

Skuldavandi heimilanna

Að undanfögnu hafa átt sér stað miklar vangaveltur í íslensku samfélagi um mögulegar lausnir á skuldavanda heimilanna, sem er til kominn vegna efnahagshrunsins haustið 2008. Verður sú atburðarás ekki rakin hér nánar, en ein af þeim lausnum sem lagðar hafa verið til er að húsnæðislán landsmanna verði leiðrétt með svokallaðri “flatri niðurfellingu”, þ.e. lækkun höfuðstóls um tiltekið fast hlutfall sem nái jafnt til allra lána einstaklinga sem tekin voru vegna eigin lögheimilis. Margvísleg rök eru fyrir því að þessi leið verði farin, má þar nefna sanngirnissjónarmið gagnvart lántakendum sem horfast í augu við skerta og jafnvel neikvæða eignastöðu, og einnig þá hagkvæmni sem almenn og skjótvirk aðgerð af þessu myndi fela í sér svo hægt sé að flýta fyrir lausn á vanda sem flestra. Jafnframt eru ríkir almannahagsmunir fyrir því að fyrirbyggja strax yfirvofandi hrinu nauðungaruppboða og að stór hluti þjóðarinnar verði gerður heimilislau. Vissulega er fyrirsjáanlegt að almenn aðgerð sem þessi mun ekki duga til ein og sér í öllum tilfellum, og sértækar lausnir þurfi að auki fyrir þá sem verst standa. Ekki verður tekin afstaða til þess hér hvor leiðin sé hin eina rétta, heldur gengið út frá því að auk þeirra sértæku úrræða sem þegar eru til staðar sé almenn leiðrétting einnig skynsamleg. Ýmsir hagsmunaaðilar haldið því fram að sú leið sé ófær, meðal annars vegna kostnaðar. Því er hér sett fram hugmynd að útfærslu sem felur í sér lítil sem engin bein fjárútlát.

1. Gengistryggð og óverðtryggð lán

Hæstiréttur hefur úrskurðað að gengistrygging lánsfjár miðað við erlenda gjaldmiðla brjóti gegn lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Efnahags- og viðskiptaráðherra hefur enn fremur lagt fram frumvarp til laga sem eiga að tryggja að áhrif dómsins nái til allra gengistryggðra lána. Í fréttum hafa verið nefndar tölur á borð við 50 milljarða sem leiðréttingin muni nema. Ekki liggja fyrir nákvæmar tölur um hvernig sú upphæð skiptist milli lánveitenda, en til einföldunar verður hér gert ráð fyrir að þar sé aðeins um að ræða banka og önnur fjármálafyrirtæki, enda hafi hvorki Íbúðalánasjóður né lífeyrissjóðir veitt gengistryggð lán. Lagt er til að á grundvelli fyrirhugaðrar lagasetningar verði gengistryggðum lánnum sem tryggð eru með veði í lögheimilum einstaklinga breytt yfir í verðtryggð lán til að byrja með. Þannig muni sem flestir lántakendur sitja við sama borð í framhaldinu.

Þó verðtryggð lán séu langalgengasta lánsformið á íslenskum húsnæðismarkaði þá fyrirfinnast líka lán sem eru án vísitölutengingar en þau eru frekar sjaldgæf. Samkvæmt tölum frá Fjármálaráðuneytinu⁵⁾ eru húsnæðislán alls 1332,8 ma.kr. en þar af eru óverðtryggð lán ekki nema 96,2 ma.kr. eða einungis 7,2%. Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á því hvernig þessum lánnum hefur farnast í ólgusjó undanfarinna missera, og hvaða áhrif það hefur haft í för með sér fyrir lántakendur. Þó má leiða að því líkur að sé leiðréttingar þörf vegna þeirra yrði umfangið hverfandi í samanburði við verðtryggðu lánin.

2. Yfirtaka Íbúðalánasjóðs á húsnæðislánnum

Því næst er lagt er til að Íbúðalánasjóður nýti sér heimild sem sett var í lög nr. 44/1998¹⁾ um húsnæðismál með breytingum skv. lögum nr. 125/2008, svokölluðum neyðarlögum. Eða eins og nú er kveðið á um í 15. gr. laga um húsnæðismál:

Íbúðalánasjóði er heimilt að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði. Ekkiparf að leita samþykkis skuldara fyrir slíkri yfirfærslu. Ráðherra er heimilt að mæla nánar fyrir um slíka yfirfærslu í reglugerð.

Í krafti þessa ákvæðis er í gildi reglugerð nr. 1081/2008²⁾ þar sem nánar er kveðið á um slíka yfirfærslu, en þar er gert ráð fyrir að fjármálafyrirtæki sæki um það sérstaklega. Því er lagt til að reglugerðinni verði breytt þannig að 1. gr. verði svo hljóðandi:

Íbúðalánasjóði er heimilt að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði hér á landi, enda séu kaupin til þess fallin að tryggja öryggi lána á íbúðalánamarkaði og hagsmuni lántakenda. ~~Ekki~~ [Hvorki] þarf að leita samþykkis skuldara [né viðkomandi fjármálafyrirtækis] fyrir kaupum Íbúðalánasjóðs á skuldabréfi.

Og enn fremur verði bætt við 2. gr. þannig að hún verði sem hér segir:

Íbúðalánasjóði er heimilt að ganga til samninga um kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækis sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði eftir að fjármálafyrirtæki hefur óskað þess með skriflegri umsókn, [eða samkvæmt ákvörðun Íbúðalánasjóðs að höfðu samráði við ráðherra].

Með þessum breytingum, ásamt þeim sem kunna að vera nauðsynlegar til samræmingar við önnur ákvæði reglugerðarinnar, yrði Íbúðalánasjóði gert kleift að yfirtaka húsnæðislán án þess að umsókn þar að lútandi hafi endilega borist að fyrra bragði. Þetta er mikilvægt til þess að hægt sé að ganga fljótt og örugglega til verks og ekki þurfi að bíða eftir frumkvæði fjármálafyrirtækja til að lausnin nái fram að ganga, enda gæti sú bið reynst löng og mörgum dýrkeypt. Íbúðalánasjóður myndi svo beita þessari heimild og yfirtaka öll húsnæðislán sem tryggð eru með veði í lögheimilum einstaklinga. Þannig kæmi upp sú staða að lántakendur sætu allir við sama borð gagnvart sama lánveitanda, sem gerir eftirleikinn mun einfaldari.

3. Kostnaður við yfirtöku

Samkvæmt tölum frá fjármálaráðuneytinu⁵⁾ eru heildarfjárhæðir húsnæðislána sundurliðaðar eftir núverandi lánveitendum, sem hér segir:

Bankar og sparisjóðir	512,6 ma.kr.
Íbúðalánasjóður	645,1 ma.kr.
Lífeyrissjóðir	175,1 ma.kr.
Samtals	1.332,8 ma.kr.

Tölur um bókfært virði (raunvirði) þessara lánasafna í bókhaldi banka og lífeyrissjóða eru nokkuð á reiki. Hvað bankana varðar hafa verið nefndar tölur á bilinu 40-60% sem vísbending um hvað talið sé raunhæft að muni endurheimtast af lánunum. Með tilliti til eignarréttar³⁾ ættu eignarnámsbætur⁴⁾ að taka mið af því að efnahagsreikningar bankanna haldist óbreyttir að þessu leyti og það sé þeim þannig að tjónlausu. Til einföldunar verður hér miðað við að lánasöfn bankanna yrðu keypt á hálfvirði (50%), en þar sem upplýsingar frá lífeyrissjóðum liggja ekki fyrir verður miðað við fullt verð þar til annað kemur í ljós. Lagt er til að endurgjaldið fyrir yfirtökuna verði í formi ríkistryggðra skuldabréfa til álíka langs tíma og á sambærilegum vaxtakjörum og lánasöfnin sem eru yfirtekin. Þannig muni tekjustreymið frá afborgunum lánanna standa straum af greiðslum fyrir yfirtökuna yfir lengri tíma sem þýðir að hún felur ekki sér bein fjárútlát fyrir Íbúðalánasjóð eða íslenska ríkið. Sé miðað við þessar forsendur þyrfti að gefa út ríkistryggð skuldabréf að fjárhæð: $512,6/2 + 175,1 = 431,4$ ma. kr. Á móti aukast eignir Íbúðalánasjóðs um $512,6 + 175,1 = 687,7$ ma. kr. að nafnvirði.

4. Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs

Við yfirtökuna yrði gengistryggðum lánunum breytt yfir í verðtryggð lán með sambærilegum kjörum og almennt gilda um önnur lán tekin á sama tíma. Nefndar hafa verið tölur á borð við

50 milljarða sem leiðréttingin muni nema, og með tilliti til þess er hægt að leggja mat á heildarnafvirði lánasafnsins og hvernig það skiptist eftir breytingu lánanna:

	Upphaflegt virði	Nafnvirði	Eftir breytingu
Gengistryggð lán	119,6 ma.kr.	69,6 ma.kr.	0 ma.kr.
Verðtryggð lán	1.116,9 ma.kr.	1.116,9 ma.kr.	1.186,5 ma.kr.
Óverðtryggð lán	96,2 ma.kr.	96,2 ma.kr.	96,2 ma.kr.
Samtals	1.332,8 ma.kr.	1.282,7 ma.kr.	1.282,7 ma.kr.

Því næst er rétt að skoða hvernig þessar eignir gætu hugsanlega litið út í efnahagsreikningi Íbúðalánasjóðs. Til einföldunar verður gert ráð fyrir að af þeim hluta eignanna sem tilheyrðu sjóðnum fyrir sé eigið fé 3% og skuldbindingar á móti séu því $645,1 * 0,97 = 625,7$ ma. kr. en við það bætast svo hin nýútgefnu skuldabréf vegna yfirtökunnar.

Eignir	
verðtryggð lán	1186,5 ma. kr.
óverðtryggð lán	96,2 ma. kr.
	1282,7 ma. kr.
Skuldbindingar	
Vegna eldri lána	625,7 ma. kr.
Vegna yfirtöku	431,4 ma. kr.
	1057,1 ma. kr.
Eigið fé	
fjárhæð	225,6 ma. kr.
hlutfall	18%

Með svo hátt eiginfjárhlutfall (18%) myndi Íbúðalánasjóður hafa náð langtímamarkmiði sínu um eigið fé að lágmarki 5%, og auk þess hafa umtalsvert svigrúm til leiðréttinga. Næst má sjá yfirlit yfir áhrif af niðurfærslu lánanna um mismunandi prósentustig.

5. Áhrif niðurfærslu á efnahagsstærðir

Eignir	niðurfærsla:									
	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	
verðtryggð lán	1067,9	1056,0	1044,1	1032,3	1020,4	1008,5	996,7	984,8	972,9	
óverðtryggð lán	96,2	96,2	96,2	96,2	96,2	96,2	96,2	96,2	96,2	
	1164,1	1152,2	1140,3	1128,5	1116,6	1104,7	1092,9	1081,0	1069,1	
Skuldbindingar										
vegna eldri lána	625,7	625,7	625,7	625,7	625,7	625,7	625,7	625,7	625,7	
vegna yfirtöku	431,4	431,4	431,4	431,4	431,4	431,4	431,4	431,4	431,4	
	1057,1	1057,1	1057,1	1057,1	1057,1	1057,1	1057,1	1057,1	1057,1	
Eigið fé										
fjárhæð	106,9	95,0	83,2	71,3	59,4	47,6	35,7	23,8	12,0	
hlutfall	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	

Eins og hér má sjá er auðveldlega hægt að ráðast í umtalsverða leiðréttingu á húsnæðislánum landsmanna án beinna útgjalda og um leið hreinsa talsvert til í þeim fúnaða frumskógi sem núverandi efnahagskerfi er orðið. Það gæti svo verið pólitísk ákvörðun sem ræður endanlegu hlutfalli leiðréttingarinnar og hvernig hún skuli skiptast milli einstakra lántakenda. Eins og sjá má í töflunni er svigrúm til að fella niður allt að 14% skulda þannig að eiginfjárhlutfall haldist yfir 5%, en allt að 16% sé markmiðið sett við 3% eigið fé. Ef þetta hlutfall færi neðar myndi ríkissjóður sennilega þurfa að leggja Íbúðalánasjóði til nýtt eigið fé, eða tæplega 12 milljarða fyrir hvert prósentustig.

6. Lokaorð

Í þeirri útfærslu sem hér hefur verið lýst er aðalatriði að engir raunverulegir fjármunir þyrftu að skipta um hendur heldur aðeins sammingsbundnar skuldbindingar sem væru að fullu fjármagnaðar. Bein fjárútlát ríkissjóðs og þar með skattgreiðenda yrðu því engin, en jafnframt væri tryggt að eignarnámsþolar yrðu ekki fyrir fjárhagslegu tjóni.

Sú hækkun sem varð á verðtryggðum lánnum í tengslum við hrun efnahagskerfisins haustið 2008, bitnaði hlutfallslega jafnt á öllum lántakendum hvort sem þeir skulduðu mikið eða lítið og óháð tekjum þeirra í fortíð eða framtíð. Því er lagt til að leiðrétting til lækkunar verði einnig flöt prósentubreyting, enda sé það í takt við sanngjarnar væntingar lántakenda um að afborganir séu í beinu samræmi við það sem upphaflega var tekið að láni. Mun ítarlegri rökstuðning fyrir flatri leiðréttingu má finna í tillögu TN 09-2 frá Talsmanni Neytenda.⁶⁾ Tillaga sú er mjög sambærileg þeirri sem hér um ræðir, en felur þó ekki í sér kostnaðarmat.

Auk þess forsendubrests sem hækkun lánanna hafði í för með sér búa nú margir við skerta greiðslugetu vegna breyttra forsendna annara en vísitölubreytinga eins og t.d. tekjumissi vegna atvinnuleysis og annara atviksbreytinga. Lagt er til að vandi þeirra verði leystur með þeim jöfnunartækjum sem þegar eru til staðar í skattkerfinu. Til dæmis má telja ljóst að með lækkaðri vaxtabyrði húsnæðislána og bættri eignastöðu heimila myndi ríkið þurfa að greiða lægri vaxtabætur samkvæmt núgildandi reglum, og þar af leiðandi hafa aukið svigrúm til að hækka þær hjá þeim sem verst standa. Einnig mætti tímabundið setja á eignaskatt sem væri jafnframt neikvæður ef eignastaðan er neikvæð. Þannig myndu þeir sem verst standa í reynd fá skattaafslátt á kostnað hinna betur staðu.

Að lokum er rétt að vekja athygli á því að ef sú tillaga sem hér er kynnt kæmi til framkvæmda myndu um leið skapast kjöraðstæður fyrir afnám verðtryggingar á stærsta einstaka lánaflokknum í beinu framhaldi. Hvort og með hvaða hætti það yrði gert er ekki úrlausnarefni þessarar tillögu sérstaklega, en hinsvegar er lagt til að það verði tekið til sérstakrar athugunar. Í það minnsta verði lántakendum boðinn sá valkostur að flytja lán sín yfir í óverðtryggð lán að sömu fjárhæð og þau staðu í eftir yfirtöku Íbúðalánasjóðs og niðurfærslu.

Reykjavík, 24. október 2010
Guðmundur Ásgeirsson
IFRI.is

Viðauki: fylgiskjöl

1. Lög nr. 44/1998 um húsnæðismál
2. Reglugerð nr. 1081/2008 um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði
3. Lög nr. 33/1944, Stjórnarskrá lýðveldisins Íslands
4. Lög nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms
5. Fjármálaráðuneytið, skuldavandi heimilanna, yfirlit 13. okt. 2010
6. Tillaga TN 09-2 frá Talsmanni Neytenda, 27. apr. 2009

1998 nr. 44 3. júní Lög um húsnæðismál

Tóku gildi 1. janúar 1999, sjá þó 52. gr. *Breytt með* l. 84/1998 (tóku gildi 1. jan. 1999), l. 157/1998 (tóku gildi 1. jan. 1999), l. 121/1999 (tóku gildi 30. des. 1999), 32/2000 (tóku gildi 26. maí 2000), l. 77/2001 (tóku gildi 15. júní 2001), l. 155/2001 (tóku gildi 31. des. 2001), l. 86/2002 (tóku gildi 23. maí 2002), l. 163/2002 (tóku gildi 30. des. 2002), l. 57/2004 (tóku gildi 1. júlí 2004 nema brbákv. I sem tók gildi 14. júní 2004), l. 120/2004 (tóku gildi 3. des. 2004), l. 137/2005 (tóku gildi 30. des. 2005), l. 125/2008 (tóku gildi 7. okt. 2008), l. 138/2008 (tóku gildi 13. des. 2008), l. 87/2009 (tóku gildi 20. ágúst 2009), l. 107/2009 (tóku gildi 31. okt. 2009), l. 120/2009 (tóku gildi 1. jan. 2010) og l. 66/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010).

1. þáttur. Almenn ákvæði.

I. kafli. Tilgangur og orðskýringar.

■ 1. gr. *Tilgangur.*

□ Tilgangur laga þessara er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

■ 2. gr. *Orðskýringar.*

□ Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

[*Almenn lán* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir til kaupa, byggingar eða endurbóta á íbúðarhúsnæði gegn afhendingu ÍLS-veðbréfs.]¹⁾

...¹⁾

[*Félagasamtök* merkja almenn félög eða almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtímamarkmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

[*Félög* merkja félög sem rekin eru að hætti samvinnufélaga, hlutafélaga, einkahlutafélaga, sjálfseignarstofnana eða félaga með ótakmarkaðri ábyrgð er hafa að markmiði að byggja, eiga og reka leiguhúsnæði.

[*Fjármögnunarbref* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs (íbúðabréf) eða hafa verið gefin út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna (húsbref og húsnæðisbref) í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða.]¹⁾

...¹⁾

[*Húsnæðislán* nefnast þær lánveitingar sem Íbúðalánasjóður annast samkvæmt lögum þessum.

[*Íbúðabréf* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn selur á almennum markaði í því skyni að afla fjár fyrir lánveitingar sínar.]¹⁾

[*ÍLS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Íbúðalánasjóðs með veði í íbúðarhúsnæði.]¹⁾

[*Lán til leigubúða* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, aðilum á þeirra vegum, félögum eða félagasamtökum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði með veði í hlutaðeigandi eign.

[*Viðbótarlán* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir einstaklingum til viðbótar almennu húsnæðisláni til öflunar eigin húsnæðis með veði í hlutaðeigandi eign, næst á eftir fasteignaveðbréfi, eftir tilvísun húsnæðisnefndar sveitarfélags, [eða ÍLS-veðbréfi].]¹⁾

[*Lán vegna hjúkrunarheimila* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum til kaupa eða byggingar hjúkrunarheimila á grundvelli samnings um byggingu og leigu hjúkrunarheimila fyrir aldraða milli félags- og tryggingamálaráðuneytis og fjármálaráðuneytis annars vegar og viðkomandi sveitarfélags hins vegar með veði í hlutaðeigandi eign.]²⁾

¹⁾ L. 57/2004, 1. gr. ²⁾ L. 120/2009, 20. gr.

2. þáttur. Stjórn húsnæðismála.

II. kafli. Skipulag.

■ 3. gr. *Yfirstjórn.*

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ 4. gr. *Íbúðalánasjóður.*

□ Stofna skal sérstakan lánasjóð er nefnist Íbúðalánasjóður [og lánar til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi].¹⁾ Íbúðalánasjóður skal annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögum þessum. Skal sjóðurinn vera ráðgefandi fyrir [félags- og tryggingamálaráðherra]²⁾ og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum og fara með þau verkefni sem getið er í lögum þessum og ráðherra felur honum með reglugerð. [Félags- og tryggingamálaráðherra]²⁾ getur krafist stjórn Íbúðalánasjóðs um gögn og upplýsingar sem snerta málefni sjóðsins.

□ Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfragslega undir [félags- og tryggingamálaráðherra].²⁾ [Aðsetur stofnunarinnar er í Reykjavík, nema ráðherra ákveði annað.]³⁾

¹⁾ L. 57/2004, 2. gr. ²⁾ L. 66/2010, 15. gr. ³⁾ L. 121/1999, 2. gr.

■ 5. gr. *Sveitarstjórnir.*

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.

■ 6. gr. *Húsnæðisnefndir.*

□ Sveitarstjórnir skipa húsnæðisnefndir sveitarfélaga.

□ Húsnæðisnefndir sveitarfélaga fara með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélags.

III. kafli. Íbúðalánasjóður.

■ 7. gr. *Stjórn.*

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skipar stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Stjórnina skipa fimm menn og jafnmargir til vara. [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skipar formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna, en stjórn sjóðsins skiptir að öðru leyti með sér verkum. Ráðherra ákveður þóknun stjórnarmanna.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ 8. gr. *Framkvæmdastjóri.*

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs ræður framkvæmdastjóra til fimm ára í senn. [Kjararáð ákveður starfskjör framkvæmdastjóra.]¹⁾ Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk. Hann annast daglegan rekstur skrifstofu sjóðsins, fjárreiður og reikningsskil. Framkvæmdastjóri framfylgir ákvörðunum stjórnar Íbúðalánasjóðs.

¹⁾ L. 87/2009, 9. gr.

■ 9. gr. *Verkefni.*

□ Verkefni Íbúðalánasjóðs eru:

1. Að annast lánveitingar og sinna [viðskiptum með skuldabréf sem sjóðurinn gefur út]¹⁾ í samræmi við ákvæði laga þessara.

2. Að annast lánveitingar til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði.

[3. Að kaupa eða endurfjármagna skuldabréf fjármálaafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði.]²⁾

[4.]²⁾ Að hafa umsjón með fjárhag, rekstri og annarri starfsemi Íbúðalánasjóðs og gæta þess að sjóðurinn starfi í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

[5.]²⁾ Að gera fjárhagsáætlun fyrir sjóðinn í samræmi við ákvæði fjárlaga þar sem fram komi sundurliðaður áætlaður rekstrarkostnaður.

[6.]²⁾ Að koma á framfæri við almenning upplýsingum um hlutverk og þjónustu Íbúðalánasjóðs.

[7.]²⁾ Að stuðla að tækninýjungum og öðrum umbótum í byggingariðnaði, m.a. með veitingu lána eða styrkja samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.

[8. Að leigja eða fela öðrum með samningi að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungarupphæði samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð³⁾ sem ráðherra setur.]⁴⁾

[9.]⁴⁾ Að fylgjast með íbúðarþörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði.

[10.]⁴⁾ Að sinna öðrum verkefnum sem ráðherra felur sjóðnum með reglugerð á sviði húsnæðismála.

¹⁾ L. 57/2004, 3. gr. ²⁾ L. 125/2008, 10. gr. ³⁾ Rg. 7/2010, sbr. 352/2010. ⁴⁾ L. 138/2008, 1. gr.

■ 10. gr. Tekjur.

□ Íbúðalánasjóður fjármagnar þau verkefni sem honum eru falin samkvæmt lögum þessum með þeim hætti sem hér segir:

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánnum.

2. [Með útgáfu og sölu íbúðabréfa og lántöku samkvæmt fjárlögum hverju sinni.]¹⁾

3. [Með þjónustugjöldum skv. 49. gr.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 4. gr.

■ 11. gr. [Eigna- og skuldastýring.]¹⁾

□ Íbúðalánasjóður skal varðveita og ávaxta það fé sem hann hefur umsjón með. Stjórn Íbúðalánasjóðs getur, að fengnu samþykki [félags- og tryggingamálaráðherra],²⁾ tekið ákvörðun um að fela öðrum varðveislu eigna sjóðsins, að nokkru leyti eða öllu. Þess skal gætt að sjóðurinn hafi jafnan nægilegt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs skal eftir því sem kostur er, og að fengnu samþykki [félags- og tryggingamálaráðherra],²⁾ semja við aðila á markaði um afgreiðslu og innheimtu lána eða einstakra flokka þeirra.]¹⁾

□ [Íbúðalánasjóður skal halda jafnvægi milli inn- og útgreiðslna sjóðsins og gera áætlanir þar um. Sjóðurinn skal koma upp áhættustýringarkerfi í því skyni.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að eiga viðskipti með fjármögnunarbréf sín og önnur verðbréf. Ráðherra setur í reglugerð³⁾ ákvæði um áhættuviðmið, áhættustýringu, innra eftirlit og viðskipti sjóðsins með verðbréf að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og Fjármálaeftirlitsins.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 5. gr. ²⁾ L. 66/2010, 15. gr. ³⁾ Rg. 544/2004, sbr. 896/2005.

■ 12. gr. Skipulag.

□ Ráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð, að fenginni tillögu stjórnar Íbúðalánasjóðs, frekari verkefni og skipulag sjóðsins, þar á meðal skiptingu hans í svið eða deildir að því leyti sem ekki er kveðið á um í lögum þessum.

IV. kafli. Húsnæðisnefndir.

■ 13. gr. Skipan.

□ Sveitarstjórn skipar húsnæðisnefnd að loknum hverjum sveitarstjórnarkosningum. Nefndina skipa þrjú til fimm menn og jafnmargir til vara. Formaður skal kjörinn af sveitarstjórn en að öðru leyti skiptir nefndin með sér verkum.

