

20. apríl 2004
SÍ-16530

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
Reykjavík

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál

Í gær óskaði félagsmálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um húsnæðismál, 785. mál.

Síðastliðið haust skilaði nefnd á vegum fjármálaráðuneytis og félagsmálaráðuneytis tillögum um breytingar á skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs. Ríkisstjórnin samþykkti um áramót að hrinda tillögunum í framkvæmd og var gefin út fréttatilkynning þess efnis 30. desember sl. Frumvarpið sem hér er til umsagnar byggir að mestu á tillögum nefndarinnar Að því er varðar fyrirfram endurgreiðslur fasteignaveðbréfa víkur frumvarpið þó frá tillögunum og það með varhugaverðum hætti að mati Seðlabankans

Í frumvarpinu er eftirfarandi ákvæði í 12. gr.:

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 heimil 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.

Í skýringum er eftirfarandi að finna:

Heimild sjóðsins til innköllunar á íbúðabréfum á móti uppgreiddum lánum er ekki til staðar í hinu nýja kerfi. Hin almenna regla verður sú að lántakendum verður áfram heimilt að greiða upp lán án sérstaks gjalds. Áhætta sjóðsins vegna þessa mun endurspeglast í vaxtaákvörðun sjóðsins skv. 3. mgr. 21. gr. og vaxtaálagi skv. 28. gr. Sjóðurinn mun einnig beita virkri fjárstýringu til að lágmarka áhættu sína að þessu leyti.

Til að gæta fyllsta öryggis er þó nauðsynlegt að kveða á um möguleika sjóðsins til að áskilja að uppgreiðsla verði aðeins heimil gegn greiðslu þóknunar sem jafni að hluta eða að öllu leyti mismun á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegra íbúðabréfa. Þessari heimild verður væntanlega eingöngu beitt þegar ófyrirséð atvik valda því að uppgreiðslur aukast svo mjög að þær ógni stöðu sjóðsins. Gert er ráð fyrir að heimild þessari verði eingöngu beitt sem neyðarúrræði þegar hefðbundnar áhættustýringaraðferðir og svigrúm sjóðsins við vaxta-ákvörðun nægja ekki til að verja hag sjóðsins. Gert er ráð fyrir að atbeina ráðherra þurfi til.

Í skýrslu nefndarinnar var mælt með að sett yrði uppgreiðsluálag á íbúðabréf sem næmi mun á ávöxtun fasteignabréfsins sem verið væri að greiða upp fyrir gjalddaga og ávöxtun svipaðs markaðsverðbréfs á þeim tíma á markaði.

Helsta ástæðan fyrir þessar tillögu nefndarinnar var að hætta sjóðsins af uppgreiðslum fyrir tímamann getur verið veruleg þar sem fjármögnunin er föst og bundin út líftíma fasteignaveðbréfsins. Sem dæmi um áhrif má nefna eftirfarandi: Ef fimmtungur af 300 ma.kr. stofni sem bæri 5,1% vexti væri greiddur upp fyrir tímamann og hægt væri að endurfjárfesta þann hluta með 3,5% vöxtum, yrði árlegt gat í fjármögnun tæplega 1 ma. kr. Tæplega verður séð að Íbúðalánasjóður hafi bolmagn til að mæta slíkum hræringum, jafnvel þótt gripið yrði til einhverra aðgerða.

Önnur ástæða fyrir því að nefndin lagði til uppgreiðsluálag var að með þeim hætti væri lántakendum ekki mismunað, þ.e.a.s. núverandi lántakar sem losuðu sig úr skuldbindingum við Íbúðalánasjóð með því að greiða upp fasteignaveðlán sín fyrirfram gætu ekki gert það á kostnað lántaka sem síðar tækju lán hjá sjóðnum. Þeir sem fyrstir yrðu til að

greiða upp lán sín án álags slyppu m.ö.o. best og slíkt væri ákaflega óeðlilegt. Uppgreiðsluálag kemur þó ekki í veg fyrir að lántakendur geti átt fasteignaviðskipti þótt vextir hafi hreyfst þeim í óhag því að Íbúðalánasjóður leyfir veðflutninga á lánum sínum og því er engin fyrirstaða fyrir því að flytja lán, ásamt veðum, á milli eigna.

Ef upp kæmi sú staða að samkeppni við Íbúðalánasjóð þrýsti niður vöxtum fasteignafjármögnunar gæti sjóðurinn lent í vanda. Lántakendur hans skuldbreyttu í ódýrari lán en skildu sjóðinn eftir með óbrúað gat sem ekki yrði með góðu móti fjármagnað með vaxtahækkun, þar sem hærri vextir sjóðsins leiddu til minni áhuga lántaka og hugsanlegs flótta úr sjóðnum. Ef sjóðurinn færi síðan að í samræmi við ætlan frumvarpsins og gripi til uppgreiðsluálags myndu vaxtakjör leiða til þess að lánveitingar stöðvuðust alfarið.

Í ljósi framansagðs mælir Seðlabanki Íslands eindregið með því að farið verði að tillögum nefndarinnar í þessum efnum.

Virðingarfyllst
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Birgir Ísl. Gunnarsson
formaður bankastjórnar

Jón Sigurðsson
bankastjóri