



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 14.11 2008
200811-0010

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál (137 mál).

Með frumvarpinu er lagt til að heimilaður lánstími skuldbreytingarfána sem Íbúðalánasjóði er heimilt að veita verði lengdur úr 15 árum í 30 ár. Jafnframt er lagt til að heimilt verði að lengja upphaflegan lánstíma lána sjóðsins vegna greiðsluferfiðleika um allt að 30 ár í stað 15 ára eins og nú er. Þá er lagt til að Íbúðalánasjóði verði veitt heimild til að leigja eða fela öðrum með samningi að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn eignast á nauðungaruppboði.

ASÍ styður mjög eindregið samþykkt þessa frumvarps en lítur jafnframt svo á, að um sé að ræða einn þátt af mun stærri áætlun um nauðsynlegar breytingar á lögum til þess að mæta hratt vaxandi vanda á húsnæðis- og lánamarkaði.

Virðingarfyllst,

Magnús M. Norðdahl hrl.,
lögfræðingur ASÍ.



Bandalag
háskólamanna

Alþingi
Erindi nr. P 136/118
komudagur 17.11.2008

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík

Reykjavík 17. nóvember 2008

Efni: Umsögn um lagafrumvarp, mál 137.

Vísað er til bréfs nefndarritara þar sem BHM er gefinn kostur á að gefa álit sitt á frumvarpi til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál.

Bandalag háskólamanna telur að við núverandi aðstæður sé ásættanlegt að Íbúðalánasjóði sé veitt heimild til að annast leigumiðlun með íbúðir sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði.

BHM styður lengingu skuldbreytingarlána en bendir á að lenging lánstímans hefur ekki mikil áhrif á greiðslubyrðina samanborið við það að lækka vexti til samræmis við ávöxtunarkröfu bréfa Íbúðalánasjóðs eins og hún er nú á markaði.

Virðingarfyllst,

Stefán Aðalsteinsson,
framkvæmdastjóri BHM

Félagsmálanefnd Alþingis/Nefndasvið Alþingis
Varðar breytingar á lögum nr. 44/1998
Vegna Pskj. 150 — 137. mál.



Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi er eftirfarandi komið á framfæri.

Fagnað er auknum sveigjanleika í lögum til að Íbúðalánasjóður geti komið til móts við fyrirsjáanlegan vanda á húsnæðismarkaði.

Hér með er hvatt til þess að þeir möguleikar sem felast í rekstrarþekkingu og skipulagi húsnæðissamvinnufélaganna Búset í Reykjavík og Búseta á Norðurlandi verði nýttir til árangurs þannig að sem flestar þær lausnir sem gripið verði til eflingumarkað íbúðarhúsnæðis í landinu til frambúðar.

Bent er á;

- Húsnæðissamvinnufélögin eiga og reka nokkur hundruð almennar búseturéttaríbúðir með 10-30% innborguðum búseturétti (einkaeignarluta). Almenna reglan hjá Búseta í Reykjavík og Búseta á Norðurlandi hefur verið að Íbúðalánasjóður hefur fjármagnað íbúðirnar með 90% lánshlutfalli (mv. Stofnverð/kaupverð) – en hefur nú verið skert í 80%.
- Húsnæðissamvinnufélögin eiga og reka nærri 250 félagslegar búseturéttaríbúðir sem ráðstafað er skv. reglum félagsmálaráðuneytisins miðað við eigna og tekjumörk félagsmanna. Lán til íbúðanna bera 1% vexti auk verðtryggingar.
- Búseti í Reykjavík rekur dótturfélag/leigufélag sem fjármagnað var með 90% lánshlutfalli frá Íbúðalánasjóði.
- Allmörg sveitarfélög hafa sýnt því áhuga að eiga samstarf við húsnæðissamvinnufélögin um byggingu og/eða rekstur íbúða til að sinna þörfum sérgreindra hópa – og mögulega til að húsnæðissamvinnufélögin tækju að sér rekstur leiguíbúða á vegum sveitarfélaganna. Þannig myndu aðilar bæta nýtingu og auka hagkvæmni í umsýslu um eignir um leið og þjónusta við íbúana mundi eflast.

Mikilvægt er því að til frambúðar verði lánshlutfall Íbúðalánasjóðs til almennra búseturéttaríbúða húsnæðissamvinnufélaganna miðað við 90% af stofnverði/kaupverði íbúða þannig að 10% innborgun búseturéttar verði raunhæfur kostur fyrir flesta almenna félagsmenn og skilvísa greiðendur.

Í íbúðum Búseta-félaganna sitja félagsmenn sem eflaust munu margir mæta verulegu eða nær algeru tekjufalli samfara atvunnumissi á næstu mánuðum. Því er mikilvægt að í lagabreytingum og útfærslu reglugerða fyrir Íbúðalánasjóð verði fólgin skýr heimild til að veita húsnæðissamvinnufélagunum heimildir til að fresta greiðslu fjármagnskostnaðar tímabundið – en skerða á móti innborgaðan búseturétt sem nemur etv. allt að 5% eignarluta. Með slíkri útfærslu mætti veita einstökum búsetum hóflega aðlögun gagnvart tímabundnu tekjufalli og draga úr hættu á áfallaröskun fjölda barna.

Auk þessa er mikilvægt að hafa í huga almennt að;

- Heimildir í neyðarlögum Alþingis gera ráð fyrir að fasteignatryggð íbúðalán viðskiptabankanna gömlu megi flytja til Íbúðalánasjóðs skv. óskum aðila. Til að jafnræði verði tryggt er rökrétt að ríkisvaldið fylgi því eftir að öll íbúðalán viðskiptabankanna verði flutt til Íbúðalánasjóðs – en ekki eingöngu þau lán sem viðskiptabankarnir líta á „vandamálalán“ - eða þau lán sem

viðskiptamenn bankanna hafa stöðu til að krefjast að viðskiptabankarnir heimili flutning á til Íbúðalánasjóðs.

- Yfirtaka Íbúðalánasjóðs á sjálfseignarhúsnæði er ekki tíðkuð án undangengins nauðungaruppbóðsferlis.

Slíkt ferli er niðurlægjandi fyrir einstaklinga og kostnaðarsamt og verður að teljast óþarft við þær aðstæður sem nú eru fyrir séðar. Rétt er því að heimila Íbúðalánasjóði að yfirtaka eignir með samningum þar sem sýnt er að greiðslugeta þinglýstra eigenda stendur ekki undir áhvílandi lánnum – um lengri tíma.



Yfirteknar eignir:

Tekið er undir það sjónarmið sem Búseti í Reykjavík hefur sett fram að Íbúðalánasjóður fái heimildir til að skuldbreyta lánnum á eignum sem eru yfirteknar og skipta lánnum;

1. Afborgunarhluti láns – með bestu vaxtakjörum sjóðsins
2. Eignarhluti upp á 10-20-30-40-50% - sem tímabundið ber ekki afborgun né vexti.

Íbúðalánasjóði verði heimilað að leggja viðkomandi eignir inn í húsnæðissamvinnufélög – og vera eigandi búseturéttar sem hvílir sem hlutfallsleg kvöð á viðkomandi eign. Með samningum verði tilgreindir skilmálar um viðskipti með þennan búseturéttarhluta – og mögulegt að ákveða að um verði að ræða tímabundna ráðstöfun.

