

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

(Eftir 2. umr., 26. maí.)

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

- a. Orðskýringin „Almenn lán“ orðast svo: *Almenn lán* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir til kaupa, byggingar eða endurbóta á íbúðarhúsnæði gegn afhendingu ÍLS-veðbréfs.
- b. Orðskýringin „Fasteignaveðbréf“ fellur brott.
- c. Í stað orðskýringarinnar „Húsbréf“ kemur ný orðskýring, svohljóðandi: *Fjármögnunarbréf* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs (íbúðabréf) eða hafa verið gefin út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna (húsbréf og húsnæðisbréf) í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða.
- d. Í stað orðskýringarinnar „Húsnæðisbréf“ kemur ný orðskýring í rétttri stafrófsröð, svohljóðandi: *Íbúðabréf* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn selur á almennum markaði í því skyni að afla fjár fyrir lánveitingar sínar.
- e. Við bætist eftirfarandi orðskýring í rétttri stafrófsröð: *ÍLS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Íbúðalánasjóðs með veði í íbúðarhúsnæði.
- f. Við orðskýringuna „Viðbótarlán“ bætist: eða ÍLS-veðbréfi.

2. gr.

Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í 1. málsl. 1. mgr. 4. gr. laganna kemur: og lánar til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi.

3. gr.

Í stað orðsins „húsbréfavíðskiptum“ í 1. tölul. 9. gr. laganna kemur: víðskiptum með skuldabréf sem sjóðurinn gefur út.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

- a. 2. tölul. orðast svo: Með útgáfu og sölu íbúðabréfa og lántöku samkvæmt fjárlögum hverju sinni.
- b. 3. tölul. orðast svo: Með þjónustugjöldum skv. 49. gr.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 11. gr. laganna:

a. 2. mgr. orðast svo:

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal eftir því sem kostur er, og að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við aðila á markaði um afgreiðslu og innheimtu lána eða einstakra flokka þeirra.

b. Við bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Íbúðalánasjóður skal halda jafnvægi milli inn- og útgreiðslna sjóðsins og gera áætlanir þar um. Sjóðurinn skal koma upp áhættustýringarkerfi í því skyni.

Íbúðalánasjóði er heimilt að eiga viðskipti með fjármögnunarbréf sín og önnur verðbréf. Ráðherra setur í reglugerð ákvæði um áhættuviðmið, áhættustýringu, innra eftirlit og viðskipti sjóðsins með verðbréf að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og Fjármálaeftirlitsins.

c. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Eigna- og skuldastýring.*

6. gr.

Á eftir orðunum „þessara til“ í 1. tölul. 15. gr. laganna kemur: endurbóta.

7. gr.

17. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Aðskilnaður lánaflokka.

Íbúðalánasjóður skal halda mismunandi lánaflökkum sjóðsins aðgreindum í bókhaldi og gefa út flokka markaðshæfa íbúðabréfa í nafni sjóðsins með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð.

8. gr.

18. gr. laganna orðast svo:

Um skilyrði þess að Íbúðalánasjóður samþykki lánveitingu til umsækjanda fer eftir viðmiðunarreglum sem stjórn sjóðsins setur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt er sjóðnum heimilt að synja um lánveitingu.

Við afgreiðslu lánsúmsókna skal liggja fyrir mat á eftirfarandi þáttum:

1. Veðhæfni þeirrar fasteignar sem lögð er að veði fyrir tilgreindri skuld.
2. Greiðslugetu skuldara.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við viðskiptabanka eða aðra aðila um mat þeirra þátta sem greinir í 2. mgr.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 19. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Lán Íbúðalánasjóðs eru greidd út í peningum. Áður en kemur til útgreiðslu láns skal lántaki gefa út ÍLS-veðbréf og þinglýsa því. ÍLS-veðbréf skal vera veðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, og bera vexti skv. 21. gr.

b. Í stað orðanna „Skipta má fasteignaveðbréfi og húsbrefum fyrir fjárhæð sem nemur“ í

1. másl. 2. mgr. kemur: Lánveiting samkvæmt ÍLS-veðbréfi getur numið.

c. Í stað orðsins „fasteignaveðbréfið“ í 2. másl. 2. mgr. kemur: ÍLS-veðbréfið.

- d. Í stað orðanna „fasteignaveðbréfa sem húsbrefadeild“ í 3. másl. 2. mgr. kemur: ÍLS-veðbréfa sem Íbúðalánasjóður.
- e. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *ÍLS-veðbréf.*

10. gr.

21. gr. laganna orðast svo:

Lánstími almennra lána getur verið allt að 40 ár, sbr. þó 48. gr. Ráðherra skal kveða nánar á um lánstíma einstakra lánaflokka í reglugerð.

Fyrsti vaxtadagur ÍLS-veðbréfs er fimm dögum eftir að bréfið er tilbúið til afhendingar hjá Íbúðalánasjóði. Frá og með þeim degi greiðir sjóðurinn út höfuðstól keypts ÍLS-veðbréfs án vaxta og verðbóta og að frádregnu lántökugjaldi.

Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar vexti ÍLS-veðbréfa með hliðsjón af fjármögnunarkostnaði í reglulegum útboðum íbúðabréfa og fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána skv. 23. gr. að viðbættu vaxtaálagi skv. 28. gr.

Vextir skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Veðlánaflutningur milli fasteigna er heimill. Kveða skal í reglugerð nánar á um hvenær slík heimild er fyrir hendi og með hvaða skilyrðum.

11. gr.

22. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Íbúðabréf.

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf.

Íbúðabréf eru rafbréf, sbr. lög um rafræna eignarskráningu verðbréfa, nr. 131/1997.

12. gr.

23. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Greiðslur lána.

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, verðbætur og vexti af ÍLS-veðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu fjármögnunarbréfa sjóðsins. Skuldurum ÍLS-veðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga.

Ráðherra er heimilt, við sérstakar aðstæður og að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa verði aðeins heimilar gegn greiðslu þóknunar sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs. Geta skal um þessa heimild í skilmálum ÍLS-veðbréfa.

13. gr.

24. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Greiðslukjör íbúðabréfa.

Íbúðabréf skulu gefin út í verðbréfaflokkum. Stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu til félagsmálaráðherra um vexti, verðtryggingarskilmála, endurgreiðsluform og lánstíma í hverjum flokki.

14. gr.

25. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Gjaldfallin fjármögnunarbréf.

Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta af fjármögnunarbréfum, sem fallnar eru í gjalddaga, fynast sé þeirra ekki vitjað innan tíu ára frá gjalddaga. Endurgreiðslur fjármögnunarbréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu fjármögnunarbréfa fer eftir almennum lögum.

15. gr.

26. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Viðskipti með íbúðabréf.

Íbúðabréf skulu vera skráð á skuldabréfamarkaði, svo sem á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

Íbúðalánasjóði er heimilt að koma á fót aðalmiðlarakerfi með íbúðabréf.

Íbúðalánasjóði er heimilt að lána aðalmiðlara verðbréf gegn tryggingu til að liðka fyrir verðmyndun á markaði.

16. gr.

27. gr. laganna, sbr. 23. gr. laga nr. 84/1998, orðast svo:

Fjármálaeftirlitið skal hafa eftirlit með því að starfsemi Íbúðalánasjóðs sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer samkvæmt ákvæðum laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi eftir því sem við á.

17. gr.

28. gr. laganna orðast svo:

Íbúðalánasjóði er heimilt að áskilja sér vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins. Félagsmálaráðherra ákveður vaxtaálag þetta að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs.

18. gr.

29. gr. laganna orðast svo:

Félagsmálaráðherra getur sett frekari fyrirmæli í reglugerð um lánveitingar Íbúðalánasjóðs, tilhögun viðskipta og útgáfu íbúðabréfa.

19. gr.

Fyrirsögn VI. kafla laganna orðast svo: **Almenn lán – íbúðabréf.**

20. gr.

Í stað orðsins „fasteignaveðbréf“ í 7. mgr. 31. gr. laganna kemur: ÍLS-veðbréf.

21. gr.

2. mgr. 47. gr. laganna, sbr. 3. gr. laga nr. 77/2001, orðast svo:

Stjórn Íbúðalánasjóðs er einnig heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins þegar íbúð sem stóð að veði fyrir viðkomandi kröfu hefur eyðilagst af óviðráðanlegum orsökum. Afskriftaheimildin nær til veðkrafna sjóðsins að því leyti sem söluverð, afsláttur eða bætur duga ekki til að greiða þær upp miðað við veðröð áhvílandi lána. Skilyrði fyrir afskriftum

samkvæmt þessari málsgrein er að fasteignareigandi hafi tekið venjubundnar fasteignatryggingar.

22. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2004.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Frá 1. júlí 2004 til 15. september 2004 skiptir Íbúðalánasjóður fasteignaveðbréfum, sem skiptanleg eru fyrir húsbref úr 1. eða 2. flokki 2001, fyrir peninga. Kröfuhafi fær greitt nafnverð fasteignaveðbréfsins auk áfallinna verðbóta og vaxta að frádregnu lántökugjaldi. Öll lán í húsbrefakerfinu sem ekki hafa hlotið lokaafgreiðslu fyrir 1. júlí 2004 verða afgreidd skv. VI. kafla laganna.

Þrátt fyrir ákvæði 22. gr. laga þessara er Íbúðalánasjóði heimilt að hefja útgáfu og sölu íbúðabréfa 5. maí 2004 eða þá þegar er löggin hafa verið birt. Frá sama tíma er Íbúðalánasjóði heimilt að bjóða eigendum húsbrefa og húsnæðisbrefa að skipta á þeim fyrir íbúðabréf. Stjórn Íbúðalánasjóðs ákveður á hvaða kjörum skipti verða boðin og tilkynnir það með hæfilegum fyrirvara.

II.

Íbúðalánasjóður tekur yfir öll réttindi og skyldur húsbrefadeildar sem kveðið er á um í lögum og reglugerðum. Fasteignaveðbréf sem skiptanleg voru fyrir húsbref halda gildi sínu, sbr. þó 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I með lögum þessum.

Húsbref og húsnæðisbref sem gefin hafa verið út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða halda gildi sínu. Skilmálar þegar útgefinna bréfa halda gildi sínu út lánstíma þeirra. Sama gildir um mismunandi flokka húsbrefa.

Íbúðalánasjóði er heimilt að yfirfæra eldri flokka húsbrefa í rafbréf samkvæmt lögum um rafræna eignarskráningu verðbrefa, nr. 131/1997.

III.

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum, sem skipt var fyrir húsbref, og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbrefa eftir hlutkesti eða til endurlána.

Skuldurum fasteignaveðbrefa sem skipt hefur verið fyrir húsbref er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er heimilt að innleysa útgefin húsbref eftir hlutkesti, sbr. 1. mgr., eða kaupa húsbref á markaði í endurkaupaútboðum. Íbúðalánasjóði er heimilt að færa út úr bókhaldi sínu þau húsbref sem sjóðurinn kann að eignast.

Útdráttur húsbrefa skal fara fram í umsjá sýslumanns. Vegna rafrænt skráðra húsbrefa skal endurgreiðslan vera hlutfallslega jöfn innan viðkomandi flokks.