■ 14. gr. Verkefni.

□ Helstu verkefni húsnæðisnefndar sveitarfélags eru:

1. Að gera árlega áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og að hafa milligöngu um, og geta átt frumkvæði að því, að aflað verði húsnæðis í því skyni og aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.

2. . . .¹⁾

3. Að hafa milligöngu um töku lána hjá Íbúðalánasjóði fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga.

4. Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnæðismál og húsaleigusamninga.

5. Að aðstoða aldraða og fatlaða, svo og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o.fl.

□ Jafnframt sér húsnæðisnefnd um önnur þau verkefni sem sveitarstjórn felur henni á sviði húsnæðismála. Húsnæðisnefndir setja sér starfsreglur sem sveitarstjórnir skulu staðfesta og almenningur skal hafa greiðan aðgang að.

□ Húsnæðisnefnd er heimilt að taka gjöld fyrir þjónustu sem hún veitir skv. 1. mgr. og á grundvelli gjaldskrár sem sveitarstjórn staðfestir. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við þá þjónustu sem húsnæðisnefnd lætur einstaklingum í té.

¹⁾ L. 120/2004, 1. gr.

3. þáttur. Húsnæðislán.

V. kafli. Almenn ákvæði.

■ 15. gr. [Lánveitingar Íbúðalánasjóðs. Kaup skuldabréfa af fjármálaþyrskingum.]¹⁾

□ Íbúðalánasjóður annast lánveitingar samkvæmt eftirfarandi lánaflokkum:

1. *Almenn lán* skv. VI. kafla laga þessara til [endurbóta],²⁾ byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði.

2. *Viðbótarlán* til einstaklinga skv. VII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á eigin íbúðarhúsnæði.

3. *Lán til leigubúða* til sveitarfélaga, félagasamtaka og félaga skv. VIII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til útleigu.

□ [Íbúðalánasjóði er heimilt að kaupa skuldabréf fjármálaþyrskinga sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði. Ekki þarf að leita samþykkis skuldara fyrir slíkri yfirfærslu. Ráðherra er heimilt að mæla nánar fyrir um slíka yfirfærslu í reglugerð.³⁾¹⁾

¹⁾ L. 125/2008, 11. gr. ²⁾ L. 57/2004, 6. gr. ³⁾ Rg. 1081/2008.

■ 16. gr. Aðrir lánaflokkar.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt, að fengnu samþykki [félags- og tryggingamálaráðherra],¹⁾ að stofna til nýrra lánaflokka. Gert skal ráð fyrir öllum lánaflokkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár sem veiting láns fer fram.

□ Um nánari skilyrði lánveitinga samkvæmt þessari grein fer eftir því sem ákveðið er í lögum þessum og reglugerð²⁾ sem [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ setur að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 584/2001. Rg. 57/2009.

■ 17. gr. [Aðskilnaður lánaflokka.

□ Íbúðalánasjóður skal halda mismunandi lánaflokkum sjóðsins aðgreindum í bókhaldi og gefa út flokka markaðshæfra íbúðabréfa í nafni sjóðsins með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð.¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 7. gr.

VI. kafli. [Almenn lán – íbúðabréf.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 19. gr.

■ **18. gr. Greiðslumat.**

□ [Um skilyrði þess að Íbúðalánasjóður samþykki lánveitingu til umsækjanda fer eftir viðmiðunarreglum sem stjórn sjóðsins setur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt er sjóðnum heimilt að synja um lánveitingu.

□ ...¹⁾]

¹⁾ L. 120/2004, 2. gr. ²⁾ L. 57/2004, 8. gr.

■ **19. gr. [ÍLS-veðbréf.]¹⁾**

□ [Lán Íbúðalánasjóðs eru greidd út í peningum. Áður en kemur til útgreiðslu láns skal lántaki gefa út ÍLS-veðbréf og þinglýsa því. ÍLS-veðbréf skal vera verðtryggt með vísitölu neysliverðs, sbr. lög um vísitölu neysliverðs, og bera vexti skv. 21. gr.]¹⁾

□ [Lánveiting samkvæmt ÍLS-veðbréfi getur numið allt að 90% af matsverði íbúðar. Taka ber tillit til framar áhvílandi lána þannig að ÍLS-veðbréfið sé innan þessara marka. Ráðherra getur með reglugerð²⁾ ákveðið hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa sem miðast við að veðbréfið hvíli á fyrsta veðrétti. Ella skulu uppfærð, framar áhvílandi lán koma til frádráttar hámarksfjárhæð.]³⁾

¹⁾ L. 57/2004, 9. gr. ²⁾ Rg. 522/2004, sbr. 824/2004, 958/2004, 300/2006, 574/2008, 402/2009 og 1038/2009. Rg. 540/2006, sbr. 156/2007, 587/2007, 575/2008 og 552/2009. ³⁾ L. 120/2004, 3. gr.

■ **20. gr. Matsverð.**

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs setur reglur, sem [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ staðfestir, um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ **21. gr. Lánstími og lánskjör.**

□ [Lánstími almennra lána getur verið allt að 40 ár, sbr. þó 48. gr. Ráðherra skal kveða nánar á um lánstíma einstakra lánaflokka í reglugerð.

□ Fyrsti vaxtadagur ÍLS-veðbréfs er fimm dögum eftir að bréfið er tilbúið til afhendingar hjá Íbúðalánasjóði. Frá og með þeim degi greiðir sjóðurinn út höfuðstól keypts ÍLS-veðbréfs án vaxta og verðbóta og að frádragnu lántökugjaldi.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar vexti ÍLS-veðbréfa með hliðsjón af fjármögnunarkostnaði í reglulegum útboðum íbúðabréfa og fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána skv. 23. gr. að viðbættu vaxtaálagi skv. 28. gr.

□ Vextir skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Veðlánaflutningur milli fasteigna er heimill. Kveða skal í reglugerð¹⁾ nánar á um hvenær slík heimild er fyrir hendi og með hvaða skilyrðum.]²⁾

¹⁾ Rg. 522/2004, sbr. 1114/2007, 402/2009, 1038/2009 og 439/2010. ²⁾ L. 57/2004, 10. gr.

■ **22. gr. [Íbúðabréf.]**

□ [Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf. Íbúðabréf skulu gefin út sem framseljanleg rafrænt eignaskráð verðbréf.]¹⁾]

¹⁾ L. 120/2004, 4. gr. ²⁾ L. 57/2004, 11. gr.

■ **23. gr. [Greiðslur lána.]**

□ 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 heimilar

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.]¹⁾

□ [Prátt fyrir ákvæði 1. og 2. mgr. getur [félags- og tryggingamálaráðherra]²⁾ heimilað Íbúðalánasjóði með reglugerð, í samræmi við almennar lagaheimildir á hverjum tíma, að bjóða skuldurum ÍLS-veðbréfa að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem Íbúðalánasjóður getur áskilið sér ef lántaki, sem afsalar sér umræddum rétti, hyggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærrí fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.]³⁾

¹⁾ L. 57/2004, 12. gr. ²⁾ L. 66/2010, 15. gr. ³⁾ L. 120/2004, 5. gr.

■ **24. gr. [Greiðslukjör íbúðabréfa.]**

□ Íbúðabréf skulu gefin út í verðbréfaflokkum. Stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu til [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ um vexti, verðtryggingarskilmála, endurgreiðsluform og lánstíma í hverjum flokki.]²⁾

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ L. 57/2004, 13. gr.

■ **25. gr. [Gjaldfallin fjármögnunarbréf.]**

□ Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta af fjármögnunarbréfum, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan tíu ára frá gjalddaga. Endurgreiðslur fjármögnunarbréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu fjármögnunarbréfa fer eftir almennum lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 14. gr.

■ **26. gr. [Viðskipti með íbúðabréf.]**

□ Íbúðabréf skulu vera skráð á skuldabréfamarkaði, svo sem á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að koma á fót aðalmiðlarakerfi með íbúðabréf.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að lána aðalmiðlara verðbréf gegn tryggingu til að liðka fyrir verðmyndun á markaði.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 15. gr.

■ **27. gr. Eftirlit.**

□ [Fjármálaeftirlitið skal hafa eftirlit með því að starfsemi Íbúðalánasjóðs sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer samkvæmt ákvæðum laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi eftir því sem við á.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 16. gr.

■ **28. gr. Vaxtaálag.**

□ [Íbúðalánasjóði er heimilt að áskilja sér vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins. [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ ákveður vaxtaálag þetta að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs.]²⁾

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ L. 57/2004, 17. gr.

■ **29. gr. Reglugerð.**

□ [[Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ getur sett frekari fyrirmæli í reglugerð²⁾ um lánveitingar Íbúðalánasjóðs, [kaup skuldabréfa af fjármálafyrirtækjum sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði],³⁾ tilhögun viðskipta og útgáfu íbúðabréfa.]⁴⁾

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 6/1996, sbr. 169/1997 og 744/2001. Rg. 688/2001. Rg. 522/2004, sbr. 824/2004, 958/2004, 1017/2005, 300/2006, 539/2006, 574/2008, 402/2009, 1038/2009 og 439/2010. Rg. 540/2006, sbr. 156/2007, 587/2007, 575/2008 og 552/2009. ³⁾ L. 125/2008, 12. gr. ⁴⁾ L. 57/2004, 18. gr.

[VII. kafli. Lán vegna hjúkrunarheimila.]¹⁾

¹⁾ L. 120/2009, 21. gr.

■ **[30. gr. Almenn.**

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum lán vegna hjúkrunarheimila sem nemur allt að 100% af byggingarkostnaði eða kaupverði hjúkrunarheimilis fyrir aldraða á grundvelli samnings sem gerður hefur verið milli félags- og tryggingamálaráðuneytis og fjármálaráðuneytis annars vegar og viðkomandi sveitarfélags hins vegar um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis.

□ Lán vegna hjúkrunarheimila skulu tryggð með veði á fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi hjúkrunarheimili. Lánið er verðtryggt með föstum vöxtum án heimildar til uppgreiðslu þess. Lánstíminn má nema allt að 40 árum.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum lán á framkvæmdatíma sem nemur allt að 100% byggingarkostnaðar eins og kostnaðurinn er við lánveitingu á grundvelli samningsins um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis, sbr. 1. mgr., enda séu fullnægjandi tryggingar veittar að mati stjórnar Íbúðalánasjóðs.

□ Félags- og tryggingamálaráðherra setur með reglugerð¹⁾ frekari ákvæði um skilyrði lána vegna hjúkrunarheimila, svo sem lánsúmsóknir, lánskjör og lánveitingu, þar með talið lánveitingu á framkvæmdatíma.²⁾

¹⁾ Rg. 355/2010. ²⁾ L. 120/2009, 21. gr.

...¹⁾

¹⁾ L. 120/2004, 6. gr.

VIII. kafli. Lán til leiguíbúða.

■ **33. gr. Almenn.**

□ Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, er hafa að markmiði að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða.

□ Samþykktir eða stofnskrár félaga og félagasamtaka skv. 1. mgr. skulu hafa hlotið staðfestingu [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ áður en þau eru skráð og hefja starfsemi sína.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ **34. gr. Samþykktir.**

□ Í samþykktum félaga og félagasamtaka skulu vera ákvæði um eigið fé, fjárhagslega ábyrgð, skipun stjórnar, fjölda stjórnarmanna, kjör stjórnarmanna, fundarboðun, hver geti skuldbundið félagið, reikningsár og endurskoðun og ráðstöfun eigin fjár við slít félags. Í reglugerð,¹⁾ sem [félags- og tryggingamálaráðherra]²⁾ setur, skal setja nánari fyrirhugi um efni samþykktu félaga og félagasamtaka, svo og skilyrði um eigið fé og fjárhagslega ábyrgð slíkra aðila.

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]²⁾ lætur gera fyrirmyndir að samþykktum skv. 1. mgr.

□ [Félags- og tryggingamálaráðuneytið]³⁾ heldur skrá yfir félög og félagasamtök sem hlotið hafa staðfestingu ráðherra. Allar breytingar á samþykktum slíkra aðila skulu tilkynntar [félags- og tryggingamálaráðuneytinu]³⁾ þegar í stað.

□ Samþykktir, sem [félags- og tryggingamálaráðuneytið]³⁾ hefur þegar staðfest vegna félaga og félagasamtaka, sem undir lög þessi falla, halda gildi sínu.

¹⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009. ²⁾ L. 66/2010, 15. gr. ³⁾ L. 66/2010, 16. gr.

■ **35. gr. Lánsúmsóknir.**

□ Þegar sótt er um lán til leiguíbúða skv. 33. gr. skal koma fram í lánsúmsókn fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til úmsóknar. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár. Að lokinni athugun tekur Íbúðalána-

sjóður ákvörðun um hvort framkvæmdin og lánveiting falli að settum skilyrðum fyrir láni.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að hafna lánsúmsókn ef íbúðarhúsnæði telst óvandað eða ófullnægjandi að mati stjórnar sjóðsins.

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ setur með reglugerð²⁾ frekari ákvæði um skilyrði lána til leiguíbúða, þar á meðal um gerð íbúða, stærðir þeirra, hagkvæmni og byggingarkostnað, svo og úrræði til þess að tryggja sem lægst íbúðarverð.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009.

■ **36. gr. Lánskjör.**

□ Lán til leiguíbúða sem veitt eru sveitarfélögum, félagasamtökum og félögum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði skulu tryggð með veði í hlutaðeigandi íbúð. Lánin skulu vera að fullu verðtryggt og höfuðstóll þeirra miðast við vísitölu neysluverðs eins og hún er á hverjum tíma.

□ Lán til leiguíbúða mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem stjórn Íbúðalánasjóðs hefur samþykkt.

□ Lánstími lána skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum. Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

□ [Vextir af lánnum til leiguíbúða geta verið fastir eða breytilegir. Fastir vextir og vaxtaálag ákveðast á sama hátt og vextir ÍLS-veðbréfa, sbr. 21. og 28. gr., en stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða breytilega vexti. Ráðherra getur heimilað Íbúðalánasjóði með reglugerð¹⁾ að bjóða lánstakendum skv. 1. mgr. að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem Íbúðalánasjóður getur áskilið sér ef lántaki sem afsalar sér umræddum rétti byggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.]²⁾

¹⁾ Rg. 57/2009. ²⁾ L. 120/2004, 7. gr.

■ **37. gr. Ráðstöfun leiguhúsnæðis.**

□ Um rétt til leiguhúsnæðis fer eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda og því hvort tekjur hans og eignir eru innan tekju- og eignamarka sem nánar skulu ákveðin í reglugerð¹⁾ er [félags- og tryggingamálaráðherra]²⁾ setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

□ Um ráðstöfun íbúðarhúsnæðis sem húsnæðissamvinnufélög hafa fengið lán til byggingar eða kaupa á samkvæmt ákvæðum þessa kafla fer að öðru leyti eftir lögum um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

□ Aðilum, sem byggja eða kaupa leiguíbúðir, er heimilt að selja leigutaka, sem uppfyllir skilyrði 1. mgr., eignarhlut í íbúð með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni en greiðist síðan með fullum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs, án vaxta. Nánari reglur um eignarhlut leigutaka skulu settar í reglugerð.¹⁾

□ Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnæðis nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs.

¹⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009. ²⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ **38. gr. Leiguíbúðir sveitarfélaga.**

□ Sveitarfélagi er heimilt að stofna hlutafélag, sjálfseignarstofnun eða félag með ótakmarkaðri ábyrgð er annist út-leigu íbúða í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjórn er heimilt að leggja slíku félagi til íbúðir í eigu sveitarfélags, ásamt þeim skuldbindingum sem þeim fylgja.

□ Áður en skráning hlutafélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af [félags- og tryggingamálaráðherra].¹⁾

□ Stofni sveitarfélag hlutafélag skv. 1. mgr. skal allt hlutfé þess vera í eigu sveitarfélags og skal sala þess óheimil án samþykkis [félags- og tryggingamálaráðherra].¹⁾ Að öðru leyti skulu ákvæði laga um hlutafélög gilda um slíkt félag eftir því sem við getur átt.

□ Sveitarfélag er leggur félagi skv. 1. mgr. til íbúðir í eigu sveitarfélagsins ber áfram ábyrgð á þeim fjárhagsskuldbindingum sem til hefur verið stofnað vegna byggingar eða kaupa slíkra íbúða.

□ Ráðherra setur nánari ákvæði í reglugerð²⁾ um skilyrði þess að sveitarstjórn megi stofna félag skv. 1. mgr., hvað skuli koma fram í samþykktum þess og hvernig skuli hagað yfirfærslu eigna og skulda til slíks félags.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009.

■ **39. gr. Leigufjárhæð.**

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ er heimilt að ákveða í reglugerð²⁾ að mánaðarlegt leigugjald íbúða sem njóta láns til leiguíbúða úr Íbúðalánasjóði skuli miðast við afborganir og vexti af slíku láni og vaxtakostnað af framlagi eiganda íbúðar auk almenns rekstrarkostnaðar. Víki lántakandi frá viðmiðunarleiguupphæð er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnæðis sem veitt hefur verið.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009.

■ **40. gr. Eftirlit með félögum og félagasamtökum.**

□ Félög og félagasamtök samkvæmt lögum þessum skulu láta Íbúðalánasjóði í té bókhaldsgögn, ársskýrslur og upplýsingar um framkvæmdir, húsbýggingar, ráðstöfun leiguhúsnæðis og ákvörðun leigufjárhæðar óski Íbúðalánasjóður eftir því.

□ Komi í ljós að félög eða félagasamtök hafi vikið frá skilyrðum lánveitinga eða um ráðstöfun leiguhúsnæðis er Íbúðalánasjóði heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

4. þáttur. Önnur ákvæði.

IX. kafli. [Kæruheimild.]¹⁾

¹⁾ L. 66/2010, 19. gr.

■ **41. gr. . . .**¹⁾

¹⁾ L. 66/2010, 17. gr.

■ **42. gr. [[Málsmeðferð.]¹⁾**

□ Málsaðili getur skotið ákvörðun Íbúðalánasjóðs, húsnæðisnefndar eða þeirrar nefndar á vegum sveitarfélags sem falið hefur verið verkefni húsnæðisnefndar til [úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála, sbr. lög nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga, með síðari breytingum].¹⁾ Skal það gert innan fjögurra vikna frá því að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. [Nefndin skal taka erindi til meðferðar án tafar og kveða upp úrskurð sinn innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni.]¹⁾

□ Málskot til nefndarinnar frestar ekki framkvæmd kærðrar ákvörðunar nema nefndin ákveði annað.

□ Úrskurði [úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála]¹⁾ verður ekki skotið til [félags- og tryggingamálaráðherra].¹⁾

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ getur með reglugerð²⁾ sett nánari ákvæði um störf og starfshætti [úrskurðarnefndar]¹⁾ og skrifstofuhald.³⁾

¹⁾ L. 66/2010, 18. gr. ²⁾ Rg. 459/1999. ³⁾ L. 77/2001, 2. gr.

X. kafli. [Varasjóður húsnæðismála.]¹⁾

¹⁾ L. 86/2002, 1. gr.

■ **43. gr. [Varasjóður húsnæðismála.**

□ Starfræktur skal sérstakur varasjóður húsnæðismála í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála er sjálfstæð rekstrareining en [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og setur honum reglur samkvæmt lögum þessum.

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skipar fimm manna ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Ráðgjafarnefnd skipa fimm menn og jafnmargir til vara. Þrír nefndarmenn ásamt varamönnum skulu skipaðir eftir tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga, einn ásamt varamanni eftir tilnefningu fjármálaráðherra og einn ásamt varamanni af [félags- og tryggingamálaráðherra].¹⁾ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skipar formann nefndarinnar og varamann hans úr hópi aðalmanna. Þóknun nefndarmanna greiðist úr sjóðnum samkvæmt ákvörðun ráðherra auk annars kostnaðar við störf nefndarinnar.]²⁾

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ L. 86/2002, 1. gr.

■ **44. gr. [Hlutverk ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála.**

□ Hlutverk ráðgjafarnefndar er:

1. Að veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Rekstrarframlög til sveitarfélaga skulu reiknuð út [að teknu tilliti til tekjumöguleika þeirra og nýtingar tekjustofna]¹⁾ í samræmi við sérstakt reiknilíkan sem nánar skal skilgreina í reglugerð.²⁾

2. Að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum á almennum markaði í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er hærra en markaðsverð íbúðanna. Heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst en breytt síðan í félagslegar leiguíbúðir. Hámark niðurgreiðslu má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar sem um er að ræða. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrr en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag. Framlög skulu sveitarfélögin nýta til að greiða niður áhvalandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna.

3. Að hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána skv. 45. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum eldri varasjóðs samkvæmt lögum.

4. Að hafa umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 53. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

5. Að veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.

6. Að sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

□ Varasjóður húsnæðismála skal starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 1., 2., 3. og 4. tölul. þessarar greinar. Ráðgjafarnefnd er þó heimilt að færa fé á

milli verkefna skv. 1., 2., og 4. tölul. ef ástæða þykir til og að fengnu samþykki ráðherra. [Á sama hátt getur ráðgjafarnefnd fært raunvexti af 3. tölul. til annarra verkefna sjóðsins.]³⁾ Ráðherra setur nánari vinnureglur og samþykkir framlög að fengnum tillögum frá ráðgjafarnefnd. Ráðherra setur reglugerð²⁾ um nánari framkvæmd á grundvelli rammasamkomulags ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkfni varasjóðs húsnæðismála.]⁴⁾

¹⁾ L. 137/2005, 1. gr. ²⁾ Rg. 656/2002, sbr. 1180/2005. ³⁾ L. 120/2004, 8. gr. ⁴⁾ L. 86/2002, 1. gr.

■ 45. gr. [Varasjóður viðbótarlána.

□ Varasjóður viðbótarlána bætir einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánum og vegna kostnaðar við uppbóðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Þegar fyrrsjáanlegt er að ábyrgð eða kostnaður muni falla á varasjóðinn skal Íbúðalánasjóður tilkynna stjórn varasjóðs slíkt.

□ ...¹⁾

□ Nánari ákvæði um varasjóð viðbótarlána skulu sett í reglugerð²⁾ um varasjóð húsnæðismála sem [félags- og tryggingamálaráðherra]³⁾ gefur út að höfðu samráði við ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála.]⁴⁾

¹⁾ L. 120/2004, 9. gr. ²⁾ Rg. 656/2002, sbr. 754/2003 og 1180/2005. ³⁾ L. 66/2010, 15. gr. ⁴⁾ L. 86/2002, 1. gr.

XI. kafli. Ýmis ákvæði.

■ 46. gr. ...¹⁾

¹⁾ L. 157/1998, 2. gr.

■ 47. gr. Afskriftir.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu íbúðar.

□ [[Stjórn Íbúðalánasjóðs er einnig heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins þegar íbúð sem stóð að veði fyrir viðkomandi kröfu hefur eyðilagst af óviðráðanlegum orsökum. Afskriftaheimildin nær til veðkrafna sjóðsins að því leyti sem söluverð, afsláttur eða bætur duga ekki til að greiða þær upp miðað við veðröð áhvílandi lána. Skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari málsgrein er að fasteignareigandi hafi tekið venjubundnar fasteignatryggingar.]¹⁾

□ [Íbúðalánasjóði er heimilt að semja við einstaklinga um niðurfellingu á hluta af skuldum þeirra við sjóðinn gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila, enda sé niðurfelling skulda liður í samræmdum aðgerðum kröfuhafa, þ.m.t. fjármála-fyrirtækja, í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum viðkomandi. Þá er Íbúðalánasjóði heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur í samræmi við ákvæði laga nr. 63/1985, um greiðslujöfnun fasteignaveðlana til einstaklinga, og ákvæði laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.]²⁾

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fengnum tillögum ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála og í samráði við viðkomandi sveitarfélag að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur sjóðsins á félagslegri leiguíbúð sveitarfélags. Skilyrði þessa er að eign sú sem stendur að veði fyrir viðkomandi kröfu verði ekki leigð út vegna slæms ástands og verði afskrifuð þar sem á mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja hana í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins. Viðkomandi sveitarfélag leggur fram a.m.k. jafnháa upphæð og Íbúðalánasjóður. [Félags- og tryggingamálaráðherra]³⁾ setur, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála, reglugerð m.a. um nánari skilyrði fyrir afskriftum

útistandandi veðkrafna Íbúðalánasjóðs á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélags.]⁴⁾

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fengnum tillögum eftirlitsnefndar með fjármálum sveitarfélaga, og með samþykki [félags- og tryggingamálaráðherra],³⁾ að semja við sveitarfélag um afskrift á hluta af skuldum þess við sjóðinn gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila og hluta skulda, enda séu fjármál viðkomandi sveitarfélags til meðferðar hjá eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga, sbr. 74. og 75. gr. sveitarstjórnarlaga. Einnig sé um að ræða lið í samræmdum aðgerðum kröfuhafa í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum sveitarfélagsins og ljóst að hagsmunum Íbúðalánasjóðs verði betur borgið með slíkum samningi.]⁵⁾

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að semja við félag eða félagasamtök um niðurfellingu á hluta af skuldum þeirra við sjóðinn gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila, enda sé niðurfelling skulda liður í samræmdum aðgerðum kröfuhafa í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum viðkomandi. Telji stjórn Íbúðalánasjóðs, m.a. með hliðsjón af 1. gr., að hagsmunum sjóðsins verði betur borgið með slíkum samningi sendir stjórnin tillögu þess efnis til umsagnar [félags- og tryggingamálaráðuneytis],⁶⁾ fjármálaráðuneytis og Ríkisendurskoðunar. Skilyrði fyrir heimild Íbúðalánasjóðs til afskrifta er að þessir aðilar hafi fallist á tillöguna.]⁷⁾

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal afla samþykkis varasjóðs viðbótarlána til að afskrifa útistandandi veðkröfur viðbótarlána.]⁸⁾

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]³⁾ setur, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, reglugerð⁹⁾ um nánari framkvæmd innheimtu krafna skv. 1. mgr. og um skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari grein.