- Ef um er að ræða íbúðir sem yfirteknar eru af leigufélögum eða byggingaraðilum þá væri það samningsatriði við viðkomandi húsnæðissamvinnufélag hvernig farið yrði með fjármögnun og hlutfall búseturéttar. Húsnæðissamvinnufélagi mundi þá selja búseturétt í viðkomandi eign ef eftirspurn er eftir - - en leigja íbúða að öðrum kosti tímabundið.
- Ef íbúð er yfirtekin af eigendum er mögulegt að veita þeim c.a 12-24 mánaða forgangs-leigutíma – (en fv. Eigandi gæti jafnframt verið eigandi 10% búseturéttar) – síðan yrði ákveðið að einhver hluti búseturéttarins (óvirka eignarhlutans) breyttist í lán frá Íbúðalánasjóði og húsnæðissamvinnufélagið greiddi þá af því láni og innheimti afborgunarhlutinn hjá viðkomandi búseta - sem væntanlega hefði þá náð að rétta af stöðu sína og vinna til baka tekjufall sitt nægilega.

Ef viðkomandi búseti hins vegar segði upp íbúð sinni og flytti annað þá gæfist húsnæðissamvinnufélaginu kostur á að ráðstafa íbúðinni í samræmi við sínar reglur og venjur – með samningi um 60%-70%-80% eða 90% fjármögnun frá Íbúðalánasjóði – eða íbúðin yrði að öðrum kosti seld á frjálsum markaði.

Varðandi eign Íbúðalánasjóðs á mismunandi stórum búseturétti í íbúðum þá ætti ekkert að vera því til fyrirstöðu að útfæra slíkt innan gildandi laga og regna þar sem t.d. Reykjavíkurborg er eigandi búseturéttar í allmörgum íbúðum Búseta í Reykjavík.

Enn og aftur vil ég ítreka að á þessum krepputímum – sem við öll trúum að verði tímabundnir og standi frekar skemur en lengur – þá er afar brýnt að fara ekki að eyða kröftum og fjármunum í að búa til nýjar stofnanir og fyrirtæki – sem við ætlum síðan að leggja niður. Þess í stað ættum við að styrkja grundvöll þeirra félaga og fyrirtækja sem rekin eru á kostnaðargrunni – og ætlað er að standa sterk til framtíðar. Með því móti mundi okkur takast að breyta tímabundnum mótbyr í meðbyr – til lengri tíma.

Virðingarfyllt

Benedikt Sigurðarson

14. nóvember 2008

Akureyri 5, nóvember 2008

Minnisblað um málefni húsnæðissamvinnufélaganna

Í þeirri stöðu sem komin er upp á húsnæðismarkað – bæði að því er varðar verðþróun fasteigna og byggingamál og rekstur nýrra eigna - er mikilvægt að allir aðilar leggist á eitt um að útfæra lausnir og viðbrögð við fyrirsjáanlegum vanda.

Í því skyni er afar brýnt að allir þeir möguleikar sem felast í núverandi skipulagi séu nýttir áður en farið er að stilla upp og starta frá grunni einhverju nýju kerfi – með tilheyrandi óvissu og kostnaði.

Til skoðunar fyrir ráðherra og önnur yfirvöld húsnæðismála:

- Lánshlutfall Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga þarf að staðfesta sem allt að 90% stofnkostnaðar/kaupverðs til frambúðar
- Vaxtakjör almennra lána til húsnæðissamvinnufélaga þarf að bæta til samræmis við þróun markaða og kjör lána til einstaklinga. 5,25% verðtryggðir vextir eru almenningi ofviða til lengdar í verðbólgunni.
- Sérgreindir hópar lágláunafólks verða að fá einhverja tilhliðrun innan kerfis húsnæðissamvinnufélaganna – annars munu einhverjir þeirra lenda á vonarvöl og á opinberu framfæri.
- Mikilvægt er að húsnæðissamvinnufélögin verði nýtt sem farvegur til að skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði og koma til móts við þá hópa sem lenda í tímabundnu tekjufalli.
- Stjórn og stjórnendur Íbúðalánasjóðs þarfnast virks stuðning til að megna að útfæra nýjar lausni við gerbreyttar aðstæður – eftir þann langstæða hernað sem rekinn hefur verið gegn starfsemi sjóðsins mjög mörg undanfarin ár.
- Íbúðalánasjóður og viðskiptabankarnir verða að fá bein fyrirmæli/tilmáli um að koma í veg fyrir ábyrgðarlaus undirboð á markaði og virkja þarf heimildir um yfirtöku lána og húsnæðis – sem húsnæðissamvinnufélögin geta með samningi tekið að sér að reka innan þess ramma sem fjármögnun Íbúðalánasjóðs skapar.
- Hugmyndir um aðgerðir þar sem hið opinbera (Ríki eða sveitarfélög) fjármagna óvirkan eignarhlut í íbúðarhúsnæði líkt og hefð er fyrir í Danmörku, Bretlandi, USA og víðar – má útfæra innan kerfis húsnæðissamvinnufélaganna – með auðveldum hætti líkt og núþegar er gert með íbúðir sem bera félagslega lán með niðurgreiddum vöxtum.

Fogangsmál til athugunar!

Lánshlutfall:

Lengstaf starfstíma Búseta á Akureyri og Búseta í Reykjavík hefur Íbúðalánasjóður (áður Húsnæðismálastjórn) veitt **90% lánshlutfall** til félaganna. Nú er hins vegar sú framkvæmd við lýði hjá Íbúðalánasjóði að

hámarkslán til húsnæðissamvinnufélaga er afgreitt mv. 80% samþykkt kostnaðar. Ekki er augljóst að formleg ákvörðun um lækun láns hlutfalls til þeirra húsnæðissamvinnufélaga sem selja 10% búseturétt hafi stutt sig við almenna kerfisbreytingu. Mikilvægt er að



ráðherra húsnæðismála og þeir aðilar sem vinna að skipulagningu húsnæðismarkaðar í umboði ráðherra endurmeti þessa lækun á láns hlutfalli hjá Íbúðalánasjóði – þar sem það kynni að kippa grunni algerlega undan frekari uppbyggingu félaganna. Bankarnir lána ekki um sinn einstaklingum 4-8 milljónir til kaupa á búseturétti og þeir byrjendur á markaði sem eiga slíkar fjárhæðir handbærar eru örugglega mjög fáir. Félögin geta ekki sótt hagkvæmt lánsfé til bankanna og megna tæplega að ganga á eigið fé miðað við þá verðþróun sem er staðreynd.

Vaxtakjör á almennum lánum til húsnæðissamvinnufélaganna – forgangshópar og lenging lána

Við núverandi aðstæður eru almenn lán til húsnæðissamvinnufélaganna með 5,25% ársvexti auk verðtryggingar. Lán eru veitt til 50 ára. Við þær aðstæður sem nú hafa skapast er mikilvægt að öllum úrræðum verði beitt til að lækka þessa vexti almennt - - og jafnframt að heimila/fela Íbúðalánasjóði að endurfjármagna lán og lengja lánstíma – til húsnæðissamvinnufélaganna og annarra slíkra sem reka íbúðarhúsnæði á kostnaðargrunni. Sérgreindir hópa láglaunafólks, öryrkjar, aldraðir og námsmenn – munu lenda í miklum og fyrirséðum vanda ef ekki verður að gert. Búsetafélögin reka 200-300 íbúðir sem bera félagsleg lán - með 1% vöxtum - - og leiguíbúðalán eru til í kerfinu með 3,5-3,9% vöxtum. Félögin geta orðið farvegur fyrir úrlausn fyrir einhvern hóp félagsmanna sem tilhera slíkum láglaunahópum – ef stjórnvöld ákveða að bjóða upp á sértæk og niðurgreidd kjör fyrir einhverja hópa.

