



22. maí 2012  
SI-84180

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

*Efni:* Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, 734. mál.

Með tölvupósti dags. 9. maí sl., óskaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um ofangreint frumvarp.

Fram kemur í athugasemdum við frumvarpið að megintilfni þess sé að bregðast við niðurstöðu rannsóknar Eftirlitsstofnunar EFTA á starfsemi Íbúðalánasjóðs um að Íbúðalánasjóður njóti ríkisaðstoðar í formi eigendaábyrgðar, vaxtaniðurgreiðslna, undanþágu frá arðsemiskröfu og greiðslu tekjuskatts. Þannig er meginilgangur frumvarpsins að gera nauðsynlegar breytingar á lögum um húsnæðismál til þess að koma til móts við framangreind tilmæli Eftirlitsstofnunar EFTA og tryggja að veiting ríkisaðstoðar til Íbúðalánasjóðs verði í betra samræmi við ríkisaðstoðarreglur á Evrópska efnahagssvæðinu.

Í frumvarpinu eru mörg atriði sem eru til mikilla bóta. Má þar nefna ákvæði um hæfisskilyrði stjórnarmanna og forstjóra og ákvæði um innri endurskoðun. Einnig er að finna ákvæði sem heimilar stofnun leigufélags sem annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn hefur eignast vegna kaupa á veðsettum fasteignum, en æskilegt er að skerpa skilin á milli þessarar tímabundnu leigustarfsemi og almennrar starfsemi ÍLS.

Í 6. gr. er m.a. fjallað um eftirlitskerfi með áhættu. Þar kemur m.a. fram að Íbúðalánasjóður skuli á hverjum tíma hafa yfir að ráða tryggu eftirlitskerfi með áhættu í tengslum við starfsemi sína. Hjá sjóðnum skulu vera til staðar fullnægjandi og skjalfestir innri ferlar til að meta nauðsynlega stærð, samsetningu og innri dreifingu eiginfjárgrunns með hliðsjón af áhættu sem

starfsemin felur í sér hverju sinni. Þá er tekið fram að ráðherra sé heimilt að setja reglugerð um framkvæmd áhættustýringar, áhættuviðmið, eftirlitskerfi vegna áhættuþátta í starfsemi Íbúðalánasjóðs og innra eftirlit að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og Fjármálaeftirlitsins.

Seðlabankinn telur mikilvægt að áhættustýring Íbúðalánasjóðs sé á hverjum tíma eins og best verður á kosið. Þó er vert að benda á að þeir innri ferlar sem kveðið er á um í 6.gr. lúta sér í lagi að innri dreifingu eiginfjárgrunns. Að öðru leyti er ekki að finna frekari ákvæði um eiginfjárgrunn í lögnum, hvorki um lágmarks eiginfjárhlutfall né skilgreiningu á eiginfjárgrunni sbr. 86.gr. laga nr. 161/2002 um skilgreiningu eigin fjár. Þar sem útlánasafn Íbúðalánasjóðs er í eðli sínu einsleitt gefur innri dreifing eiginfjárgrunns ekki endilega góða vísbindingu um áhættu sem er til staðar. Ljóst er t.d. að lausafjárahætta getur verið mun stærri áhættuþáttur, því verulegar uppgreiðslur geta raskað fjárhagi sjóðsins. Því er mikilvægt að misvægi í líftíma eigna og skulda sé haldið í skefjum. Seðlabankinn bendir á að reglugerð um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er orðin gömul og þarfnast uppfærslu.<sup>1</sup>

Vert er að benda á að þrátt fyrir að að í frumvarpinu séu settar fram nánari reglur um starfsemi sjóðsins sem Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með þá er Fjármálaeftirlitinu ekki veittar auknar heimildir frá því sem áður var. Eftirlit með Íbúðalánasjóði er byggt á lögum nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Í lögum nr. 161/2002, um fjármála fyrirtæki, er hins vegar að finna ríkari heimildir eftirlitinu til handa sem það getur ekki nýtt gagnvart Íbúðalánasjóði vegna þess að hann er ekki skilgreindur sem fjármála fyrirtæki.

Í 8.gr. frumvarpsins er að finna breytingu á 19.gr. laganna þess efnis að veðhlutfall lækki úr 90% í 80%. Jafnframt er ráðherra gert skilt, á 2 ára fresti, að meta hvort þörf sé á að breyta hlutfalli þessu. Ráðherra er veitt heimild til þess að breyta hlutfallinu í reglugerð að fengnu samþykki ríkisstjórnarinnar. Seðlabankinn gerir þá athugasemd við þetta fyrirkomulag að ákvörðun um veðhlutföll er á meðal þeirra þjóðhagsvarúðarstjórnartækja sem til greina koma. Æskilegt er beiting slíkra stjórnartækja byggi á sjónarmiðum fjármálastöðugleika. Til þess að tryggja að svo verði þarf að fela beitingu þeirra aðila sem ber ábyrgð á heilbrigði fjármálamarkaðarins og nýtur atbeina þeirra stofnana sem hafa eftirlit með því.

Seðlabankinn álítur að með frumvarpinu verði starfsemi Íbúðalánasjóðs í fyllra samræmi við ríkisaðstoðarreglur EES samningsins. Hins vegar er rétt að undirstrika mikilvægi þess að velferðarráðuneytið taki skýrari afstöðu til þess

<sup>1</sup>Reglugerð um um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs nr. 544/2004.

en gert er í greinargerð, hvort frumvarpið uppfylli þær kröfur sem Eftirlitsstofnun EFTA hefur gert.

Virðingarfyllst,  
SEÐLABANKI ÍSLANDS



Arnór Sighvatsson  
aðstoðarseðlabankastjóri



Harpa Jónsdóttir  
aðstoðarframkvæmdastjóri