150. löggjafarþing 2019–2020.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Frá félags- og barnamálaráðherra.

I. kafli

Almenn ákvæði.

1. gr.

*Stofnunin.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er sjálfstæð stofnun sem lýtur sérstakri stjórn og heyrir undir ráðherra.

Stofnunin skal starfa að stjórnsýsluverkefnum á sviði húsnæðismála, mannvirkjamála og mála er varða byggingarvörur og brunavarnir svo sem nánar er kveðið á um í lögum þessum.

1. gr.

*Hlutverk.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal stuðla að því, m.a. með húsnæðisstuðningi, lánveitingum, rannsóknum, upplýsingagjöf, áætlanagerð og eftirliti, að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði og almenningur hafi aðgengi að öruggu og vistvænu húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, sem er heilsusamlegt og uppfyllir nútímakröfur, og hafi þannig raunverulegt val um búsetuform.

Stofnunin gegnir jafnframt samræmingarhlutverki, sinnir samstarfi við sveitarfélög um stjórnsýslu húsnæðis- og mannvirkjamála og stuðlar að fyrirsjáanleika, skilvirkni og gæðum mannvirkjagerðar.

1. gr.

*Verkefni.*

Um verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fer samkvæmt lögum um mannvirki, lögum um húsnæðismál, lögum um almennar íbúðir, lögum um húsnæðisbætur, lögum um byggingarvörur, lögum um eldvarnir, lögum um starfsemi slökkviliða, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um orkumerkingar og öðrum lögum.

II. kafli

Stjórnsýsla.

4. gr.

*Stjórn.*

Með yfirstjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fer fimm manna stjórn sem ráðherra skipar til fimm ára í senn. Tveir varamenn skulu skipaðir með sama hætti. Ráðherra skipar formann stjórnar og ákveður þóknun stjórnarmanna.

Hlutverk stjórnar er að móta áherslur í starfi og fylgjast með starfsemi og rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar. Í starfsreglum þessum skal m.a. fjallað sérstaklega um heimildir stjórnar til að taka ákvarðanir í einstökum málum og þátttöku stjórnarmanna í meðferð mála. Reglurnar skulu birtar opinberlega.

Formanni stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er óheimilt að taka að sér önnur störf fyrir stofnunina en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem formaður stjórnar, að undanskildum einstökum verkefnum sem stjórnin felur honum að vinna fyrir sig.

5. gr.

*Forstjóri. Starfsmenn.*

Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ræður forstjóra stofnunarinnar. Forstjóri annast daglega stjórnun á starfsemi og rekstri stofnunarinnar. Um laun og önnur launakjör forstjóra fer skv. 39. gr. a laga nr. 70/1996, um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins.

Forstjóri ræður starfsmenn til stofnunarinnar.

6. gr.

*Hæfisskilyrði stjórnarmanna og forstjóra.*

Forstjóri skal hafa menntun á háskólastigi og hafa þekkingu og reynslu á málefnasviði stofnunarinnar auk reynslu af stjórnun, fjármálum og rekstri. Stjórnarmenn skulu hafa þekkingu eða reynslu af málaflokkum sem heyra undir stofnunina.

Stjórnarmenn og forstjóri skulu vera lögráða og mega ekki hafa verið sviptir forræði á búi sínu á síðustu fimm árum. Þeir mega ekki í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm á síðustu 10 árum fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, svo og sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi eða sætt íþyngjandi stjórnvaldsviðurlögum sem einstaklingur eða fyrirsvarsmaður lögaðila á framangreindum sviðum. Þá mega þeir ekki hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað þar sem refsing var fjögurra mánaða óskilorðsbundið fangelsi hið minnsta eða öryggisgæsla ef þeir voru fullra 18 ára þegar brotið var framið nema fimm ár hafi liðið frá því að afplánun var að fullu lokið.

7. gr.

*Þátttaka stjórnarmanna í meðferð mála.*

Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skal ekki taka þátt í ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála, nema umfang þeirra sé verulegt miðað við stærð stofnunarinnar eða annað sé ákveðið í lögum. Einstakir stjórnarmenn skulu ekki hafa afskipti af ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála.

Stjórnarmenn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skulu ekki taka þátt í meðferð máls ef þeir eru vanhæfir til meðferðar máls skv. II. kafla stjórnsýslulaga.

Erindi stjórnarmanna, sem og sveitarfélaga, frjálsra félagasamtaka og félaga sem þeir eru í fyrirsvari fyrir, sem lúta að ákvörðunum þeim tengdum, skulu lögð fyrir stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til samþykktar eða synjunar. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er þó heimilt að setja almennar reglur um afgreiðslu slíkra mála þar sem fyrir fram er ákveðið hvaða ákvarðanir þurfi, og þurfi ekki, sérstaka umfjöllun stjórnar áður en til afgreiðslu þeirra kemur.