¹⁾ L. 57/2004, 21. gr. ²⁾ L. 107/2009, 8. gr. ³⁾ L. 66/2010, 15. gr. ⁴⁾ L. 86/2002, 2. gr. ⁵⁾ L. 155/2001, 1. gr. ⁶⁾ L. 66/2010, 16. gr. ⁷⁾ L. 163/2002, 1. gr. ⁸⁾ L. 77/2001, 3. gr. ⁹⁾ Rg. 359/2010.

■ 48. gr. Greiðsluvandi.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að veita skuldbreytingarlán til allt að [30 ára]¹⁾ í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum hjá lánþegum vegna almennra lána, viðbótarlána og lána sem sjóðurinn hefur yfirtekið, sbr. [2. mgr. 15. gr. og]²⁾ 53. gr. [Stjórn Íbúðalánasjóðs er einnig heimilt að veita lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, sem og lánþegum eldri leigubúðalána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, lán til skuldbreytingar á vanskilum til allt að 30 ára í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum.]³⁾ Skilyrði er að greiðsluvandi stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu eða atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt, með sömu skilyrðum og um getur í 1. mgr., að fresta greiðslum hjá einstökum lánþegum vegna almennra lána, viðbótarlána og lána sem sjóðurinn hefur yfirtekið, sbr. [2. mgr. 15. gr. og]²⁾ 53. gr., í allt að þrjú ár og leggja þær greiðslur við höfuðstól skuldarinnar, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda. Upphaflegur lánstími lengist sem nemur frestunartíma. [Heimilt er að fresta greiðslum tímabundið í heild eða að hluta, t.d. þannig að lánþegi greiði eingöngu vexti og verðbætur vegna vaxta. Þá er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að fresta hluta greiðslunnar með þeim hætti að færa hluta eftirstöðva á jöfnunarreikning, sbr. lög nr. 63/1985, og ákveða að endurgreiðsla lánsins fylgi greiðslumarki sem miðist við þann hluta eftirstöðvanna sem ekki var færður á jöfnunarreikning.]³⁾

□ Skuldbreytingarlán skv. 1. mgr. og frestun á greiðslum skv. 2. mgr. geta farið saman.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að lengja upphaflegan lánstíma lána sjóðsins hjá hverjum lántaka um allt að [30 ár]¹⁾ með sömu skilyrðum og nefnd eru í 1. mgr. Hámarkslánstími hvers láns má ekki vera lengri en [70 ár].¹⁾

□ Stjórn varasjóðs viðbótarlána skal samþykkja aðstoð Íbúðalánasjóðs skv. 1.–4. mgr. vegna lána sjóðsins sem eru með veði í íbúð sem viðbótarlán hvílir á.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fresta greiðslum hjá lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði og eldri lána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, að heild eða hluta, svo sem vegna tímabundinna greiðsluerfiðleika.]³⁾ Skilyrði er að greiðsluvandi sé tilkominn vegna ófyrirséðra atvika eða endurskipulagningar á fjárhag félaga eða félagasamtaka, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að ákveða að ákvæði laga um greiðsluþöfnun, sbr. lög nr. 63/1985, með áorðnum breytingum, taki einnig til lána sem veitt hafa verið til sveitarfélaga, félaga eða félagasamtaka til byggingar eða kaupa á leigubúðum, enda sé tilgangur heimildarinnar að greiðsluþöfnun hafi bein áhrif á leigufjárhæðir eða búseturéttargreiðslur.]³⁾

□ Ráðherra setur nánari reglur⁴⁾ um framkvæmd þessa ákvæðis að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs.⁵⁾

¹⁾ L. 138/2008, 2. gr. ²⁾ L. 125/2008, 13. gr. ³⁾ L. 107/2009, 9. gr. ⁴⁾ Rg. 584/2001, sbr. 954/2008. Rgl. 585/2008. ⁵⁾ L. 77/2001, 4. gr.

■ 49. gr. Gjaldtaka.

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ ákvarðar með reglugerð,²⁾ að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs, lán-tökugjöld, gjöld vegna innheimtu af lánnum stofnunarinnar sem eru í vanskilum og gjöld vegna skuldbreytinga, veðleyfa og veðbandslausna, svo og gjöld vegna annarrar sambærilegrar þjónustu. Heimilt er að jafna kostnaði niður á skuldara þannig að búseta hafi ekki áhrif á kostnaðinn.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 1016/2005, sbr. 504/2008.

■ 50. gr. Reglugerð.

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ setur með reglugerð²⁾ nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ Rg. 783/1998, sbr. 395/2001. Rg. 459/1999. Rg. 584/2001. Rg. 873/2001, sbr. 56/2009. Rg. 656/2002, sbr. 1180/2005 og 476/2007. Rg. 1016/2005, sbr. 504/2008. Rg. 57/2009. Rg. 359/2010.

■ 51. gr. Viðurlög.

□ Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim geta varðað sektum.

XII. kafli. Gildistaka og lagaskil.

■ 52. gr. Gildistaka.

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1999.

□ Við gildistöku laganna falla úr gildi lög nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins. Þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði I til bráðabirgða skulu þó halda gildi sínu. Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði II til bráðabirgða og snerta innlausn félagslegra íbúða og útreikning innlausnarverðs. Enn fremur halda gildi sínu þau ákvæði sem vísað er til í ákvæði IV til bráðabirgða og varða réttarstöðu eigenda félagslegra íbúða, svo og þær greinar sem vísað er til í ákvæði V til bráðabirgða og snerta réttarstöðu þeirra sem gert hafa samninga um leigu á félagslegum leigubúðum og kaupleigubúðum. Loks skulu þau ákvæði laga nr. 97/1993, sem vísað er til í ákvæði til bráðabirgða VII um meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir, halda gildi sínu.

□ Við gildistöku laga þessara skal [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ gefa út þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem halda skulu gildi sínu skv. 2. mgr.

□ Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skulu ákvæði 13. gr. um skipan húsnæðisstofnda öðlast gildi þegar í stað. Frá sama tíma fellur úr gildi 39. gr. laga nr. 97/1993. Ákvæði 55. gr. um undirbúningsnefnd og 56. gr. um matsnefnd öðlast gildi þegar í stað. [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skal skipa nefndir þessarar eigi síðar en 1. júní 1998.

□ Ákvæði 1. mgr. í ákvæði til bráðabirgða VII öðlast gildi þegar í stað.

□ Við gildistöku laganna skal Húsnæðisstofnun ríkisins lögð niður. Íbúðalánasjóður skal þá taka við hlutverki, réttindum, öllum eignum, skyldum og skuldbindingum Húsnæðisstofnunar ríkisins.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ 53. gr. Sameining sjóða.

□ Við gildistöku laga þessara skulu Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna lagðir niður og sameinaðir. Frá sama tíma tekur Íbúðalánasjóður við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Réttindi og undanþágur sem Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna njóta samkvæmt gildandi lögum skulu taka til Íbúðalánasjóðs.

□ Greiðslu- og vistunarstaður skuldaskjala, sem eru í eigu eða til innheimtu hjá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna, verður hjá Íbúðalánasjóði þegar hann tekur til starfa. Íbúðalánasjóður tekur við öllum réttindum og öllum skyldum tengdum skuldaskjöllum í eigu þeirra eða aðild að dómsmálum sem þeir reka eða rekin eru gegn þeim. Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna skulu birta tvær auglýsingar þessa efnis í Lögbirtingablaðinu. Skulu þær birtast með u.þ.b. tveggja vikna millibili, hin fyrri a.m.k. 30 dögum áður en Íbúðalánasjóður tekur til starfa. Ákvæði í veðskuldabréfum, sem gefin hafa verið út vegna lána úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna, skulu að öðru leyti halda gildi sínu.

□ Við gildistöku laga þessara skal Tryggingarsjóður vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga nr. 97/1993 lagður niður. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal frá sama tíma taka við og varðveita sérstaklega framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga sem runnið hafa til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla. Jafnframt tekur Íbúðalánasjóður við því hlutverki að bæta meðan þörf gerist byggingargalla sem ekki teljast eðlilegt viðhald á íbúðum sem slíkir aðilar hafa byggt og af hefur verið greitt tryggingagjald. Þegar framangreindu hlutverki Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla telst lokið skulu þeir fjármunir sem þá standa eftir endurgreiddir þeim framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins.

□ Við gildistöku laga þessara tekur varasjóður skv. X. kafla laga þessara og ákvæði til bráðabirgða VIII við þeim hluta sveitarfélaga sem þau hafa lagt til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

■ 54. gr. Skipun stjórnar.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal skipuð í fyrsta sinn frá og með 1. janúar 1999. Á sama tíma lýkur skipunartíma núverandi húsnæðismálastjórnar og til starfa tekur stjórn Íbúðalánasjóðs samkvæmt þessum lögum.

■ **55. gr. Undirbúningsnefnd.**

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skipar fimm manna undirbúningsnefnd til þess að annast undirbúning og nauðsynlegar aðgerðir vegna stofnunar Íbúðalánasjóðs og yfirtöku réttinda og skyldna samkvæmt lögum þessum. Nefndin skal hafa heimild til þess að gera hvers kyns löggæringa, sem eru nauðsynlegir vegna fyrirhugaðrar starfrækslu Íbúðalánasjóðs. Við gildistöku laga þessara skal Íbúðalánasjóður bundinn við þá löggæringa. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

□ Undirbúningsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni alla nauðsynlega aðstoð sem hún óskar eftir.

□ Kostnaður við störf undirbúningsnefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ **56. gr. Matsnefnd.**

□ [Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ skipar nefnd þriggja óvillhallra manna til þess að leggja mat á allar eignir og skuldir Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins, Byggingarsjóðs verkamanna og annarra sjóða sem Húsnæðisstofnun ríkisins fer með eða varðveitir. Niðurstöður nefndarinnar skulu liggja fyrir í síðasta lagi 1. mars 1999. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

□ Matsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni nauðsynlega aðstoð.

□ Kostnaður við störf nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I. Ákvæði laga nr. 97/1993.**

□ Þrátt fyrir ákvæði laga þessara skulu eftirtalin ákvæði laga nr. 97/1993, með síðari breytingum, ásamt fyrirsögnum einstakra greina, halda gildi sínu, að því er snertir lán sem veitt hafa verið úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna og eftir því sem við getur átt: 2.–4. mgr. 16. gr., 36. gr., 44. gr., 46. gr., 9.–13. mgr. 52. gr., 3. og 4. mgr. 58. gr. a, 64. gr., 2. mgr. 68. gr., 77. gr., 79. gr., 1., 3. og 4. mgr. 82. gr., 83.–86. gr., 93. gr. a og ákvæði IV til bráðabirgða í þeim lögum, þó með þeim takmörkunum sem fram koma í lögum þessum.

□ Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæðum til bráðabirgða II, IV, V og VII í lögum þessum.

□ Telji aðili sem borið getur réttindi og skyldur samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða II–V og VII á rétt sinn hallað af hálfu húsnæðisnefndar eða sveitarstjórnar, þar sem slík nefnd er ekki starfandi, við framkvæmd á þeim ákvæðum getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til [úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála]¹⁾ skv. IX. kafla laga þessara.

¹⁾ L. 66/2010, 20. gr.

■ **II. Innlausn eldri íbúða.**

□ Með íbúðir sem sveitarfélög hafa innleyst og ekki hefur verið endurúthlutað á grundvelli eldri laga við gildistöku laga þessara og íbúðir sem sveitarfélög innleysa eftir gildistöku laga þessara skal farið samkvæmt lögum þessum.

□ Kaupskylda sveitarfélags eða annars framkvæmdaraðila sem kann að vera til staðar eftir að félagsleg íbúð hefur verið innleyst fellur niður eftir það.

□ Ákveði sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili að nýta sér forkaupsrétt á félagslegri íbúð eða kaupleiguíbúð, sem boðin er til sölu, fellur slíkur réttur niður eftir að íbúð hefur verið ráðstafað á ný. Sveitarstjórn eða framkvæmdaraðili skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

□ Kaupskylda sveitarfélags við nauðungarsölu íbúðar skv. 86. gr. laga nr. 97/1993 skal ekki vara lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals.

□ Á meðan kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga á félagslegu húsnæði varir samkvæmt ákvæðum laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, skulu húsnæðisnefndir, þar sem þær eru starfandi, annast meðferð mála vegna þeirra íbúða sem ganga til sveitarfélaga.

□ Um útreikning á innlausnarverði félagslegra íbúða, sem sveitarfélög leysa til sín skv. 1. mgr., skal beita fyrirmælum 1. og 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993. Hafi íbúð verið byggð eftir gildistöku laga nr. 51/1980 skal enn fremur gæta ákvæða 1. og 2. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, en annars 1.–3. og 8. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993, hafi íbúðin verið byggð fyrir gildistöku fyrrnefndra laga. Um íbúðir á vegum Byggingarfélag verkamanna fer eftir ákvæðum 90. gr. laga nr. 97/1993. Stjórn varasjóðs skv. 43. gr. laga þessara skal fjalla um heimildir húsnæðisnefnda skv. 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993.

■ **III. Ráðstöfun innleysta íbúða.**

□ Íbúð sem sveitarstjórn hefur leyst til sín samkvæmt ákvæðum eldri laga getur hún ráðstafað þannig:

1. Sveitarstjórn getur ákveðið að selja íbúðina á almennum markaði. Áður skal hún greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins.

2. [Sveitarstjórn getur ákveðið að leigja íbúðina út. Áður skal sveitarstjórn greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins eða leita eftir samþykki Íbúðalánasjóðs á yfirtöku lána úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins. Sveitarstjórn sem greitt hefur upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins skal eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara. Þá skal sveitarstjórn sem yfirtekur lán úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara sem má nema mismun á áhvílandi lánunum og allt að 90% af innlausnarverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs getur þó aldrei orðið hærri en 90% af innlausnarverði íbúðar.]¹⁾

□ Á næstu tveimur árum eftir gildistöku laga þessara er sveitarfélögum heimilt eftir tillögu húsnæðisnefnda sveitarfélaga að ákveða að tiltekinn hluti árlegra viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleysta íbúða, enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði íbúða á viðkomandi svæði.

¹⁾ L. 77/2001, 5. gr.

■ **IV. Sala og ráðstöfun eignaríbúða.**

□ [[Félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ er heimilt þrátt fyrir ákvæði til bráðabirgða I og II og gildandi ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, að staðfesta ósk sveitarfélags um að aflétt verði kaupskyldu og forkaupsrétti viðkomandi sveitarfélags. Slík framkomin ályktun sveitarfélagsins verður að taka til allra félagslegra eignaríbúða innan viðkomandi sveitarfélags. Hafi sveitarfélag fengið slíka stað-

festingu ráðherra getur eigandi félagslegrar eignaríbúðar farið fram á að kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélags verði ekki virk og selt íbúð sína á almennum markaði.

□ Heimildarákvæði þetta hefur ekki áhrif á rétt eigenda félagslegra eignaríbúða til að óska sérstaklega eftir því að sveitarfélög leysi til sín félagslegar eignaríbúðir sem kaupskylda samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I og II í lögum þessum hvílir á né þegar um nauðungarsölu á félagslegum eignaríbúðum er að ræða.

□ Áður en íbúð er seld á almennum markaði skal eigandi íbúðarinnar greiða upp skuld við framkvæmdaraðila og þau lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna.

□ Um réttarstöðu eigenda félagslegra eignaríbúða fer að öðru leyti eftir því sem mælt er fyrir um í 70.–71. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, eftir því sem við getur átt og með þeim takmörkunum sem í lögum þessum greinir.²⁾

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr. ²⁾ L. 86/2002, 3. gr.

■ V. Leigu- og kaupleiguíbúðir.

□ Samningar, sem einstaklingar hafa gert um félagslegar leigubúðir, halda gildi sínu. Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga. Um leigugjald gilda ákvæði 73. gr. laga nr. 97/1993.

□ Samningar, sem einstaklingar hafa gert um kaupleiguíbúðir, halda gildi sínu. Um réttarstöðu slíkra aðila og um samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 72. gr., 2., 3., 5. og 6. mgr. 73. gr. og 76. gr. laga nr. 97/1993 með þeim takmörkunum þó sem í lögum þessum greinir.

□ Einstaklingur, sem hefur kauprétt vegna íbúðar sem hann hefur á leigu, sbr. 1. mgr. 73. gr. laga nr. 97/1993, heldur þeim rétti. Um lánveitingar og lánskjör vegna slíkra kaupa fer eftir ákvæðum laga þessara.

■ VI. Framkvæmdaíbúðir.

□ Framkvæmdalánssamningar, sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur gert fyrir gildistöku laga þessara skv. 58. gr. laga nr. 97/1993, skulu halda gildi sínu.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal staðfesta lok framkvæmda og byggingarkostnað íbúða, sem fullgerðar eru eftir gildistöku laga þessara, með úttekt sinni.

□ Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili skal skila lokauppgjöri á byggingarkostnaði innan mánaðar frá því er framkvæmdalánssamningur rann út eða lokaúttekt fór fram.

□ Að uppfylltu ákvæði 3. mgr. skulu greiddar eftirstöðvar framkvæmdaláns sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur veitt.

□ Um ráðstöfun íbúða samkvæmt þessu ákvæði sem koma til afhendingar eftir gildistöku laga þessara fer eftir því sem segir í ákvæði til bráðabirgða VII.

■ VII. Meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir.

□ Úthlutanir íbúða sem farið hafa fram og samningar sem gerðir hafa verið við einstaklinga um félagslegar eignaríbúðir fyrir 15. júní 1998 skulu halda gildi sínu. Um meðferð slíkra íbúða, lánveitingar, réttarstöðu aðila og samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 42. gr., 43. gr., 51. gr., 1.–8. mgr. 52. gr., 2. mgr. 54. gr., 2. mgr. 56. gr., 57. gr., 58. gr., 1. og 2. mgr. 58. gr. a, 59.–61. gr., 64. gr., 1. mgr. 68. gr., 69. gr. og 78. gr. laga nr. 97/1993.

□ Með allar aðrar félagslegar eignaríbúðir sem eru á framkvæmdarstigi eða eru til endurúthlutunar við gildistöku laga þessara og ekki hefur verið úthlutað til einstaklinga fyrir 15. júní 1998 skal farið á grundvelli laga þessara hafi uppgjör og lánveitingar samkvæmt eldri lögum ekki verið lokið fyrir gildistöku laga þessara.

□ Um kaupskyldu, forkaupsrétt og ráðstöfun félagslegra eignaríbúða gilda fyrirmæli ákvæðis til bráðabirgða II og IV.

■ VIII. Varasjóður.

□ [Í varasjóð húsnæðismála skv. X. kafla laga þessara skulu renna:

1. Eignir, réttindi og skyldur eldri varasjóðs.

2. Framlög sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 53. gr. laganna. Heimilt er varasjóði húsnæðismála að ráðstafa fyrirbyggjandi fjármunum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla til verkefna varasjóðs húsnæðismála. Í staðinn ábyrgist hinn nýstofnaði sjóður samþykktar útgreiðslur vegna byggingargalla félagslegra íbúða til ársins 2013.

3. Framlög ríkissjóðs. Samkvæmt sérstöku rammasamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga leggur ríkið fram 60 milljónir króna á ári til verkefnis varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. [Samkomulag þetta gildir til og með árinu 2009.]¹⁾

4. Framlög frá sveitarfélögum samkvæmt sérstöku rammasamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. Framlög sveitarfélaganna innheimtir [félags- og tryggingamálaráðuneytið]²⁾ með því að draga þau frá úthlutun til þeirra úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála annast innheimtu hjá þeim sveitarfélögum er ekki fá greiðslur úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.]³⁾

[5. Ráðgjafarnefnd varasjóðsins verði heimilt á árunum 2005, 2006 og 2007 að nýta 280 milljónir króna á ári af fjármunum skv. 3. tölul. 1. mgr. 44. gr. til verkefna skv. 1. og 2. tölul. sömu málsgreinar. Einnig verði varasjóðnum heimilt að nýta hluta þessara fjármuna til að aðstoða við úreldingu íbúða í eigu sveitarfélaga, á grundvelli reglugerðar⁴⁾ um [félags- og tryggingamálaráðherra]⁵⁾ setur að fenginni umsögn Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga.]¹⁾

¹⁾ L. 137/2005, 2. gr., sbr. einnig 3. gr. s.l. ²⁾ L. 66/2010, 16. gr. ³⁾ L. 86/2002, 4. gr. ⁴⁾ Rg. 656/2002, sbr. 476/2007. ⁵⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ IX. Könnun á leigumarkaði.

□ Við samþykkt laga þessara skal [félags- og tryggingamálaráðherra]¹⁾ í samráði við fulltrúa sveitarfélaga, aðra félagslega byggingaraðila, ASÍ og BSRB vinna að úttekt á leigumarkaði hér á landi og kanna þörf fyrir leigubúðir næstu ár. Á grundvelli samstarfs þessara aðila skal lögð fram framkvæmdaáætlun sem framlög ríkisins og sveitarfélaga skulu taka mið af í framtíðinni. Á meðan unnið er að áætlanagerð þessari og til ársloka 2000 er heimilt að veita lán til leigubúða, sbr. VIII. kafla laga þessara, með óbreyttum lánskjörum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætluðum kostnaði.

¹⁾ L. 66/2010, 15. gr.

■ [X. Frá 1. júlí 2004 til 15. september 2004 skiptir Íbúðalánasjóður fasteignaveðbréfum, sem skiptanleg eru fyrir húsbref úr 1. eða 2. flokki 2001, fyrir peninga. Kröfuhafi fær greitt nafnverð fasteignaveðbréfsins auk áfallinna verðbóta og vaxta að frádregnu lántökugjaldi. Öll lán í húsbrefakerfinu sem ekki hafa hlotið lokaafgreiðslu fyrir 1. júlí 2004 verða afgreidd skv. VI. kafla laganna.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að hefja útgáfu og sölu íbúðabréfa fyrir 1. júlí 2004 og skal þá við gerð skilmála, útgáfu og sölu bréfanna gætt ákvæða 11., 13. og 15. gr. laga þessara og verða bréfin hluti af heildarútgáfu íbúðabréfa. Þá er Íbúðalánasjóði þegar heimilt að bjóða eigendum húsbrefa og

húsnæðisbréfa að skipta á þeim fyrir íbúðabréf. Stjórn Íbúðalánasjóðs ákveður á hvaða kjörum skipti verða boðin og tilkynnir það með hæfilegum fyrirvara.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, brbák. I.

■ [XI. Íbúðalánasjóður tekur yfir öll réttindi og skyldur húsnæðisbréfa sem kveðið er á um í lögum og reglugerðum. Fasteignaveðbréf sem skiptanleg voru fyrir húsnæðisbréfa halda gildi sínu, sbr. þó 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I með lögum þessum.

□ Húsnæðisbréf og húsnæðisbréf sem gefin hafa verið út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða halda gildi sínu. Skilmálar þegar útgefinna bréfa halda gildi sínu út lánstíma þeirra. Sama gildir um mismunandi flokka húsnæðisbréfa.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að yfirfæra eldri flokka húsnæðisbréfa í rafréf samkvæmt lögum um rafræna eignarskráningu verðbréfa, nr. 131/1997.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, brbák. II.

■ [XII. Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir og vexti af

keyptum fasteignaveðbréfum, sem skipt var fyrir húsnæðisbréfa, og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsnæðisbréfa eftir hlutkesti eða til endurlána.

□ Skuldurum fasteignaveðbréfa sem skipt hefur verið fyrir húsnæðisbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er heimilt að innleysa útgefin húsnæðisbréfa eftir hlutkesti, sbr. 1. mgr., eða kaupa húsnæðisbréfa á markaði í endurkaupaútböðum. Íbúðalánasjóði er heimilt að færa út úr bókhaldi sínu þau húsnæðisbréfa sem sjóðurinn kann að eignast.

