlegt brot, sem almennt leiðir til þess, að heimild stofnunarinnar til þess að gefa út sértryggð skuldabréf verður afturkölluð, sbr. 2. tl., 3. mgr. 224. gr. laga um fjármálastarfsemi.

Á fasteignalánamarkaði eru gefin út bæði sértryggð húsnæðisskuldabréf og sértryggð skuldabréf í aðskildum flokkum með varasjóði. Það felur í sér, að fyrir þessar útgáfur þarf að setja sérstaka eiginfjárkröfu í samræmi við þegar gildandi reglur um útgáfu flokka með kröfu um varasjóði. Fjármagn til svona flokka myndar grundvöllinn að umfang leyfilegs ójafnaðar og áhættu við skuldabréfaútgáfuna. Krafan um ákveðna oftryggingu í skráningu peningastofnana samsvarar þannig þessari kröfu um eiginfjárreglur fyrir einstaka flokka.

Sértryggð skuldabréf sem gefin eru út af stofnunum með leyfi skal skrásetja hjá Fjármálaeftirlitinu. Ef skilyrði fyrir því að nefna skuldabréfaútgáfuna sem sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf er ekki lengur til staðar vegna skorts á viðbótartryggingum, þarf einnig að skrásetja þetta hjá Fjármálaeftirlitinu.

Af 2. tl. leiðir að viðbótartryggingar verður að setja fram með eignum, sem taldar eru upp í 1. og 3.-7. tl., 1. mgr. 152c. gr. laganna um fjármálastarfsemi. Húsnæðisveðlánastofnanir geta þannig ekki uppfyllt kröfuna um viðbótartryggingar í formi tapsábyrgð frá peningastofnun. Þessi ábyrgð mun falla undir 15% mörkin í 6. og 7. tl., 1. mgr. 152c. gr. laga um fjármálastarfsemi.

Samkvæmt 3. tl. gildir 3. mgr. 152c. gr. um fjármálastarfsemi, þannig að viðbótartryggingar geta verið í formi annarra eigna en þeirra, sem nefndar eru í 1. og 3.-7. tl., 1. mgr. 152c. gr. laganna um fjármálastarfsemi.

Samkvæmt 4. tl. er ekki hægt að velja viðbótartryggingunni og kostnaðinn af henni – þegar lánað hefur verið í Danmörku – yfir á þá lántakendur, hvers fasteignir hafa fallið í verði og valdið því að setja þurfti fram viðbótartryggingar. Þessi regla á aðeins við um lán, sem boðin hafa verið í Danmörku. Ef erlent útibú, t.d. í Svíþjóð, danskrar stofnunar veitir lán til sænsk

lántakenda, mun sænski lántakandinn ekki falla undir þessa vörn nema sænskar reglur kveða svo á um.

Til að gefa húsnæðisveðlánastofnunum betri tækifæri til þess að mæta kröfunum um að setja fram auknar tryggingar, er í tillögunni að 33e.gr. heimilað, að stofnunin geti tekið svokallað „fyrstaveðréttarlán“. Fyrstaveðréttarlán er fjármagn sem tekið er inn á sérstökum kjörum. Þar með fær stofnunin tækifæri til þess að afla sér viðbótarfjármagn ódýrara, en annars vægi mögulegt.

Tillaga að 1. tl. 2. mgr. 36. gr. kveður á um, að ef húsnæðisveðlánastofnun setur ekki viðbótartryggingar, þannig að verðmæti eignanna sé að minnsta kosti það sama og útgefin sértryggð skuldabréf, þá missa öll skuldabréfin sem útgefin hafa verið í viðkomandi flokki með varasjóði viðurnefnin „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“.

Skv. 2. tl. 2. mgr. 36. gr. laganna geta skuldabréf, sem missa viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“, fengið viðurnefnið húsnæðisskuldabréf, ef þau uppfylla kröfur laganna um að vera húsnæðisskuldabréf. Í þessu felst m.a., að ef áður hefur verið sett fram viðbótartrygging fyrir skuldabréfaútgáfunni með öðrum eignum en fasteignum eða ábyrgðum opinberra aðila. verður að skipta á þessum eignum og tryggingum í fasteignum eða ábyrgðum frá opinberum aðilum, áður en hægt er að nefna skuldabréfin „húsnæðisskuldabréf“. Þar að auki verða veðheimildir, afborgunarferli, lánstími o.fl. sem leiðir af 3.-5. gr. að vera uppfylltar á þeim tímapunkti, sem sértryggða húsnæðisskuldabréfið breytist í að vera húsnæðisskuldabréf.

Samkvæmt 3. mgr. 36. gr. geta skuldabréf endurheimt viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“, ef skuldabréfin uppfylla að nýju kröfurnar um að vera annað hvort sértryggð húsnæðisskuldabréf eða sértryggð skuldabréf. Þetta gæti t.d. gerst, ef húsnæðisveðlánastofnunin setur síðar fram nauðsynlegar viðbótartryggingar, eða ef verðmæti þeirra eigna, sem eru til tryggingar skuldabréfunum, hækka í verði t.d. vegna þess að virði veðsettra fasteigna hækkað, þannig að raunveruleg lánveiting er ekki lengur yfir mörkunum.

Forsenda þess að Fjármálaeftirlitið geti veitt heimild til þess, að viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“ verði endurheimt er, að stofnunin færi til bókar, að kröfunum sé mætt. Við mat Fjármálaeftirlitsins á því, hvort fasteignabréf fái viðurnefnið „sértryggð húsnæðisskuldabréf“ eða „sértryggð skuldabréf“ aftur, skal taka mið af því hvort stofnunin nægjanlega upplýst og hefur viðeigandi verklagsreglur til að geta uppfyllt þær kröfur, sem gerðar eru til að halda utan um sértryggð skuldabréf í samræmi við kröfur laganna.

Ef húsnæðisveðlánastofnunin hefur misst leyfið til að gefa út sértryggð skuldabréf, sbr. 2. tl. 3. mgr. 224. gr. laga um fjármálastarfsemi, geta skuldabréfin fengið viðurnefnið til baka, þó stofnunin hafi ekki sótt um eða endurheimt leyfið til að gefa út sértryggð skuldabréf.

Fjármálaeftirlitið mun koma upp sérstakri skrá þar sem öll útgefin sértryggð skuldabréf verða skráð. Þessi skrá verður öllum aðgengileg. Samsvarandi skrá verður fyrir skuldabréf, sem misst hafa stöðu sína sem „sértryggð“. Ef stofnað verður sameiginleg Evrópsk skrá, verða settar reglur um sambandið milli þessara skráa.

Samkvæmt tillögunni að 1. mgr. verður að setja fram viðbótartryggingar, ef verðmæti eigna, sem liggja að baki tryggingu fyrir skuldabréfaútgáfunni verður ónægilegt. Ef svona viðbótartrygging er veitt í aðdraganda gjaldþrots, gæti komið upp vandamál í tengslum við ógildingarreglur gjaldþrotalaganna.

Til að koma til móts við slíkt, er lagt til í 4. mgr. 33d. gr., að sem meginregla verði ekki hægt að ógilda viðbótartryggingarnar. Ógilding getur þó átt sér stað í samræmi við 70. eða 72. gr. gjaldprotalaganna, ef viðbótartryggingin er ekki sett fram sem venjuleg. Samsvarandi ákvæði er að finna á fjármálasviðinu í 58. gr. laga um verðbréf.

Ákvæðið er sett til þess að tryggja fullnustu eigenda skuldabréfanna eins vel og hægt er.

Um 37. gr.

Tillagan að 1. mgr. 37. gr. kveður á um, að húsnæðisveðlánastofnun geti tekið lán til að mæta kröfunum í 1. mgr. 37. gr. um, að stofnunin eigi að setja viðbótartryggingar, ef eignirnar, sem liggja að baki útgáfu sértryggðra húsnæðisskuldabréfa eða sértryggðra skuldabréfa svara ekki lengur til verðmætis útgefinna skuldabréfa. Þeir fjármunir, sem aflað er með þessari tegund lána, kallast almennt „fyrstaveðréttarlán“. Lántaka á grundvelli 33e. gr. getur átt sér stað bæði fyrir og eftir að krafan um að setja viðbótartryggingar kemur upp.

Fyrstaveðréttarlán má aðeins nota til að mæta kröfunni um viðbótartryggingar. Fyrstaveðréttarlán er þannig ekki heimil sem valkvæð fjármögnunarleið við sértryggð húsnæðisskuldabréf, sértryggð skuldabréf eða húsnæðisskuldabréf.

Í 2. mgr. 37. gr. er kveðið á um, að koma þarf fram í lánasamningi, til hvaða flokks með varasjóði láninu skv. 1. mgr. verður ráðstafað sem viðbótartrygging. Krafan á sér grunn í að það verður að vera mögulegt fyrir lánveitanda að rekja einstaka lántökur af fyrstaveðréttarlánnum til einstakra flokka með varasjóði.