Verðhrun fasteigna - og undirboð:

Samfara skarpri verðlækkun fasteigna hefur tímabundið skapast hættu á að óseljanlegar íbúðir séu settar á leigumarkað - - á undirverði. Bæði er að slíkar íbúðir kunna að vera í hæpnu ástandi og í ófrágengnum húsum og hverfum - - og alls ekki ætlaðar til lengri tíma leigu og einnig hitt að eigendur íbúðanna eru að freista þess í einhverjum tilfellum að sækja einhverjar nauðungar-tekjur til að greiða viðskiptabönkunum á meðan þeir ramba sjálfir við þrot. Fari þessir aðilar síðan í þrot þá sitja leigjendur eftir í algerrri óvissu og stundum á götunni án frekari fyrirvara. Mikilvægt er að opinberir aðilar sameinist um að koma í veg fyrir slíka sjóræningjastarfsemi - sem um leið ruglar markaðinn - - og beiti íhlutandi aðgerðum í samstarfi við viðskiptabankana eins og nýleg neyðarlög heimila. Sjóræningjastarfsemi og hvers konar undirboð á leigumarkaði geta verið ógnun við rekstrarumhverfi allra leigufélaga og húsnæðissamvinnufélaga sem rekin eru á kostnaðargrunni.

Íbúðalánasjóður – heimildir hans til að leysa til sín íbúðarhúsnæði

Neyðarlögin veita Íbúðalánasjóði nýjar heimildir – m.a. að taka yfir lán fasteignalán frá viðskiptabönkunum. Félagsmálaráðherra hefur látið í ljós áhuga á að það verði kannað hvort og/eða með hvaða hætti fjölskyldur sem ekki geta staðiði undirfjármögnun sinna íbúða/húsa – verði leystir frá skuldum sínum, en fái eftir sem áður að búa áfram í íbúðum/húsum. Komi til þess að Íbúðalánasjóður leysi til sín íbúðir og jafnvel heil byggingafélög og/eða leigufélög – þá kynnu Búsetafélögin að reynast vel fær um að teka þær íbúðir yfir til rekstrar – með tilgreindum skilmálum um forgang fyrri eigenda og leigjenda. Leigjendurnir gengju þá inn í húsnæðissamvinnufélagið og íbúðirnar yrðu fjármagnaðar að fullu af Íbúðalánasjóði og lagðar inn í viðkomandi félag – ýmist sem búseturéttaríbúðir eða sem leiguíbúðir. Búseti í Reykjavík rekur núþegar leigufélag – og Búseti á Norðurlandi gæti stofnað

slíkt félag utan um verkefni af þessu tagi og með tilteknu samstarfi við Akureyrarbæ og Norðurþing og þau önnur sveitarfélög á NA-landi sem sóst hafa eftir starfsemi félagsins.



Opinberir aðilar fjármagna óvirkan eignarhlut í íbúðarhúsnæði - til lengri eða skemmri tíma

Löng hefð er fyrir því að opinberir aðilar t.d. í Danmörku og Bretlandi fjármagni óvirkan eignarhlut í íbúðarhúsnæði. Eignarhlutur upp á 20-30-40-50% ber ekki vexti og er án afborgana – a.m.k. tímundið. Húsnæðið er staðsett í leigufélögum/húsnæðisfélögum og síðan er það ýmist selt eða leigt með slíkum kvöðum. Í kjölfar sparisjóðahruns í USA á níunda áratugnum var tímabundin aðgerð sett í gang - - og lán/skuldabréf með slíkum kvöðum var virkjað eftir einhvern tíma og leigjendum eða kaupendum gefinn kostur á að leysa til sín eignina eða þá að eignin var sel á fasteignamarkaði að liðnum tíma. Þar sem húsnæðissamvinnufélög hafa starfsemi má hiklaust semja við þau eða beinlínis fela þeim hlutverk í þessu efni – ef yfirvöld ákveða að glíma við einhvern hluta af húsnæðisvandanum með þessum hætti. Búseti í Reykjavík starfar frá Akranesi og um Stór Reykjavíkursvæðið - - og ætti auðveldlega að geta stækkað starfssvæði sitt til Reykjanesbæjar og Árborgar – og eflaust lengra. Búseti á Norðurlandi starfar á Akureyri og Húsavík og staðfestur vilji er til að félagið bjóði í framtíðinni upp á starfsemi í Fjallabyggð, Dalvíkurbyggð, Grýtubakkahreppi, Þingeyjarsveit og samskipti hafa verið við aðila á Mið-Austurlandi. Sameining almennu húsnæðissamvinnufélaganna á landsvísu – ætti einnig að geta komið til umræðu ef menn sæju að með því væri auðveldara að tryggja jafnræði aðila óháð búsetu.

Samstarf opinberra aðila við húsnæðissamvinnufélögin

Forráðamenn húsnæðissamvinnufélaganna Búseta, Búseta á Norðurlandi og Búmanna hafa endurtekið verið í samskiptum við starfsmenn og starfsnefndir félagsmálaráðuneytisins – og við Íbúðalánasjóð; - bæði forstjóra og stjórn. Fyrir liggja sameiginleg gögn frá Búseta í Reykjavík og á Búseta á Norðurlandi - auk meira og minna formlegra erinda og minnisblaða. Nægir að vísa til þeirra um staðfestingu á áhuga forráðamanna þessarar félaga á að fá tækifæri til að leggja að mörkum með yfirvöldum í húsnæðismálum almennt og sérstaklega varðandi útfærslu á möguleikum húsnæðissamvinnufélaganna. Ástæða er til að áréttta það að forystumenn húsnæðissamvinnufélaganna búa yfir reynslu og þekkingu sem getur orðið að gangi þegar brýnt er að koma með lausnir við aðsteðjandi og framkomnum vanda.

Akureyri 5 nóvember

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Alþingi
Erindi nr. P 136/75
komudagur 13.11.2008

13.11.2008

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis.

Afrit sent: formanni félagsins, Gylfa Dalmann og Hrannari Birni, hjá Félagsmálaráðuneytinu.

Breyt. á l. um húsnæðismál, 137. mál.

Fyrir hönd Búseta þá höfum við engar athugasemdir við breytingar á lögum nr. 44/1998 eins og þær eru lagðar fram en viljum hins vegar benda á annan möguleika hjá ÍLS en að taka eign yfir sem væri að okkar mati skynsamlegar og betra, bæði fyrir samfélagið og íbúa. Í einhverjum tilfellum kann hinn valkosturinn þó að vera nauðsynlegur. Við leggjum því til að menn stígið skrefið lengra og auki möguleika ÍLS að leysa þessi mál

Okkar tillaga er að:

- ÍLS geti sett inn afborguna- og vaxtalaust lán í stað þess að yfirtaka eignina með öllum þeim kostnaði sem því fylgir og afskriftum. Þannig er hægt t.d. að lækka 20m lán í 15 og setja inn 5m "passivt" láns eða "eignarhluta ÍLS". Þetta væri í sjálfu sér eins og "hlutabréf í eign með breytimöguleika í lán". Þannig gæti íbúi/eigandi hugsanlega greitt af 15 milljónunum og mögulega, eftir 2-5 ár keypt passiva lánið/hlutinn og byrjað að greiða af því til að eignast íbúðina aftur að fullu, þegar fasteignaverð hefur rétt úr sér að nýju. Þetta mætti útfæra á margskonar vegu. Þannig ætti einnig að vera hægt draga úr afskriftum ÍLS þar sem upphæðin er sett í frost um tíma í stað þess að selja á brunauátsölu. Öll framkvæmd væri einfaldari og ÍLS fengi ekki allar fasteignirnar í fangið, rekstur, viðhald og sölukostnað um leið og íbúanum er kúplað í burtu, leystur alveg undan ábyrgð – sem er slæmt sérstaklega en hann á að vera áfram í íbúðinni – ella þarf að leigja íbúðina út með tilheyrandi áhættu og kostnaði. Ef eigandinn fengið að vera áfram í íbúðinni myndi það einnig styrkja sjálfsmynd hans og röskun á persónulegum högum vera minni og hann huga betur að viðhaldi og varðveislu hennar sem eigandi löglegur eigandi.