□ Útdráttur húsnæðisbréfa skal fara fram í umsjá sýslumanns. Vegna rafrænt skráðra húsnæðisbréfa skal endurgreiðslan vera hlutfallslega jöfn innan viðkomandi flokks.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, brbák. III.

■ [XIII. Við eigendaskipti á íbúð, sem á hvílir viðbótarlán, skal leita samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku nýs eiganda á þeim lánum sem ætlað er að hvíla áfram á eigninni. Að öðrum kosti hefur sjóðurinn heimild til að gjaldfella lánið.]¹⁾

¹⁾ L. 120/2004, 10. gr.

REGLUGERÐ

um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði.

1. gr.

Tilgangur.

Íbúðalánasjóði er heimilt að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði hér á landi, enda séu kaupin til þess fallin að tryggja öryggi lána á íbúðalánamarkaði og hagsmuni lántakenda. Ekki þarf að leita samþykkis skuldara fyrir kaupum Íbúðalánasjóðs á skuldabréfi.

2. gr.

Umsókn fjármálafyrirtækis.

Íbúðalánasjóði er heimilt að ganga til samninga um kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækis sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði eftir að fjármálafyrirtæki hefur óskað þess með skriflegri umsókn.

3. gr.

Verðlagning skuldabréfa.

Íbúðalánasjóður skal leggja sjálfstætt mat á verðmæti þeirra skuldabréfa sem sjóðnum eru boðin til kaups. Við verðmat skuldabréfa skal sjóðurinn m.a. taka mið af greiðslustöðu skuldara, veðsetningarhlutfalli íbúðarhúsnæðis þegar bréf er yfirtekið, vanskilum skuldabréfs og kjörum bréfanna þannig að verðlagning skuldabréfasafnsins endurspegli markaðsverðmæti þeirra. Skulu samningsskilmálar og kaupverð jafnframt miða að því að lágmarka útlánaáhættu sjóðsins.

Við yfirtöku skuldabréfa í erlendri mynt skal gengisáhætta sjóðsins metin sérstaklega og tillit tekið til hennar við verðlagningu bréfanna.

4. gr.

Samkomulag um kaup skuldabréfa.

Íbúðalánasjóður skal synja umsókn fjármálafyrirtækis ef ekki næst samkomulag um samningsskilmála og kaupverð, sbr. 3. gr., sem telst fullnægjandi með hliðsjón af útlánaáhættu Íbúðalánasjóðs, sbr. 3. gr.

Stjórn Íbúðalánasjóðs getur sett nánari reglur, sem ráðherra staðfestir, um meðferð umsókna og lánasamninga sem gerðir eru á grundvelli umsókna skv. 2. gr.

5. gr.

Endurgjald fyrir skuldabréf.

Endurgjald fyrir skuldabréf sem Íbúðalánasjóður kaupir skal að jafnaði vera í formi íbúðabréfa.

Endurgjald fyrir skuldabréf í erlendri mynt sem Íbúðalánasjóður kaupir skal vera í formi íbúðabréfa sem gefin eru út í erlendri mynt.

Stjórn Íbúðalánasjóðs getur sett nánari reglur, sem ráðherra staðfestir, um það hvernig endurgjaldi fyrir skuldabréfin til fjármálafyrirtækja skuli háttað.

6. gr.

Samkomulag um afgreiðslu og innheimtu lána.

Íbúðalánasjóði er heimilt við kaup á skuldabréfum að gera samkomulag við viðkomandi fjármálafyrirtæki um að það sjái áfram um afgreiðslu og innheimtu þeirra skuldabréfalána sem Íbúðalánasjóður kaupir af fyrirtækinu.

7. gr.

Staða lántakanda.

Við yfirtöku skuldabréfalána fjármálafyrirtækja fær Íbúðalánasjóður stöðu lánveitanda gagnvart lántakendum viðkomandi skuldabréfalána og hafa lántakendur eftir það sömu réttindi og skyldur gagnvart Íbúðalánasjóði og aðrir lántakendur hjá sjóðnum.

Kjör og skilmálar skuldabréfalána gagnvart lántakendum sem Íbúðalánasjóður yfirtekur skulu vera óbreytt frá því sem var fyrir yfirtöku Íbúðalánasjóðs á láninu eftir því sem við getur átt.

Sé skuldabréfalán í erlendri mynt yfirtekið skal skuldbinding lántakanda vera áfram í erlendri mynt.

8. gr.

Reglugerð þessi sem sett er með stoð í 2. mgr. 15. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, sbr. V. kafla laga nr. 125/2008 um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl., öðlast þegar gildi.

Félags- og tryggingamálaráðuneytinu, 26. nóvember 2008.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Ágúst Geir Ágústsson.

1944 nr. 33 17. júní Stjórnarskrá lýðveldisins Íslands

Tók gildi 17. júní 1944. Breytt með 1. 51/1959 (tóku gildi 20. ágúst 1959), 1. 9/1968 (tóku gildi 24. apríl 1968), 1. 65/1984 (tóku gildi 13. júní 1984), 1. 56/1991 (tóku gildi 31. maí 1991), 1. 97/1995 (tóku gildi 5. júlí 1995), 1. 100/1995 (tóku gildi 5. júlí 1995) og 1. 77/1999 (tóku gildi 1. júlí 1999).

I.

- **1. gr.** Ísland er lýðveldi með þingbundinni stjórn.
- **2. gr.** Alþingi og forseti Íslands fara saman með löggjafarvaldið. Forseti og önnur stjórnarvöld samkvæmt stjórnarskrá þessari og öðrum landslögum fara með framkvæmdarvaldið. Dómendur fara með dómvaldið.

II.

- **3. gr.** Forseti Íslands skal vera þjóðkjörinn.
- **4. gr.** Kjörgengur til forseta er hver 35 ára gamall maður, sem fullnægir skilyrðum kosningarréttar til Alþingis, að fráskildu búsetuskilyrðinu.
- **5. gr.** Forseti skal kjörinn beinum, leynilegum kosningum af þeim, er kosningarrétt hafa til Alþingis. Forsetaefni skal hafa meðmæli minnst 1500 kosningarbærra manna og mest 3000. Sá, sem flest fær atkvæði, ef fleiri en einn eru í kjöri, er rétt kjörinn forseti. Ef aðeins einn maður er í kjöri, þá er hann rétt kjörinn án atkvæðagreiðslu.
- Að öðru leyti skal ákveða með lögum um framboð og kjör forseta, og má þar ákveða, að tiltekin tala meðmælenda skuli vera úr landsfjórðungi hverjum í hlutfalli við kjósendatölu þar.
- **6. gr.** Kjörtímabil forseta hefst 1. ágúst og endar 31. júlí að 4 árum liðnum. Forsetakjör fer fram í júní- eða júlímánuði það ár, er kjörtímabil endar.
- **7. gr.** Nú deyr forseti eða lætur af störfum, áður en kjörtíma hans er lokið, og skal þá kjósa nýjan forseta til 31. júlí á fjórða ári frá kosningu.
- **8. gr.** Nú verður sæti forseta lýðveldisins laust eða hann getur ekki gegnt störfum um sinn vegna dvalar erlendis, sjúkleika eða af öðrum ástæðum, og skulu þá forsætisráðherra, forseti . . . ¹⁾ Alþingis og forseti hæstaréttar fara með forseta- vald. Forseti . . . ¹⁾ Alþingis stýrir fundum þeirra. Ef ágrein- ingur er þeirra í milli, ræður meiri hluti.

¹⁾ L. 56/1991, 1. gr.

- **9. gr.** Forseti lýðveldisins má ekki vera alþingismaður né hafa með höndum launuð störf í þágu opinberra stofnana eða einkaafvinnufyrirtækja.
- Ákveða skal með lögum greiðslur af ríkisfé til forseta og þeirra, sem fara með forseta- vald. Óheimilt skal að lækka greiðslur þessar til forseta kjörtímabil hans.
- **10. gr.** Forsetinn vinnur eið eða drengskaparheit að stjórnarskránni, er hann tekur við störfum. Af eiðstaf þessum eða heiti skal gera tvö samhljóða frumrit. Geymir Alþingi annað, en þjóðskjalasafnið hitt.
- **11. gr.** Forseti lýðveldisins er ábyrgðarlaus á stjórnarat- höfnum. Svo er og um þá, er störfum hans gegna.
- Forseti verður ekki sóttur til refsingar, nema með sam- þykki Alþingis.
- Forseti verður leystur frá embætti, áður en kjörtíma hans er lokið, ef það er samþykkt með meiri hluta atkvæða við þjóðaratkvæðagreiðslu, sem til er stofnað að kröfu Alþingis, enda hafi hún hlotið fylgi $\frac{3}{4}$ hluta þingmanna . . . ¹⁾ Þjóðarat- kvæðagreiðslan skal þá fara fram innan tveggja mánaða, frá því að krafan um hana var samþykkt á Alþingi, og gegnir for-

seti eigi störfum, frá því að Alþingi gerir samþykkt sína, þar til er úrslit þjóðaratkvæðagreiðslunnar eru kunn.

- Nú hlýtur krafa Alþingis eigi samþykki við þjóðarat- kvæðagreiðsluna, og skal þá Alþingi þegar í stað rofið og efnt til nýrra kosninga.

¹⁾ L. 56/1991, 2. gr.

- **12. gr.** Forseti lýðveldisins hefur aðsetur í Reykjavík eða nágrenni.
- **13. gr.** Forsetinn lætur ráðherra framkvæma vald sitt.
- Ráðuneytið hefur aðsetur í Reykjavík.
- **14. gr.** Ráðherrar bera ábyrgð á stjórnarframkvæmdum öllum. Ráðherraábyrgð er ákveðin með lögum. Alþingi getur kært ráðherra fyrir embættisrekstur þeirra. Landsdómur dæmir þau mál.
- **15. gr.** Forsetinn skipar ráðherra og veitir þeim lausn. Hann ákveður tölu þeirra og skiptir störfum með þeim.
- **16. gr.** Forseti lýðveldisins og ráðherrar skipa ríkisráð, og hefur forseti þar forsæti.
- Lög og mikilvægar stjórnarráðstafanir skal bera upp fyrir forseta í ríkisráði.
- **17. gr.** Ráðherrafundi skal halda um nýmæli í lögum og um mikilvæg stjórnarmálefni. Svo skal og ráðherrafund halda, ef einhver ráðherra óskar að bera þar upp mál. Fund- unum stjórnar sá ráðherra, er forseti lýðveldisins hefur kvatt til forsætis, og nefnist hann forsætisráðherra.
- **18. gr.** Sá ráðherra, sem mál hefur undirritað, ber það að jafnaði upp fyrir forseta.
- **19. gr.** Undirskrift forseta lýðveldisins undir löggjafarmál eða stjórnarerindi veitir þeim gildi, er ráðherra ritar undir þau með honum.
- **20. gr.** Forseti lýðveldisins veitir þau embætti, er lög mæla.
- Engan má skipa embættismann, nema hann hafi íslensk- an ríkisborgararétt. Embættismaður hver skal vinna eið eða drengskaparheit að stjórnarskránni.
- Forseti getur vikið þeim frá embætti, er hann hefur veitt það.
- Forseti getur flutt embættismenn úr einu embætti í ann- að, enda missi þeir einskis í af embættistekjum sínum, og sé þeim veittur kostur á að kjósa um embættaskiptin eða lausn frá embætti með lögmæltum eftirlaunum eða lögmæltum elli- styrk.
- Með lögum má undanskilja ákveðna embættismanna- flokka auk embættismanna þeirra, sem taldir eru í 61. gr.
- **21. gr.** Forseti lýðveldisins gerir samninga við önnur ríki. Þó getur hann enga slíka samninga gert, ef þeir hafa í sér fól- gið afsal eða kvaðir á landi eða landhelgi eða ef þeir horfa til breytinga á stjórnarhögum ríkisins, nema samþykki Alþingis komi til.
- **22. gr.** [Forseti lýðveldisins stefnir saman Alþingi eigi síðar en tíu vikum eftir almennar alþingiskosningar. Forset- inn setur reglulegt Alþingi ár hvert.]¹⁾
- ¹⁾ L. 56/1991, 3. gr.
- **23. gr.** Forseti lýðveldisins getur frestað fundum Alþing- is tiltekinn tíma, þó ekki lengur en tvær vikur og ekki nema einu sinni á ári. Alþingi getur þó veitt forseta samþykki til afbrigða frá þessum ákvæðum.
- [Hafi Alþingi verið frestað getur forseti lýðveldisins eigi að síður kvatt Alþingi saman til funda ef nauðsyn ber til. For- seta er það og skylt ef ósk berst um það frá meiri hluta alþing- ismanna.]¹⁾
- ¹⁾ L. 56/1991, 4. gr.

■ **24. gr.** Forseti lýðveldisins getur rofið Alþingi, og skal þá stofnað til nýrra kosninga, [áður en 45 dagar eru liðnir frá því er gert var kunnugt um þingrofið],¹⁾ enda komi Alþingi saman eigi síðar en [tíu vikum]¹⁾ eftir, að það var rofið. [Alþingismenn skulu halda umboði sínu til kjördags.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 5. gr.

■ **25. gr.** Forseti lýðveldisins getur látið leggja fyrir Alþingi frumvörp til laga og annarra samþykktar.

■ **26. gr.** Ef Alþingi hefur samþykkt lagafrumvarp, skal það lagt fyrir forseta lýðveldisins til staðfestingar eigi síðar en tveim vikum eftir að það var samþykkt, og veitir staðfestingin því lagagildi. Nú synjar forseti lagafrumvarpi staðfestingar, og fær það þó engu að síður lagagildi, en leggja skal það þá svo fljótt sem kostur er undir atkvæði allra kosningarbærra manna í landinu til samþykktar eða synjunar með leynilegri atkvæðagreiðslu. Lögín falla úr gildi, ef samþykkis er synjað, en ella halda þau gildi sínu.

■ **27. gr.** Birta skal lög. Um birtingarháttu og framkvæmd laga fer að landslögum.

■ **28. gr.** Þegar brýna nauðsyn ber til, getur forsetinn gefið út bráðabirgðalög [er Alþingi er ekki að störfum].¹⁾ Ekki mega þau þó ríða í bág við stjórnarskrána. Ætíð skulu þau lögd [fyrir Alþingi þegar er það er saman komið á ný].¹⁾

□ [Samþykki Alþingi ekki bráðabirgðalög, eða ljúki ekki afgreiðslu þeirra innan sex vikna frá því að þingið kom saman, falla þau úr gildi.]¹⁾

□ Bráðabirgðafjárlög má ekki gefa út, ef Alþingi hefur samþykkt fjárlög fyrir fjárhagstímabilið.

¹⁾ L. 56/1991, 6. gr.

■ **29. gr.** Forsetinn getur ákveðið, að saksókn fyrir afbrot skuli niður falla, ef ríkar ástæður eru til. Hann náðar menn og veitir almenna uppgjöf saka. Ráðherra getur hann þó eigi leyst undan saksókn né refsingu, sem landsdómur hefur dæmt, nema með samþykki Alþingis.

■ **30. gr.** Forsetinn veitir, annaðhvort sjálfur eða með því að fela það öðrum stjórnvöldum, undanþágur frá lögum samkvæmt reglum, sem farið hefur verið eftir hingað til.

III.

■ **31. gr.** [Á Alþingi eiga sæti 63 þjóðkjörnir þingmenn, kosnir leynilegri hlutbundinni kosningu til fjögurra ára.

□ Kjördæmi skulu vera fæst sex en flest sjö. Mörk þeirra skulu ákveðin í lögum, en þó er heimilt að fela landskjörstjórn að ákveða kjördæmamörk í Reykjavík og nágrenni.

□ Í hverju kjördæmi skulu vera minnst sex kjördæmissæti sem úthluta skal á grundvelli kosningaúrslita í kjördæminu. Fjöldi þingsæta í hverju kjördæmi skal að öðru leyti ákveðin í lögum, sbr. þó 5. mgr.

□ Öðrum þingsætum en kjördæmissætum skal ráðstafa í kjördæmi og úthluta þeim til jöfnunar milli stjórn málasamtaka þannig að hver samtök fái þingmannatölu í sem fyllstu samræmi við heildaratkvæðatölu sína. Þau stjórn málasamtök koma þó ein til álita við úthlutun jöfnunarsæta sem hlotið hafa minnst fimm af hundraði af gildum atkvæðum á landinu öllu.

□ Ef kjósendur á kjörskrá að baki hverju þingsæti, að meðtöldum jöfnunarsætum, eru eftir alþingiskosningar helmingi færri í einu kjördæmi en einhverju öðru kjördæmi skal landskjörstjórn breyta fjölda þingsæta í kjördæmum í því skyni að draga úr þeim mun. Setja skal nánari fyrirmæli um þetta í lög.

□ Breytingar á kjördæmamörkum og tilhögun á úthlutun

þingsæta, sem fyrir er mælt í lögum, verða aðeins gerðar með samþykki $\frac{2}{3}$ atkvæða á Alþingi.]¹⁾

¹⁾ L. 77/1999, 1. gr.

■ **32. gr.** [Alþingi starfar í einni málstofu.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 7. gr.

■ **33. gr.** [Kosningarrétt við kosningar til Alþingis hafa allir sem eru 18 ára eða eldri þegar kosning fer fram og hafa íslenskan ríkisborgararétt. Lögheimili á Íslandi, þegar kosning fer fram, er einnig skilyrði kosningarréttar, nema undantekningar frá þeirri reglu verði ákveðnar í lögum um kosningar til Alþingis.

□ Nánari reglur um alþingiskosningar skulu settar í kosningalögum.]¹⁾

¹⁾ L. 65/1984, 2. gr.

■ **34. gr.** [Kjörgengur við kosningar til Alþingis er hver sá ríkisborgari sem kosningarrétt á til þeirra og hefur óflekkað mannorð.]¹⁾

□ [Hæstaréttardómarar eru þó ekki kjörgengir.]²⁾

¹⁾ L. 65/1984, 3. gr. ²⁾ L. 56/1991, 8. gr.

IV.

■ **35. gr.** [Reglulegt Alþingi skal koma saman ár hvert hinn fyrsta dag októbermánaðar eða næsta virkan dag ef helgidagur er og stendur til jafnlengdar næsta árs hafi kjörtímabil alþingismanna ekki áður runnið út eða þing verið rofið.

□ Samkomudegi reglulegs Alþingis má breyta með lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 9. gr.

■ **36. gr.** Alþingi er friðheilagt. Enginn má raska friði þess né frelsi.

■ **37. gr.** Samkomustaður Alþingis er jafnaðarlega í Reykjavík. Þegar sérstaklega er ástatt, getur forseti lýðveldisins skipað fyrir um, að Alþingi skuli koma saman á öðrum stað á Íslandi.

■ **38. gr.** [Rétt til að flytja frumvörp til laga og tillögur til ályktana hafa alþingismenn og ráðherrar.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 10. gr.

■ **39. gr.** [Alþingi]¹⁾ getur skipað nefndir [alþingismanna]¹⁾ til að rannsaka mikilvæg mál, er almenning varða. [Alþingi]¹⁾ getur veitt nefndum þessum rétt til að heimta skýrslur, munnlegar og bréflugar, bæði af embættismönnum og einstökum mönnum.

¹⁾ L. 56/1991, 11. gr.

■ **40. gr.** Engan skatt má á leggja né breyta né af taka nema með lögum. Ekki má heldur taka lán, er skuldbindi ríkið, né selja eða með öðru móti láta af hendi neina af fasteignum landsins né afnotarétt þeirra nema samkvæmt lagaheimild.

■ **41. gr.** Ekkert gjald má greiða af hendi, nema heimild sé til þess í fjárlögum eða fjárukalögum.

■ **42. gr.** Fyrir hvert reglulegt Alþingi skal, þegar er það er saman komið, leggja frumvarp til fjárlaga fyrir það fjárhagsár, sem í hönd fer, og skal í frumvarpinu fólgin greinargerð um tekjur ríkisins og gjöld.

□ . . . ¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 12. gr.

■ **43. gr.** [Endurskoðun á fjárreiðum ríkisins, stofnana þess og ríkisfyrirtækja skal fara fram á vegum Alþingis og í umboði þess eftir nánari fyrirmælum í lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 100/1995, 1. gr. sbr. 2. gr. s.l.

■ **44. gr.** [Ekkert lagafrumvarp má samþykkja fyrr en það hefur verið rætt við þrjár umræður á Alþingi.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 14. gr.

■ **45. gr.** [Reglulegar alþingiskosningar skulu fara fram eigi síðar en við lok kjörtímabils. Upphaf og lok kjörtímabils miðast við sama vikudag í mánuði, talið frá mánaðamótum.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 15. gr.

■ **46. gr.** Alþingi sker sjálft úr, hvort þingmenn þess séu löglega kosnir, svo og úr því, hvort þingmaður hafi misst kjörgengi.

■ **47. gr.** Sérhver nýr þingmaður skal vinna . . . ¹⁾ drengskaparheit að stjórnarskránni, þegar er kosning hans hefur verið tekin gild.

¹⁾ L. 56/1991, 16. gr.

■ **48. gr.** Alþingismenn eru eingöngu bundnir við sannfæringu sína og eigi við neinar reglur frá kjósendum sínum.

□ . . . ¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 17. gr.

■ **49. gr.** [Meðan Alþingi er að störfum má ekki setja neinn alþingismann í gæsluvarðhald eða höfða mál á móti honum án samþykkis þingsins nema hann sé staðinn að glæp.

□ Enginn alþingismaður verður krafinn reikningsskapar utan þings fyrir það sem hann hefur sagt í þinginu nema Alþingi leyfi.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 18. gr.

■ **50. gr.** Nú glatar alþingismaður kjörgengi, og missir hann þá rétt þann, er þingkosningin hafði veitt honum.

■ **51. gr.** Ráðherrar eiga samkvæmt embættisstöðu sinni sæti á Alþingi, og eiga þeir rétt á að taka þátt í umræðunum eins oft og þeir vilja, en gæta verða þeir þingskapa. Atkvæðisrétt eiga þeir þó því aðeins, að þeir séu jafnframt alþingismenn.

■ **52. gr.** [Alþingi kýs sér forseta og stýrir hann störfum þess.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 19. gr.

■ **53. gr.** [Eigi getur Alþingi gert samþykkt um mál nema meira en helmingur þingmanna sé á fundi og taki þátt í atkvæðagreiðslu.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 20. gr.

■ **54. gr.** [Heimilt er alþingismönnum, með leyfi Alþingis, að óska upplýsinga ráðherra eða svars um opinbert málefni með því að bera fram fyrirspurn um málið eða beiðast um það skýrslu.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 21. gr.

■ **55. gr.** [Eigi má Alþingi taka við neinu málefni nema einhver þingmanna eða ráðherra flytji það.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 22. gr.

■ **56. gr.** [Þyki Alþingi ekki ástæða til að gera aðra ályktun um eitthvert mál getur það vísað því til ráðherra.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 23. gr.

■ **57. gr.** Fundir . . . ¹⁾ Alþingis skulu haldnir í heyranda hljóði. Þó getur forseti eða svo margir þingmenn, sem til er tekið í þingsköpum, krafist, að öllum utanþingsmönnum sé vísað burt, og sker þá þingfundur úr, hvort ræða skuli málið í heyranda hljóði eða fyrir luktum dyrum.

¹⁾ L. 56/1991, 24. gr.

■ **58. gr.** [Þingsköp Alþingis skulu sett með lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 25. gr.

V.

■ **59. gr.** Skipun dómvaldsins verður eigi ákveðin nema með lögum.

■ **60. gr.** Dómendur skera úr öllum ágreiningi um embættistakmörk yfirvalda. Þó getur enginn, sem um þau leitar úr-

skurðar, komið sér hjá að hlýða yfirvaldsboði í bráð með því að skjóta málinu til dóms.

■ **61. gr.** Dómendur skulu í embættisverkum sínum fara einungis eftir lögum. Þeim dómendum, sem ekki hafa að auk umboðsstörf á hendi, verður ekki vikið úr embætti nema með dómi, og ekki verða þeir heldur fluttir í annað embætti á móti vilja þeirra, nema þegar svo stendur á, að verið er að koma nýrri skipun á dómstólana. [Þó má veita þeim dómara, sem orðinn er fullra 65 ára gamall, lausn frá embætti, en hæstaréttardómarar skulu eigi missa neins í af launum sínum.]¹⁾

¹⁾ L. 56/1991, 26. gr.

VI.

■ **62. gr.** Hin evangelíska lúterska kirkja skal vera þjóðkirkja á Íslandi, og skal ríkisvaldið að því leyti styðja hana og vernda.

□ Breyta má þessu með lögum.

■ **63. gr.** [Allir eiga rétt á að stofna trúfélög og iðka trú sína í samræmi við sannfæringu hvers og eins. Þó má ekki kenna eða fremja neitt sem er gagnstætt góðu siðferði eða allsherjarreglu.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 1. gr.