Í 3. mgr. 37. gr. er kveðið á um, að þeir fjármunir, sem húsnæðisveðlánastofnunin hefur sótt til að setja viðbótartryggingar, sbr. 1. mgr. verður að ráðstafa til tilsvarandi eignaflokka, sem hægt er að nota sem trygging fyrir sértryggðum húsnæðisskuldabréfum eða sértryggðum skuldabréfum.

Það að auki verða eignirnar frá þeim tímapunkti, sem lánið er tekið, að vera á sérstökum reikningi, í sérstakri geymslu eða vera sérstaklega merktar sem tengdar viðkomandi láni. Ef stofnunin hefur ekki ennþá keypt eignirnar fyrir fjármuni lánsins, verður að setja þessa fjármuni á sérstakan reikning. Hafi stofnunin hins vegar keypt ríkisskuldabréf fyrir fjármuni lánsins, verður að setja þau í geymslu. Hafi stofnunin keypt eignir, sem ekki er hægt að geyma í sérstakri geymslu, verður að merkja þessar eignir á þann hátt, að það komi fram, að þær hafi verið keyptar fyrir fjármuni frá viðkomandi láni. Krafan er tilkomin af tilliti til lánveitanda sem í ef til gjaldþrots húsnæðisveðlánastofnunarinnar kemur hefur stöðu utan skipta, ef þessir fjármunir hafa ekki ennþá verið notaðir sem viðbótartrygging og þar með ekki komnir í flokk með varasjóði, þangað sem fyrstaveðréttarlánið væri notað sem viðbótartrygging.

Þegar eignirnar eru notaðar sem viðbótartrygging, verða þær að fara inn í viðkomandi flokk með varasjóði. Þegar fjármuninum er ráðstafað, verður að taka tillit til annarra reglna, sem gilda um flokkinn gilda.

Ef verðmæti eigna, sem eru til trygginga fyrir skuldabréfaútgáfu í einstaka flokkum, síðar hækka, þannig að verðmæti eignanna verður meira en verðmæti útgefinna skuldabréfa – einnig umfram það sem hægt er að halda í yfirtryggingu – má selja þær eignir, sem keyptar eru fyrir fyrstaveðréttarlánin og flytja fjármunina á sérreikning, sérgeymslu eða merka á annan hátt eða greitt til lánveitanda. Forsenda þess er, að samningar um fyrstaveðréttarlán verði ekki brotnir.

Gjaldprotameðferð fyrstaveðréttarlána kemur fram í 3. tl. 1. mgr. 27. gr.. Gjaldprotameðferð fyrstaveðréttarlána, sem ekki eru notuð sem viðbótartrygging, kemur fram í 25. gr.

Um 38. gr.

Lagt er til í 1. tl. 38. gr. að Fjármálaeftirlitið setji reglur um eignamat útgefinna sértryggðra skuldabréfa og sértryggðra húsnæðisskuldabréfa ásamt reglubundinna uppgjöra á verðmæti trygginga að baki skuldabréfunum.

Í 2. tl. 38. gr. er lagt til, að Fjármálaeftirlitið setji reglur um, hvernig verðmat verði framkvæmt á þeim eignum, sem lagðar eru sem trygging fyrir skuldabréfaútgáfu.

Samkvæmt tilskipun ESB um fjármálastofnanir á reglubundið að meta verðmæti þeirra fasteigna, sem lagðar eru að veði fyrir sértryggðum skuldabréfum. Fyrir atvinnuhúsnæði þarf að gera þetta árlega og íbúðahúsnæði að minnsta kosti þriðja hvert ár. Ef markaðsaðstæður einkennast af miklum breytingum, skal framkvæmda eignamatið oftár. Hægt er að nota tölfræðilíkön til að meta verðmæti fasteigna og skilgreina, hvaða fasteignir ber að fylgjast með.

Ef fyrir liggja upplýsingar um, að verðmæti fasteigna hafi fallið mikið samanborið við markaðsverð, ber að endurmeta eignavirði af matsaðila sem hefur nauðsynlega hæfni, og er óháður lánastarfseminni í þeirri stofnun, sem veitti lánið, og gefið hefur út sértryggðu skuldabréfin.

Þegar lán er veitt út á fasteign, sem er meira en 3 milljónir evra eða 5% af eigin fé stofnunarinnar, verður að endurskoða eignamati fasteignarinnar af óháðum matsaðila að minnsta kosti þriðja hvert ár.

Um 6. kafli.

Um 39. gr.

Í til tillögu að 39. gr. er kveðið á um réttindi Fjármálaeftirlitsins og skyldur til að hafa eftirlit með því, að eftir lögunum sé farið.

Ákvæði 1. mgr. ásamt 3. mgr. tryggja Fjármálaeftirlitinu heimildir til þess að hafa eftirlit með að eftir lögunum sé farið og setja fram fyrirmæli um leiðréttingu sé farið út fyrir ramma laganna og þeirra reglna sem af þeim leiða. 1. mgr. kveður einnig á um skyldu Fjármálaeftirlitsins til þess fylgjast með því að eftir lögunum sé farið.

Í 2. tl. 2. mgr. er heimild Fjármálaeftirlitsins gagnvart bæði húsnæðisveðlánastofnun og lántakanda um að geta krafist þess að fasteignalán verði lækkað, ef ákvæði um lánstíma, afborgunarferli, veðheimildir og matsverð o.fl í lögunum og tilheyrandi reglugerðum eru ekki haldin, skýrð nánar. Jafnframt kemur fram í lögunum um fjármálastarfsemi, að upplýsa skal lántakana í lánaskilmálum um þetta ákvæði, og að húsnæðisveðlánastofnunin skal veita lántakanda nýtt lán, sem er ekki fasteignalán, á sömu skilmálum, nema ástæða þess að reglurnar eru ekki uppfylltar megi rekja til upplýsinga o.fl. lántakandans. Hér gæti verið fordæmi fyrir því að koma að greiðslujöfnunarkerfi!

Í 3. mgr. er Fjármálaeftirlitnu heimilað að nota utan að komandi aðstoð. Ákvæðið er að finna í núverandi lögum um fjármálastarfsemi. Greinina má nota í sérstökum tilfellum, þar sem eftirlitið hefur knýjandi þörf fyrir þessu eða þarf að kalla til sérstaka sérfræðipækkingu.

Afnot Fjármálaeftirlitsins af sérfræðingum verður að vera innan almenns efnahagslegs ramma fjárlaga.

Um 40. gr.

Í þessari grein er Fjármálaeftirlitinu gert það mögulegt að kalla kerfisbundið eftir upplýsingum úr opinberum gagnagrunnum um eignarhald.

Um 41. gr.

Með þessari grein, sem er ný í fasteignalánalögnum, er Fjármálaeftirlitinu veitt heimild til þess að setja reglugerð um nánari reglur upplýsingaskyldu húsnæðisveðlánastofnana á einstaka sviðum. Á öllum sviðum er þegar í dag gerð krafa um reglubundna upplýsingagjöf á grundvelli almennrar heimildar Fjármálaeftirlitsins til þess að afla upplýsinga frá húsnæðisveðlánastofnunum.

Um 42. gr.

Með grein 42 er heimilað að ráðherra efnahags- og atvinnumála gefi út reglugerð um rafræn skipti á skjölum milli borgara og fyrirtækja annars vegar og Fjármálaeftirlitsins hins vegar.

Um 43. gr.

Í 43. gr. frumvarpsins er skilgreint, hver telst vera aðili máls í ákvörðunum sem Fjármálaeftirlitið tekur. Viðmiðunin fyrir ákvæðinu, sbr. 1. mgr., er, að það er aðeins sú húsnæðisveðlánastofnun eða lánastofnun, sem ákvörðun Fjármálaeftirlitsins beinist að, sem telst vera aðili máls. Þessi takmörkun á almennri stjórnábyrgð skilgreiningu á aðilahugtakinu er nauðsynleg til að forðast að grafa undan þagnaskyldu Fjármálaeftirlitsins, þar sem aðgengi aðila máls að gögnum málsins eða stjórnábyrgðin verða ekki sett til hliðar af reglunum um þagnarskyldunni. Eftir þessu þrengra aðilahugtaki munu hvorki viðskiptavinir né hluthafar í húsnæðisveðlánastofnunum eða lánastofnunum teljast aðilar máls, án tillit til hagsmuna þeirra af í einstaka málum.

Sem undantekning frá meginreglunni í 1. mgr. geta einstaklingar með sérstök tengsl við húsnæðisveðlánastofnunina eða lánastofnunina fengið stöðu sem aðili í eigin málum, ef Fjármálaeftirlitið gefur út tilmæli eða ámæli um aðstæður, sem snúa með beinum hætti að viðkomandi, sbr. 2. mgr.

Um 7. kafla

Um 44. gr.

Í 1. mgr. 44. gr. eru settar reglur um það með hvaða hætti hægt er að kæra ákvarðanir Fjármálaeftirlitsins.

