

8. nóvember 2010  
SI-67556

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

*Efni:* Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 100. mál á 139. löggjafarþingi.

Með tölvubréfi dags. 25. október 2010 óskaði nefndasvið Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um ofangreint frumvarp.

Efni frumvarpsins er að Íbúðalánasjóði verði annars vegar heimilað sjálfum, eða í gegnum verktaka að leigja frá sér innleystar íbúðir með kauprétti og hins vegar að veita óverðtryggt lán.

*Almennar athugasemdir við frumvarpið*

Seðlabankinn gerir ekki athugasemdir við hugmyndina um óverðtryggt lán þegar það hentar, né við meginhugmynd frumvarpsins, kaupleigustarfsemina, við þær aðstæður sem nú ríkja. Óhentugt gæti þó verið að slík starfsemi yrði til langframa á hendi Íbúðalánasjóðs. Hann er stærsti lánveitandi íbúðakaupenda í landinu og ef hann yrði jafnframt öflugur bakhjarl kaupleigustarfsemi, yrðu hagsmunir hans margvíslegri og flóknari. Þannig gætu hagsmunir sjóðsins t.d. af háu íbúðaverði og góðri stöðu lántakenda rekist á tækifæri hans til að kaupa húsnæði inn í leigustarfsemina. Sjóðurinn gæti eftir atvikum talið sér hag í að beina fólki inn í kaupleigu af því tagi sem frumvarpið fjallar um og út úr henni, þegar það hentaði. Þó ætti að vera hægt að koma í veg fyrir slík áhrif með traustu eftirliti. Til skemmri tíma vegur bráðavandi yfirskuldsettra íbúðaeigenda væntanlega mun þyngra en þessi og álíka hætta. Í ljósi þessa kynni að vera til bóta að tiltaka tímamörk á heimild sjóðsins til að gera nýja kaupleigusamninga eða áskilja að hún verði endurskoðuð að tilteknum tíma liðnum.

Almennt 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 ákveðnum tímamarki eignast hið leigða, meira eða minna, með því að litið verði á samanlagðar leigugreiðslur hans sem afborganir. Kaupréttur er hins vegar það þegar kaupréttarhafi hefur samkvæmt umsömdum skilyrðum

rétt til þess að kaupa einhvern hlut. Það er því þannig búið að rugla merkingu þessara lagahugtaka saman, með því að texta frumvarpsins og greinargerðarinnar greinir að þessu leyti á, svo að óskýrt er hvað við er átt verði frumvarpið að lögum.

Að auki má benda á að ákvæði um framkvæmd kaupleigunnar eru harla rýr og heimild til að setja reglugerð afar almenn, sérstaklega þegar miklir fjárhagslegir hagsmunir ríkisins eru annars vegar þar sem Íbúðalánasjóður er rekinn á ábyrgð þess. Það hlýtur að vera nokkrum vandkvæðum bundið að meta gagnsemi kaupleigunnar og áhættu af henni með svo takmörkuðum upplýsingum. Eðlilegra væri að 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.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar reglnanna*

Í 2. 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 Íbúðalánasjóður 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.

#### *Athugasemdir við ákvæði til bráðabirgða*

Varðandi ákvæði er heimilar Íbúðalánasjóði að veita lán til að bæta aðgengi og búsetu fatlaðara verður ekki annað séð en að það sé af hinu góða.

Virðingarfyllst,  
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Arnór Sighvatsson  
aðstoðarseðlabankastjóri

Guðmundur Kr. Tómasson  
aðstoðarframkvæmdastjóri