

10. ágúst 2010
SI-65049

Nefndasvið Alþingis
nefnasvid@althingi.is
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, 634. mál á 138. löggjafarþingi (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs).

Með tölvupósti dags. 29. júní 2010, óskaði félags- og tryggingamálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um ofangreint frumvarp.

Í athugasemdum við lagafrumvarpið kemur m.a. fram að í því séu lagðar til nokkrar breytingar á lögum um húsnæðismál sem miða að því að gera Íbúðalánasjóði kleift að bregðast við breyttum þörfum á húsnæðismarkaði.

Seðlabanki Íslands gerir eftirtaldar almennar athugasemdir við frumvarpið:

1. Almenn er í greinargerð frumvarpsins rætt um að með því sé gert ráð fyrir því að fullnustueignir Íbúðalánasjóðs geti verið seldar kaupleigu. Þetta er nokkuð villandi þar sem í lagatextanum segir að bjóða eigi þessar eignir til leigu með kauprétti sem er að sjálfsögðu allt annar hlutur. Kaupleiga vísar þannig til þess að leigjandi geti á ákveðnu tímamarki eignast hið leigða, meira eða minna, með því að lítið verði á samanlagðar leigugreiðslur hans sem afborganir. Kaupréttur er h.v. það þegar kaupréttarhafi hefur samkvæmt umsömdum skilyrðum rétt til þess að kaupa einhvern hlut. Það er því þannig búið að þvæla merkingu þessara lagahugtaka með því að texta frumvarpsins og svo greinargerðarinnar greinir á.
2. Of lítið er fjallað um fyrirhugaðan kauprétt í 1. gr. frumvarpsins og látið eftir að setja nánari reglur um hann að öllu leyti í reglugerð. Eðlilegra væri ef lagatextinn kvæði á um lágmarksskilyrði kaupréttarins, svo sem varðandi líftíma og skilyrði þess að nýta kaupréttinn, svo dæmi séu tekin, í stað þess að framselja löggjafarvald í þeim mæli sem gert er í frumvarpinu.

3. Í 3. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að almenn lán Íbúðalánasjóðs skv. 19. gr. laganna geti verið óverðtryggð. Hins vegar segir um lánskjör almennra lána í 4. mgr. 21. gr. laganna að vextir skuli vera óbreytanlegir allan lánstímann. Ekki stendur til samkvæmt frumvarpinu að breyta því ákvæði. Í fylgiskjali með frumvarpinu er fjallað um nauðsyn þess að ÍLS ráðist í útgáfu óverðtryggðra skuldabréfaflokka ef byrjað verður að bjóða óverðtryggð útlán. Ljóst er að mikil afföll verða af óverðtryggðum skuldabréfum á föstum vöxtum og vaxtakjör útlána yrðu eftir því. Mikilvægt er að vextir óverðtryggðra útlána geti verið breytilegir á lánstíma en þá þarf að breyta ákvæði 4. mgr. 21. gr. laga um húsnæðismál.

Að öðru leyti en að ofan greinir gerir Seðlabanki Íslands ekki athugasemdir við frumvarpið og styður almennt framgang þess.

Virðingarfyllst
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Már Guðmundsson
seðlabankastjóri

Sigríður Logadóttir
aðallögfræðingur