Í 2. mgr. er kveðið á um að heimilt er að kæra ákvarðanir kærunefndarinnar og tilmæli Fjármálaeftirlitsins um lagfæringar lána, sem ekki uppfylla kröfur laganna og reglna sem gefnar hafa verið út á grundvelli þeirra til dómstóla.

Um 8. kafla

Um 45. gr.

Þau refsíákvæði sem lögð eru til ber að skilja sem viðbót við hegningarlögin að öðru leiti og hafa þannig áhrif á þau lagabrot, sem ekki voru refsiverði að öðru leiti. Jafnframt fá refsíákvæðin sjálfstæða merkingu, ef lagabrotið er vegna vanrækslu, sem yfirleitt er ekki refsað fyrir samkvæmt hegningarlögum.

Skv. 2. mgr. munu þær reglur sem Fjármálaeftirlitið gefur út vegna laganna ákveðið refsingu í formi sekta fyrir brot álögunum. Refsíákvæðin verða að koma fram í útgefnum reglum.

Í 3. mgr. er skýrt kveðið á um að hægt er að leggja refsíabyrgð á húsnæðisveðlánastofnanir og lánastofnanir.

Í 4. mgr. er lagt til að fyrningartími verði lengdur borið saman við almennan fyrningarfrest upp á 2 ár í 1. tl., 1. mgr. 93. gr. hegningarlaganna. Ástæða þessa er, að mörg lagabrot uppgötvast fyrst við rannsókn á fyrirtækinu og það kunna að líða meira en tvö ár milli mismunandi úttekta á húsnæðisveðlánastofnunum.

Um 46. gr.

Sektir sem lagt er til að heimila í 46. gr. eru stjórnsluleg þvingunarúrræði og ekki hegningarárræði. Því ert lagt til, að álagðar, en ógreiddar sektir falli niður, ef viðkomandi skylda er uppfyllt áður en sektin er greidd eða endurheimt,. Sá hluti sektarinnar, sem ekki verður greiddur eða kemur með endurheimt við er hægt að krefjast að verði afskrifaður eftir reglunum um að sitja af sér sekt.

Um 9. kafla

Um 47. gr.

Um gildistöku laganna.

Nýtt kerfi almennra húsnæðislána

- að danskri fyrirmynd

Gylfi Arnbjörnsson

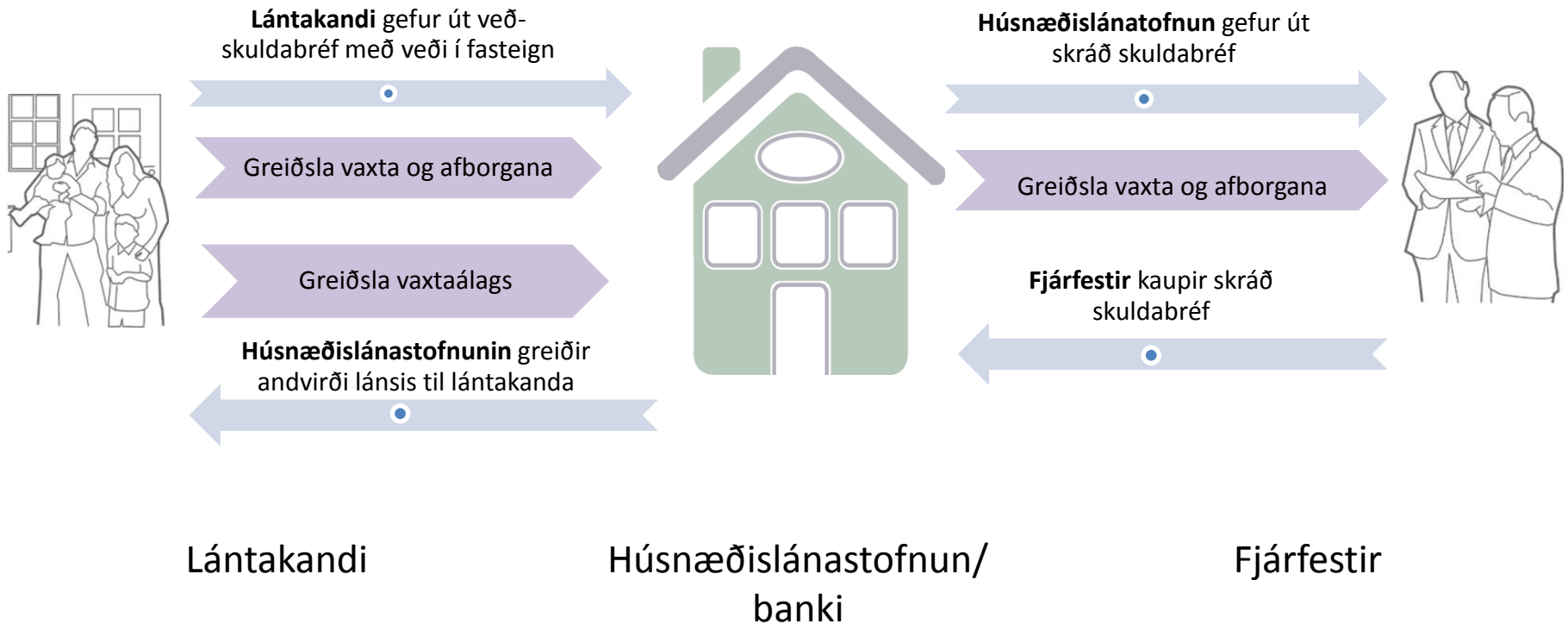
Forseti ASÍ

Áherslur 40. þings ASÍ í húsnæðismálum



- Að fjölbreytileiki í húsnæðismálum verði augin,
 - að hér verði komið á einu kerfi húsnæðisbóta sem jafni stöðu kaupenda og leigjenda – **er í ferli, en skortið aukið fé í leiguhlutann**
 - að efla leigumarkaðinn þannig að hann verði raunverulegur öruggur valkostur - **skortir rekstrarforsendur og skattalegar reglur**
 - að fólk geti valið milli mismunandi búsetuforma svo sem kaupréttar og kaupleigu – **þörf fyrir skýrari lagaákvæði um réttarstöðu fólks**
 - að endurvekja félagslega húsnæðiskerfið – **var í reynd lagt af 2002!**
- Að húsnæðisvextir verði lækkaðir,
 - m.a með því að leita fyrirmynda hjá þeim þjóðum sem bestum árangri hafa náð í að byggja upp húsnæðislánamarkað
 - lækka kostnað við lántökur, s.s. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og lántökugjöld.
- Að dregið verði úr vægi verðtryggingar með því að lánastofnanir bjóði upp á hagstæðari óverðtryggð lán

Nýtt húsnæðislánakerfi



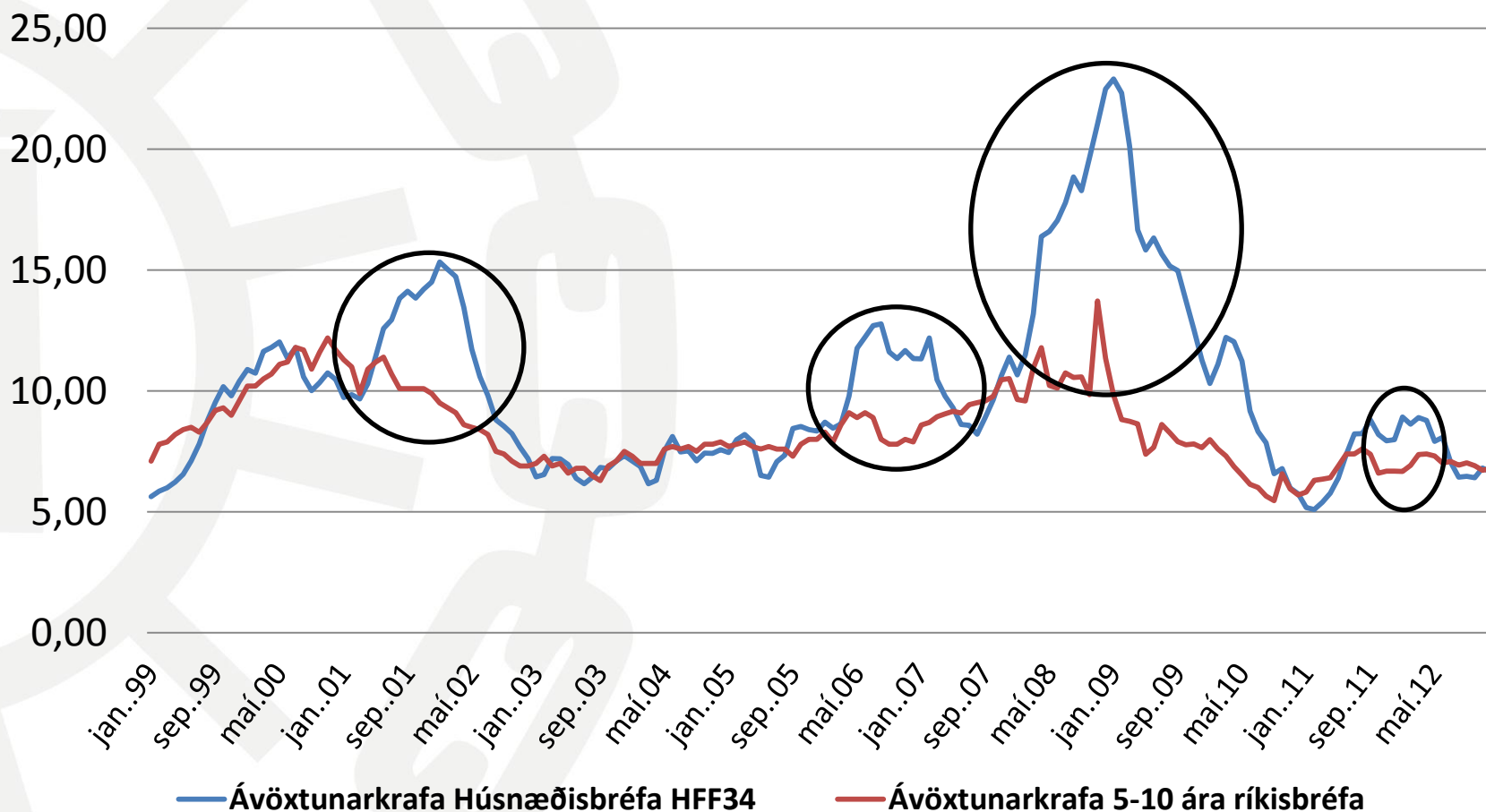
Vextir ákvarðast á skuldabréfamarkaði en ekki af húsnæðislánastofnuninni, sem fær fast vaxtaálag