Við viljum hins vegar benda á nauðsynlegar viðbætur í lögnum til að renna styrkari stoðum undir leiguhúsnæði sem valkost. Mér er ekki að fullu ljóst hvar þær breytingar eiga heima, lögum eða reglugerð eða einfaldlega vilja stjórnvalda til breytinga en nota tækifærið til að minna á okkur. Viðbæturnar eru eftirafarandi

- Leigufélögum eða húsnæðissamvinnufélögum ætti að vera leyfilegt að taka framkvæmdalán vegna stærri viðhaldsverkefna líkt og einstaklingum. Með samþykki á greiðslu vaxtabóta til búseturéttthafa hlýtur löggjafinn að líta svo á að búseturéttthafin sé eigandi með þeim óbeina hætti sem er í gegnum félagsaðild.
- Leigufélögum verði aftur gert kleift að fjármagna sig með 90% lánum – hafa ber í huga að kaupverð fasteigna er langt frá markaðsverði þar sem um heildsöluverð er að ræða. Raunveðsetning er því ávallt lægri en 90% af markaðsverði.
- Aukin sveiganleiki í útfærslu lána sem miða að lengri greiðslutíma til að létta greiðslubyrð, "afborgunarlaust lán, eða endurnýjanlegt kúlulán eða önnur útfærsla

sem býður uppá frekari lengingu og greiðslu". Mikilvægt er fyrir félögin að hægt sé að lengja í uppgreiðslutíma lánsins og í sjálfu sér óeðlilegt að fasteign sem félag leigir út skuli greiðast upp á 50 árum sem hefur mun lengri líftíma. Með fjölbreyttari útfærslu á lánnum s.s. kúlulánum sem eru endurnýjuð reglulega er hægt að dreifa greiðslunni á lengri tíma og lækka þar með húsnæðiskostnað.

- **Passívt lán eða eignarhluti sbr. hér að ofan.** Lán sem verður þinglýst sem hluti í íbúði sem breytist í lán eftir x tíma eða smátt og smátt þar til ástandið batnar.
- Einnig vantar sjóðnum heimild til að gefa út eitt lán á fasteign eða fasteignir og þannig sér horft á heildarveð en ekki einstaka íbúð. Það sparar kostnað og vinnu beggja vegna borðsins.
- **Sveigjanleiki í útfærslu íbúða** – skortur er t.d. á litlum íbúðum 30-50 fm án geymslu og bílskýla... – þetta þekkist víða erlendis og fjölbreytnin er meiri. Skipulagsyfirvöld setja oft á tíðum stífar og óskiljanlegar reglur, s.br. úthlutun Reykjavíkurborgar á lóð undir leiguíbúðir með meðalstærð um 100-120 fm og bílgeymslu og tveimur bílastæðum!! Hvernig fer það saman í þeirri viðleitni að fjölga leiguhúsnæði? Vissulega er markaður eldra fólks sem vill minnka við sig, selur sína eign og fer að leigja en einnig er stór markaður einstæðinga sem á ekki miklar eignir og væri hæstánægt með litla íbúði þar sem það byggi við öryggi.
- Þá er enn óframkvæmanlegt að Búseti geti flutt til tekjumarkslán á milli íbúða eftir þörf hverju sinni og þurfi þannig ekki að vísa fólki úr húsi þegar hagar þeirra vænkast.

ÍLS og Félagsmálaráðuneytið er upplýst um vilja okkar í þessu máli en lítið hefur miðað í þau tæpu tvö ár síðan breytingartillögur okkar voru lagðar fyrir.

Með von um góð viðbrögð

Með kveðju
Gísli Örn Bjarnhéðinsson
framkvæmdastjóri

Búseti hsf.
Skeifan 19, 108 Reykjavík
Sími. 520 5788
www.buseti.is

Dagsetning 14. nóvember 2008

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Félags og tryggingamálanefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn Byggðastofnunar um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, 137. mál.

Hlutverk Byggðastofnunar er að vinna að eflingu byggðar og atvinnulífs á landsbyggðinni og miðast eftirfarandi umsögn við áhrif frumvarpsins á þá þætti. Ekki hefur verið fjallað um umsögnina í stjórn stofnunarinnar.

Byggðastofnun telur þá breytingu á lögum sem frumvarpið felur í sér til bóta, en vill jafnframt vekja athygli á að að margir eru með húsnæðislán hjá bönkunum, sem nú eru komnir í eigu ríkisins og telur stofnunin nauðsynlegt að komið verði að þeirra aðstæðum með hliðstæðum hætti.

Virðingarfyllt

Guðmundur Guðmundsson
Sérfræðingur á próunarsviði
Byggðastofnunar.

Alþingi
Erindi nr. P 136/120
komudagur 17.11.2008

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 17. nóvember 2008

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998.

Creditinfo Ísland hf. (áður Lánstraust hf.) hefur borist til umsagnar ofnagrent lagafrumvarp og telur félagið rétt að benda á eftirfarandi atriði í tengslum við efni þess og þann vanda sem því er ætlað að bregðst við.

Samkvæmt 1. gr. frumvarpsins er Íbúðalánasjóði veitt heimild til að leigja út húsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði eða veita öðrum heimild til að annast slíka leigumiðlun fyrir sína hönd.

- Undirritaður telur að skilyrði fyrir heimild til útleigu húsnæðis, sem bundið er sölu á nauðungaruppboði, kunni að vera of þröngt. Liggir fyrir að lántaki geti ekki staðið í skilum með lán sitt og hið veðsetta muni verða selt á nauðungaruppboði, væri heppilegra að veita sjóðnum heimild til að nýta umrætt úrræði á fyrri stigum. Slíkt kann að vera háð því að aðilar nái samkomulagi um sölu eignarinnar til sjóðsins og eftir atvikum samningum við síðari veðhafa um afléttingu lána. Kostur þess er ótvíræður, enda ljóst að hvorki lántaki né sjóðurinn hafa hag af því að ljúka fullnustu lána með nauðungarsölu á eign þegar slík málalok eru nánast fyrirséð. Hafi sjóðurinn góða yfirsýn yfir skuldastöðu lántaka og tekjur hans, má ætla að úrræðið gæti byggt á hlutlægum mælikvarða (greiðslugetu metin á grundvelli tekna og lána). Í þessu samband má telja líklegt að Skuldastöðukerfi LT væri gagnlegt fyrir sjóðinn, en það er kerfi sem Creditinfo hefur tekið í notkun og miðlar upplýsingum um skuldastöðu einstaklinga/lögaðila við lánveitendur (núverandi þátttakendur NBI hf., Kaupþing banki hf., LÍN, Lífeyrissjóður verslunarmanna og Teris f.h. sparisjóðanna).
- Undirritaður telur rétt að kveðið sé á um þau lágmarksskilyrði sem lántaki þarf að fullnægja til að eiga kost á því að leigja húsnæði sem sjóðurinn hefur leyst til sín. Í ummælum í greinargerð er reyndar vikið að kröfum um fjárhagslegt bolmagn leigutaka, en að öðru leyti hjá líða að skýra ákvæðið frekar. Hér vaknar sú spurning hvernig „fjárhagslegt bolmagn“ er metið og hversu langt Íbúðalánasjóður eigi að ganga til að meta slíkt. Hyggst sjóðurinn kalla eftir upplýsingum um skuldastöðu lántaka hjá öðrum lánveitendum eða treysta á upplýsingar frá lántaka sjálfum?

