

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál,
með síðari breytingum (EES-reglur o.fl.).

(Eftir 2. umræðu, 11. júní.)

1. gr.

7. gr. laganna orðast svo:

Eftir hverjar alþingiskosningar skipar ráðherra fimm fulltrúa og jafnmarga til vara í stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Þó skulu formaður og varaformaður stjórnar, sem ráðherra skipar úr hópi stjórnarmanna, skipaðir til jafnlengdar embættistíma þess ráðherra sem skipar. Ráðherra ákveður þóknun stjórnarmanna.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar. Í starfsreglum þessum skal m.a. fjallað sérstaklega um heimildir stjórnar til að taka ákvarðanir í einstökum málum og þátttöku stjórnarmanna í meðferð mála, framkvæmd reglna um sérstakt hæfi stjórnarmanna og framkvæmd reglna um meðferð erinda stjórnarmanna um lánveitingar eða aðrar ákvarðanir þeim tengdar, sbr. einnig 8. gr. c. Starfsreglur þessar skulu hljóta staðfestingu Fjármálaeftirlitsins.

Formanni stjórnar Íbúðalánasjóðs er óheimilt að taka að sér önnur störf fyrir sjóðinn en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem formaður stjórnar, að undanskildum einstökum verkefnum sem stjórnin felur honum að vinna fyrir sig.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 8. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „framkvæmdastjóra“ í 1. málsli. og sama orðs hvarvetna annars staðar í greininni kemur, í viðeigandi beygingarfalli: forstjóra.
- b. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Forstjóri*.

3. gr.

Á eftir 8. gr. laganna koma sjö nýjar greinar, 8. gr. a – 8. gr. g, ásamt fyrirsögnum, svo hljóðandi:

- a. (8. gr. a.)

Hæfisskilyrði stjórnarmanna og forstjóra.

Stjórnarmenn og forstjóri Íbúðalánasjóðs skulu vera lögráða og hafa óflekkað mannorð auk þess sem þeir mega ekki á síðustu fimm árum hafa verið úrskurðaðir gjaldþrota. Þeir mega ekki í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm á síðustu 10 árum fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjald-

Þrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, svo og sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi.

Stjórnarmenn og forstjóri skulu vera fjárhagslega sjálfstæðir og hafa lokið háskólaprófi sem nýttist í starfi. Fjármálaeftirlitið getur veitt undanþágu frá menntunarkröfum skv. 1. máls. á grundvelli reynslu og þekkingar viðkomandi. Jafnframt skulu stjórnarmenn og forstjóri búa yfir nægilegri þekkingu og starfsreynslu til að geta gegnt stöðu sinni á tilhlýðilegan hátt, m.a. hafa þekkingu á þeirri starfsemi sem Íbúðalánasjóður stundar. Þeir mega ekki hafa sýnt af sér háttsemi sem gefur tilefni til að draga í efa hæfni þeirra til að standa fyrir traustum og heilbrigðum rekstri eða að þeir muni hugsanlega misnota aðstöðu sína eða skaða sjóðinn. Fjármálaeftirlitið setur reglur um fjárhagslegt sjálfstæði stjórnarmanna og forstjóra og hvernig skuli staðið að hæfismati.

Stjórnarmenn Íbúðalánasjóðs mega hvorki eiga sæti í stjórn annars eftirlitsskylds aðila samkvæmt lögum um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi eða aðila sem er í nánnum tengslum við hann né vera starfsmenn eða endurskoðendur annars eftirlitsskylds aðila samkvæmt lögum um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi eða aðila í nánnum tengslum við hann.

Stjórnarmenn Íbúðalánasjóðs mega ekki sinna lögmannsstörfum fyrir fjármálafyrirtæki. Starfsmönnum Íbúðalánasjóðs er ekki heimilt að sitja í stjórn sjóðsins.

Íbúðalánasjóður skal tilkynna Fjármálaeftirlitinu um skipan og síðari breytingar á stjórn og forstjóra og skulu tilkynningunni fylgja fullnægjandi upplýsingar til að unnt sé að meta hvort skilyrðum ákvæðis þessa sé fullnægt.

b. (8. gr. b.)

Upplýsingaskylda stjórnar og forstjóra.