Af hverju vaxtaákvörðun á markaði?

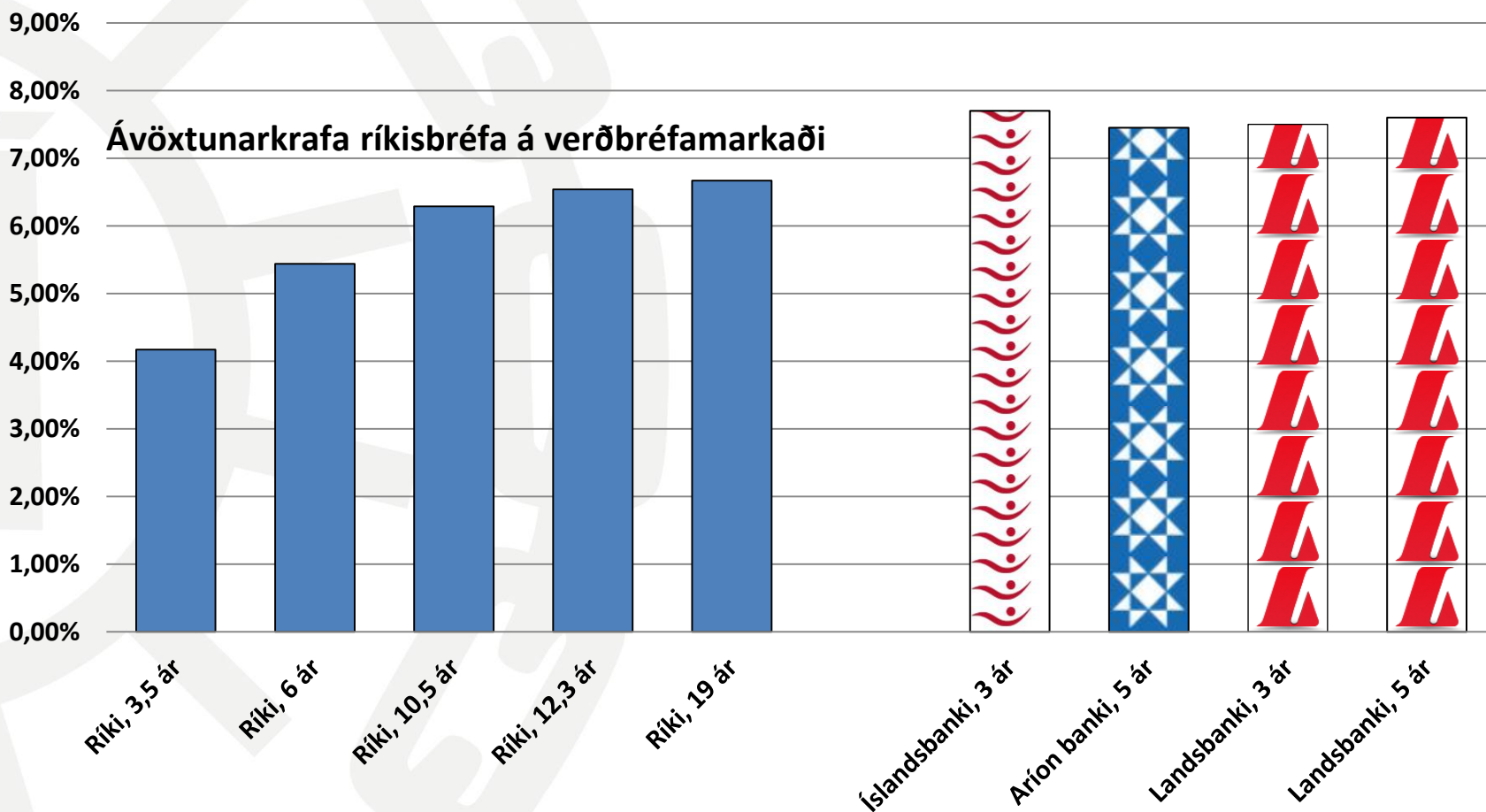
- Óverðtryggð lánskjör af hálfu fyrirtækja/stofnana hafa og munu ávallt byggja á varúðarreglu vegna óvæntra verðbólgu skota
 - Yfirlýsing stjórnmalamanna um mikilvægi „sveigjanleika gjaldmiðils“ býr til og endurnýjar stöðugt tilefni óvissuálaga!
 - Stjórnir bera ábyrgð á að verja eigið fé fyrir óvæntum atvikum
 - Reynslan hér á landi s.l. 20 ár er að vextir á óverðtryggðum lánum eru að jafnaði 1-3% hærri en á verðtryggðum lánum!
- Fjárfestar á markaði sem varsla „sparnað“ hegða sér á annann hátt – meta verðbólguhorfur og ávöxtun til lengri tíma í senn
- Gegnsæi í verðmyndun meiri
- Dregur úr áhrifum af fákeppni milli banka/lánastofnana

Ávöxtunarkrafa á verðtryggðum húsnæðisbréfum og óverðtryggðum ríkisbréfum 1999-2012