- Í 1. gr. frumvarpsins er íbúðalánasjóði veitt heimild til að fela öðrum til að annast leigumiðlun fyrir sína hönd. Ekki er vikið að því hvaða skilyrði slíkur aðili þarf að fullnægja og er nauðsynlegt að kveðið verði á um lágmarks leiðbeiningar í því sambandi. Telur undirritaður að rétt sé að gera kröfu um að slíkur aðili sé ekki á vanskilaskrá, skuldi ekki opinber gjöld og hafi skilað ársreikningi á tilsettum tíma til Hlutfélagaskrár. Þá væri eðlilegt að gera þá kröfu að áhættumat slíks aðila, þar sem metin er áhætta á ógjaldfærni á næstu 12 mánuðum, væri ásættanlegt.

Í 2. gr. frumvarpsins er íbúðalánasjóði veitt heimild til lengingu lána og sá tími tvöfaldaður miðað við núgildandi löggjöf.

- Undirritaður telur rétt að vekja athygli á því að skv. 4. mgr. 48. gr. núgildandi laga má hámarkslánstími ekki vera lengri en 55 ár og spurning hvort rétt sé að breyta þeirri tímalengd til samræmis við 2. gr. frumvarpsins.
- Undirritaður telur að hnykkja þurfi á skýrari fyrirmælum varðandi heimildir sjóðsins í þessu sambandi, þannig að mat hans verði byggt á hlutlægum sjónarmiðum eins og unnt er hverju sinni. Í því sambandi hlýtur skuldastaða lántaka að skipta mestu máli, sem og tekjur hans, en út frá þessu tvennu má koma í veg fyrir misnotkun lántakenda á umræddum úrræðum og tryggja betur innbyrðis samræmi milli ákvarðana og að þær beri tilætlaðan árangur. Telur undirritaður að aðgengi sjóðsins að upplýsingum úr Skuldastöðukerfi LT, eða sambærilegum kerfi, væri til þess fallið að auðvelda mat á umsóknnum í tengslum við greiðsluvanda lántakendur. Notkun úrræða sem þessa er augljóslega tilgangslaus ef má sjá fyrir að þau duga ekki til að gera lántaka kleift að standa í skilum með skuldbindingar sínar.

Virðingarfyllt,


Hákon Stefánsson,
stjórnarformaður.

Alþingi
Erindi nr. P 136/110
komudagur 17.11.2008



Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998

Dags. 15.11.08

Til nefndasviðs Alþingis

Frá Sigurði Kr. Friðrikssyni, framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf.

1.gr.

Að leigja eða fela öðrum með samningi að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungaruppboði samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.

Markmið:

1. ...að gefa leigjendum íbúðarhúsnæðis sem Íbúðalánasjóður hefur eignast á nauðungaruppboði kost á að leigja íbúð áfram um tiltekinn tíma með því að yfirtaka leigusamning viðkomandi eða gera nýjan eftir atvikum
2.að Íbúðalánasjóður geti við sérstakar aðstæður boðið fyrrum eiganda íbúðarhúsnæðis að búa í húsnæðinu áfram í tiltekinn tíma gegn greiðslu leigu hafi hann til þess fjárhagslegt bolmagn.....
3.að Íbúðalánasjóður geti gætt hagsmuna sinna og haft arð að húsnæði sem hann hefur orðið að leysa til sín og getur ekki selt á almennum markaði.

Hugmyndir að útfærslu

Varðar 1:

Að því tilskyldu að leigjandi íbúðar uppfylli skilyrði um leigurétt á félagslegu leiguhúsnæði kæmi einnig til greina að viðkomandi sveitarfélag keypti íbúðina af Íbúðalánasjóði á matsverði og gerði í framhaldi af því leigusamning við leigjandann. Þessi leið ætti ekki að kalla á aukinn kostnað sveitarfélagsins í gegnum húsaleigubætur nema í því tilviki að leigjandinn hafi ekki áður notið sérstakra húsaleigubóta frá sveitarfélaginu.

Varðar 2 og 3:

- Ef breytingar á 48.gr. laga nr.44/1998 um skuldbreytingarlán skv. 2. gr. frumvarpsins duga ekki einar sér til að eigandi íbúðar geti haldið íbúð sinni er sá valkostur til skoðunar að Íbúðalánasjóður/ fjármálastofnun geti eignast hlut í íbúðinni samkvæmt samningi með forkaupsrétti eiganda. Eigandi greiði af áhvílandi húsnæðislánnum í hlutfalli við eignarhlut sinn og njóti vaxtabóta í samræmi við þann hlut. Innan tiltekins tíma við breyttar aðstæður gæti eigandinn nýtt forkaupsréttinn. Kaup/sala og fjármögnun á eignarhlut taki mið af arðsemiskröfu Íbúðalánasjóðs og greiðslugetu eigandans.
- Ef hins vegar staða eiganda íbúðar í vanskilum er með þeim hætti að eignarhlutur hans hefur rýrnað það mikið að hann sé óverulegur eða enginn sem gæti verið algeng staða yngri kaupanda sem keypt hafa íbúð á síðustu 4-5 árum með allt að 80-90% lánshlutfalli

myndi Íbúðalánasjóður leysa íbúðina til sín. Fyrrum eiganda stæð til boða að leigja íbúðina í tiltekinn tíma. Íbúðalánasjóður/fjármálastofnun yrði í þessu tilviki leigusali en myndi t.d. fela leigufélagi/sveitarfélagi alla umsýslu leigusamningsins samkvæmt umboði. Ákvörðun leiguverðsins tæki mið af skilgreindri hámarksleigu m/v ávöxtunarkröfu sjóðsins og stæði undir reiknuðum fjármagnskostnaði, viðhaldi, fasteignagjöldum, öðrum rekstrarkostnaði auk umsýslugjalds til leigufélags.

Ofangreindar hugmyndir að útfærslu eru settar fram með hliðsjón af meginmarkmiði frumvarpsins að koma í veg fyrir röskun á búsetu einstaklinga og fjölskyldna sem koma til með að eiga í erfiðleikum með að standa undir húsnæðislánnum sökum minnkandi kaupmáttar, skertrar atvinnu eða atvinnuleysis á komandi mánuðum/misserum.

Alþingi
Erindi nr. P 136/167
komudagur 19.11.2008

Nefndarsvið Alþingis

Hafnarfjörður 18. nóvember 2008.

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum.

Undirritaðar vilja fyrir hönd Félagsráðgjafafélags Íslands koma eftirfarandi á framfæri varðandi frumvarp að breytingum á lögum um Íbúðarlánasjóð sem nú er til umfjöllunar á Alþingi.

Það er mat undirritaðra að það sé jákvætt að Íbúðarlánasjóði verði veitt heimild til að leigja húsnæði sem hann hefur tekið til sín á nauðungaruppboði. Það er mikilvægt að leigjendur húsnæðis geti haldið áfram að búa í því, þótt leigusali hafi misst húsnæði sitt. Einnig er það jákvætt að þeim sem misst hafa húsnæði sitt verði tryggt öruggt húsnæði. Þannig verði á þessum erfiðu tímum allt gert til að fjölskyldur búi við eins mikið öryggi og mögulegt er og fólk lendi ekki á vergangi.