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs skulu án tafar gera ráðherra og Fjármálaeftirlitinu viðvart hafi þeir vitneskju um málefni sem hafa úrslitapýðingu fyrir áframhaldandi starfsemi Íbúðalánasjóðs.

c. (8. gr. c.)

Þátttaka stjórnarmanna í meðferð mála.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal ekki taka þátt í ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála, þar á meðal eru lánveitingar eða ákvarðanir þeim tengdar, nema umfang þeirra sé verulegt miðað við stærð sjóðsins eða annað sé ákveðið í lögum þessum. Einstakir stjórnarmenn skulu ekki hafa afskipti af ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála, þar á meðal eru lánveitingar eða ákvarðanir þeim tengdar.

Stjórnarmenn Íbúðalánasjóðs skulu ekki taka þátt í meðferð máls ef mál varðar:

1. ákvarðanir um lánveitingar eða ákvarðanir þeim tengdar sem varða sveitarfélög, frjáls félagasamtök og félög sem þeir sitja í stjórn hjá, eru fyrirsvarsmenn fyrir eða eiga að öðru leyti verulegra hagsmuna að gæta í; eða
2. ákvarðanir um lánveitingar eða ákvarðanir þeim tengdar sem varða samkeppnisaðila þeirra aðila sem um ræðir í 1. tölul.; eða
3. ákvarðanir um lánveitingar eða ákvarðanir þeim tengdar sem varða aðila sem kunna að valda stjórnarmönnum vanhæfi skv. II. kafla stjórnsýslulaga.

Erindi stjórnarmanna, sem og sveitarfélaga, frjálsra félagasamtaka og félaga sem þeir eru í fyrirsvari fyrir, sem lúta að ákvörðunum um lánveitingar eða ákvörðunum þeim tengdum, skulu lögð fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs til samþykktar eða synjunar. Stjórn Íbúðalánasjóðs er þó heimilt að setja almennar reglur um afgreiðslu slíkra mála þar sem fyrir fram er ákveðið

hvaða ákvarðanir þurfi, og þurfi ekki, sérstaka umfjöllun stjórnar áður en til afgreiðslu þeirra kemur, sbr. 2. mgr. 7. gr.

d. (8. gr. d.)

Þátttaka starfsmanna í atvinnurekstri.

Forstjóra Íbúðalánasjóðs er óheimilt að sitja í stjórn atvinnufyrirtækis og taka þátt í atvinnurekstri að öðru leyti. Stjórn Íbúðalánasjóðs getur veitt heimild til slíks á grundvelli reglna sem hún setur, sbr. einnig 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, með síðari breytingum. Fjármálaeftirlitið skal staðfesta reglur stjórnar Íbúðalánasjóðs. Eignarhlutur í félagi telst þátttaka í atvinnurekstri, nema um sé að ræða óverulegan hlut sem ekki veitir bein áhrif á stjórnun þess. Ákvæði 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins skulu gilda um aðra starfsmenn sjóðsins.

e. (8. gr. e.)

Lánveitingar Íbúðalánasjóðs til starfsmanna.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal fjalla um lánveitingar sjóðsins samkvæmt lögum þessum og aðrar ákvarðanir þeim tengdar sem varða starfsmenn sjóðsins til að tryggja að þær lúti sömu reglum og lánveitingar til annarra lántakenda.

f. (8. gr. f.)

Þagnarskylda.

Stjórnarmenn Íbúðalánasjóðs, forstjóri, endurskoðendur, starfsmenn og hverjir þeir sem taka að sér verk í þágu sjóðsins eru bundnir þagnarskyldu um allt það sem þeir fá vitneskju um við framkvæmd starfa síns og varðar viðskipta- eða einkamálefni lántakenda sjóðsins, nema skylt sé að veita upplýsingar samkvæmt lögum. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af starfi.

Sá sem veitir viðtöku upplýsingum af því tagi sem um getur í 1. mgr. er bundinn þagnarskyldu með sama hætti og þar greinir. Sá aðili sem veitir upplýsingar skal áminna viðtakanda um þagnarskylduna.

g. (8. gr. g.)

Samþykki lántakanda til miðlunar trúnaðarupplýsinga.