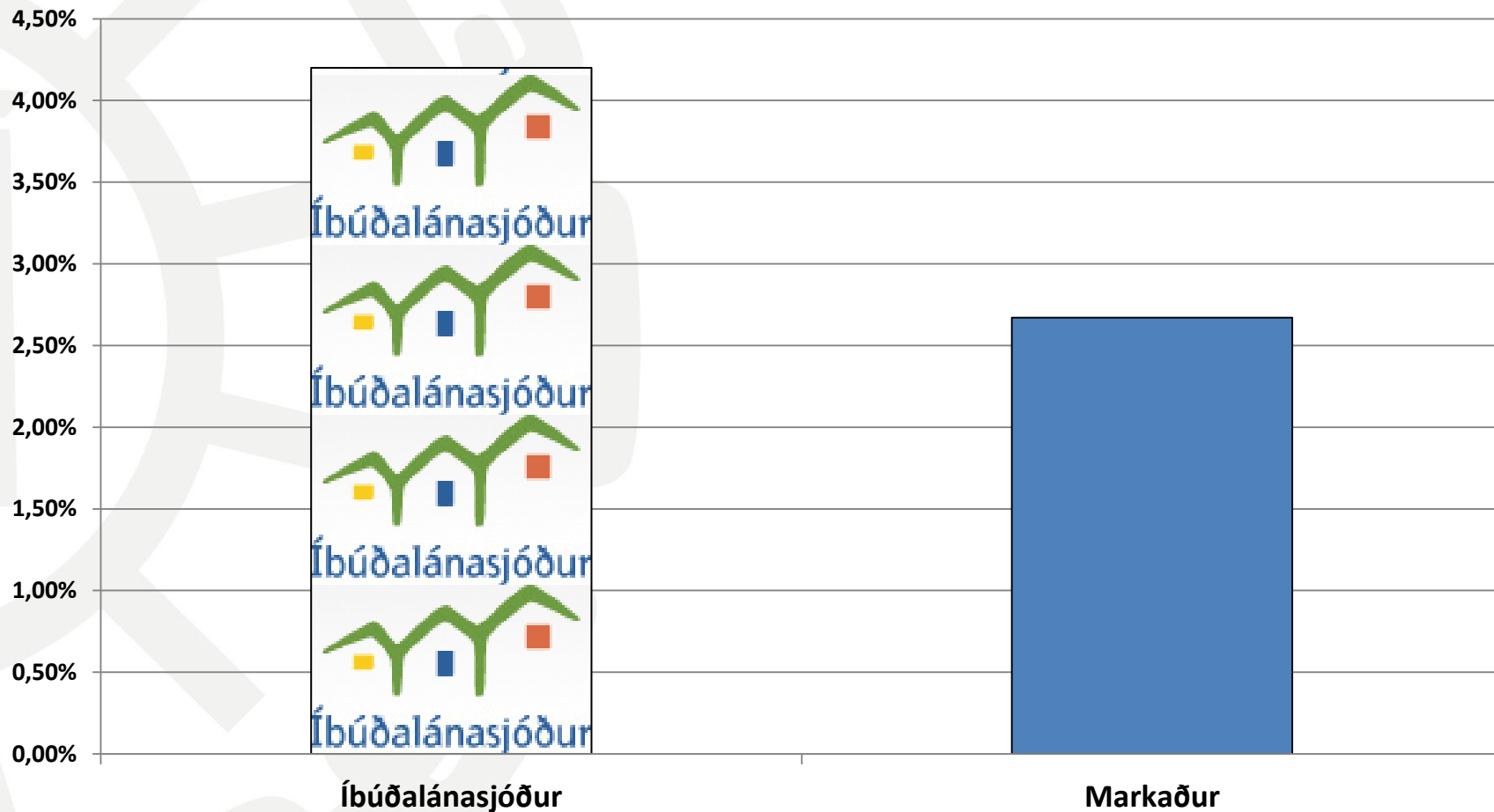


Vaxtaákvörðun á Íslandi,

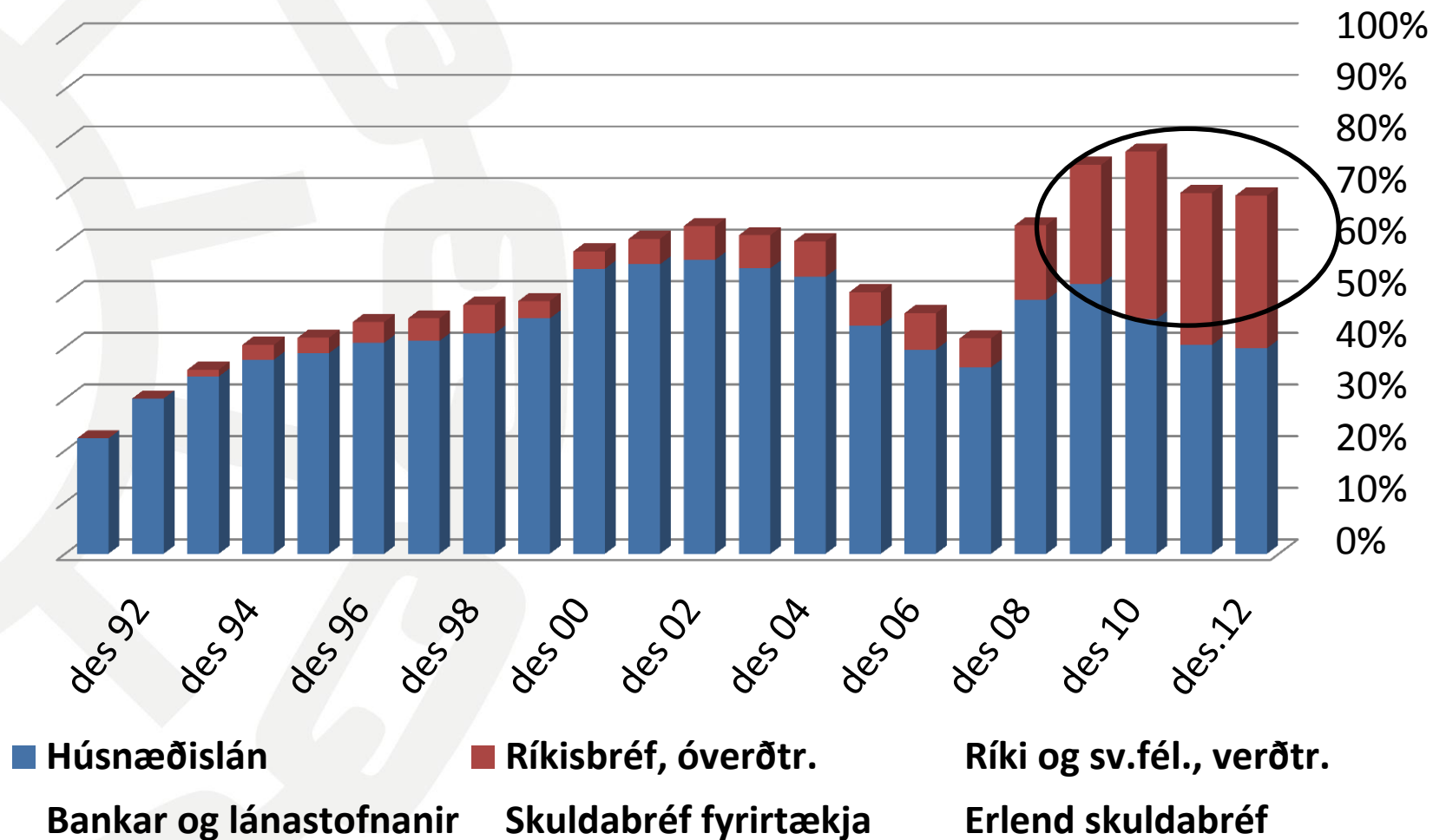
nafnvextir á verðbréfamarkaði og hjá bönkunum



Verðtryggðir vextir Íbúðalánasjóðs og ávöxtunarkrafa á eftirmarkaði (HFF44)



Markaðsvirði skuldabréfa á verðbréfamarkaði 1991-2011



Danska húsnæðislánakerfið byggir á strangri jafnvægisreglu



- Skýr lagasetning um starfsemi og heimildir, sem fetar ákveðið einstigi milli hagsmuna lántakenda og fjárfesta þar sem lánastofnunin sjálf er í aukahlutverki
- Fjárfestar geta ekki krafist uppgreiðslu (sem hægt er með innistæður)
- Greiðsluflæði skuldabréfa jafnar greiðsluflæði lána
- Lántakendur greiða kostnað vegna endurfjármögnun skuldabréfa
- Lántakendur eru persónulega ábyrgir fyrir lánnum

Eignir	Skuldir
Útlán	Skulda- bréf
Laust fé	Eigið fé



Stífar reglur um eignastýringu

Eignir

- Langtíma fasteignalán (eign)
- Fasteignaveð (trygging)
- Lausafjarkvöð banka

Skuldir

- Útgefin veðskuldabréf
- 8% eigið fé

Áhættuþættir

- Útlánaáhætta
- ~~Misvægi í lánstíma~~
- ~~Ólíkir vextir~~
- ~~Gjaldmiðlaáhætta~~
- ~~Vogun/skuldatrygging/misvægi trygginga og gagnaðilaáhætta~~
- ~~Endurfjármögnunaráhætta~~
- ~~Uppgreiðsluáhætta~~
- ~~Lagaleg áhætta~~

„Höfum það hugfast að ef lánastofnun lendir í vanda lenda lántakendur líka í vanda og borga hærrí vexti!“

Endur- og uppgreiðslukerfi lána yfir skuldabréfamarkaðinn



- Jafnvægisreglan leggur grunn að einstöku endur- og uppgreiðslukerfi sem framkvæmt er yfir skuldabréfamarkaðinn
- Hægt er að endur- eða uppgreiða húsnæðislán á markaðsvirði eða á nafnverði (pari)
 - Gengi getur verið lægra en 100 en aldrei hærra!
- Kostir endur- og uppgreiðslu í gegnum skuldabréfamarkaðinn
 - Aukin velta á markaði
 - Gegnsæi
 - Neytendavernd
 - Samkeppni og hreyfanleiki viðskiptavina
 - Fjármálalegt öryggi og stöðugleiki
- Viðurkennt af Framkvæmdastjórn ESB og Neytendasamtökum Evrópu (BEUC)

Öryggi og seljanleiki fyrir fjárfesta lækkar vexti



- Húsnæðisskuldabréf tryggðar með:
 - Flokkum húsnæðislána með fasteignaveðum
 - Ábyrgðum í einstaka tilfellum, m.a. af félagslegum ástæðum
 - Eigin fé húsnæðislánastofnunar, lágmark 8%
 - Viðbótartryggingum gagnvart sértryggðum skuldabréfum
- Enginn tapað á því að fjárfesta í dönskum húsnæðisskuldabréfum í meira en 200 ár!
- Meðal hæst metnu skuldabréfa í heimi af alþjóðlegum matsfyrirtækjum
- Skráð á verðbréfamarkaði
 - Gagnsæi í verðmyndun (vaxtaákvörðun)
 - Eftirmarkaður fyrir viðskipti með skuldabréfin
- Í Danmörku er seljanleiki svipaður og ríkisskuldabréf