■ **64. gr.** [Enginn má neins í missa af borgaralegum og þjóðlegum réttindum fyrir sakir trúarbragða sinna, né heldur má nokkur fyrir þá sök skorast undan almennri þegnskyldu.

□ Öllum er frjálst að standa utan trúfélaga. Enginn er skyldur til að inna af hendi persónuleg gjöld til trúfélags sem hann á ekki aðild að.

□ Nú er maður utan trúfélaga og greiðir hann þá til Háskóla Íslands gjöld þau sem honum hefði ella borið að greiða til trúfélags síns. Breyta má þessu með lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 2. gr.

VII.

■ **65. gr.** [Allir skulu vera jafnir fyrir lögum og njóta mannréttinda án tillits til kynferðis, trúarbragða, skoðana, þjóðernisuppruna, kynþáttar, litarháttar, efnahags, ætternis og stöðu að öðru leyti.

□ Konur og karlar skulu njóta jafns réttar í hvívetna.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 3. gr.

■ **66. gr.** [Engan má svipta íslenskum ríkisborgararétti. Með lögum má þó ákveða að maður missi þann rétt ef hann öðlast með samþykki sínu ríkisfang í öðru ríki. Útlendingi verður aðeins veittur íslenskur ríkisborgararéttur samkvæmt lögum.

□ Íslenskum ríkisborgara verður ekki meinað að koma til landsins né verður honum vísað úr landi. Með lögum skal skipað rétti útlendinga til að koma til landsins og dveljast hér, svo og fyrir hverjar sakir sé hægt að vísa þeim úr landi.

□ Engum verður meinað að hverfa úr landi nema með ákvörðun dómara. Stöðva má þó brottför manns úr landi með lögmætri handtöku.

□ Allir, sem dveljast löglega í landinu, skulu ráða búsetu sinni og vera frjálsir ferða sinna með þeim takmörkunum sem eru settar með lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 4. gr.

■ **67. gr.** [Engan má svipta frelsi nema samkvæmt heimild í lögum.

□ Hver sá sem hefur verið sviptur frelsi á rétt á að fá að vita tafarlaust um ástæður þess.

□ Hvern þann sem er handtekinn vegna gruns um refsiverða háttsemi skal án undandrátta leiða fyrir dómara. Sé hann ekki jafnskjótt látinn laus skal dómari, áður en sólarhringur er liðinn, ákveða með rökstuddum úrskurði hvort hann

skuli sæta gæsluvarðhaldi. Gæsluvarðhaldi má aðeins beita fyrir sök sem þyngri refsing liggur við en fésekt eða varðhald. Með lögum skal tryggja rétt þess sem sætir gæsluvarðhaldi til að skjóta úrskurði um það til æðra dóms. Maður skal aldrei sæta gæsluvarðhaldi lengur en nauðsyn krefur, en telji dómari fært að láta hann lausan gegn tryggingu skal ákveða í dómsúrskurði hver hún eigi að vera.

□ Hver sá sem er af öðrum ástæðum sviptur frelsi á rétt á að dómstóll kveði á um lögmati þess svo fljótt sem verða má. Reynist frelsissvipting ólögmat skal hann þegar látinn laus.

□ Hafir maður verið sviptur frelsi að ósekju skal hann eiga rétt til skaðabóta.¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 5. gr.

■ **68. gr.** [Engan má beita pyndingum né annarri ómannúðlegri eða vanvirðandi meðferð eða refsingu.

□ Nauðungarvinnu skal engum gert að leysa af hendi.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 6. gr.

■ **69. gr.** [Engum verður gert að sæta refsingu nema hann hafi gerst sekur um háttsemi sem var refsiverð samkvæmt lögum á þeim tíma þegar hún átti sér stað eða má fullkomlega jafna til slíkrar háttsemi. Viðurlög mega ekki verða þyngri en heimiluð voru í lögum þá er háttsemin átti sér stað.

□ Í lögum má aldrei mæla fyrir um dauðarefsingu.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 7. gr.

■ **70. gr.** [Öllum ber réttur til að fá úrlausn um réttindi sín og skyldur eða um ákæru á hendur sér um refsiverða háttsemi með réttlátri málsmeðferð innan hæfilegs tíma fyrir óháðum og óhlutdrægum dómstóli. Dómþing skal háð í heyranda hljóði nema dómari ákveði annað lögum samkvæmt til að gæta velsæmis, allsherjarreglu, öryggis ríkisins eða hagsmuna málsaðila.

□ Hver sá sem er borinn sökum um refsiverða háttsemi skal talinn saklaus þar til sekt hans hefur verið sönnuð.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 8. gr.

■ **71. gr.** [Allir skulu njóta friðhelgi einkalífs, heimilis og fjölskyldu.

□ Ekki má gera líkamsrannsókn eða leit á manni, leit í húsa- kynnum hans eða munum, nema samkvæmt dómsúrskurði eða sérstakri lagaheimild. Það sama á við um rannsókn á skjölum og póstsendingum, símtölum og öðrum fjarskiptum, svo og hvers konar sambærilega skerðingu á einkalífi manns.

□ Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. má með sérstakri lagaheimild takmarka á annan hátt friðhelgi einkalífs, heimilis eða fjölskyldu ef brýna nauðsyn ber til vegna réttinda annarra.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 9. gr.

■ **72. gr.** [Eignarrétturinn er friðhelgur. Engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir.

□ Með lögum má takmarka rétt erlendra aðila til að eiga fasteignaréttindi eða hlut í atvinnufyrirtæki hér á landi.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 10. gr.

■ **73. gr.** [Allir eru frjálsir skoðana sinna og sannfæringar.

□ Hver maður á rétt á að láta í ljós hugsanir sínar, en ábyrgjast verður hann þær fyrir dómi. Ritskoðun og aðrar sambærilegar tálmanir á tjáningarfrelsi má aldrei í lög leiða.

□ Tjáningarfrelsi má aðeins setja skorður með lögum í þágu allsherjarreglu eða öryggis ríkisins, til verndar heilsu eða siðgæði manna eða vegna réttinda eða mannorðs annarra, enda teljist þær nauðsynlegar og samrýmist lýðræðishefðum.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 11. gr.

■ **74. gr.** [Rétt eiga menn á að stofna félög í sérhverjum löglegum tilgangi, þar með talin stjórnmalafélög og stéttarfélög,

án þess að sækja um leyfi til þess. Félag má ekki leysa upp með ráðstöfun stjórnvalds. Banna má þó um sinn starfsemi félags sem er talið hafa ólöglegan tilgang, en höfða verður þá án ástæðulausrar tafar mál gegn því til að fá því slitið með dómi.

□ Engan má skylda til aðilar að félagi. Með lögum má þó kveða á um slíka skyldu ef það er nauðsynlegt til að félag geti sinnt lögmaeltu hlutverki vegna almannahagsmuna eða réttinda annarra.

□ Rétt eiga menn á að safnast saman vopnlausir. Lögreglu- unni er heimilt að vera við almennar samkomur. Banna má mannfundi undir berum himni ef uggvænt þykir að af þeim leiði óspektir.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 12. gr.

■ **75. gr.** [Öllum er frjálst að stunda þá atvinnu sem þeir kjósa. Þessu frelsi má þó setja skorður með lögum, enda krefjist almannahagsmunir þess.

□ Í lögum skal kveða á um rétt manna til að semja um starfs- kjör sín og önnur réttindi tengd vinnu.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 13. gr.

■ **76. gr.** [Öllum, sem þess þurfa, skal tryggður í lögum réttur til aðstoðar vegna sjúkleika, örorku, elli, atvinnuleysis, örbirgðar og sambærilegra atvika.

□ Öllum skal tryggður í lögum réttur til almennrar menntunar og fræðslu við sitt hæfi.

□ Börnum skal tryggð í lögum sú vernd og umönnun sem velferð þeirra krefst.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 14. gr.

■ **77. gr.** [Skattamálum skal skipað með lögum. Ekki má fela stjórnvöldum ákvörðun um hvort leggja skuli á skatt, breyta honum eða afnema hann.

□ Enginn skattur verður lagður á nema heimild hafi verið fyrir honum í lögum þegar þau atvik urðu sem ráða skattskyldu.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 15. gr.

■ **78. gr.** [Sveitarfélög skulu sjálf ráða málefnum sínum eftir því sem lög ákveða.

□ Tekjustofnar sveitarfélaga skulu ákveðnir með lögum, svo og réttur þeirra til að ákveða hvort og hvernig þeir eru nýttir.]¹⁾

¹⁾ L. 97/1995, 16. gr.

■ **79. gr.** Tillögur, hvort sem eru til breytinga eða viðauka á stjórnarskrá þessari, má bera upp bæði á reglulegu Alþingi og auka-Alþingi. Ná tillagan samþykki . . .¹⁾ skal rjúfa Alþingi þá þegar og stofna til almennra kosninga af nýju. Samþykki [Alþingi]¹⁾ ályktunina óbreytta, skal hún staðfest af forseta lýðveldisins, og er hún þá gild stjórnskipunarlæg.

□ Nú samþykkir Alþingi breytingu á kirkjuskipun ríkisins samkvæmt 62. gr., og skal þá leggja það mál undir atkvæði allra kosningarbærra manna í landinu til samþykktar eða synjunar, og skal atkvæðagreiðslan vera leynileg.

¹⁾ L. 56/1991, 27. gr.

■ **80. gr.** . . .

■ **81. gr.** Stjórnskipunarlæg þessi öðlast gildi, þegar Alþingi gerir um það ályktun, enda hafi meiri hluti allra kosningarbærra manna í landinu með leynilegri atkvæðagreiðslu samþykkt þau.¹⁾

¹⁾ Sbr. þingsályktun um gildistöku stjórnarskrár lýðveldisins Íslands, nr. 33 16. júní 1944, og yfirlýsingu forseta sameinaðs Alþingis um gildistöku stjórnarskrárinnar, nr. 33 17. júní 1944. Sbr. og þingsályktun um niðurfelling dansk-íslenska sambandslagasamningsins frá 1918, nr. 32 16. júní 1944.

Ákvæði um stundarsakir.

□ Er stjórnarskrá þessi hefur öðlast gildi, kýs sameinað Alþingi forseta Íslands fyrsta sinni eftir reglum um kjör forseta sameinaðs Alþingis, og nær kjörtímabil hans til 31. júlí 1945.

□ Þeir erlendir ríkisborgarar, sem öðlast hafa kosningarrétt og kjörgengi til Alþingis eða embættisgengi, áður en stjórnarskipunarlög þessi koma til framkvæmda, skulu halda þeim réttindum. Danskir ríkisborgarar, sem téð réttindi hefðu öðlast samkvæmt 75. gr. stjórnarskrár 18. maí 1920, að óbreyttum lögum, frá gildistökudegi stjórnarskipunarlaga þessara og

þar til 6 mánuðum eftir að samningar um rétt danskra ríkisborgara á Íslandi geta hafist, skulu og fá þessi réttindi og halda þeim.

□ [Þrátt fyrir ákvæði 6. mgr. 31. gr. nægir samþykki einfalds meiri hluta atkvæða á Alþingi til að breyta lögum um kosningar til Alþingis til samræmis við stjórnarskipunarlög þessi eftir að þau taka gildi. Þegar sú breyting hefur verið gerð fellur ákvæði þetta úr gildi.]¹⁾

¹⁾ L. 77/1999, 2. gr.

1973 nr. 11 6. apríl**Lög um framkvæmd eignarnáms**

Tóku gildi 14. maí 1973. *Breytt með* l. 91/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992), l. 92/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992 nema 103. gr. sem tók gildi 9. jan. 1992), l. 61/2006 (tóku gildi 1. júlí 2006), l. 83/2008 (tóku gildi 1. jan. 2009 nema 22. gr. sem tók gildi 20. júní 2008) og l. 77/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010).

■ **1. gr.** Við ákvörðun bóta vegna eignarnáms, sem heimilað er í lögum, skal gætt ákvæða laga þessara. Sama á við bæt-ur og annað endurgjald, sem lögum samkvæmt skal ákvarða í samræmi við lög um framkvæmd eignarnáms. Í engu skal þó haggjað ákvæðum laga . . . ¹⁾ um lax- og silungsveiði, né vatnalaga, nr. 15/1923. Um eignarnám til öflunar vatnsrétt-inda og aðstöðu til nýtingar þeirra samkvæmt öðrum lög-um skal og fara eftir ákvæðum vatnalaga. Þá skulu einnig haldast ákvæði loftferðalaga, skipulagslaga, náttúruverndar-laga og vegalaga um fresti til að lýsa kröfum vegna tiltekinna eignarskerðinga samkvæmt þeim lögum.

□ Í lögnum er merking eftirtalinnna orða þessi:

Eignarnemi: Aðili, sem neytir eða hyggst neyta eignar-námsheimildar.

Eignarnámsþoli: Eigandi verðmætis, sem eignarnám bein-ist að, eða annar réttihafi, sem getur átt rétt til eignarnámsbóta.

Heimildarlög: Lög, sem heimila eða fyrirskipa eignarnám.

¹⁾ L. 61/2006, 57. gr.

■ **2. gr.** Matsnefnd eignarnámsbóta sker úr ágreiningi um eignarnámsbætur og annað endurgjald, sem ákveða á sam- kvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms.

□ Ráðherra skipar formann matsnefndar til fimm ára í senn og annan til vara. Þeir skulu hafa lokið embættisprófi í lög- fræði. Til meðferðar hvers máls kveður formaður tvo eða fjóra hæfa og óvilhalla menn. Um hæfi matsmanns til með- ferðar einstaks máls skal fara eftir ákvæðum . . . ¹⁾ laga . . . ¹⁾ um meðferð einkamála . . . ¹⁾ eftir því sem við getur átt. Afl atkvæða ræður matsniðurstöðu.

¹⁾ L. 91/1991, 160. gr.

■ **3. gr.** Ef eigi leiðir annað af heimildarlögum, má með eignarnámi afla eignarréttar að landi og mannvirkjum ásamt því, sem þeim fylgir, skerða um ákveðinn tíma eða fyrir fullt og allt eignarrétt eða takmörkuð eignarréttindi yfir fasteign og stofna eða fella niður afnotaréttindi, ítaksréttindi og önn- ur takmörkuð eignarréttindi yfir fasteignum.

□ Þegar eignarréttar er aflað með eignarnámi, skulu öll tak- mörkuð eignarréttindi jafnframt afnumin, nema annað sé sér- staklega ákveðið.

■ **4. gr.** Eignarnemi skal, þegar hann neytir eignarnáms- heimildar sinnar, senda matsnefnd eignarnámsbóta beiðni um, að mat fari fram. Beiðninni skal fylgja greinargerð fyr- ir eignarnámsheimild þeirri, sem beiðnin styðst við, og þeim framkvæmdum, sem eru tilefni eignarnámsins. Einnig skal tilgreina þær eignir, sem eignarnám lýtur að, og þeim eign- arskerðingum lýst, sem eignarnámið hefur í för með sér. Þá skal eignarnemi, að svo miklu leyti sem auðið er, láta fylgja beiðninni skrá yfir eigendur og aðra réttihafa, sem eignarnám- ið snertir.

■ **5. gr.** Fallist matsnefnd á, að lagaheimild sé til eignar- námsins, ákveður hún dag til fyrirtöku málsins með a.m.k. viku fyrirvara. Skal það gert með skriflegri tilkynningu til eignarnema og eignarnámsþola, í ábyrgðarbréfi, símskeyti eða með öðrum tryggum hætti.

□ Ef ekki þykir nægilega ljóst, hverjir eigi rétt til eignar- námsbóta, skal birta opinbera tilkynningu í Lögbirtingablaði eða með öðrum tryggilegum hætti. Matsnefnd skal taka mál

fyrir, áður en liðnir eru tveir mánuðir frá því að hún fékk það til meðferðar.

■ **6. gr.** Nú hefur aðili, sem heimild hefur til eignarnáms, tekið umráð eignar, og geta þá eigandi og aðrir réttihafar kraf- ist fyrirtöku máls, sbr. 5. gr.

■ **7. gr.** Við fyrirtöku máls skal matsnefnd leita sátta með aðilum um eignarnámsbætur. Takist sættir, er matsmáli þar með lokið. Færa skal sátt til bókar og skal greina bótafjárhæð, greiðsluskilmála og önnur skilyrði, sem eignarnemi skal upp- fylla, áður en hann fær umráð verðmætis þess, sem eignar- námi er tekið.

■ **8. gr.** Eigendur og aðrir réttihafar eignar, sem eignarnámi er tekin, skulu eiga þess kost að kynna sér öll gögn, er eign- arnámið varða og máli skipta við ákvörðun bótafjárhæðar. Krefja má og eignarnema nánari skýringa á einstökum at- riðum fyrirhugaðra framkvæmda, sem eignarskerðingu hafa í för með sér, svo og upplýsinga um ráðstafanir til að firra eignarnámsþola tjóni.

□ Veita skal aðilum hæfilegan frest til gagnaöflunar og málalíbúnaðar að öðru leyti.

■ **9. gr.** Eignarnemi og eignarnámsþoli skulu lýsa sjónar- miðum sínum og rökstyðja þau í skriflegum greinargerðum. Einnig má ákveða, að mál skuli auk þess munnlega flutt.

□ Þegar nauðsyn krefur, framkvæmir matsnefnd vettvangs- göngu að tilkvöddum málsaðilum.

■ **10. gr.** Matsnefnd skal kveða upp úrskurð um fjárhæð eignarnámsbóta til eignarnámsþola. Í úrskurðinum skal gerð grein fyrir þeim atvikum og réttarreglum, sem liggja til grundvallar niðurstöðum mats. Bótafjárhæð skal vera sund- urliðuð og lýst grundvelli útreikninga. Jafnan skal taka af- stöðu til ágreiningsatriða. Tiltaka skal sérstaklega, hvern matskostnað eignarnemi eigi að greiða, sbr. 11. gr.

□ Eigi aðrir réttihafar en eigandi eignarnumins verðmætis rétt til eignarnámsbóta, skal meta og tilgreina sérstaklega þær bætur, sem hverjum þeirra ber.

■ **11. gr.** Kostnað af starfi matsnefndar skal greiða úr rík- issjóði, en matsnefnd ákveður hverju sinni í úrskurði sín- um, þegar ríkið er ekki eignarnemi, hverja greiðslu eignar- nemi skuli inna af hendi til ríkissjóðs vegna slíks kostnaðar. Dómsmálaráðherra getur sett nánari reglur um greiðslu þessa kostnaðar, og svo um þóknun til nefndarmanna. Eignarnemi skal greiða eignarnámsþola endurgjald vegna þess kostnaðar, sem eignarnámsþoli hefur haft af rekstri matsmáls og hæfi- legur verður talinn.

■ **12. gr.** Skerðist fasteign með þeim hætti við eignarnám, að sá hluti hennar, sem eftir er, verður ekki nýttur á eðlileg- an hátt sem sjálfstæð eign, getur matsnefnd ákveðið að kröfu eiganda, að eignarnámið skuli ná til eignarinnar allrar.

□ Ef bersýnilegt ósamræmi reynist milli bóta vegna skerð- ingar eignar og verðmætis þess hluta hennar, sem eftir er, getur eignarnemi krafist þess, að eignarnámið taki til eignar- innar allrar.

□ Þegar fasteign eða hluti fasteignar er tekinn eignarnámi, getur matsnefnd ákveðið, að eignarnámsþola verði bætt tjón hans að einhverju eða öllu leyti með fasteign eða hluta fast- eignar, sem eignarnemi getur ráðstafað.

■ **13. gr.** Þegar mat liggur fyrir, getur eignarnemi tekið um- ráð eignarnumins verðmætis gegn greiðslu matsfjárhæðar og kostnaðar af mati. Er eignarnema rétt að leita [aðfarargerð- ar án undangengins dóms eða sáttar]¹⁾ í þessu skyni. Sama gildir, þegar sátt hefur orðið um eignarnámsbætur, sbr. 7. gr.,

eða umráðataka verið heimiluð gegn tryggingu, ef tryggingarhefur verið krafist, sbr. 14. gr.

¹⁾ L. 92/1991, 63. gr.

■ **14. gr.** Þótt mati sé ekki lokið, getur matsnefnd heimilað eignarnema að taka umráð verðmætis, sem taka á eignarnámi, og ráðast í þær framkvæmdir, sem eru tilefni eignarnámsins. Ef krafa kemur fram um það af hálfu eignarnámsþola, skal eignarnemi setja tryggingu fyrir væntanlegum bótum. Ákveður matsnefnd trygginguna.

□ Matsnefnd er og heimilt að hafa þann hátt á, sem segir í 1. mgr. þessarar greinar, ef vandkvæði eru á að ákveða bæt看 fyrirfram eða mat er að öðru leyti vandasamt.

■ **15. gr.** Eignarnemi getur horfið frá fyrirhuguðu eignarnámi, ef hann segir til þess innan mánaðar frá því að mat á eignarnámsbótum lá fyrir, en bæta skal hann allt tjón, sem rakið verður til aðgerða hans. Að kröfu eignarnámsþola er eignarnema þó skylt að greiða eignarnámsbætur, ef eignar-

nemi hefur tekið umráð eða hafið hagnýtingu verðmætis, eftir atvikum gegn tryggingu, sbr. 14. gr.

■ **16. gr.** Heimilt er matsnefnd, þótt eignarnámsmati sé lokið, að taka til úrlausnar kröfur um eignarnámsbætur, sem ekki hefur verið fjallað um í matinu, ef krafa kemur fram um það, áður en ár er liðið frá því að þeim framkvæmdum lauk, sem voru tilefni eignarnámsins. Sama gildir um bótakröfur eignarnámsþola, er stafa af því, að veruleg breyting hefur orðið á bótagrundvelli þeim, sem matsniðurstaða byggist á.

■ **17. gr.** Leita má úrlausnar dómstóla um ágreining út af lögmæti eignarnáms, þar á meðal ágreining um fjárhæð eignarnámsbóta, en um síðastgreint atriði þó ekki fyrr en úrlausn matsnefndar liggur fyrir.

■ **18. gr.** Formaður matsnefndar varðveitir matsúrskurði og sér um útgáfu þeirra eða útdráttu úr þeim. Jafnan skal senda [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ afrit matsúrskurða.

¹⁾ L. 77/2010, 5. gr.

■ **19. gr.** Lög þessi öðlast þegar gildi. . . .



Skuldavandi heimilanna

Helstu atriði

Tölulegar staðreyndir um skuldastöðu heimilanna

- Heildarskuldir heimila með veði í fasteignum eru 1.201 ma. skv. álagningarskrá 2010.
- Þar af eru 682 ma.kr. þar sem skuldastaðan er þannig að fasteignaskuldir eru lægri en fasteignamat.
- 519 ma.kr. eru þá þar sem skuldastaðan er hærri en fasteignamatið og sést dreifing þeirra á næstu glæru ásamt fjölda einstaklinga í hverjum hópi, og samanlagðri skuldatölu (í ma.kr.).
- Um 20% heimila skulda um 43% af veðtryggðum skuldum, þar sem veðsetningarhlutfall er hærra en fasteignamat viðkomandi eignar.
- Samtals nema kuldir þessara heimila um 125 ma.kr. umfram fasteingamat.

Fjöldi skuldara með yfirveðsettar eignir

Skuldahlutfall	Fjöldi	Skuld
100 - 110	5166	112
110 - 120	4565	104
120 - 130	3184	77
130 - 140	2114	55
140 - 150	1404	39
150 - 160	889	26
160 - 170	644	20
170 - 180	456	15
180 - 190	337	12
190 - 200	293	10
> 200	1360	49
Alls	20412	519

Skipting lána eftir lánveitendum og tegundum útlána

Sundurliðað eftir tegundum lána (pr. 31.8.2010)

• Gengisbundin lán	119,6 ma.kr.
• Verðtryggð lán	1.116,9 ma.kr.
• Óverðtryggð lán	96,2 ma.kr.
» Samtals	1.332,8 ma.kr.

Sundurliðað eftir lánveitanda

• Bankar og sparisjóðir	512,6 ma.kr.
• Íbúðalánasjóður	645,1 ma.kr. *
• Lífeyrissjóðir	175,1 ma.kr.
» Samtals	1.332,8 ma.kr.