Aftur á móti er það mat undirritaðra að orðalag sé óljóst þegar fjallað er um hversu lengi leigjendur Íbúðarlánasjóðs geti verið í húsnæði hans. Mikilvægt er að það sé skýrt hversu langur leigutíminn geti að lágmarki verið og einnig hver hámarkstími getur verið ef þak á að vera á tímalengdinni. Mikilvægt er að endurskoðunarákvæði séu varðandi leiguna og að hagur leigjanda sé tryggður á þann hátt að um leigu til lengri tíma geti verið að ræða

Mikilvægt er að leiguupphæðir séu í samræmi við greiðslugetu leigjanda og að leiguhúsnæði sjóðsins standi undir sér, en að ekki ráði "gróðasjónarmið" ferðinni. Ljóst er að margir þeirra sem munu leigja húsnæði á vegum sjóðsins verða illa staddir fjárhagslega, eru jafnvel gjaldþrota. Þessir einstaklingar munu eiga erfitt með að fá fyrirgreiðslu í bönkum og þar verður mikilvægt að tryggja hagsmuni fjölskyldna sem eiga við slíka erfiðleika að etja. Hafa ber í huga vandi margra leysist ekki á skömmum tíma heldur er einstaklingar í þessari stöðu mörg ár allt að 10 ár að vinna sig út úr þeim fjárhagslegu erfiðleikum sem þeir standa frammi fyrir.

Hvað varðar lengingu á skuldbreytingarlánum til allt að 30 ára og að það verði hægt að lengja upphaflegan lánstíma um allt að 30 ár eins og fram kemur í frumvarpinu er jákvæð viðleitni til að koma til móts við fólk í greiðsluvanda og veita hjálp til sjálfshjálpar. Mikilvægt er að fólk geti haldið húsnæði sínu sem það hefur lagt ómælda vinnu og tíma í að eignast og það fái haldið reisu í erfiðum aðstæðum um leið og það tryggir sér og fjölskyldum sínum öryggi og skjól til framtíðar.

Virðingarfyllt
f.h. Félagssráðgjafafélags Íslands

Kolbrún Ögmundsdóttir
félagssráðgjafi

Guðrún Hrefna Sverrisdóttir
félagssráðgjafi

Alþingi
Erindi nr. P 136/199
komudagur 24.11.2008

Nefndasvið Alþingis

Alþingi

150 Reykjavík

Akureyri, 21. nóvember 2008.

Efni: Umsögn Jafnréttisstofu um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, 137. mál.

Jafnréttisstofa styður fyrirhugaða breytingu á lögum um húsnæðismál, enda virðist hún miðuð að því að koma til móts við fjölskyldur í landinu og ætti að koma bæði konum og körlum til góða.

Virðingarfyllst, f.h. Jafnréttisstofu

Ingibjörg Elíasdóttir lögfræðingur

Alþingi
Erindi nr. P 136/116
komudagur 17.11.2008



LSR
LÍFEYRISJÓÐUR
STARFSMANNA RÍKISINS

Alþingi

Nefndasvið

Umsögn um 137. mál á 136. löggjafarþingi.

LSR þakkar fyrir að hafa fengið málið til umsagnar.

LSR gerir engar efnislegar athugasemdir við málið.

Virðingarfyllt

f.h. LSR

Stefán Árni Auðólfsson hdl.

Alþingi
Erindi nr. P 136/117
komudagur: 17.11.2008

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík.

Reykjavík, 17. nóvember 2008.

Umsögn laganefndar LMFÍ um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum. 136. löggjafarþing 2008 – 2009. Þskj. 150 - 137. mál.

Lögmannafélag Íslands vísar í tölvupóst, dags. 15. nóvember s.l., þar sem óskað er umsagnar um ofangreint lagafrumvarp. Laganefnd félagsins hefur haft frumvarpið til skoðunar og gerir ekki athugasemdir við efni þess.

Virðingarfyllt,
f.h. laganefndar Lögmannafélags Íslands

Eva Bryndís Helgadóttir, hrl.,
formaður

Alþingi
Erindi nr. þ 136/119
komudagur 18.11.2008

CONSUMERS ASSOCIATION OF ICELAND
ASSOCIATE MEMBER OF IC, BEUC and ICRT



NEYTENDASAMTÖKIN

HVERFISGÖTU 105
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200
FAX 545 1212
Netfang ns@ns.is
www.ns.is

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8 – 10.
150 Reykjavík

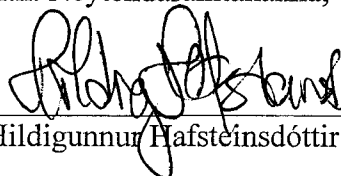
Reykjavík, 17. nóvember 2008

Athugasemdir við frumvarp til laga um breytingar á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, með síðari breytingum, mál 137.

Neytendasamtökin eru samþykkt frumvarpi þessu og hvetja eindregið til samþykktar þess.

Jafnframt telja samtökin, í ljósi núverandi fjárhagsástands, verði kveðið nánar á um heimildir Íbúðalánasjóðs til leigu húsnæðis sem sjóðurinn eignast á nauðungaruppboði, skuli ekki leggja of þröngar skorður við því í hvaða tilfellum fyrrverandi eiganda sé áfram gert kleift að búa í eigninni.

Virðingarfyllst,
f.h. Neytendasamtakanna,



Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Alþingi
Erindi nr. P 136/112
komudagur 17.11.2008

17.11.2008

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis.

Persónuvernd vísar til tölvubréfs nefndasviðs Alþingis frá 12. nóvember 2008 þar sem óskað er umsagnar stofnunarinnar um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Ákvæði frumvarpsins snerta ekki meðferð persónuupplýsinga og fellur efni þess því utan verkefnasviðs Persónuverndar. Stofnunin gerir því ekki við það athugasemdir.

Virðingarfyllt
f.h. forstjóra Persónuverndar

Þórður Sveinsson
lögfræðingur

16.11.2008
Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis

Alþingi
Erindi nr. P 136/104
komudagur 17.11.2008

Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál,
með síðari breytingum, 137. mál.

Samband íslenskra sveitarfélaga gerir ekki athugasemd við efni frumvarpsins.

F.h. sambandsins,
Guðjón Bragason

Minnisblað, 30. október 2008

Efni: Frysting íbúðalána
Til: Forsætisráðherra, viðskiptaráðherra, félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra.
Frá: Samtökum fjármálafyrirtækja (SFF)

Að mati SFF stefnir í alvarlegan vanda hjá heimilum landsins í ljósi óljósrar stöðu krónunnar, mikillar verðbólgu og aukins atvinnuleysis. Samtökin og aðildarfélög þeirra eru tilbúin að vinna náið með stjórnvöldum til að koma í veg fyrir að einstaklingar komist í greiðsluferfiðleika.

Myntkörfulán:

SFF hafa borist tilmæli ríkisstjórnarinnar til nýju ríkisbankanna og annarra fjármálafyrirtækja um að þau frysti afborganir og vexti af myntkörfulánum tímabundið, sé þess óskað, þar til eðlileg virkni kemst á gjaldeyrismarkaðinn. SFF telja ástæðu til að koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

1. Tilmælin eru það almenn að margir viðskiptavinir velja frystingu bæði á greiðslu afborgana og vaxta óháð núverandi greiðslugetu. Það leiðir hins vegar til þess að greiðslubyrði af lánum mun aukast að frystingartíma liðnum. Það væri því þeim viðskiptavinum, sem það geta, í hag að greiða vexti af lánum eða leggja til hliðar sambærilega upphæð og greidd var af láninu þegar gengið var í eðlilegri stöðu. Þá er rétt að hafa í huga að ekki er öruggt að gengi krónunnar styrkist hratt á frystingartímanum.
2. Þeir sem um þessar mundir eru að missa vinnuna fá flestir greidd laun í uppsagnarfresti og hafa því enn greiðslugetu. Gera má ráð fyrir að þörf þeirra til að fá frystingu lána muni aukast verulega eftir nokkra mánuði. Þá ríður á að ekki sé búið að íþyngja greiðslubyrði af lánum þeirra að óþörfu.
3. Almenn frysting lána leiðir til þess að sjóðstreymi inn í bankana minnkar verulega sem eykur á lausafjárvanda þeirra.
4. Óheft aðgengi að frystingu lána án tillits til efnahags viðskiptavina leiðir til þess að geta bankanna til að aðstoða þá sem raunverulega þurfa á frystingu lána til lengri tíma, t.d. vegna atvinnumissis og veikinda, minnkar.
5. Kostnaður bankanna við skjalagerð og umsýslu vegna frystingar lána er verulegur og óheppilegt er að ekki sé innheimt lágmarksgjald vegna kostnaðar við þessa umsýslu til að kostnaðarvitund sé til staðar hjá viðskiptavinum og starfsmönnum fjármálafyrirtækja.