Ávinningur

- Ávinningur
 - Fasta nafnvexti til lengri tíma
 - Lægri vextir sem byggja á gagnsærri vaxtamyndun
 - Raunhæfur valkostur við verðtryggð lán
 - Getum komið í veg fyrir eignaupptöku við óvænt áföll
 - Réttlátari áhættudreifing milli lántakenda og fjármagnseigenda við efnahagsáföll
 - Styður við aðgerðir Seðlabanka í peningmálum og eykur stöðugleika
- Hvað svo?
 - ASÍ þýddi og staðfærði dönsku löggjöfina og greinargerðina m.v. íslenska lagahefð (gjaldþrotalögin og þinglýsingarlögin)

Nýtt félagslegt húsaleigukerfi

Félagsleg húsnæðisstefna



Meginmarkmið

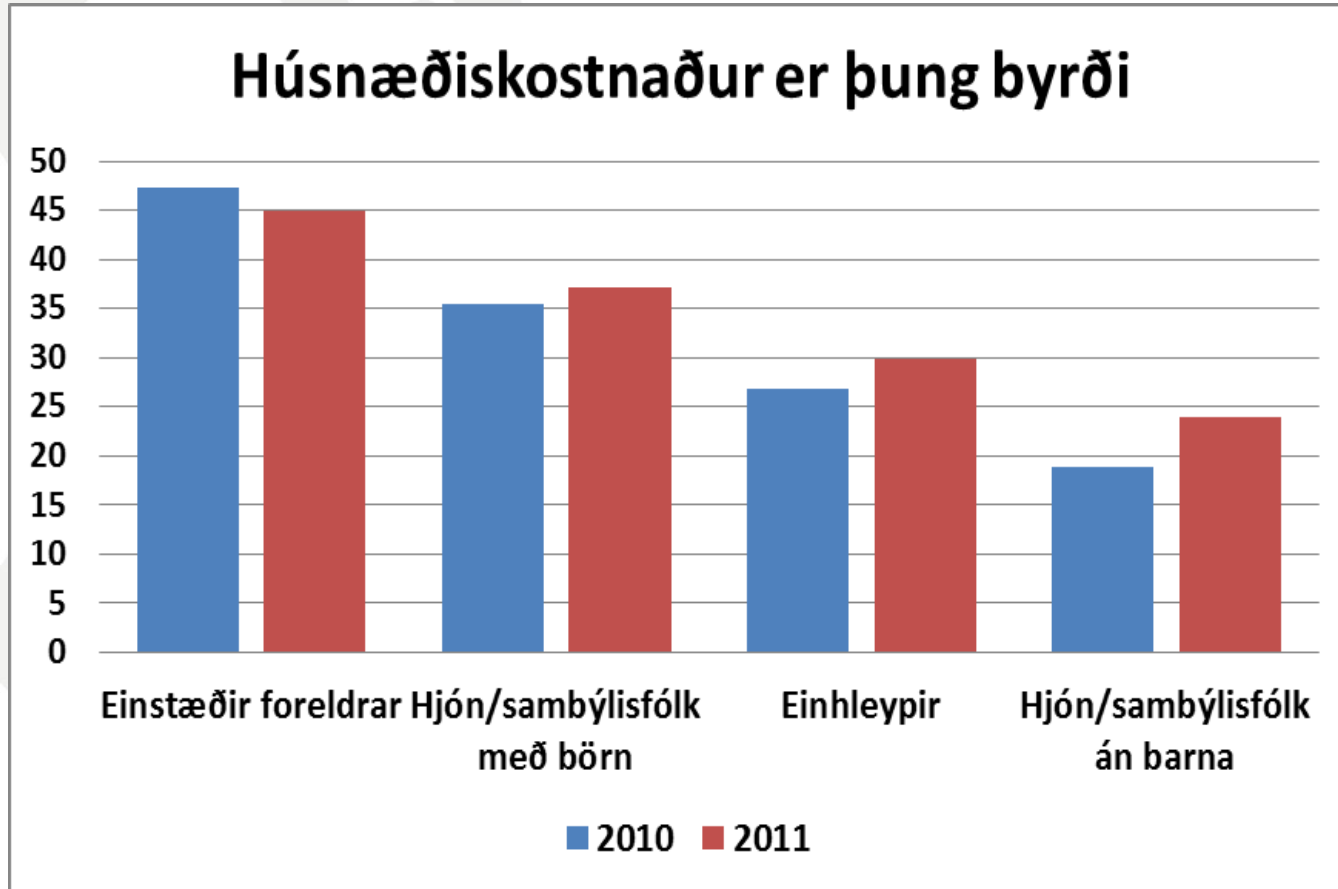
- Nægjanlegt félagslegt íbúðarhúsnæði fyrir tekjulágar fjölskyldur
- Húsaleiga sé í samræmi við félagsleg markmið stjórnvalda og hún hækki ekki skyndilega
- Félagsleg blöndun í hverfum
- Húsnæðislausnir fyrir breiðan hóp

Hlutamarkmið

- Viðunandi verð- og gæði húsnæðis
- Viðunandi útgjöld hins opinbera
- Bein opinber framlög í upphafi – sjálfbært í framtíðinni
- Styðji við efnahagsleg markmið um jöfnun hagsveiflunnar



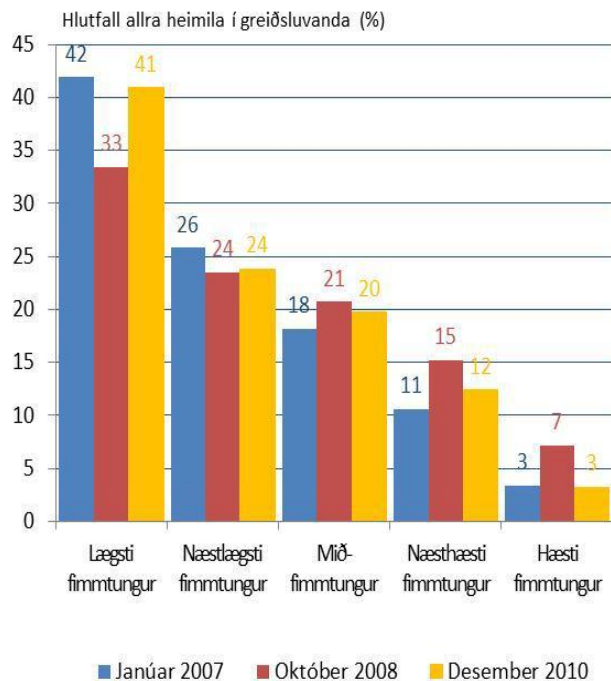
Hvar kreppir skóinn að?



Af greiðslu- og skuldavanda þjóðar!

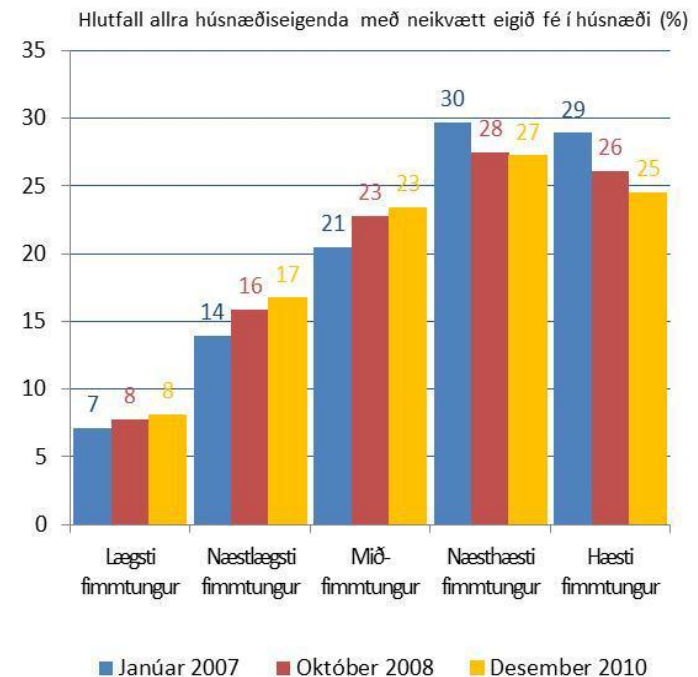


Tekjudreifing heimila í greiðsluvanda



Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Tekjudreifing húseigenda í skuldavanda



