

Nefndasvið Alþingis
Félags- og tryggingarmálanefnd
b/t Hildar Evu Sigurðardóttur
nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 11. ágúst 2010.

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. (634. mál)

Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp sem felur í sér útvíkkaðar heimildir Íbúðalánasjóðs vegna kaupleigu og lánsheimilda.

Það frumvarp sem hér um ræðir leggur til nokkrar viðbætur við þær heimildir sem Íbúðalánasjóður hefur nú þegar, en hugmyndin að baki þessum breytingum er að aðlaga starfsemi ÍLS því umhverfi sem er á húsnæðismarkaði í kjölfar hruns bankakerfisins. Þær tillögur sem frumvarpið felur í sér eru fjórpættar; í fyrsta lagi er lögð til heimild til að leigja með kauprétti þær íbúðir sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín, í annan stað er um að ræða heimild til gefa út óverðtryggða skuldabréfaflokka, í þriðja lagi að víkkaðar verði heimildir sjóðsins til að veita lán til endurbóta, og í fjórða lagi er lögð til að lögfest verði ákvæði um lánveitingar sjóðsins til húsnæðissamvinnufélaga vegna búsetuíbúða.

Viðskiptaráð gerir ekki miklar athugasemdir við ofangreint frumvarp, að mörgu leyti er hér verið svara ákveðinni þörf sem hefur skapast vegna niðurskurðar og efnahagslæggðar. Með bráðabirgðaákvæði um framkvæmdarlán til einstaklinga eða fyrirtækja vegna endurbóta á húsnæði til að auka aðgengi aldraðra eða fatlaðra er verið að mæta niðurskurði á framkvæmdum á sérhönnuðu húsnæði fyrir þessa hópa. Tímabundið úrræði sem þetta er af hinu góða þar sem hér er verið að nýta húsnæði sem er til staðar og bæta það eftir þörfum.

Lítill hreyfing er á fasteignamarkaði og hefur verið í lágmarki frá hruni. Á sama tíma hafa lánveitendur leyst til sín íbúðir vegna vanskila lántakenda og sjá því fram á að sitja uppi með nokkurn magn húsnæðis til skemmri eða lengri tíma. Á sama tíma og lítill hreyfing er á fasteignamarkaði hefur leigumarkaður í landinu blómstrað, virðist sem svo að einstaklingar og fjölskyldur sjái hag sinn í leigu á íbúðarhúsnæði umfram kaup eins og staðan er á efnahagskerfinu. Til að mæta bæði aukinni eftirspurn á leiguhúsnæði og því vandamáli sem blasir við Íbúðarlánasjóði með innleystum illseljanlegum íbúðum hefur áður nefnt ákvæði verið lagt fram.

Athugasemd verður þó að gera við innreið Íbúðalánasjóðs á leigumarkað líkt og ákvæðið felur í sér. Þær forsendur sem eru að baki kaupleigu á þessum tilteknum íbúðum sem um ræðir er skiljanlegur á þeim tímum sem nú ríkjá. Hins vegar telur undirrituð að í því ljósi ætti hér að vera um tímabundna heimild að ræða en það ber frumvarpið ekki með sér. Í lögum um húsnæðismál kemur fram að Íbúðalánasjóður er lánasjóður og skuli lána til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis. Skýrt er því að tilgangur sjóðsins er að vera lánasjóður en ekki leigumiðlari. Ef farið verður út í slíkar aðgerðir sem ofangreint frumvarp leggur til er eðlilegt að um tímabundnar aðgerðir sé að ræða þar til auknar hreyfingar verða á ný á fasteignamarkaði.

Þær lagfæringar ætti því að gera á ofangreindu frumvarpi að ákvæðið sé aðeins tímabundið og ákveðið viðmið verði sett um þann tíma sem því er ætlað að ná til. Má þannig áætla ákveðinn tíma til að losa um þær íbúðir sem ekki eru seljanlegar eins og staðan er í dag. Einnig mætti skoða þann kost að selja viðkomandi íbúðir til fyrirtækja sem hafa undir höndum leigumiðlun, þannig mætti losna við íbúðirnar og þá kvöð sem þeim fylgir fyrir sjóðinn. Þessa kosti mætti einnig skoða samhliða, þ.e. að tímabundin heimild til leigu með kauprétti og að því loknu selja þær íbúðir sem eftir standa til leigumiðlara. Ákvæði sem þetta verður í það minnsta að taka tillit til þróunar á fasteignamarkaði og fylgja því en ekki vera varanleg innganga íbúðalánasjóðs inn á leigumarkað.

Einnig verður að gera athugasemd við framsetningu þess ákvæðis sem mælir fyrir um kauprétt, en ákvæðið gerir ráð fyrir að nánari útfærsla á reglum er varða kaupleigu verði sett í reglugerð. Ákvæðið sjálft kveður aðeins á um heimild til handa sjóðnum að bjóða íbúðir til leigu með kauprétti sem hann hefur leyst til sín. Það verður að teljast eðlilegt að frekari útlitun á slíkri heimild sé sett fram í lögum og samþykkt af Alþingi en ekki ákveðin af ráðherra. Þættir eins og skilyrði fyrir leigu og kauprétti, forgangur fyrri eigenda, hlutfall leigu upp í kaupverð o.þ.h. ætti að vera útfært að löggjafanum í viðkomandi lögum, með því er hugsanlegum leigjendum fyllilega ljóst hver þeirra réttur er og hvaða reglur gildir um samninga þeirra við sjóðinn.

Viðskiptaráð leggur til að frumvarpið nái fram að ganga að teknu tilliti til ofangreindra athugasemda.

Virðingarfyllst,



Þórdís Bjarnadóttir
Lögfræðingur
Viðskiptaráð Íslands