

**Nd.**

**240. Nefndarálit**

[47. mál]

um frv. til l. um breyt. á l. um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986 og lög nr. 27/1987.

Frá meiri hl. félagsmálanefndar.

Nefndin hefur haldið tíu bókaða fundi um frumvarpið og sendi það allmörgum aðilum til umsagnar 3. nóv. sl. Svör bárust frá Vinnuveitendasambandi Íslands, Alþýðusambandi Íslands, Sambandi almennra lífeyrissjóða, Landssambandi lífeyrissjóða, Húsnæðisstofnun ríkisins, Landssambandi verslunarmanna, Félagi fasteignasala, BSRB og Lífeyrissjóði verslunarmanna. Enn fremur barst svar frá félagsmálaráðuneyti um túlkun laganna með tilliti til reglugerða.

Nefndin fékk á sinn fund Hallgrím Snorrason hagstofustjóra sem veitti forstöðu nefnd er samdi nógildandi lög, nr. 54/1986, svo og framkvæmdastjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins,

Sigurð E. Guðmundsson, Hilmar Þórisson skrifstofustjóra, Grétar J. Guðmundsson, forstöðumann ráðgjafarstöðvar Húsnæðisstofnunarinnar, og Katrínu Atladóttur deildarstjóra. Á fund nefndarinnar hafa einnig komið Ásmundur Stefánsson, forseti ASÍ, Þórarinn V. Þórarinnsson, framkvæmdastjóri VSÍ, og Pálmi Kristinsson.

Eins og sjá má af þessari upptalningu taldi nefndin nauðsynlegt að fá sem gleggsta mynd af viðhorfum aðila til þessa frumvarps. Gildandi lög eru reist á samkomulagi aðila vinnu- markaðarins og fyrrverandi ríkisstjórnar í febrúarsamningunum 1986 sem gerir ráð fyrir að lífeyrissjóðir í landinu kaupi skuldabréf af byggingarsjóðunum fyrir 55% af ráðstöfunarfé sínu, en á því byggist réttur einstaklinga til lána úr byggingarsjóðunum.

Aðilar vinnu- markaðarins töldu að ef breyta þyrfti núgildandi lögum yrði samráð haft við þá um þær breytingar, en gert er ráð fyrir samningum við alla lífeyrissjóði til tveggja ára í senn. Á þessu hausti var samið við samtök lífeyrissjóða um skuldabréfakaup fyrir árin 1989 og 1990. Aðeins fáir lífeyrissjóðir hafa gengið endanlega frá samningum þetta tímabil og er það áhyggjuefni.

Svör umsagnaraðila eða viðmælenda verða ekki rakin í þessu nefndarátliti.

Rétt er að það komi skýrt fram að með frumvarpinu, eins og nefndin leggur til að það verði samþykkt, eru ekki gerðar grundvallarbreytingar á húsnæðislánakerfi því sem komið var á vorið 1986. Með frumvarpinu er þó tekið fyrsta skrefið til að koma því jafnvægi á í húsnæðiskerfinu sem að er stefnt í samræmi við ákvæði í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar. Heildarendurskoðun þessa kerfis hlýtur að verða næsta skref í máli þessu, með tilliti til fenginnar reynslu og fjölda ábendinga sem fram hafa komið innan þings og utan.

Nefndin hefur komið sér saman um breytingartillögur sem eru í samræmi við þann tilgang frumvarpsins að tryggja betur forgang þeirra til lána sem eru í brýnni þörf fyrir lánafyrirgreiðslu, takmarka sjálfvirkni í útlánum og draga úr þenslu á fasteignamarkaði.

Frumvarpið mun hins vegar léttu nokkuð á kerfinu með því að veittar eru heimildir til að skerða lán til þeirra er eiga fyrir fullnægjandi húsnæði og veita slíkum aðilum lán á lakari kjörum en þeim sem skipa forgangshópinn. Kemur í því efni hvort tveggja til greina, að stytta lánstíma og hækka vexti. Einnig gerir frumvarpið ráð fyrir því að unnt verði að færa í forgangsröð nokkurn hóp fólks sem á íbúð fyrir en býr í raun vegna þrengsla eða sérstaklega erfiðra fjölskylduástandna við sist betri kost en ýmsir sem ekki eiga íbúð fyrir. Loks gerir frumvarpið ráð fyrir heimild til að synja þeim um lán sem eiga fyrir fleiri en eina íbúð.