Heimilt er að miðla til utanaðkomandi aðila þeim upplýsingum um lántakanda sem um getur í 8. gr. f að fengnu skriflegu samþykki þess lántakanda er í hlut á. Í samþykki skal koma fram til hvaða upplýsinga það tekur, til hvaða aðila heimilt er að miðla upplýsingum á grundvelli þess og í hvaða tilgangi upplýsingunum er miðlað.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr. laganna:

- a. 3. tölul. fellur brott.
- b. Í stað orðsins „nauðungaruppboði“ í 8. tölul. kemur: nauðungarsölu, sbr. lög um nauðungarsölu.
- c. Á eftir 8. tölul. kemur nýr töluliður, svohljóðandi: Að eiga og reka leigufélag með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungarsölu, sbr. lög um nauðungarsölu, samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 11. gr. laganna:

- a. 2. másl. 3. mgr. fellur brott.
- b. Orðin „áhættuviðmið, áhættustýringu, innra eftirlit og“ í 2. másl. 4. mgr. falla brott.

6. gr.

Á eftir 11. gr. laganna koma fjórar nýjar greinar, 11. gr. a – 11. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (11. gr. a.)

Innri endurskoðun.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal fela þeim sem hefur til þess sérþekkingu að annast innri endurskoðun Íbúðalánasjóðs.

Skal sá hinn sami hafa lokið háskólaprófi sem nýtist í starfi og búa yfir nægilegri reynslu til þess að geta sinnt starfi sínu. Hann má ekki hafa verið úrskurðaður gjaldþrota eða hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, svo og sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi. Fjármálaeftirlitið getur hvenær sem er tekið hæfi þess sem annast innri endurskoðun til sérstakrar skoðunar telji stofnunin tilefni til.

Sá er annast innri endurskoðun í umboði stjórnar Íbúðalánasjóðs skal reglulega gera stjórn Íbúðalánasjóðs grein fyrir störfum sínum. Skyld er að taka þær athugasemdir sem hann metur mikilvægar fyrir á stjórnarfundum og færa til bókar.

Eigi sjaldnar en árlega skal sá sem annast innri endurskoðun Íbúðalánasjóðs gera Fjármálaeftirlitinu grein fyrir niðurstöðum kannana sinna. Auk þess skal hann tilkynna Fjármálaeftirlitinu sérstaklega og án tafar um þær athugasemdir sem gerðar hafa verið og sendar stjórn sjóðsins.

b. (11. gr. b.)

Eftirlitskerfi með áhættu.

Íbúðalánasjóður skal á hverjum tíma hafa yfir að ráða tryggu eftirlitskerfi með áhættu í tengslum við starfsemi sína. Hjá sjóðnum skulu vera til staðar fullnægjandi og skjalfestir innri ferlar til að meta nauðsynlega stærð, samsetningu og innri dreifingu eiginfjárgrunns með hliðsjón af þeirri áhættu sem starfsemin felur í sér hverju sinni. Innri ferlarnir skulu endurmetnir reglulega til að tryggja að þeir séu fullnægjandi með hliðsjón af eðli og umfangi starfsemi sjóðsins.

Íbúðalánasjóði ber að framkvæma regluleg álagspróf og skjalfesta forsendur og niðurstöður þeirra. Niðurstöður álagsprófa skulu vera á dagskrá næsta stjórnarfundar eftir að niðurstaða þeirra liggur fyrir.

Ráðherra er heimilt að setja reglugerð um framkvæmd áhættustýringar, áhættuviðmið, eftirlitskerfi vegna áhættupáttar í starfsemi Íbúðalánasjóðs og innra eftirlit að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og Fjármálaeftirlitsins.

c. (11. gr. c.)

Ársreikningur og endurskoðun.

Um starfsemi Íbúðalánasjóðs gilda 87.–96. gr. laga um fjármálafyrirtæki, að undanskilinni 2. mgr. 91. gr. laganna.

d. (11. gr. d.)

Eftirlit.