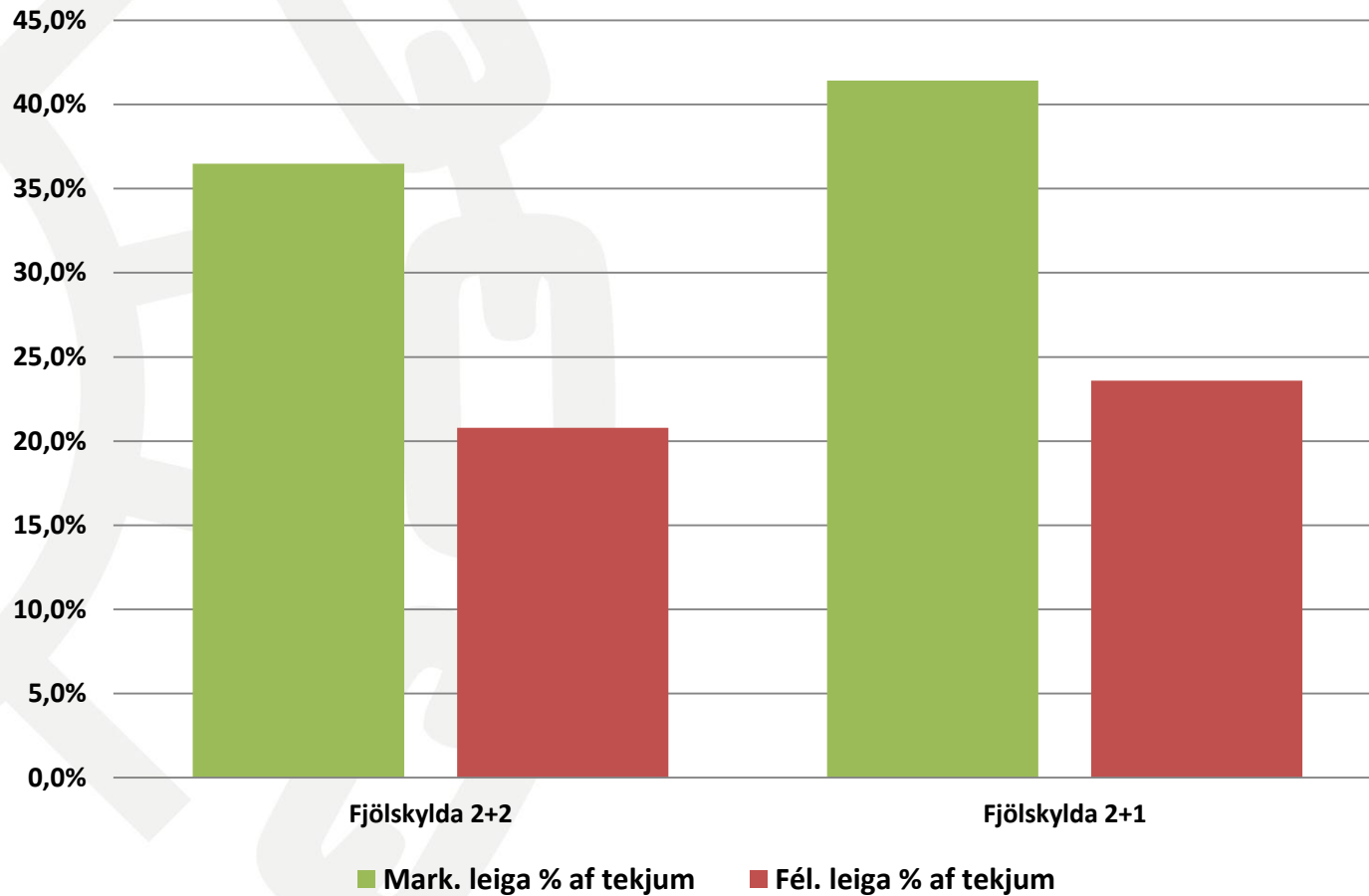
Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Fjármögnun félagslegra íbúða



- **Framlag íbúa er 2%**
 - Endurgreitt þegar flutt er út
- **Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%**
 - Vaxtalaust og endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður leyfa, þó eigi síðar en eftir 50 ár
- **Lán frá húsnæðislánastofnun upp á 84%**
 - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðislána.
 - Hámark á áhrif vaxta á leigu og ríkið niðurgreiðir með vaxtastyrkjum – hámarkið er 3,4% af stofnkostnaði
 - Greiðsla íbúanna af „láninu“ er þannig óháð undirliggjandi fjármögnun þess
 - Sveitarfélögin veiti ábyrgðir fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins
 - Leiga eftir uppgreiðslu lána fjármagnar nýjar byggingar – sjálfbært á einni kynslóð!

Leiga sem hlutfall af tekjum í neðri fjórðungi tekjudreifingar





Hvað svo?

- Eitt er húsnæðislánakerfið eða félagslegt leigukerfi
- Annað er að vextirnir eru að draga úr okkur allan lífsneista!
 - Meðalfjölskylda á Íslandi fær ekki greiðslumat af meðalíbúð ef óverðtryggðir vextir eru hærri en 5,5% - þeir eru 7,5-7,75% hjá bönkunum og væru 8,9% hjá ÍLS!
 - Verðbólguvæntingar eru 4,5% til næstu 5 ára og 5 ár eftir 5 ár! $4,5+2,6+0,5=7,6\%$ nafnvextir
 - Ef verðbólguvæntingar lækka í markmið Seðlabankans og gert er ráð fyrri eðlilegri raunvaxtakröfu: $2,5+2,0+0,5=5,1\%$
 - Mismunurinn er 75 þús.kr. á mánuði sem er 16% af ráðstöfunartekjum meðalfjölskyldu!



Af hverju nýtt Húsnæðislánakerfi?

Til að gefa húsnæðis kaupendum valkost um hagstæð og örugg langtímalán sem byggja á föstum nafnvöxtum og fyrirsjáanleika inn í framtíðina í stað verðtryggðra lána. Meira öryggi – betri kjör.

Hver er fyrirmynd nýja kerfisins?

Það er óþarfi að finna upp hjólið. Danska húsnæðislánakerfið varð til í lok 18. aldar og hefur staðið af sér byltingar, kreppur, styrjaldir og jafnvel ríkisgjaldþrot í rúm 200 ár. Moody's skrifaði skýrslu um það árið 2002 og Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn tók danska húsnæðislánakerfið út árið 2007. Í báðum tilvikum fékk það topp einkunn enda hefur enginn þurft að afskrifa kröfur í því kerfi í 200 ár.

Nýtt húsnæðislánakerfi
á Íslandi
- danska leiðin

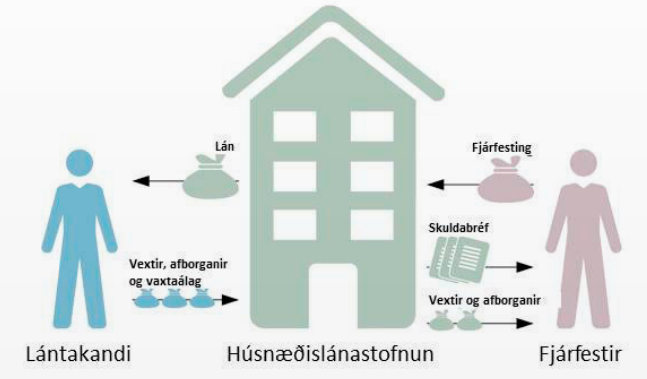


Alþýðusamband Íslands

Sættúni 1 • Reykjavík
Sími: 535 5600 • Fax: 535 5601
asi@asi.is • www.asi.is



Jafnvægisreglan



Hvernig virkar danska kerfið?

- Húsnæðisveðlánnum er miðlað í gegnum sérhæfðar stofnanir (húsnæðisveðlánastofnanir) sem mega aðeins sýsla með húsnæðisveðlán og fjármögnun þeirra útlána með húsnæðisskuldabréfaútgáfu til sölu á skuldabréfamarkaði.
- Kerfið byggir á föstum nafnvöxtum til skemmri eða lengri tíma, hámarks lánshlutfalli m.v. markaðsvirði allt að 80% og lánstíma allt að 30 árum.
- Kerfið byggir á bókhaldslegu jafnvægi á milli eignahliðar (húsnæðisveðlánin) og skuldahliðar (skráðra húsnæðisskuldabréfa) - svokallaðri jafnvægisreglu. Afkastri af hverju húsnæðisskuldabréfaútbóði er miðlað beint til lántakenda og vaxtagreiðslur og afborganir af húsnæðisveðlánnum er miðlað beint til þeirra fjárfesta sem eiga skráðu húsnæðisskuldabréfin.

Hvernig er þetta í framkvæmd?

Íbúðakaupandi fjármagnar kaupin með húsnæðisveðláni (láni með veði í þeirri eign sem hann kaupir) frá húsnæðisveðlánastofnuninni. Stofnunin fjármagnar lánveitinguna með útgáfu húsnæðisskuldabréfs sem hún selur á skuldabréfamarkaði. Húsnæðisskuldabréfið, oftast gefið út í flokki með mörgum alveg eins, er tryggt með þeim húsnæðisveðlánnum sem að baki þeim búa. Það sem fæst fyrir húsnæðisskuldabréfið, að frádregnum kostnaði og stimpilgjöldum til ríkisins, fær lántakinn í hendur. Ef skuldabréfamarkaðurinn er lífflegur og eftirspurn mikil fæst gott verð fyrir húsnæðisskuldabréfið (t.d. 950 þ. fyrir hverja milljón) og lántakan verður því hagstæð. Ef markaðurinn á hinn bóginn er í lægð og eftirspurn lítil fæst ekki eins gott verð (t.d. 850 þ. fyrir hverja milljón) og lántakan verður því ekki eins hagstæð.

Hvað hefur danska leiðin fram yfir núverandi kerfi?