Heimild: Seðlabankinn

Skuldaúrræði og aðkoma ríkissjóðs

- Ríkissjóður tekur þátt í lækkun eða niðurfellingu krafna eins og aðrir kröfuhafar.
- Vörsluskattar hafa mikla sérstöðu.
- Skattskuldir einstaklinga sem ekki standa fyrir atvinnurekstri eða hafa gert það eru afar takmarkaðar.
- Vilji opinberra aðila er að aðstoða fólk við að koma sér úr skuldavandræðum.



talsmaður neytenda

Forsætisráðuneyti
B.t. Jóhönnu Sigurðardóttur forsætisráðherra
Stjórnarráðshúsinu við Lækjartorg
150 Reykjavík

Embætti talsmanns neytenda
Forbrugertalsmanden
The Consumer Spokesman

tn@tn.is www.tn.is

Höfðaborg
Borgartúni 21, 2. hæð
IS-105 Reykjavík
Sími 510 1100, fax 510 1101

Reykjavík, 27.04.2009
Tilv. 2008/0013 - 2.1 j
GT

Tillaga frá talsmanni neytenda (Tillaga TN 09-2)

Efni: Tillaga um neyðarlög í þágu neytenda þar sem kveðið verði á um

- **eignarnám** íbúðarveðlana til neytenda,
- **niðurfærslu** allra íbúðarveðlana til neytenda
- **eftir mati lögbundins, sérstaks gerðardóms.**

Útdráttur

Talsmaður neytenda bregst hér með við brotum gegn hagsmunum og réttindum neytenda með því að leggja til að

- öll íbúðarveðlán í landinu í eigu annarra en Íbúðarlánasjóðs verði tekin eignarnámi með lögum;
- kröfuhöfum verði bætt eignarnámið eftir verðmati í samræmi við almennar reglur;
- kröfur á hendur neytendum verði færðar niður eftir mati lögbundins, sérstaks gerðardóms samkvæmt almennum mælikvarða eða mælikvörðum sem byggja á málefnalegum sjónarmiðum sem lögð eru til í tillögu þessari;
- í þessu felist bindandi leiðrétting í eitt skipti vegna óvænts og skyndilegs atburðar sem engin skynsamleg rök voru fyrir neytendur að gera ráð fyrir

Inngangur

Talsmaður neytenda hefur m.a. það lögbundna hlutverk að setja fram tillögur að úrbótum á lögum og stjórnvaldsfyrirmælum er varða neytendur sérstaklega, svo og að bregðast við ef hann telur brotið gegn réttindum og hagsmunum neytenda. Er þetta sérstaka hlutverk í samræmi við þá almennu skyldu talsmanns neytenda að standa vörð um hagsmuni og réttindi neytenda og stuðla að aukinni neytendavernd.

Að höfðu samráði við ráðgjafarráð talsmanns neytenda og fleiri óformlega ráðgjafa vill talsmaður neytenda vinsamlegast setja fram eftirfarandi tillögu um úrbætur á löggjöf er varðar neytendur sérstaklega, sbr. d-lið 2. mgr. 6. gr. laga nr. 62/2005 um embættið. Drög hennar voru áður send til kynningar í trúnaði

talsmaður neytenda

- stendur vörð um hagsmuni og réttindi neytenda
- stuðlar að aukinni neytendavernd
- gefur út rökstuddar álitserðir
- gerir tillögur um úrbætur
- kynnir reglur um neytendamál
- leiðbeinir um meðferð ágreiningsmála
- bregst við brotum gegn réttindum og hagsmunum neytenda
- er óháður fyrirmælum frá öðrum

til forsætis-, fjármála-, utanríkis- og viðskiptaráðuneyta auk formanna stjórn málaflokka sem áttu fulltrúa á Alþingi. Fá ráðherrar fjármála, félagsmála, utanríkismála og viðskiptamála afrit tillögu þessarar til forsætisráðherra auk formanna stjórn málaflokka sem nú eiga fulltrúa á Alþingi.

Með tillögunni leitast talsmaður neytenda við að bregðast við brotum gegn réttindum og hagsmunum neytenda, sbr. b-lið 2. mgr. 6. gr. laganna. Málið er til komið að eigin frumkvæði en á vinnslutíma tillögu þessarar hafa borist kvartanir, sbr. 1. ml. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 62/2005, þ.m.t. ýmsar ábendingar og erindi neytenda og samtaka þeirra, er varða efni tillögunnar, sbr. a-lið 2. mgr. 6. gr. sömu laga.

Við tillögugerð þessa hefur verið leitast við að taka tillit til sjónarmiða sem fram hafa komið í þjóðmálaumræðu undanfarna mánuði um efnahagsvanda þjóðarinnar og lausnir gagnvart neytendum. Þá er höfð hliðsjón af lögbundnum og sammingsbundnum ívilnunum sem stjórnvöld hafa haft forgöngu um, nú síðast samkomulagi viðskiptaráðuneytis við íbúðarlánveitendur um greiðslujöfnun gengistryggðra fasteignaveðlana sem undirritað var 8. apríl sl. Það er þó mat talsmanns neytenda að þær ívilnanir gangi ekki nægilega langt í ljósi aðstæðna sem blasa við neytendum almennt vegna íbúðarveðlana og lækkunar húsnæðisverðs en ekki var haft samráð við talsmann neytenda eða samtök neytenda um þær ívilnanir.

Tilgangur

Markmið tillögu þessarar eru í samræmi við framangreind lögbundin hlutverk talsmanns neytenda eftirfarandi:

1. Draga úr miklu *misvægi eigna og skulda neytenda* í kjölfar efnahagshruns.
2. Stuðla að því að *hagsmunir og réttindi neytenda séu höfð að leiðarljósi* þegar fundin er lausn á skuldavanda þeirra og samráð sé haft við fulltrúa þeirra.
3. Leggja grunn að *endurreisn fasteignamarkaðar*.
4. Bregðast við orðnum og yfirvofandi brotum gegn hagsmunum og réttindum neytenda með því að leiðrétta í eitt skipti *misrétti í garð neytenda* vegna ófyrirsjáanlegs gengishruns og ófyrirséðs verðbólgujúfs - einkum hvað varðar þá sem keyptu íbúðarhúsnæði á tímabili þegar húsnæðisverð var stórlega ofmetið miðað við langtíma jafnvægi og greiðslugetu neytenda og þjóðarbúsins.
5. Létta með varanlegum og almennum hætti *greiðslubyrði neytenda* vegna íbúðarveðlana í verðtryggðum íslenskum krónum og erlendri mynt miðað við forsendur sem eðlilegt var að neytendur gerðu ráð fyrir.
6. Standa vörð um *sjálfseignarstefnu* gagnvart íbúðarhúsnæði neytenda á Íslandi og afstýra því sem nefnt hefur verið þjóðnýting íbúðarhúsnæðis þeirra.
7. Viðurkenna að afar litlar *líkur* voru á gengishruni og verðbólgujúfi sem neytendur hafa orðið fyrir undanfarin misseri.
8. Deila tjóni neytenda af því að sú þróun er öfug við *þróun húsnæðisverðs* í kjölfar efnahagshruns og eftir mikla og óraunhæfa hækkun þess árin á undan.

9. Finna skjóta og skilvirka lausn á framangreindum vanda.

Aðrir valkostir

Hér að neðan er gerð tiltekin tillaga um málsmeðferð til almennrar lausnar á miklum íbúðarskuldavanda neytenda

- í stað þeirra *almennu* lausna sem ræddar hafa verið á undanförunum vikum og
- til viðbótar við þær *sértæku* lausnir sem samþykktar hafa verið nýlega með löggjöf, einkum um greiðsluaðlögun.

Auk þessarar tillögu minnar skal í upphafi nefnt að telja verður fyrir hendi fjóra tæka meginvalkosti til almennrar lausnar aðra en neðangreinda eignarnáms- og gerðardómsleið - svo fremi sem vilji standi til að halda fast við almenna sjálfseignarstefnu sem ríkt hefur lengi gagnvart íbúðarhúsnæði á Íslandi:

1. *Afturvirk lög um hópmálsókn.* Fyrsti valkosturinn við tillögu þessa gæti verið að Alþingi samþykkti þegar lög um breytingar á réttarfarslögum eða sérlög sem geri neytendum kleift að höfða sameiginlega mál til viðurkenningar á þeim lagasjónarmiðum og rétti sem byggt er á í tillögu þessari. Kæmi það í stað bæði eignarnámsþáttar tillögunnar og gerðardómsþáttar hennar. Sama markmiði mætti e.t.v. ná með afturvirkri breytingu á gjafsóknarreglum sem myndi heimila öllum neytendum, sem það vildu, að höfða mál til viðurkenningar á rétti sínum í þessu efni; sú leið væri hins vegar mun óskilvirkari og afar kostnaðarsöm fyrir þjóðfélagið.
2. *Þríhliða samningar.* Annar valkosturinn er að stjórnvöld gangist nú þegar fyrir þríhliða samningum milli sín, kröfuhafa og fulltrúa neytenda um niðurfærslu íbúðarveðlána samninga um sambærilega niðurstöðu til lausnar eins og stefnt er að með eignarnámi og gerðardómi í tillögu þessari. Gæti þessi valkostur væntanlega komið í stað bæði eignarnáms og gerðardóms.
3. *Þriðji valkostur.* Þriðji valkostur kynni að vera róttækari nálgun en í gerðardómsþætti tillögu þessarar að loknu eignarnámi samkvæmt séráliti eins ráðgjafa talsmanns neytenda sem stjórnvöldum og formönnum stjórnmalaflokka, sem nú eiga fulltrúa á Alþingi, er kynnt skriflega í trúnaði samhliða tillögu þessari; verður sérálitið að svo stöddu ekki birt ásamt tillögu þessari.
4. *Uppboð skulda.* Í fjórða lagi vil ég nefna sem hugsanlegan valkost hugmynd, sem Björn Þorri Viktorsson hrl. hefur nefnt opinberlega, um að stjórnvöld gangist fyrir uppboði á alþjóðlegum vettvangi á umræddum skuldum.

Tillaga

Lagt er til að Alþingi setji nú þegar lög sem kveði á um að allir samningar um lán til neytenda sem veitt höfðu verið fyrir 7. október 2008 - hvort sem er í íslenskum krónum eða erlendri mynt, einni eða fleiri (myntkörfu) - gegn veði í íbúðarhúsnæði, sem íslensk lög gilda um, verði teknir eignarnámi ef kröfuréttindin eru ekki þegar í eigu ríkisins. Um bætur fyrir eignarnámið fari eftir lögum nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms með síðari breytingum

eftir því sem við á. Þrátt fyrir 13. og 14. gr. þeirra laga skulu umráð krafna þó flytjast þegar yfir til ríkisins án tryggingar. Þrátt fyrir 14. gr. laganna skal heimilt að kveða upp úrskurð um að eignarnámsbætur skuli greiddar á lengri tíma í stað staðgreiðslu, svo sem með hliðrun eða breytingu á afborgunum, vöxtum eða öðrum skilmálum sem haldist að öðru leyti.

Þá er lagt til að allar íbúðarveðskuldir neytenda sem stofnað hefur verið til fyrir 7. október 2008 verði færðar niður eftir mælikvarða eða mælikvörðum sem lögbundinn, sérstakur gerðardómur geri tillögu um til Alþingis sem taki ákvörðun um niðurstöðu og fjármögnun með lögum í kjölfarið. Hæstiréttur skal skipa alls fimm fulltrúa í gerðardóminn.

Tveir fulltrúar í gerðardóminum skulu vera fulltrúar skuldara - tilnefndir sameiginlega af eftirfarandi samtökum neytenda:

- a) Neytendasamtökunum (þar sem eru um 13.000 félagsmenn),
- b) Hagsmunasamtökum heimilanna (þar sem hátt í 1.400 eiga aðild) og
- c) Húseigendafélaginu (með um 7.500 félaga).

Tveir fulltrúar í gerðardóminum skulu vera fulltrúar kröfuhafa - tilnefndir sameiginlega af eftirfarandi aðilum:

- a) Landssamtökum lífeyrissjóða,
- b) félagsmálaráðherra vegna Íbúðarlánasjóðs og
- c) fulltrúum erlendra kröfuhafa þeirra fjármálafyrirtækja sem lögum nr. 125/2008 hefur verið beitt á.

Lagt er til að Hæstiréttur Íslands skipi formann gerðardómsins án tilnefningar svo og eftir atvikum aðra fulltrúa ef tilnefningaraðilar koma sér ekki saman um tilnefningu eða sinna ekki boðum um tilnefningu innan tilsetts frests. Formaður gerðardómsins skal vera löglærður.

Þingmál gerðardómsins skal vera íslenska.

Lagt er til að í lögnum verði sú skylda lögð fyrir gerðardóminn að leggja fyrir 15. júní 2009 heildstæða tillögu fyrir Alþingi í lagaformi um hvaða íbúðarveðlán neytenda skuli færð niður, hve mikið og hvernig, þ.e. eftir hvaða mælikvarða eða mælikvörðum, sem mega vera mismunandi eftir málefnalegum sjónarmiðum. Lagt er til að tekið verði fram í lögnum að niðurfærsla samkvæmt mati gerðardómsins verði ekki skattskyld.

Sjónarmiðin sem lagt er til að gerðardómurinn skuli leggja til grundvallar eru:

- Tegund íbúðarveðlana.
- Tímasetning lántöku og atvik sem síðar komu til.

Þá er lagt til að gerðardóminum verði í lögum heimilað að líta til annarra almennra og hlutlægra sjónarmiða af sviði neytendamarkaðsréttar, svo sem

- stöðu aðila,
- skilmála og forms samnings og eftir atvikum
- veðhlutfalls.

Við mat gerðardóms á því að hvaða marki skuli víkja verð- og gengistryggingarþætti íbúðarveðlánasamninga til hliðar skal einkum horft á opinberar áætlanir um verðbólguþróun og til verðbólguþróunarmarkmiðs Seðlabanka Íslands annars vegar og hins vegar til spár hlutaðeiganda lánveitanda um þróun hlutaðeigandi gjaldmiðla en ella - hafi lánveitandi ekki birt slíkar spár - á aðrar spár sem birtar voru opinberlega. Einnig verði heimilt að líta til sambærilegra forsendna aðila kjarasamninga við endurnýjun kjarasamninga. Þá verði gerðardómi heimilt að líta til væntanlegs framtíðargengis íslensku krónunnar gagnvart evru komi til ákvörðunar um aðildarviðræður við ESB á þeim tíma sem gerðardómurinn starfar.

Lagt er til að öllum almannasamtökum, hagsmunasamtökum, embættum og stofnunum, sem sýna fram á lögvarða hagsmuni sína, skjólstæðinga sinna eða aðila að samtökunum, verði heimilt að flytja mál sitt fyrir gerðadóminum Að öðru leyti gildi um málsmeðferð hjá hinum lögbundna gerðardómi lög nr. 53/1989 um sammingsbundna gerðardóma með síðari breytingum. Í ljósi þessa þykir fært að leggja til að niðurstaða gerðardómsins sé bindandi fyrir alla aðila, bæði neytendur, kröfuhafa og aðra sem kunna að eiga lögvarða hagsmuni, fallist Alþingi á niðurstöðu gerðardómsins.

Lagt er til að gerðardóminum verði jafnframt heimilt að gera tillögu um fjármögnun og greiðslutíma vegna þeirra tillagna sem hann skal leggja fram samkvæmt framangreindu og skal slík tillaga þá lögð fyrir Alþingi og kynnt matsnefnd eignarnámsbóta.

Aðdragandi

Eftir lokun markaða hinn 6. október 2008 hélt forsætisráðherra ávarp til þjóðarinnar í beinni útsendingu í Ríkisútvarpinu í aðdraganda þess að sett voru lög nr. 125/2008 um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði o.fl. - svonefnd neyðarlög. Sama kvöld birti talsmaður neytenda á vefsíðu embættisins í opinberri umsögn það mat sitt í tilefni af yfirvofandi neyðarlögum að festa þyrfti gengi krónu vegna hagsmuna og réttinda neytenda - bæði sem spari fjáreigenda og skuldara. Ella væri unnt að bera við forsendubresti í lánssamningum. Umsögnin var svohljóðandi (<http://talsmadur.is/Pages/55?NewsID=906>):

„Talsmaður neytenda hefur undanfarin[n] sólarhring sett sig í samband við viðskiptaráðherra og nefndasvið Alþingis vegna óvissunnar um stöðu efnahagslífsins undanfarið og í tilefni af frumvarpi til neyðarlaga vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði sem eru til meðferðar á Alþingi. Ekki var óskað eftir umsögn talsmanns neytenda af þessu tilefni og er eftirfarandi umsögn því birt sem frétt á vefsíðu embættisins og send þegar í kjölfarið til nefndasviðs Alþingis.

Engar almennar athugasemdir

Talsmaður neytenda, Gísli Tryggvason, gerir - miðað við þær aðstæður sem uppi eru - ekki almennar athugasemdir við frumvarp til neyðarlaga vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði, sem fram er komið á Alþingi og er til meðferðar í viðskiptanefnd o.fl.

Þingnefndum eftir að fyrir því var mælt síðdegis í dag. Fyrir hagsmuni og réttindi neytenda skiptir að mati talsmanns neytenda ekki meginmáli hvort bankakerfið er einkarekið eða ríkisrekið. M.ö.o. skiptir ekki mestu máli *hver* lánar eða hverjum neytandi skuldar. Það, sem skiptir máli, er á hvaða kjörum og *hvernig* lánað er. Álitæfnið er við hvaða kjör neytendur á Íslandi, sem fá flestir greidd laun í íslenskum ("óverðtryggðum") krónum, búa í viðvarandi (langtíma) samningum - sem í mörgum tilvikum gilda til áratuga.

Eigendur að innistæðum í erlendri mynt

Annars vegar er um að ræða hagsmuni og einkum réttindi eigenda innistæða sem talsmaður neytenda hefur fjallað mikið um undanfarna viku; eitt ákvæði frumvarps til neyðarlaga lýtur að því að innistæður, sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskri krónu, verði aðeins tryggðar með íslenskum krónum, sbr. eftirfarandi ákvæði í frumvarpinu (2. ml. 8. gr.):

"Ávallt skal heimilt að endurgreiða andvirði innstæðu, verðbréfa eða reiðufjár í íslenskum krónum, óháð því hvort það hefur í öndverðu verið í annarri mynt."

Skuldarar í erlendri mynt

Hins vegar - og ekki síður - er um að ræða réttindi og einkum hagsmuni þeirra neytenda sem skulda - einkum íbúðarlán - í erlendri mynt. Í frumvarpinu (a-lið 11. gr) segir:

"Íbúðalánasjóði er heimilt að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði. Ekki þarf að leita samþykkis skuldara fyrir slíkri yfirfærslu."

Nauðsynlegt að festa gengi íslensku krónunnar

Af framangreindum sökum telur talsmaður neytenda rétt að gengi íslensku krónunnar - sem hefur samkvæmt alþjóðlegum og innlendum fréttum ekki verið í eðlilegri verðmyndun síðan í síðustu viku - verði fastsett með sömu lögum sem heimila ríkisvæðingu bankakerfisins og íbúðarlána í heild. Er ljóst að gengishrun undanfarinna vikna í kjölfar gengisfalls undangenginna mánuða veldur framangreindum hagsmunum neytenda gríðarmiklu tjóni grípi löggjafinn ekki inn í samhliða þessari neyðarlöggjöf.

Að öðrum kosti telur talsmaður neytenda hugsanlegt að forsendubrestur hafi orðið hvað varðar þá samninga sem standa að baki framangreindum lánsviðskiptum - sem frumvarpið gerir ráð fyrir að ríkið yfirtaki.

Minnt á efasemdir um réttmæti verðtryggingar

Í þessu sambandi vill talsmaður neytenda einnig áréttta ítrekaðar, opinberar efasemdir sínar um réttmæti núverandi fyrirkomulags á tengingu neytendalána við vísitölu neysluverðs, þ.e. svonefndrar verðtryggingar.

Virðingarfyllst,

Gísli Tryggvason,

talsmaður neytenda.

Birt opinberlega og sent Alþingi að kvöldi 6. október 2008.“

Þegar næsta dag, 7. október 2008, fylgdi talsmaður neytenda umsögninni eftir með frétt á vefsíðu embættisins (<http://talsmadur.is/Pages/55?NewsID=908>) um að óskað hefði verið eftir því við félagsmálaráðuneytið að rætt yrði um leiðir við að létta skulda- eða greiðslubyrði af neytendum við yfirtöku Íbúðalánasjóðs á íbúðarlánnum í erlendri mynt - svo sem með festingu gengis íslensku krónunnar í því sambandi. Í fréttinni voru nefnd helstu sjónarmið sem hafa þyrfti í huga og fjórar mögulegar leiðir kynntar:

„Fjórar mögulegar leiðir

Bent skal á eftirfarandi mögulegar leiðir sem eðlilegri valkosti en þá leið að yfirtaka lánin óbreytt á gildandi kjörum eða miðað við sögulega hátt bráðabirgðafastgengi Seðlabanka Íslands frá í morgun (175):

- Gengi erlendra lána verði fest *varanlega* í tiltekinni gengisvísitölu sem samrýmist meðallangtímagengi sem neytendur hefðu mátt vænta við lántöku
- Þau lán sem um ræðir verði tekin inn í Íbúðalánasjóð sem samkvæmt heimild muni lækka þau til samræmis við það gengi sem var þegar lánið var tekið, sbr. ummæli viðskiptaráðherra á www.dv.is í morgun.
- Gengistryggð lán verði yfirtekin á tilteknu gengi til bráðabirgða en hinn hluti lánsins frystur þar til betur árar.
- Greiðslubyrði lána verði fastsett *tímabundið* í tiltekinni krónutölu miðað við ákveðna gengisvísitölu.“

Voru stjórnvöld hvött til viðræðna um kosti og galla allra leiða sem kæmu til álita áður en málinu yrði ráðið til lykta.

Lagaheimild til kaupa á skuldabréfum fjármálafyrirtækja, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði, án tillits til vilja skuldara, var strax í kjölfarið túlkuð þannig í Stjórnarráðinu að fjármálafyrirtæki þyrftu að óska eftir slíkum kaupum. Hafði talsmaður neytenda samband við aðstoðarmann félagsmálaráðherra í kjölfarið og sagðist reiðubúinn til samráðs og ráðgjafar en sagðist einnig myndu gera tillögur ef með þyrfti.

Hugmynd þessi um eignarnám allra íbúðarveðlana til neytenda er sprottin í framhaldi af þessu lagaákvæði og framangreindri túlkun þess.

Leiðin var fyrst reifuð munnlega af minni hálfu á fundi hjá viðskiptanefnd Alþingis 3. nóvember 2008, fjórum vikum eftir að svonefnd neyðarlög voru sett 6. október 2008. Til þess fundar var boðað til þess að ræða stöðu launþega

og neytenda. Áformin voru einnig kynnt óformlega fyrir ráðuneytisstjóra viðskiptaráðuneytis 5. febrúar sl.

Þá var hugmynd þessi kynnt opinberlega á opnum borgarafundi á Akureyri um vanda heimilanna 12. febrúar sl. og var sagt frá henni í kvöldfréttum Stöðvar 2 í kjölfarið. Síðan hefur hún verið þróuð í samráði við óformlega ráðgjafa talsmanns neytenda og var kynnt símleiðis fyrir aðstoðarmanni forsætisráðherra 7. apríl sl. og nokkrum lykilaðilum í stjórnkerfinu 24. apríl sl.

Tveir og hálfur mánuður er nú liðinn frá almennu ákalli talsmanns neytenda ásamt Félagi fasteignasala, Hagsmunasamtökum heimilanna, Húseigendafélaginu og Húsnæðissamvinnufélaginu Búseta til stjórnvalda 11. febrúar sl. um almennar aðgerðir til lausnar efnahagsvanda heimilanna (<http://talsmadur.is/Pages/637?NewsID=990>). Þar var í upphafi lýst ánægju

- „með áform nýrrar ríkisstjórnar um *tímabundna* löggjöf sem fresti fullnustugerðum gagnvart heimilum í landinu og
- með væntingar um löggjöf um greiðsluáðlögun til þess að leysa á *sértækan* hátt vanda þeirra lántakenda sem þegar hafa lent í verulegum erfiðleikum.“

Var lýst þeirri von að þessar bráðaáðgerðir og sértæku lausnir kæmu til framkvæmda á næstu dögum - sem fyrsta skref. Nú hafa þessi áform gengið eftir með samþykkt laga um þau ásamt fleiri aðgerðum sem ríkisstjórnin lagði til og náði fram á Alþingi og með samkomulagi við ýmsa aðila. Skal ekki fjallað frekar um þessi fyrstu skref sem lýst var í ákallinu frá 11. febrúar sl.

Meginefni ákallsins var hins vegar að „á næstu vikum“ yrði að höfðu víðtæku samráði við sem flesta hagsmunaaðila eftirfarandi aðgerðum hrint í framkvæmd:

„Til að koma í veg fyrir að fjöldi lántakenda lendi í þroti og jafnframt stuðla að því að fasteignamarkaður fari aftur af stað þarf að auki að beita *almennum* aðgerðum í eitt skipti. Til þarf að koma veruleg og almenn niðurfærsla höfuðstóla íbúðarveðlana vegna verulegs og óvænts gengishruns íslensku krónunnar og þarafleiðandi hækkunar gengistryggðra og verðtryggðra lána í kjölfar verðbólgu undanfarna 18 mánuði.“

Við tillögugerð þessa er einnig litið til þess að rúmt hálf ár er liðið frá bankahruni og kreppu, sem fylgdi í kjölfarið, og ekki komu fram á nýliðnu löggjafarþingi tillögur sem að mínu mati uppfylla þá nauðsyn sem lengi hefur verið á almennum, skjótum og varanlegum aðgerðum til lausnar vanda neytenda vegna gríðarmikilla skulda vegna íbúðarveðlana. Með tillögu þessari vill talsmaður neytenda leggja sitt af mörkum í því skyni að slík lausn náist.