Mikilvægasta grein frumvarpsins er þó fyrir margra hluta sakir 2. gr. þess. Þar er kveðið á um breytta skipan varðandi svör Húsnæðisstofnunar til umsækjenda. Með þeirri tilhögun, sem frumvarpið gerir ráð fyrir, er komið í veg fyrir að útgáfa svonefndra lánsloforða Húsnæðisstofnunar verði áfram sú uppspretta efnahagslegrar þenslu og hækkunar á fasteignamarkaðnum sem verið hefur. Auk þess er stofnuninni ekki gert að skuldbinda sig fjárhagslega nokkur ár fram í tímann. Frá sjónarmiði almennrar efnahagsstjórnar er hér um mjög mikilvægt atriði að ræða, þótt hitt sé rétt að með þessu móti fá umsækjendur ekki jafnskjótt og áður örugga vitneskju um það hvenær þeir fá lán sín afgreidd. Það er galli sem þó vegur ekki upp kosti þessarar breytingar.

Í þeirri heildarathugun í húsnæðislánakerfinu, sem nefndin telur nauðsynlegt að ráðast í, eru nokkur atriði öðrum fremur sem brýnt er að tekin verði til athugunar.

Í fyrsta lagi ber að nefna nauðsyn þess að tryggja fjárhagsstöðu húsnæðislánakerfisins til frambúðar þar sem nú er sýnt að vaxtamunur er orðinn meiri en talið hefur verið að kerfið þyldi. Raunar er brýnt að þegar verði gerðar ráðstafanir til að minnka þann mun sem er á teknum og veittum lánum Húsnæðismálastofnunar. Ákvörðun um það er á valdi ríkisstjórnarinnar og kallar ekki á lagabreytingu.

Í öðru lagi þarf að kanna hvort grundvöllur geti verið fyrir því að flytja hluta verkefna Húsnæðisstofnunar yfir í bankakerfið með samningum við lífeyrissjóði og bankastofnanir. Í

Þessu sambandi kemur til athugunar með hvaða hætti húsnæðisbætur í skattkerfinu geti komið í stað niðurgreiðslu vaxta.

Jafnframt er rétt að kanna að nýju hugmyndir um að binda lán Húsnæðisstofnunar við einstaklinga í stað íbúða og hvort komið geti til greina að skipta heildarlánsfé milli kjördæma í samræmi við lánveitingar lífeyrissjóða í einstökum kjördæmum. Einnig væri þarft að kanna möguleika á sérstökum lánaflokkum til styttri tíma en almennt gerist og með breytilegum kjörum til að koma til móts við þarfir einstakra hópa sem ekki þurfa á stórum lánum til mjög langs tíma að halda.

Æskilegt er að þessari heildarendurskoðun ljúki fyrir upphaf næsta þings.

Á sérstöku þingskjali flytur meiri hl. nefndarinnar breytingartillögur við allar greinar frumvarpsins. 4. gr. frumvarpsins, um breytilega vexti, fellur út þar sem nefndin telur að ríkisstjórnin hafi nægar heimildir til vaxtaákvæðana í 30. gr. laga nr. 54/1986.

Meiri hl. nefndarinnar leggur áherslu á að reglugerðir um framkvæmd þessarar lagabreytingar verði gefnar út jafnskjótt og auðið er eftir að lög þessi hafa verið samþykkt.

Minni hl. nefndarinnar munu skila sérálitum.

Steingrímur J. Sigfússon sat fundi nefndarinnar og mun gera grein fyrir afstöðu sinni.

Alþingi, 10. des. 1987.

Alexander Stefánsson,  
form., frsm.

Jón Sæmundur Sigurjónsson,  
fundaskr.

Geir H. Haarde.

Eggert Haukdal.

Jón Kristjánsson.