Danska húsnæðiskerfið er hannað út frá þeirri forsendu að heimilin þurfi að búa við öryggi og stöðugleika í fjármögnun íbúðarhúsnæðis - með tilliti til vaxta, lánstíma og afborgunarskilmála. Ákvörðun nafnvaxta verður á skuldabréfamarkaði og gegnsærri en nú er. Sjálfvirk áhrif verðbólgu á höfuðstól eftirstöðva lánsins verða afnumin. Áhættunni af lántökunni er með þessum hætti deilt milli fjármagnseigenda og lántaka með sanngjarnari hætti en nú er þar sem áhættan af þróun verðlags er nær öll hjá lántakanda. Húsnæðisveðlánastofnanir mega ekki fjármagna sig með innlánnum eða stunda áhættusækna fjármálastarfsemi. Þeirra hlutverk er það eitt að miðla með sem hagkvæmustum hætti fjármagni milli íbúðarkaupenda og fjármagnseigenda sem kjósa að ávaxta fé sitt með öruggum og hagkvæmum hætti.

Í flestum ríkjum Evrópu, er það hlutverk ríkis og sveitarfélaga að tryggja félagslegt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekjulægstu íbúana. Umfang, eðli og form þessarar aðstoðar er margbreytilegt, en algengast er að því sé sinnt með framboði af leiguhúsnæði.

Í markmiðum fyrir félagslegt húsnæðiskerfi er mikilvægt að tryggja eftirfarandi:

- Nægilegt framboð af félagslegu húsnæði fyrir tekjulágar fjölskyldur.
- Koma í veg fyrir stéttskipt íbúamynstur og byggja upp kerfi með aðlaðandi húsnæðislausnum fyrir breiðan hóp landsmanna.
- Húsaleiga sé í samræmi við félagsleg markmið um viðráðanlega leigu sem taki ekki skyndilegum hækkunum.
- Reglur um útleigu séu gagnsæjar, hlutlægar og komi til móts við hópa með sérþarfir.
- Rekstur húsnæðisins sé ábyrgur, hagkvæmur og nútímalegur til að tryggja hátt þjónustustig fyrir alla íbúa á viðráðanlegu verði.
- Íbúarnir hafi tækifæri til þess að hafa áhrif á reksturinn.
- Koma í veg fyrir að félagslega kerfið hafi neikvæð áhrif á samkeppnisaðstæður í öðrum hlutum húsnæðiskerfisins.
- Útgjöld hins opinbera vegna þessa kerfis verði viðráðanleg að teknu tilliti til meginmarkmiðanna.
- Félagslega húsnæðiskerfið verði í framtíðinni sjálfbært, en fái þangað til bein framlög frá hinu opinbera.



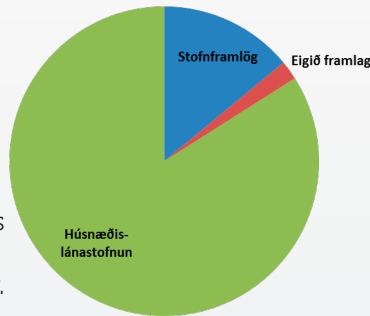
Ný félagsleg húsnæðisstefna – danska leiðin



Danska kerfið - óbeinir stofnkostnaðarstyrkir sveitarfélaga

Danir hafa staðið vörð um grundvallar markmið félagslega húsnæðiskerfisins og forðast mistök sem margar aðrar þjóðir hafa gert. Í danska kerfinu eru kaup eða bygging félagslegs húsnæðis fjármögnuð með eftirfarandi hætti:

- Framlag íbúanna er 2%
 - Framlagið er endurgreitt þegar viðkomandi flytur út
 - Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%
 - Framlag sveitarfélaganna er vaxtalaust og endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður húsnæðisfélagsins leyfa, en þó eigi síðar en eftir 50 ár.



- Almenn lán frá sérhæfðum húsnæðislánastofnunum¹ 84%
 - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðis-lána en ríkið styrkir húsnæðisfélagið með vaxtaniðurgreiðslu eftir ákveðnum reglum.
 - Lánstími þessara lána er 35 ár sem er 5 árum lengri en hefðbundin húsnæðislán
 - Sveitarfélögin hafa veitt húsnæðisfélögunum ábyrgð fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins, þannig að ef miðað er við 84% veðhlutfall ábyrgist sveitarfélagið í reynd 22,6% af eftirstöðvum lánsins.

Beinar vaxtaniðurgreiðslur af hálfu ríkisins

Ríkið tryggir húsnæðisfélögunum styrk til niðurgreiðslu vaxtakostaðar. Til að ná markmiðinu um að vextir á markaði og breytingar á þeim hafi lítil áhrif á leiguna er sett hámark á þann fjármagnskostnað húsnæðisfélaga sem tekið er tillit til við útreikning húsaleigu - nefnt íbúagreiðsla. Lengst af hefur þetta hámark verið 3,4% af stofnkostnaði viðkomandi eignar á ári, en var nýlega lækkað í 2,8% vegna mikillar hækkunar á fasteignaverði.

Framlag íbúanna til fjármagnskostnaðar hækkar síðan um sem nemur 75% af hækkun verðbólgu eða launa ef kaupmáttur er að lækka. Ef miðað er við fasta húsnæðisvexti sem er algengast í Danmörku dregur smátt og smátt úr aðstoð ríkisins eftir því sem kaupmáttur eykst. Þegar lán hafa verið greidd upp rennur hluti leigunnar til að fjármagna kaup á nýjum leiguíbúðum og til meiriháttar endurbygginga og viðhalds.

Ef dönsku reglurnar giltu hér á landi?

Meðalverð² 100 fm. 3ja herbergja íbúðar á höfuðborgar-svæðinu er 24,8 mill.kr. Ef þessi íbúð yrði fjármögnuð samkvæmt reglum danska félagslega húsnæðiskerfisins verður dæmið eftirfarandi:

Stofnframlög	14%	3.472.000
Eigið framlag	2%	496.000
Húsnæðislánastofnun ³	84%	20.832.000

Gr.á mán.

Íbúagreiðsla, 3,4% 70.267

Leiga (m.v. 80/20% fjármagn og annar rekstur) á mán. 87.833

Afborgun og vextir láns á mán. 130.216

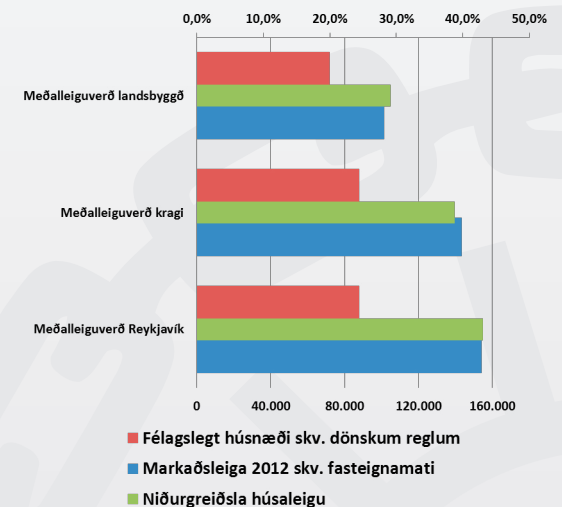
Styrkur frá ríkinu (mismunur) á mán. 59.949

Markaðsleiga og félagsleg leiga skv. dönskum reglum

Samkvæmt þessu dæmi yrði hámark fjármagns-kostnaðar við útreikning húsaleigu á fyrsta ári eftir byggingu eða kaup íbúðarinnar 3,4% eða ríflega 70 þús. kr. á mánuði. Raunverulegur kostnaður vegna vaxta og afborgana af láninu er hins vegar ríflega 130 þús. kr. á mánuði og því verður rekstrarstyrkur ríkisins í þessu dæmi um 60 þús.kr. á mánuði. Ef miðað er við að fjármagnskostnaður sé 80% af leiguverði yrði mánaðarleiga þessarar íbúðar um 88 þús.kr. á mánuði.

Ætla má að sambærileg íbúð á landsbyggðinni kosti um 17 mill.kr. og skv. sömu forsendum yrði mánaðarleigan 72 þús.kr. á mánuði.

Á eftirfarandi mynd má sjá samanburð á húsaleigu skv. dönsku reglunum og húsaleigu í félagslegu húsnæði á höfuðborgarsvæðinu, Suðvesturkjördæmi og landsbyggðinni borið saman við markaðsleigu. Leiga⁴ á markaði fyrir 100 fm. 3ja herbergja íbúð er um 154 þús. kr. í höfuðborginni, 143 þús.kr. í SV kjördæmi og 101 þús. kr. á landsbyggðinni.



Samkvæmt þessu má ætla að leigan í félagslega húsnæðiskerfinu yrði um 29-43% lægri en á markaði.

1 Sjá tillögur ASÍ um nýtt húsnæðislánakerfi
 2 Samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á síðasta
 3 Vextir 7%, lánstími 40 ár og verðbólga 2,5%
 4 Samkvæmt upplýsingum Fasteignamatsskis ríkisins