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

7. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „*Almenn lán*“ í 1. tölul. 1. mgr. kemur: til einstaklinga.
- b. 2. tölul. 1. mgr. orðast svo: *Lán til sveitarfélaga* til byggingar eða kaupa á hjúkrunarheimilum skv. VII. kafla laga þessara.
- c. 2. mgr. fellur brott.
- d. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Lánveitingar Íbúðalánasjóðs*.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 19. gr. laganna:

- a. Í stað „90%“ í 2. mgr. kemur: 80%.
- b. Við bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
 Þrátt fyrir 1. og 2. mgr. er Íbúðalánasjóði óheimilt að veita lán skv. 1. tölul. 15. gr. þegar hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa skv. 2. mgr. nemur minna en 40% af fasteignamati íbúðarhúsnæðisins.
 Ráðherra skal á tveggja ára fresti meta hvort þörf er á að breyta hlutfalli hámarksfjárhæðar ÍLS-veðbréfa af fasteignamati íbúðarhúsnæðis skv. 3. mgr. með tilliti til breytinga á lánamörkuðum, þróunar verðlags og þjóðhagsforsendna. Telji ráðherra þörf á breytingum með hliðsjón af reglum sammingsins um Evrópska efnahagssvæðið um ríkisaðstoð skal hann í reglugerð mæla fyrir um breytt hlutfall hámarksfjárhæðar ÍLS-veðbréfa af fasteignamati íbúðarhúsnæðis skv. 3. mgr. að fengnu samþykki ríkisstjórnarinnar. Hlutfall hámarksfjárhæðar ÍLS-veðbréfa af fasteignamati íbúðarhúsnæðis skv. 3. mgr. má þó aldrei nema minna en 40% af fasteignamati íbúðarhúsnæðis.

9. gr.

27. gr. laganna fellur brott.

10. gr.

Orðin „kaup skuldabréfa af fjármálafyrirtækjum sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði“ í 29. gr. laganna falla brott.

11. gr.

Fyrirsögn VI. kafla laganna verður: **Almenn lán til einstaklinga.**

12. gr.

33. gr. laganna orðast svo:

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnaðis, lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða.

13. gr.

3. og 4. mgr. 34. gr. laganna falla brott.

14. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 35. gr. laganna:

a. 2. mgr. fellur brott.

b. 3. mgr. orðast svo:

Ráðherra setur með reglugerð frekari ákvæði um skilyrði lána til leiguíbúða, þar á meðal um lágmarksfjölda íbúða, gerð íbúða, stærðir þeirra, viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar, hagkvæmni og byggingarkostnað, úrræði til þess að tryggja sem lægst íbúðarverð, takmarkanir við arðgreiðslum og þinglýsingu leigusamninga.

15. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 36. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Lán til leiguíbúða sem eru veitt skv. 33. gr. skulu tryggð með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Lánið má nema allt að 90% af matsverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem samþykkt hefur verið. Lánstími lána má nema allt að 50 árum og skulu gjalddagar ekki vera færri en fjórir á ári.

b. 2. og 3. mgr. falla brott.

c. 1. másl. 4. mgr. orðast svo: Lán til leiguíbúða geta verið veðtryggð eða óveðtryggð og vextir af þeim lánnum geta verið fastir eða breytilegir.

16. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum sérstök vaxtakjör að fengnu samþykki ríkisstjórnarinnar vegna lána til leiguíbúða sem eingöngu eru ætlaðar tilgreindum hópi leigjenda sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum tilgreindum í reglugerð sem ráðherra setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

b. 3. mgr. fellur brott.

17. gr.

Á eftir orðunum „ráðstöfun leiguhúsnaðis“ í 1. mgr. 40. gr. laganna kemur: þinglýsta leigusamninga.

18. gr.

Við lög in bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir 3. mgr. 19. gr. er heimilt við kaup á íbúðarhúsnæði að yfirtaka lán frá Íbúðalánasjóði sem þegar hvílir á viðkomandi íbúðarhúsnæði þó svo að hámarksverð ÍLS-veðbréfa skv. 2. mgr. nemi minna en 40% af fasteignamatí viðkomandi húsnæðis.

19. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Þó taka ákvæði 3. gr., um hæfisskilyrði stjórnarmanna Íbúðalánasjóðs, ekki gildi fyrr en við skipun nýrrar stjórnar eftir næstu alþingiskosningar.