Samkvæmt hinu sameiginlega ákalli frá 11. febrúar sl. var þriðja skrefið að á næstu mánuðum yrði sett ný langtímalöggjöf

„um íbúðarveðlán þar sem gætt verði jafnræðis milli lántakenda og fjármagnseigenda í stað þeirrar ójöfnu stöðu sem í dag er við lýði þar sem áhætta af þróun gengis og óvissa um markaðsverð er lögð að fullu á lántakendur. Framtíðarlöggjöf þarf að fela í sér mótvægi gegn óeðlilegum verðsveiflum fasteigna. Á það jafnt við um lögvarið kerfi verðtryggðra lána og óvissu og ólögbundið umhverfi gengistryggðra lána.“

Að svo stöddu skal ekki fjallað frekar um þetta þriðja skref.

Stjórnskipuleg skilyrði eignarnáms

Samkvæmt 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar má taka eign - þ.m.t. kröfuréttindi eins og þau sem felast í íbúðarveðlánasamningum við neytendur - eignarnámi ef eftirfarandi þrjú megin-skilyrði eru uppfyllt:

1. *Lög.* Kveðið sé á um eignarnámið með lögum; gert er ráð fyrir að það skilyrði verði uppfyllt ef stjórnvöld fallast á tillögu þessa eða afbrigði af henni.
2. *Fullar bætur.* Fullt verð komi fyrir en þá er átt við raunverð, ýmist markaðsverð eða aðra mælikvarða samkvæmt fræðum af sviði eignar- og stjórnskipunarréttar. Um framkvæmd mats á eignarnámsbótum er kveðið í lögum nr. 11/1973 sem byggt er á með einhverjum frávikum.
3. *Almannaheill.* Skilyrði eignarnáms er að almenningsþörf krefji. Ég tel auðveldlega unnt að sýna fram á að almannaheill krefjist lausnar á borð við þessa. Vísa ég í því sambandi til röksemda sem færðar eru fram hér að neðan - einkum útbreiddur og verulegur vandi þúsunda neytenda, sem ófyrirsjáanlegt er að leysist með öðrum hætti í bráð, og verulegur kostnaður sem hlytist af því fyrir þjóðfélagið að sértækar leiðir greiðsluáðlögunar og fjölda málsókna yrðu fyrir valinu að öðrum kosti.

Röksemdir

Hér á eftir fara þau rök sem að mínu mati eru helst fyrir framangreindri tillögu - sem fyrst og fremst er ætlað að leggja til skilvirka og faglega málsmeðferð sem kemur í veg fyrir vantraust og ómálefnalega mismunun. Ef annað er ekki tekið fram eiga röksemdirnar bæði við um gengistryggð og verðtryggð íbúðarveðlán til neytenda. Að mestu er byggt á lagasjónarmiðum og neytendapólitískum röksemdum. Að svo stöddu er láttnar liggja milli hluta ýmsar fleiri röksemdir sem ég og aðrir hafa nefnt í opinberri umræðu, svo sem efnahagspólitísk rök, tæknileg rök, samfélagsleg rök, viðskiptafræðileg rök, félagsleg rök og sjónarmið byggð á jafnræðisreglu 1. mgr. 65. gr. stjórnarskrárinnar. Kjarni málsins er þó að samkvæmt mínu mati munu neytendur - einkum skuldarar íbúðarveðlána - að óbreyttu í lánasambandi sínu einir bera skellinn af efnahagskreppu þeirri sem nú gengur yfir í stað þess að deila byrðunum með kröfuhöfum. Ljóst er að ábyrgð lánveitenda er meiri en að unnt sé að réttlæta slíka niðurstöðu. Tel ég að það hafi staðið fjármálafyrirtækjum sem lánveitendum nær að takmarka aðgengi að fé sem hækkaði fasteignaverð stórlega umfram raunhæft langtíma jafnvægi og í ljósi þess að lánin voru tekin miðað við forsendur um gengis- og verðbólguþróun sem ekki stóðust. Slík ábyrgð á að mínu mati að færast yfir á þá kröfuhafa sem koma í stað lánveitenda.

A) Forsendubrestur.

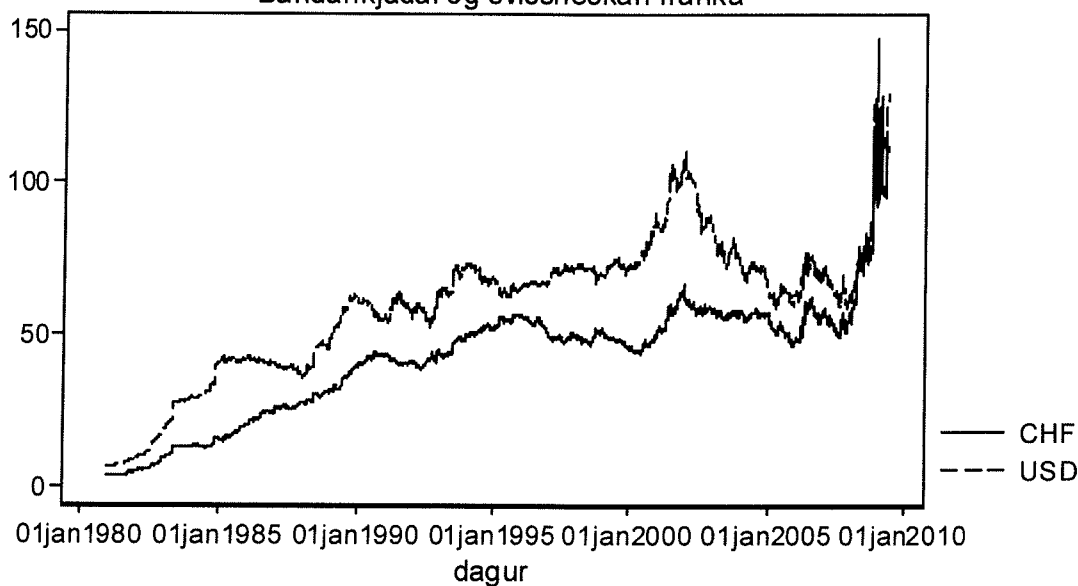
Meginrök tillögu þessarar eru að ég tel afar líklegt að sjónarmið um brostnar forsendur eigi við um íbúðarveðlánasamninga við neytendur þannig að þeim verði ekki beitt án tilhliðrunar gagnvart neytendum almennt. Í því sambandi tel

ég að líta beri til þess að verðbólgu- og gengisáhætta undanfarin misseri, sem upplýstum neytendum mátti vera kunnug að takmörkuðu leyti, hefur farið langt fram úr væntingum neytenda sem og spáaðila - bæði opinberra og á vegum bankanna sem í mörgum tilvikum voru lánveitendur. Byggi ég á því að neytendur hafi mátt treysta slíkum spám - a.m.k. að vissu marki. Enn frekar er hægt að halda því fram að neytendur hafi mátt treysta á opinbert verðbólguþéttmið sem nemur 2,5% og a.m.k. vökmörk sem nemur 1,5%-stigi til viðbótar, alls 4%. Neytendur hafi m.ö.o. mátt búast við einhverri verðbólgu og einhverju gengisflökti en ekki svo mikilli verðbólgu og gengishruni eins og raunin varð. Tilvist áhættu var því mörgum neytendum kunn en áhættustigið fór langt fram úr réttmætum væntingum neytenda. Tel ég ljóst - eins og ýmis dæmi sem ég hef vitneskju um staðfesta - að ráðgjöf lánveitenda til neytenda hafi miðað við allt annað áhættustig en raun varð á. Enn fremur virðist almennri neytendafræðsla hérlendis - bæði um gengistryggð lán og verðtryggð - vera ábótavant. Forsendubrest gagnvart bönkum, sem ríkið hefur nú yfirtekið samkvæmt svonefndum neyðarlögum má til viðbótar styðja við ónógar tilraunir ríkisvaldsins - og einkum árangursleysi í viðleitni þess - til að styðja við gengi íslensku krónunnar. Ríkinu ber lagaleg skylda til þess að styðja við gjaldmiðilinn og er ekki sanngjarnt og eðlilegt að mínu mati að öll áhætta af því að sú forsenda brast hvíli á neytendum. Hafa þau mistök haft mikil áhrif á bæði verðbólgu og þar með verðtryggð lán og á gengi og þar með gengistryggð lán til neytenda. Enn fremur má spyrja hvort hætt hafi verið að styðja við gengi íslensku krónunnar. Þá hafa komið fram opinberlega vísbendingar um að aðilar sem tengdust íslenskum bönkum, sem veittu neytendum íbúðarveðlán, hafi á sama tíma hugsanlega í raun grafið undan gengi íslensku krónunnar með sömu afleiðingum og að ofan greinir. Virk verðmyndun á íslensku krónunni, er að mínu mati forsenda gengistryggðra og jafnvel verðtryggðra íbúðarveðlána til neytenda. Slík virk verðmyndun lögeyriss landsins virðist ekki hafa verið fyrir hendi í marga mánuði og enn lengur kann að hafa skort á eðlilega verðmyndun gjaldmiðilsins.

Samkvæmt athugunum sem ráðgjafi talsmanns neytenda hefur látið embættinu í té hefur gengi íslensku krónunnar á tímabilinu 1980-2009 sveiflast með þeim hætti sem sýnt er á mynd 1. Glögglega má sjá að gengishrun krónunnar sem orðið hefur eftir fall bankanna er einstakur atburður í sögulegu tilliti. Mælingar frá 1995 sýna einnig að atburðir á gjaldeyrismarkaði sem tengjast hrúni bankakerfisins má skilgreina sem tölfræðilega útlaga.

Mynd 1

Gengi íslensku krónunnar mv. Bandaríkjadal og svissneskan franka

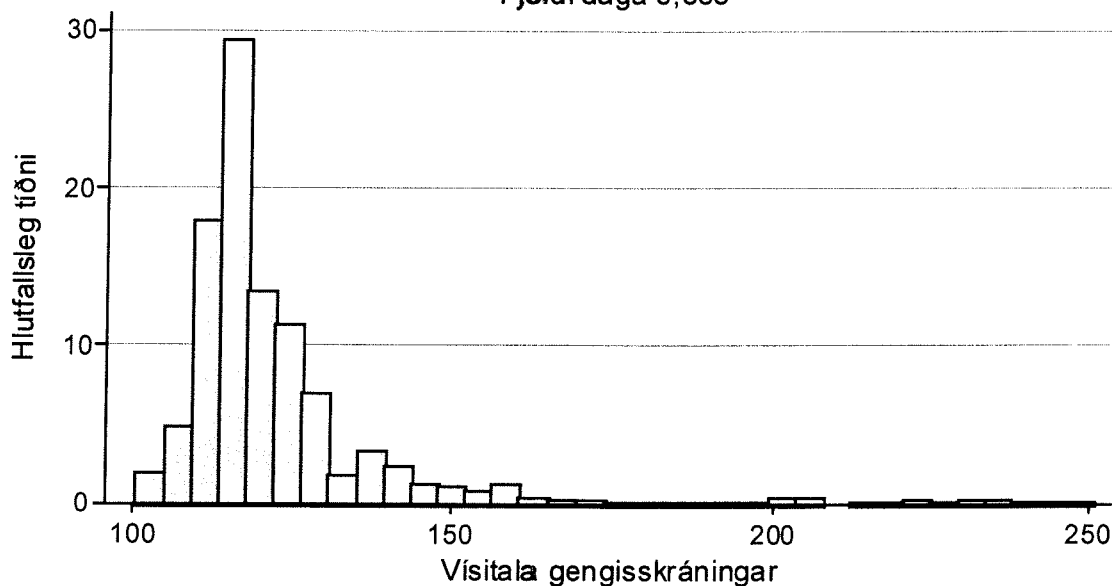


Heimild: Seðlabanki Íslands

Þegar þetta er skoðað nánar kemur í ljós að í 90% tilvika hefur gengisvísitalan verið undir 138 stigum, Bandaríkjadalur undir 98 ISK, Sterlingspundið undir 147 ISK, og svissneskur Franki undir 61,85 ISK. Frá 6. október hefur gengisvísitala íslensku krónunnar legið á bilinu 181,66 – 250,69 (gengisvísitala með víðri viðskiptavog hefur legið á bilinu 171,12-234,8). Ef horft er aftur til ársins 1995, þegar gengisvísitalan var tekin upp í núverandi mynd (með tilheyrandi breytingum á vægi gjaldmiðla miðað við breytingar á utanríkisviðskiptum landsins) eru einungis um 2,1% líkur á því að gengisvísitalan taki gildi yfir 171. Almenn í viðskiptum og ákvarðanatöku er vart forsvaranlegt að gera ríkari kröfur til fjármálastjórnunar en að hún taki tillit til meira en 95% tilvika. Atburðir þeir sem áttu sér stað á gjaldeyrismarkaði í kjölfar hrunsins heyra undir 2% tilvika. Sveiflur í gengi Bandaríkjadals hafa verið ennþá

Gengisvísitalan - dreifing 1995-2009

Fjöldi daga 3,558

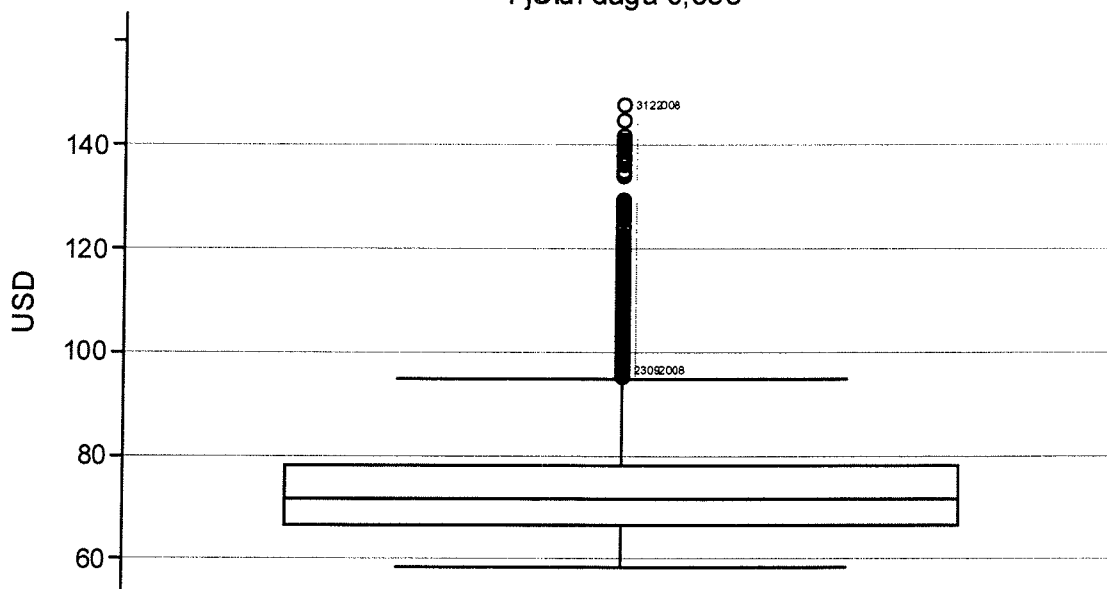


Heimild: Seðlabanki Íslands

meiri en einungis 0,7% líkur eru til þess að gengi Bandaríkjadals sé lægra (veikara) en 122 ISK/USD.

Gengi ISK/USD - dreifing á daglegu gengi frá 1995

Fjöldi daga 3,558



Heimild: Seðlabanki Íslands

Í ljósi þessa hafa forsendur sem lántakendur gáfu sér við töku láns í erlendri mynt brostið algerlega. Ekki er hægt að gera ríkari kröfur til skuldara eða fjármálastjórnunar almennt að geta staðið af sér meira en sem nemur 95% atburða sem áhrif geta á hana haft til hins verra. Á þetta að mínu mati við

almennt í lögfræði og líkindafræðum en enn frekar á að vera hægt að beita slíkum forsendubresti fyrir hönd neytenda eins og gert er í tillögu þessari.

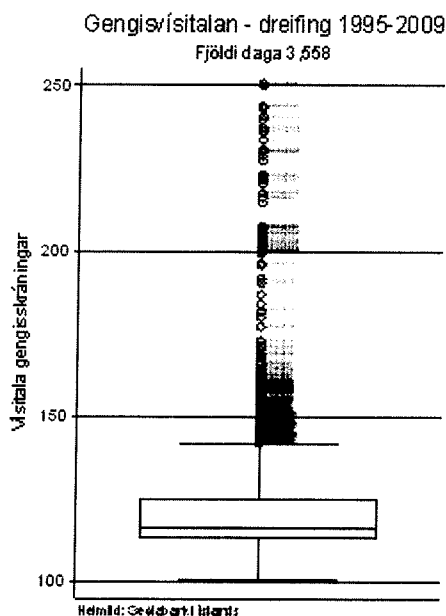
Gengi íslensku krónunnar hefur því verið með afar sérstæðum hætti frá 24. september 2008, en skv. tölfræðilegum skilgreiningum mælist lægsti útlagi íslensku krónunnar þann dag, en sá efsti hins vegar 3. desember 2008 sbr. myndir 2A-C.

Mynd 2

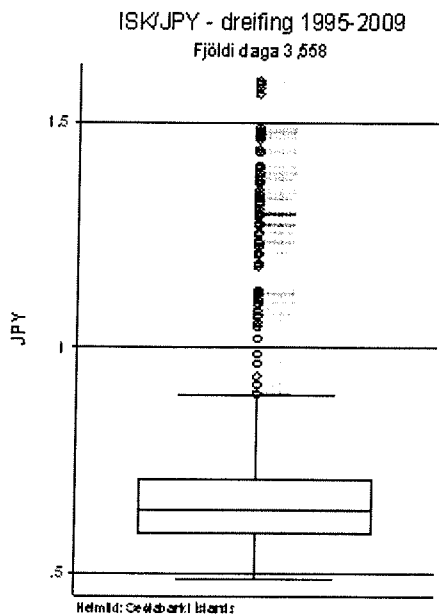
Segja má að box gröf lýsi dreifingum tiltekinna fyrirbæra eins og ef áhorfandinn hefði tók á að horfa á dreifinguna ofan frá. Kassinn í miðjunni lýsir því bili sem 50% allra mælinga liggur á. Í þessu tilviki hefur gengi krónunnar á árunum 1995-2009 legið á bilinu 66 – 78 ISK/USD. Punktarnir sem liggja fyrir ofan efri sópinn eru skilgreindir útlagar (e. outliers) skv. tölfræðinni en slíkar mælingar teljast vera sérstakar í þeim skilningi að þeir skera sig svo mjög frá hegðun fyrirbærisins að ekki er hægt að draga ályktanir um eðli þess sem lýst er út frá þeim. Til að teljast útlagar þarf gildi þeirra að vera hærra en sem nemur $1,5 \cdot$ bilið sem 50% af mælingunum lendir á (e. $1,5 \cdot$ Interquartile Range) frá efri mörkum þeirra (efra borði kassans).

Mynd 2

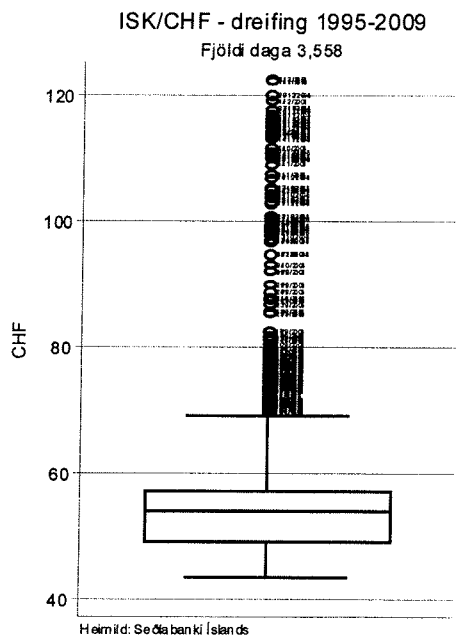
A)



B)



C)



B) Neytendasjónarmið

1. *Ósanngirniregla.* Í 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga með síðari breytingum er kveðið á um að samningi megi víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Er þar kveðið á um að líta skuli til efnis samnings, stöðu samningsaðila og atvika sem síðar komu til, þ.e. eftir samningsgerð. Í lögnum eins og þeim var breytt með lögum nr. 14/1995, sem fela í sér innleiðingu í íslensk lög á tilskipun 93/13/EBE, er sérstaklega vikið að því að viðbætur í ákvæðum 36. gr. a-d gildi um staðlaða samningsskilmála gagnvart neytendum og kveðið á um sönnunarbyrði atvinnurekenda, skýrleikakröfur gagnvart neytendum og að vafa skuli túlka neytendum í hag. Þá er þar sérstaklega tekið fram að líta skuli til skilmála í öðrum samningi sem skilmáli tengist. Loks segir í 3. mgr. 36. gr. c: „Samningur telst ósanngjarn stríði hann gegn góðum viðskiptaháttum og raski til muna jafnvægi milli réttinda og skyldna samningsaðila, **neytanda í óhag**. Ef slíkum skilmála er vikið til hliðar í heild eða að hluta, eða breytt, skal samningurinn að kröfu neytanda gilda að öðru leyti án breytinga verði hann efndur án skilmálans.“ Ég tel líklegt að ef neytendur létu á það reyna myndu dómstólar fallast á að víkja til hliðar verðtryggðum og enn fremur gengistryggðum samningum við neytendur um íbúðarveðlán í ljósi mikillar verðbólgu undanfarin misseri og endurtekens gengishruns íslensku krónunnar, sbr. líkindatölur í A-lið hér að ofan. Tel ég að líta verði til þess að öll áhætta af verðbólgu og gengi íslensku krónunnar er samkvæmt gildandi samningum lögð á neytendur sem lántakendur en um er að ræða óvissu sem neytendur geta illa séð fyrir og hver og einn engin áhrif haft á. Í því sambandi er ljóst að til skamms tíma og jafnvel enn í raun héraendis hefur ekki verið í boði fyrir neytendur til kaupa á íbúðarhúsnæði raunhæfur kostur annar en verðtryggð lán í íslenskum krónum og síðar gengistryggð lán - hvort tveggja gegn veði í hinu keypta íbúðarhúsnæði.
2. *Ófullnægjandi ráðgjöf.* Þá hef ég fengið óformleg erindi um að einstaka neytendum hafi verið kynnt gengistryggð lán sem öruggur og hagkvæmur kostur án þess að gera viðunandi grein fyrir þeirri áhættu sem fylgdi. Sumir þeirra neytenda, sem hafa leitað til talsmanns neytenda vegna þessa, höfðu tæplega efnahagslegar eða þekkingarlegar forsendur til þess að takast á hendur þá áhættu sem þó var fyrirsjáanleg að einhverju marki. Kann þetta að veita vísbendingu um villandi markaðssetningu á gengistryggðum íbúðarveðlánnum en slíkt þarfnast að mínu mati frekari rannsóknar.
3. *Neytendabekking.* Þar sem fjármála- og neytendafræðslu héraendis er ábótavant má einnig gera ráð fyrir því að margir yngri íbúðarkaupendur hafi ekki gert sér nægilega grein fyrir því hvað felst í sjálfkrafa tengingu neytendalána við vísitölu neysluverðs, svonefndri verðtryggingu. Sama á að líkindum við varðandi gengistryggð lán. Gera má ráð fyrir því að margir neytendur hafi - eins og lánveitendur í greiðslufirliti og greiðslumati - gert ráð fyrir nafnvöxtum á bilinu 4-5% en ekki þeim raungreiðslum sem leiddi af hækkun verðbólgu og hrúni gengis íslensku krónunnar.
4. *Meginreglur um fjárfestingarráðgjöf.* Skráðar meginreglur um neytendavernd í viðskiptum við fjármálastofnanir, svo sem í lögum sem innleiða svonefnda MiFID-tilskipun, ganga í sömu átt enda er ljóst að bæði

í verðtryggðum og ekki síður í gengistryggðum íbúðarveðlánnum var lánveitandi „langur“ gagnvart verðbólgu og gengisþróun en neytandi „stuttur“ gagnvart verðtryggingu og gengisáhættu í þeim skilningi að slík viðskipti hefðu vart verið leyfð hefði verið um að ræða verðbréfiðskipti; hér er þó verið að ræða um þá neytendalánasamninga sem flestum eru óhjákvæmilegir hér á landi, til íbúðarkaupa.