Viðskiptabankarnir þrír hafa þegar lýst því yfir að þeir muni fylgja tilmælum ríkisstjórnarinnar. Auk ríkisbankanna þriggja eru sparisjóðir sem og Frjálsi fjárfestingarbankinn, sem einnig hefur verið á íbúðalánamarkaði, aðilar að SFF. Þessir aðilar hafa lýst áhyggjum sínum af áhrifum tilmælanna á starfsemi þeirra. Telja þeir nauðsynlegt að sýna viðskiptavinum sveigjanleika og frysta lán þegar þess

er þörf en benda á að meta þurfi hvert einstakt mál fyrir sig. Í sumum tilvikum sé hægt að ganga skemur en tilmælin gera ráð fyrir en í öðrum tilvikum þurfi að ganga lengra til að koma í veg fyrir að illa fari í fjármálum viðskiptavina. Á grundvelli samkeppnissjónarmiða telja þessi fyrirtæki sig þó ekki geta gengið skemur en viðskiptabankarnir sem nú eru ríkisstyrktir keppinautar þeirra. Þá skal haft í huga að fjármálafyrirtæki glíma nú við erfiða lausafjárstöðu og getur því veruleg takmörkun á sjóðsstreymi leitt þau í frekari erfiðleika.

Samkvæmt framangreindu benda SFF á að miklu getur skipt að ráðherrar stígi fram og bendi viðskiptavinum fjármálafyrirtækja á að nauðsynlegt sé að hver og einn meti stöðu sína í samvinnu við ráðgjafa í sínum banka. Ef greiðslugeta er fyrir hendi sé skynsamlegt að leggja fyrir til að mæta afborgun lána þegar frystingartíma líkur.

Verðtryggð lán:

Bankar og sparisjóðir bjóða nú þegar upp á lengingu lána og ýmis önnur úrræði fyrir fólk í greiðsluvanda vegna verðtryggðra íbúðalána í íslenskum krónum. Bankar og sparisjóðir eru þegar farnir að hafa hliðsjón af þeim úrræðum sem íbúðalánasjóður beitir til að aðstoða fólk í greiðsluerfiðleikum. Í sumum tilvikum ganga bankar og sparisjóðir jafnvel lengra en íbúðalánasjóður gerir til að aðstoða viðskiptavini. Má nefna að til skoðunar er hvort mögulegt sé að lækka afborganir tímabundið t.d. með því að miða við fasta krónutölu.

Í þessu sambandi leggja SFF áherslu á að ekki verði hvatt til að boðið sé upp á almenna frystingu verðtryggðra lána, án tillits til fjárhagsstöðu. Slík frysting getur komið viðskiptavinum í koll síðar því verðtryggð lán safna verðbótum á höfuðstól sem ekki er von til að lækki með sama hætti og gengistryggð lán ef gengi krónunnar styrkist að nýju.

Mikilvægt er að fjármálafyrirtækin hafi svigrúm til að veita viðskiptavinum einstaklingsbunda ráðgjöf með tilliti til aðstæðna hvers og eins. Þannig geti fjármálafyrirtækin veitt þeim sem eru í verulegum greiðsluerfiðleikum meira svigrúm en þeim sem enn geta greitt af sínum lánum. SFF eru reiðubúin til til samstarfs um mótun reglna sem fjármálafyrirtæki geta farið eftir í starfsemi sinni vegna greiðsluerfiðleika viðskiptavina.

Samantekið:

1. Mikilvægt er að ráðherrar stígi fram og bendi almenningi á nauðsyn þess að hver og einn meti stöðu sína í samvinnu við ráðgjafa í sínu fjármálafyrirtæki. Ef viðskiptavinir óska eftir frystingu myntkórfulána séu þeir hvattir til að leggja fyrir mánaðarlega, t.d. sem nemur umsömdum afborgunum og vöxtum fyrr á árinu. Þannig sé viðskiptavinur betur í stakk búinn að mæta afborgun lána þegar frysting líkur.
2. Mikilvægt er að fjármálafyrirtækin hafi svigrúm til að veita viðskiptavinum einstaklingsbunda ráðgjöf með tilliti til aðstæðna hvers og eins, þannig að fyrirtækin geti veitt þeim sem eru í verulegum greiðsluerfiðleikum meira svigrúm en þeim sem enn geta greitt af sínum lánum.
3. SFF lýsa sig reiðubúin til samstarfs við stjórnvöld um mótun reglna fyrir fjármálafyrirtæki til að aðstoða viðskiptavini í greiðsluerfiðleikum. Með slíku samstarfi er stuðlað að samræmdum og faglegum vinnubrögðum og þannig reynt að fyrirbyggja óþarfa kvíða og streitu viðskiptavina sem og starfsmanna.

Alþingi
Erindi nr. P 136/79
komudagur 14.11.2008



Samtök iðnaðarins
Federation of Icelandic Industries

Nefndasvið Alþingis,
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík

Reykjavík, 13. nóvember 2008.

Efni: Þskj. 150 – 137. mál. Umsögn um frumvarp til laga á breytingu á lögum nr. nr. 44/1998 um húsnæðismál, með síðari breytingum.

Samtökum iðnaðarins hefur borist til umsagnar ofangreint frumvarp.

Samtökin sjá ekki neina meinbugi á frumvarpinu og styðja það.

SAMTÖK IÐNAÐARINS


Sigurður B. Halldórsson, hrl.



Alþingi
Erindi nr. P 136/109
komudagur 17.11.2008

17.11.2008

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis.

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum, 137. mál

Vísað er til bréfs frá nefndasviði Alþingis, dagsett 12. nóvember 2008, þar sem óskað er eftir umsögn umboðsmanns barna um ofangreint frumvarp.

Þar sem frumvarpið varðar ekki börn með beinum hætti tekur umboðsmaður barna ekki efnislega afstöðu til þess.

Skrifstofa umboðsmanns barna
Laugavegi 13, 2.hæð
101 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 136/203

Tillaga til stjórnar ÍLS komudagur 19.11.2008
um verklagsreglur við afskrift krafna
sem glatað hafa veðtryggingu

Við setningu reglugerðar nr. 119 frá 20. febrúar 2003 um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu, var fallið frá fyrri stefnu sjóðsins að reyna innheimtu umræddra krafna, en þess í stað ákveðið að heimila niðurfellingu “krónu á móti krónu” við allar innágreiðslur. Þá segir enn fremur í 6. grein reglugerðarinnar :

“Að liðnum 5 árum frá nauðungarsölu er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að afskrifa kröfur sem glatað hafa veðtryggingu enda sýnt að skuldari hafi ekki haft og hafi ekki fjárhagsgetu til að greiða kröfuna, sbr. 5. gr., vegna ófyrirséðra eða óviðráðanlegra atvika.”

Ef krafa er enn útistandandi 5 árum eftir nauðungarsölu er skuldurum sent bréf þar sem bent er á ofangreint ákvæði í 6. grein. Lagt er til að eftirfarandi verklagsreglum verði fylgt við mat á beiðnum um niðurfellingu kröfu :

Gögn sem skila þarf með umsókn um niðurfellingu

- Skil á skattskýrslu síðasta árs
- Afrit launaseðla síðustu 3ja mánaða.