5. *Vafasöm lánastarfsemi.* Hvað sem öðru líður má telja það afar vafasama lánastarfsemi að lána þeim sem ekki hefur tekjur í tiltekinni erlendri mynt, stórar fjárhæðir (sem hlutfall af tekjum/eignum) að láni í þeirri mynt - sama um hvern er að ræða, fyrirtæki, einyrkja eða neytendur til húsnæðiskaupa. Þá er spurning hvort lánveitandanum beri ekki að hafa „vit“ fyrir lántakanum og neita honum um lánið. Spyrja mætti um þær upplýsingar sem bankinn sýndi lántaka þegar lánið var tekið og hvort reiknuð hafi verið út greiðslubyrði af erlendu láni miðað við mismunandi gengi íslensku krónunnar. Bent skal á að lán í erlendri mynt voru að miklu (ef ekki mestu) leyti veitt þegar gengi íslensku krónunnar var í sögulegu hámarki.
6. *Skilmálar.* Við þetta bætist að aðrir skilmálar í gengistryggðum veðlánasamningum við neytendur voru í sumum tilvikum óeðlilegir og jafnvel ólögmatir samkvæmt lögum nr. 121/ 1994 um neytendalán með síðari breytingum með því að ekki var tilgreint í skilmálum myntkörfulánasamnings með hvaða hætti vextir væru breytilegir og við hvaða aðstæður þeir gætu breyst, sbr. ákvörðun Neytendastofu nr. 6/2009 frá 12. mars 2009. Ákvörðun þessari hefur verið áfrýjað til áfrýjunarnefndar neytendamála.
7. *Force majeure.* Í sömu átt ganga meginreglur laga og samningaréttar um að óvæntur ytri atburður geti valdið því að fyrirfram sé ljóst að ekki sé unnt að bregðast við áhrifum hans með hefðbundnum hætti. Óumdeilt er að undir slík tilvik, svonefnt force majeure, geta fallið bæði náttúruhamfarir og atvik af manna völdum, svo sem vinnustöðvanir. Tel ég að þeir atburðir sem neytendur á Íslandi hafa orðið fyrir í aðdraganda og kjölfar bankahruns geti haft sömu áhrif og force majeure almennt í viðvarandi langtímasamningum svo sem ógildi samnings að hluta - sem réttlæti að þeim sé vikið til hliðar eða breytt. Þar sem neytendur hafa hvorki aðstöðu né almennt tilefni til þess að setja slíkt ákvæði í samninga tel ég að skýra beri slíka samninga með hliðsjón af óskráðri meginreglu um force majeure og styðji þetta lagasjónarmið því tillögu mína.
8. *Bann við gengistryggðum lánnum.* Nýverið hefur því verið haldið fram opinberlega - bæði á fundum hjá Hagsmunasamtökum heimilanna og í fjölmiðlum - að í lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu felist bann við gengistryggðum lánnum. Þó að 13. og 14. gr. þeirra laga taki ekki í lagatexta berum orðið af skarið í þessu efni er ljóst að tilgangur löggjafans var að fyrirbyggja aðra verðtryggingu en þá sem þar er lögvarin og beinlínis banna gengistryggingu lána. Í athugasemdum við þessar lagagreinar segir í greinargerð með frumvarpi sem varð að lögum um vexti og verðtryggingu (undirstrikun hér):

„Í 13. gr. frumvarpsins er fjallað um gildissvið kafla um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár. - Í 1. mgr. er lagt til að heimildir til að binda skuldbindingar í íslenskum krónum við gengi erlendra gjaldmiðla verði felldar niður. Frá 1960 var almennt óheimilt að binda skuldbindingar í íslenskum krónum við gengi erlendra gjaldmiðla.

Þessi almenna regla var tekin upp í lög nr. 13/1979, um stjórn efnahagsmála o.fl. („Ólafslög“). Með breytingum á þeim árið 1989 var þó heimilað að gengisbinda skuldbindingar í íslenskum krónum með sérstökum gengisvísitölum, ECU og SDR, sem Seðlabankinn birti. Þessi breyting var liður í auknu frelsi í gjaldeyrismálum á sínum tíma. Gengisbinding á grundvelli þessara vísitalna hefur notið takmarkaðrar hylli. - Samkvæmt 13. gr. og 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins verður ekki heimilt að binda skuldbindingar í íslenskum krónum við dagsgengi erlendra gjaldmiðla. Er talið rétt að taka af allan vafa þar að lútandi. Talið er að samningar með viðmiðun við gengisvístölu á grundvelli ákvæðisins í vaxtalögum séu mjög fáir. Í bráðabirgðaákvæði IV er kveðið á um hvernig farið skuli með innstæður og samninga af þessu tagi sem þegar eru í gildi.“

Þessi lögskýringargögn styðja þá afstöðu að gengistryggðir lánsamningar sem óskað er eftir í íslenskum krónum og greiddir eru út í íslenskum krónum, séu óheimilir - einkum gagnvart neytendum. Í því sambandi skal bent á að sérstaklega er tekið fram í 2. mgr. 13. gr. laga um vexti og verðtryggingu að tilteknir samningar falli ekki undir ákvæði þessa kafla og í 2. mgr. 14. gr. að tilteknar aðrar vísitölur séu heimilrar. Síðast en ekki síst skal bent á að neytendum hefur við gerð gengistryggðra lánsamninga gjarnan verið látin í té greiðsluáætlun í íslenskum krónum - miðað við þáverandi gengi og eftir atvikum einhverja minniháttar gengisóvissu. Auk þess bera lánsamningar sjálfir iðulega með sér samkvæmt efni sínu að verið er að veita lán tiltekkinnar fjárhæðar í íslenskum krónum.

C) Reglur um óréttmæta auðgun

Fram hefur komið að liður í endurreisn íslensks efnahagslífs séu áform um að kaupa kröfuréttindi á hendur neytendum á Íslandi á miklum afslætti vegna skertrar greiðslugetu íslensks efnahagslífs og lækkaðs veðhæfis eigna að veði fyrir þeim skuldum. Að mínu mati fer það í bága við lagasjónarmið um óréttmæta auðgun ef neytendum er ekki gefið færi á réttmætum ávinningi af þeim sökum sem að ofan eru tilgreind, sbr. nánari röksemdir hér að neðan.

D) Skaðabótasjónarmið

1. *Bótaábyrgð lánveitanda.* Sjónarmið af sviði skaðabótaréttar geta leitt til sömu niðurstöðu og er þar fyrst og fremst vísað til þess að augljóst er að greiðslumat er gallað eða marklaust þegar verðbólgu- og gengisþróun er ekki tekin með í útreikninga. Þá má benda á að bankar ráku greiningardeildir sem spáðu bæði fyrir um þróun verðbólgu, gengis og húsnæðismarkaðar - sem stendur þeim nær að bera ábyrgð á en einstökum neytendum. Einnig er rétt að hafa í huga að stjórnendur og eigendur banka bjuggu yfir mikilvægum upplýsingum hvað þetta varðar en neytendur ekki Réttmætt kann að hafa verið að opinbera þær upplýsingar ekki hráar og óbreyttar. Hins vegar er ljóst að misbrestur á því að vinna eftir þeim varúðarmerkjum og aðgerðir, sem juku fremur á vandann, geta falið í sér rök fyrir bótaábyrgð, sem og aðgerðarleysi - einkum í því að fyrirbyggja vanda neytenda. Er þá einkum litið til aðgerða og eftir atvikum aðgerðarleysis fjármálafyrirtækja sem slíkra svo og stjórnenda þeirra og jafnvel eigenda. Tvinnast þar saman óskráðar reglur um skaðabótaábyrgð vegna hæpinnar og í sumum tilvikum ólögsmætrar markaðssetningar og ráðgjafar - svo sem varðandi áhættustig gagnvart líklegri verðbólgu- og gengisþróun - og settar lagareglur um bótaábyrgð vegna ólögsmætra

- skilmála; má í því sambandi sem dæmi nefna 15. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán þar sem kveðið er á um bótaábyrgð lánveitanda vegna brota á lögmæltri upplýsingaskyldu um tiltekin atriði „enda hafi neytandi mátt ætla að lánskjör væru hagstæðari en þau síðar reyndust vera.“ Tekið skal fram að eigin sök er vissulega fyrir hendi hjá mörgum neytendum en telja verður að hún sé mun minni en lánveitenda og annarra, sbr. hér að neðan, og eigi að víkja að mestu, sbr. meginreglu 24. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993.
2. *Endurgreiðsluskylða.* Í 18. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu er einnig kveðið á um það að ef samningur um vexti eða annað endurgjald fyrir lánveitingu eða umlíðun skuldar teljist ógildur og hafi endurgjald verið greitt beri kröfuhafa „að endurgreiða skuldara þá fjárhæð sem hann hefur þannig ranglega af honum haft.“
 3. *Bótaábyrgð hins opinbera.* Loks má halda því fram að stjórnvöld hafi hugsanlega bakað sér bótaábyrgð vegna ónógs eða gallaðs eftirlits á fjármálastarfsemi og ónógs eða árangurslítills aðhalds í efnahagsstjórn. Er þá m.a. horft til upplýsinga sem stjórnvöld bjuggu yfir en neytendur ekki. Er þá einkum litið til aðgerða og eftir atvikum aðgerðarleysis Seðlabanka Íslands, Fjármálaeftirlitsins og hlutaðeigandi ráðherra. Einnig tel ég rétt að líta til þeirra upplýsinga sem fram hafa komið að viðskiptaráðherra hafi meðvitað verið haldið fyrir utan upplýsingar sem aðrir ráðherrar og einkum Seðlabanki Íslands bjuggu yfir. Athuga verður að nú eru bankar undir stjórn hins opinbera. Þá voru ítrekað gefnar upplýsingar um að fjármálakerfið væri stöðugt - sem reyndist rangt og jók á gengishrun að öllum líkindum og jók þar með skuldavanda neytenda, bæði í verðtryggðum lánnum og gengistryggðum. Þó að réttmætt kunni að hafa verið að opinbera þær upplýsingar ekki er ljóst að aðgerðir og aðgerðarleysi í kjölfarið geta falið í sér rök fyrir bótaábyrgð hins opinbera.
 4. *Bótaábyrgð stjórnenda og eigenda.* Vísbendingar hafa komið fram um að æðstu stjórnendur og í sumum tilvikum eigendur hafi brotið gegn trúnaðarskyldu gagnvart neytendum sem viðsemjendum fjármálafyrirtækja - ef ekki lögum - með því að vinna gegn gengi íslensku krónunnar og þar með verðbólguhömlum og þannig unnið gegn hagsmunum og réttindum neytenda. Þó að aðild sé önnur í tilviki stjórnenda og eigenda banka kemur að mínu mati til greina að beita svonefndri samsömun til þess að slík ábyrgð smiti yfir á kröfuhafa gagnvart því sem nefnt hefur verið gömlu bankarnir.

E) Réttarfarsleg rök

1. *Skortur á heimild til hópmálsóknar.* Enn sem komið er hafa neytendur nær engan möguleika á því að fara saman í mál til hagræðis vegna atvika á borð við þau sem hér eru nefnd sem röksemdir fyrir tillögu þessari. Eins og ég hef bent ítrekað á opinberlega undanfarin ár skortir í lög hérlendis sambærilega heimild og hefur verið leidd í lög í hinum norrænu ríkjunum fjórum til hópmálsóknar, svo og fleiri ríkjum. Nú fyrir þinglok náðist ekki að ljúka máli til úrbóta þessu sem borið var fram af tíu þingmönnum úr öllum þingflokkum. Bent hefur verið á að þessi aðstaða sé illsamrýmanleg 1. mgr. 70. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. og 1. mgr. 6. gr. og 13. gr. Mannréttindasáttmála Evrópu sem var veitt lagagildi hérlendis með lögum nr. 62/1994. Af sömu ástæðu getur löggjafinn einn tekið ákvörðun um

almenna lausn á borð við þá sem hér er lögð til með atbeina sérskipaðs gerðardóms enda er almennum dómstólum ófært að taka heildstæða ákvörðun eins og hér er gert ráð fyrir.

2. *Nær engin almenn heimild til gjafsóknar.* Til sömu niðurstöðu leiðir sú staðreynd að takmörkuð lagaheimild til þess að veita gjafsókn hefur nýverið verið þrengd verulega eftir breytingar á XX kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. og reglugerð nr. 45/2008 um skilyrði gjafsóknar og starfshætti gjafsóknarnefndar.
3. *Greiðsluadlögun.* Einnig tel ég að nýsamþykkt lög um greiðsluadlögun sem felur í sér mikla réttarbót fyrir neytendur eins og ég hef margoft bent á í opinberum umsögnum og víðar - feli í sér of sértæka og því ónóga lausn á þeim víðtæka og umfangsmikla vanda sem nú blasir við neytendum á Íslandi vegna íbúðarveðlána. Sú leið felur að mínu mati einnig í sér mikla möguleika á tilviljunarkenndum niðurstöðum í þessu stóra, afmarkaða og tímabundna vandamáli. Þá eru málskotsheimildir takmarkaðar.

F) Stjórnskipuleg rök

1. *Eignarréttarleg rök.* Óumdeilt er - og ófyrirsjáanlegt að veruleg breyting verði á því innan tíðar - að almenn greiðslugeta neytenda á Íslandi er stórlega skert í kjölfar efnahagshrunsins og um leið er veðhæfi eigna sem standa sem veðtrygging fyrir skuldum þeirra verulega minna en áður. Þessi staðreynd felur að mínu mati í sér stjórnskipulega heimild til þess að staðfest verði í raun veruleg niðurfærsla eigna þeirra sem felast í kröfuréttindum samkvæmt þeim íbúðarveðlánasamningum sem hér um ræðir. Bent hefur verið á að eignir þær, sem felast í þessum kröfuréttindum, verði færðar inn í svonefnda nýja banka á mun lægra virði en sem nemur 100% og einnig lægra hlutfalli en sem nemur venjulegum afskriftum. Tel ég bæði eignarréttar- og neytendaréttarleg sjónarmið því styðja þessa tillögu enda felur hún ekki í sér tiltekið hlutfall niðurfærslu íbúðarveðlána heldur tillögu um málsmeðferð til lausnar. Að mínu mati skiptir ekki máli þótt þessi rök eigi ekki við gagnvart lífeyrissjóðum og Íbúðarlánasjóði enda hafa þeir aðilar aðeins veitt íbúðarveðlán í veðtryggðum íslenskum krónum en ekki gengistryggð lán.
2. *Valdmörk.* Með vísan til þess, sem að framan er rakið um ómöguleika til almennrar lausnar með atbeina almennra dómstóla, tel ég ekki aðeins eðlilegt heldur óhjákvæmilegt að löggjafinn taki með atbeina sérstaks, lögbundins gerðardóms almenna ákvörðun á heildstæðum grunni um niðurfærslu eins og hér er lagt til. Slíkt er einnig eðlegra þar sem löggjafinn nýtur lýðræðislegs umboðs sem almennir dómstólar gera ekki. Er þá hægt að hafa í huga jafnræðissjónarmið m.t.t. eftirávilnunar annarra sparnaðarforma eins og fram hefur komið að ákvörðun hafi verið tekin um af stjórnvöldum eða á vegum þeirra. Um leið er með tillögu um skipan gerðardómsins gætt hagsmuna aðila og faglegra sjónarmiða. Jafnvel þótt neytendur legðu í fjöldamálsókn eftir þeim þröngu möguleikum, sem fyrir hendi eru eins og áform eru um, teldi ég útkomu úr slíkum niðurstöðum bæði of seint fram komna (að lágmarki 2 ár) og of tilviljunarkennda. Með þessari leið myndi löggjafinn sýna frumkvæði til lausnar fremur en að bíða þess að vandinn raungerðist frekar. Þá er að mínu mati með tillögu þessari fremur unnt að gæta jafnræðis meðal ólíkra hópa neytenda m.t.t. þeirra

málefnalegu sjónarmiða til grundvallar mælikvarða eða mælikvörðum sem nefnd eru í tillögunni hér að ofan.

G) Staðreyndir

1. *Ómöguleiki.* Eins og bent hefur verið á er ljóst að stór hluti neytenda getur ekki staðið skil á skuldbindingum sínum vegna íbúðarveðlána eins og þær hafa vaxið í takt við verðbólgu og gengishrun. Hefur hlutfall skulda miðað við markaðsvirði veðandlags jafnvel allt að tvöfaldast meðan markaðsvirði eignanna lækkaði um allt að helming. Þá nálgast atvinnuleysi 10%. Þegar eiginfjárlutfall banka er á bilinu 8-10% þarf ekki stórt hlutfall skuldara að lenda í vanskilum til að bankakerfinu sé stefnt í hættu vegna almenns greiðslufalls. Að mínu mati verður ekki bætt úr þeim ómöguleika með sértækum ákvörðunum í hundruða- eða þúsundatali um greiðsluaðlögun eftir einstaklingsbundnu mati samkvæmt nýlegum lögum enda er það hvorki hagkvæmt, skilvirkt né sanngjarnt.
2. *Viðurkenning.* Að mínu mati felur tillaga sem þessi í sér viðurkenningu á heildrænu tapi en ekki ný fjárútlát þó að vissulega þurfi að ákveða hvar það tap lendir en það er ekki best að gera með hundruðum eða þúsundum dómsúrskurða heldur fremur með almennri löggjöf og gerðardómslausn eins og hér er lagt til. Að gefnu tilefni skal tekið fram að ekki er gert ráð fyrir sérstökum fjárútlátum úr ríkissjóði vegna þessarar tillögu um málsmeðferð heldur einungis að staðfest verði réttmæt niðurfærsla til handa neytendum gagnvart þeim aðilum sem skipa eiga tvo aðila í gerðardóminn, lífeyrissjóðum, félagsmálaráðherra f.h. Íbúðarlánasjóðs og erlendum kröfuhöfum.
3. *Afstýra öðru tjóni.* Ég tel verulega hættu á að vaxandi hópur fólks ákveði einhliða að hætta að greiða af lánum sínum - óháð greiðslugetu - vegna þess misræmis sem er milli væntinga og raunverulegrar stöðu verðtryggðra og þó einkum gengistryggðra lána og misvægis þeirrar lánastöðu og verðmætis eigna að veði fyrir umræddum lánum. Með tillögu sem þessari vil ég auk annars stuðla að því að afstýra því samfélagslega tjóni sem af slíkum áætlunum sumra neytenda yrði. Þessar hugmyndir eiga nú þegar talsverðu fylgi að fagna samkvæmt upplýsingum frá Hagsmunasamtökum heimilanna. Hvað sem þessari hugsanlegu þróun líður tel ég - ef ekkert verður aðhafst - hættu á að hér þróist andfélagsleg afstaða vegna þessa misvægis sem neytendur eiga í fæstum tilvikum persónulega sök á.
4. *Staða íbúðarlánasjóðs.* Þá tel ég mig hafa heimildir fyrir því að ef einhver slík niðurfærsla og uppbót á efnahagsreikningi Íbúðarlánasjóðs komi ekki til þurfi að bæta stöðu hans með öðrum leiðum.
5. *Kostnaður við fjölda málsókna.* Ef þúsundir neytenda þyrftu að fara í almennt dómsmál - hver fyrir sig - fyrir íslenskum dómstólum er ljóst að kostnaður þjóðfélagsins yrði margfaldur. Að mínu mati væri æskilegt að leggja mat á kostnað við slíkan fjölda málsókna áður en afstaða er tekin til tillögu þessarar.

H) Sanngirnissjónarmið og alþjóðasamningar

1. *Verðtrygging.* Flestar skuldbindingar neytenda samkvæmt íbúðarveðlánum taka samkvæmt stöðluðum samningum sjálfkrafa hækkunum - auk umsaminna (stundum breytilegra) vaxta - samkvæmt lögvarinni vísitölu

neysluverðs sem ríkisstofnun, Hagstofa Íslands, reiknar út á grundvelli neysluathugana og neysluviðmiða aftur í tímann. Af þeim sökum geta skuldbindingar ekki rýrnað smám saman og sjálfkrafa eftir því sem verðgildi gjaldmiðilsins, íslenskrar krónu, minnkar eins og venjan er í kjölfar efnahagskreppu annars staðar.

2. *Samanburður sparnaðarforma.* Þá hefur verið bent á - að mínu mati með nokkrum rétti - að ákvarðanir löggjafa og stjórnvalda í aðdraganda og kjölfar bankahruns hafi falið í sér töluverða ívilnun gagnvart eignum sem varðveittar eru í öðru formi en íbúðarhúsnæði - t.d. bankainnistæðum og peningamarkaðssjóðum. Jafnræðisrök og jafnvel hugsanlegar afleiðingar þessara ívilnana á efnahag landsmanna kunna að styðja við aðrar röksemdir fyrir tillögu þessari. Á það ekki síst við vegna þess að hérlendis hefur verið rekin meðvituð sjálfseignarstefna gagnvart íbúðarhúsnæði og leigumöguleikar afar takmarkaðir. Sé á hinn bóginn sátt um að hverfa við þessar aðstæður frá sjálfseignarstefnu gagnvart íbúðarhúsnæði neytenda er það sjálfstæð ákvörðun sem getur hugsanlega réttlætt aðra nálgun en hér er gerð.
3. *Íbúðarveðlán í öðrum löndum.* Tel ég rétt að nefna í samanburðarskyni að erlendis tíðkast almennt hvorki verðtrygging né gengistrygging íbúðarveðlána neytenda. Auk þess geta neytendur ekki samkvæmt íslenskum lögum hætt greiðslu íbúðarveðlána og gengið frá fasteign sinni lausir allra mála, þ.e. með því að „skila lyklinum“ eins og nefnt er. Tillaga mín hér gengur ekki eins langt og sú hugmynd að breyta lögum varanlega í þessa átt. Erlendis hefur þó lengi verið virkari leigumarkaður með íbúðarhúsnæði en hér.
4. *Fullnusturéttur.* Loks má benda á að fullnusturéttur kröfuhafa hérlendis - hvað sem líður tímabundinni frestun á þeim heimildum samkvæmt lögum sem samþykkt voru á Alþingi hinn 25. mars sl. - er mjög ríkur. Þ.m.t. er sú heimild kröfuhafa að halda við án takmarkana kröfu þó að bú neytanda hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta. Er sú réttarstaða í miklu ósamræmi við þá staðreynd að endurskipulagning í atvinnulífinu getur fremur orðið með því að áhættufé tapast og nýr lögaðili (ný kennitala) tekur við rekstri en í tilviki neytenda er sjaldnast um að ræða áhættufjárfestingu. Lagði ég fyrst til úrbætur á þessu í umsögn til viðskiptaráðuneytis hinn 11. október 2006.
5. *Mannréttindayfirlýsing SP.* Að lokum tel ég hæpið í ljósi 2. tl. 17. gr. Mannréttindayfirlýsingar Sameinuðu þjóðanna (SP) frá 10. desember 1948 um að enginn skuli að geðþótta sviptur eign sinni að ekkert verði aðhafst í þágu neytenda með almennum aðgerðum. Er þá hægt að byggja á þessari tillögu sem fram kemur hér að framan eða með öðrum hætti, sbr. þá almennu valkosti sem tilgreindir voru í upphafi. Tel ég að atburðir þeir sem orðið hafa hér undanfarna mánuði jafnist á við að neytendur teljist sviptir íbúðarhúsnæði sínu að geðþótta (e. arbitrarily) komi ekki til almennra mótvægisáðgerða til lausnar.

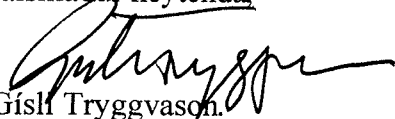
Ég tel ótvírætt að tillaga þessi sé til úrbóta eins og rökstutt er ítarlega hér að ofan og að óbreytt ástand brjóti gegn hagsmunum og réttindum neytenda sem eiga í hlut.

Niðurlag

Af þessum sökum hef ég með vísan til b- og d-liðar 2. mgr. 6. gr. laga nr. 62/2005 um embættið ákveðið að setja fram ofangreinda tillögu um blandaða leið löggjafar og dómsúrlausnar til úrlausnar þeim mikla vanda sem steðjar að neytendum þeim sem hér um ræðir; í nefndum lagaákvæðum segir að hlutverk talsmanns neytenda felist m.a. í því að setja fram tillögur um úrbætur á lögum og stjórnvaldsfyrirmælum er varða neytendur sérstaklega og bregðast við þegar hann telur brotið gegn réttindum og hagsmunum neytenda.

Að gefnu tilefni vil ég taka fram að í kjölfar þessarar tillögu mun ég meta hvort tilefni er til þess að óska skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 62/2005 eftir upplýsingum um skilmála í samkomulagi íslenskra stjórnvalda við Alþjóðagjaldeyrissjóðinn eða mati annarra aðila eða samningum við aðra aðila sem geta varðað tillögu þessa og hagsmuni og réttindi neytenda í því sambandi enda tel ég ekki að það geti verið upplýsingar um „utanríkismál sem leynt skulu fara“ í skilningi 2. mgr. 8. gr. sömu laga.

Virðingarfyllst,
talsmaður neytenda,



Gísli Tryggvason.

Afrit:

Fjármálaráðherra.

Félagsmálaráðherra.

Utanríkisráðherra.

Viðskiptaráðherra.

Formenn eða talsmenn annarra stjórnvaldasamtaka sem eiga fulltrúa á nýkjörnu Alþingi.

Fylgiskjal:

Sérálit ráðgjafa talsmanns neytenda, dags. 21. apríl 2009 (undanþegið aðgangi).