Skilyrði fyrir niðurfellingu

- Ef eignir umfram skuldir samkvæmt skattskýrslu nema helming eða meira af kröfu sjóðsins verði beiðni um niðurfellingu hafnað.
- Ef mánaðarlegar samanlagðar launatekjur skuldara kröfunnar nema 25% eða meira af kröfu sjóðsins verði beiðni um niðurfellingu hafnað.
- Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur heimild til jað vikja frá þeirri reglu að launatekjur skuldara megi ekki nema 25% eða meira af fjárhæð kröfu sjóðsins þegar um er að ræða kröfu undir 500.000,- kr. og hagir skuldara á þann veg að ekki er svigrúm til griðslu kröfunnar af þeim tekjum sem hann hefur sér til framfærslu.
- Beiðni um niðurfellingu er hafnað ef annað eða bæði atriðin valda höfnun
- Kröfur sem flytjast á dánarbú verða sjálfkrafa niðurfelldar.
- Við skilnað eða sambúðarslit verður sameiginleg ábyrgð skuldara felld niður og kröfunni skipt jafnt milli einstaklinganna.

Dæmi

- Hjón skulda 4 milljónir í glatað veð
- Samkvæmt skattskýrslu eru eignir umfram skuldir tveimur milljónum – niðurfellingu væri hafnað þar sem eignir umfram skuldir eru 50% af kröfu

- Samkvæmt launaseðlum eru sameiginlegar launatekjur hjónanna 500 þúsund á mánuði – niðurfelling væri samþykkt þar sem launatekjur ná ekki 25% af kröfunni.
- Niðurstaða í þessu dæmi er að beiðni um niðurfellingu er hafnað þar sem annað atriðið af tveimur veldur höfnun

Forsendur

Forsendur þessara verklagsreglna eru að almennt verði kröfur niðurfelldar að fimm ára tíma liðnum, nema um verulega breyting á fjárhagslegri stöðu skuldara hafi átt sér stað. Verði beiðni um niðurfellingu kröfu hafnað, hefst ekki nýtt innheimtuferli á kröfu, áfram verður fylgt sömu reglum um niðurfellingu “krónu á móti krónu” við innborgun, auk þess sem krafan mun áfram koma í veg fyrir að skuldarar fái fyrirgreiðslu að nýju hjá Íbúðalánasjóði, hvorki ný lán, né heimild til yfirtöku eldra lána. Að tíu ára tíma liðnum frá stofnu kröfu fymist hún sjálfkrafa samkvæmt 4. gr. laga 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

Ásta H. Bragadóttir
Sviðsstjóri rekstrarsviðs

Íbúðalánasjóður Innheimtuaðgerðir og – úrræði vegna greiðsluerfiðleika

Vinnureglur sjóðsins:

- Samningar; hægt er að semja um að dreifa vanskilum á allt að 18 mánuði. Inni í samningsfjárhæð eru áfallandi gjalddagar á samningstíma. Á meðan samningu er í gildi fer ekki af stað lögfræðiiinnheimta á lánum sjóðsins.

Lögfræðiiinnheimta; (ef ekki er gerður samningur eða ef ekki er staðið við samning)

- Frestur frá gjalddaga til greiðsluáskorunar er nú fjórir og hálfur mánuður frá elsta ógreidda gjalddaga, en var áður tveir til tveir og hálfur mánuður. Greiðsluáskorun er undanfari nauðungarsölubeiðni. Við sendingu greiðsluáskorana leggst nokkur kostnaður á lán.
- Heimilt verður að afturkalla nauðungarsölubeiðni gegn greiðslu þriðjungs vanskila í stað helmings áður.
- Tekið verður aukið tillit til aðstæðna gerðarpola/ leigjenda við rýmingu. Rýmingarfrestur lengdur úr 1 mánuði í 3

Einnig voru samþykktar breytingar á vinnureglum um heimild til greiðslufrestunar vegna sölutregðu á fyrri íbúð. Með þessu úrræði er komið til móts við fólk sem hefur keypt húseign en ekki getað selt fyrri eign. Breytingarnar eru þessar:

- Seinni íbúðin þarf að hafa verið keypt eftir 1. júlí 2006 (var áður 2007).
- Veðsetning að lokinni greiðslufrestun má vera allt að 100% af markaðsverði íbúðarinnar, en áður var miðað við 90%. Við þennan útreikning er miðað við verðbólgu samkvæmt síðustu þjóðhagsspá, sem nú er 5,4%.

48. gr. laga um húsnæðismál - úrræði vegna greiðsluerfiðleika

- Skuldbreyting vanskila; Þ.e. gefið út nýtt skuldabréf fyrir vanskilum. Skuldabréfið er á næsta veðrétti á eftir íbúðalánasjóðsláninu þannig að síðari kröfuhafar þurfa að veita samþykki fyrir því. Greiða þarf stimpilgjald af þessu skuldabréfi 1,5% af fjárhæð bréfsins.
- Frestun á greiðslum
 - Annarsvegar frestun á greiðslu afborgana, vaxta og veðbóta, – þá eru engar afborganir reiknaðar af láninu en árlega er vöxtum og veðbótum bætt við höfuðstól bréfsins. Þetta er gert með skilmálabreytingu sem þarf að þinglýsa, ekkert stimpilgjald er tekið eingöngu þinglýsingargjald 1350 kr. en samþykki síðari veðhafa þarf. Frestun getur varað frá einu upp í 3 ár.
 - Hinsvegar frestun á afborgunum eingöngu -þannig að lántakendur eiga val um að greiða eingöngu vexti og veðbætur í tiltekinn tíma, þetta er nýmæli í reglugerð.
- Lenging lánstíma Heimilt að lengja lánstíma lána um allt að 15 ár heildarlánstími má ekki vera meiri en 55 ár.

Skilyrði greiðsluerfiðleikaaðstoðar samkvæmt reglugerð eru – og hafa verið – eftirfarandi:

1. Að greiðsluerfiðleikar stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysi eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.
2. Að aðrir lánardrottnar umsækjanda samþykki einnig að veita aðstoð vegna greiðsluerfiðleika ef þörf er talin á því.
3. Að greiðslubyrði umsækjanda samkvæmt greiðslumati sé umfram greiðslugetu.
4. Að greiðslubyrði umsækjanda eftir skuldbreytingu og/eða frestun á greiðslum og/eða lengingu lánstíma rúmist innan greiðslugetu.

Frumvarp til laga um breytingu í lögum um húsnæðismál Þingskjal 150 137. mál

- Heimild fyrir íbúðalánasjóðs til að leigja íbúðir sem sjóðurinn hefur eignast eignast á nauðungarsölu
- Heimild til lengingar lána í allt að 30 ár
- Heimild til að skuldbreyta vanskilum í nýtt lán til allt að 30 ára

Í skoðun: Frumvarpsdrög liggja fyrir

Breytingar á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána; Tilgangur að gefa lántakendum almennt kost á að draga úr greiðslubyrði vegna fasteignaveðlána, þegar greiðslubyrði hækkar vegna misgengis á launum og vísitölu lána.

Alþingi
Erindi nr. P 136/111
komudagur 17.11.2008



Nefndasvið Alþingis
Félags- og tryggingamálanefnd
b/t Sigrúnar Helgu Sigurjónsdóttir
nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 17. nóvember 2008.

Efni: frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum (137. mál).

Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ófangreint frumvarp þar sem lagðar eru til breytingar á lögum um húsnæðismál.

Viðskiptaráð leggur til að frumvarpið nái fram að ganga.

Virðingarfyllst,

Haraldur I. Birgisson

Haraldur I. Birgisson
Lögfræðingur Viðskiptaráðs