8. gr.

*Þátttaka starfsmanna í atvinnurekstri.*

Forstjóra Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er óheimilt að sitja í stjórn atvinnufyrirtækis og taka þátt í atvinnurekstri að öðru leyti. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar getur veitt heimild til slíks á grundvelli reglna sem hún setur, sbr. einnig 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, með síðari breytingum. Ráðherra skal staðfesta reglur stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Eignarhlutur í félagi telst þátttaka í atvinnurekstri, nema um sé að ræða óverulegan hlut sem ekki veitir bein áhrif á stjórnun þess. Ákvæði 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins skulu gilda um aðra starfsmenn stofnunarinnar.

Starfsmönnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er óheimilt að starfa við hönnun mannvirkja.

III. kafli

Þagnarskylda og meðferð gagna.

9. gr.

*Þagnarskylda.*

Stjórnarmenn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, forstjóri, endurskoðendur, starfsmenn og hverjir þeir sem taka að sér verk í þágu stofnunarinnar eru bundnir þagnarskyldu skv. X. kafla stjórnsýslulaga.

Sá sem veitir viðtöku upplýsingum af því tagi sem um getur í 1. mgr. er bundinn þagnarskyldu með sama hætti og þar greinir. Sá aðili sem veitir upplýsingar skal áminna viðtakanda um þagnarskylduna.

10. gr.

*Samþykki til miðlunar trúnaðarupplýsinga.*

Heimilt er að miðla til utanaðkomandi aðila þeim upplýsingum um viðskiptamenn stofnunarinnar sem um getur í 9. gr. að fengnu skriflegu samþykki þess viðskiptamanns er í hlut á. Í samþykki skal koma fram til hvaða upplýsinga það tekur, til hvaða aðila heimilt er að miðla upplýsingum á grundvelli þess og í hvaða tilgangi upplýsingunum er miðlað.

11. gr.

*Vinnsla upplýsinga.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að afla og vinna með upplýsingar sem nauðsynlegar eru vegna verkefna stofnunarinnar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal jafnan upplýsa í hvaða tilgangi gagna er aflað, hvernig úrvinnslu verður háttað, gögn varðveitt og niðurstöður birtar, í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga.

IV. kafli

Fjármögnun o.fl.

12. gr.

*Tekjur.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fjármagnar þau verkefni sem stofnuninni eru falin samkvæmt lögum þessum með þeim hætti sem hér segir:

1. Með framlögum úr ríkissjóði samkvæmt fjárlögum hverju sinni.
2. Með tekjum af eigin fé stofnunarinnar og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum.
3. Með lántöku frá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum.
4. Með þjónustugjöldum.

13. gr.

*Eignastýring o.fl.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal varðveita og ávaxta það fé sem hún hefur umsjón með.

Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar getur, að fengnu samþykki ráðherra, tekið ákvörðun um að fela öðrum varðveislu eigna stofnunarinnar, að nokkru leyti eða öllu.

Ráðherra setur reglugerð um innra eftirlit stofnunarinnar, þ.m.t. áhættustýringu og innri endurskoðun.

V. kafli

Ýmis ákvæði.

14. gr.

*Húsnæðisgrunnur.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal starfrækja rafrænan gagnagrunn, húsnæðisgrunn, sem heldur utan um gögn og upplýsingar um húsnæðismál. Einnig skal stofnunin starfrækja rafræna mannvirkjagátt sem sveitarfélög skulu nota við útgáfu byggingaleyfa og framkvæmd stjórnsýslu byggingamála, auk þess að halda utan um upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt.

15. gr.

*Gjaldtaka.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að innheimta gjöld fyrir veitta þjónustu samkvæmt gjaldskrá sem stjórn stofnunarinnar setur. Gjaldtaka skal aldrei vera hærri en kostnaður sem hlýst af því að veita þjónustuna.

16. gr.

*Reglugerð.*

Ráðherra setur nánari ákvæði um starfsemi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í reglugerð.

17. gr.

*Gildistaka.*

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2020. Við gildistöku þessara laga skal Mannvirkjastofnun lögð niður og flytjast öll verkefni stofnunarinnar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Við gildistöku laganna flytjast einnig verkefni Íbúðalánasjóðs sem tilgreint er í ákvæði til bráðabirgða II að flytjast eigi til stofnunarinnar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Ákvæði til bráðabirgða I öðlast þegar gildi.

18. gr.

Breytingar á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Breytingar á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998:*

a. Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

a. Í stað orðanna „Íbúðalánasjóður veitir“ í 1., 9. 10. og 12. málsl. kemur: veitt eru.

b. Orðin „gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs (íbúðabréf) eða“ í 5. málsl. falla brott.

c. Á eftir orðunum „sem Íbúðalánasjóður“ í 6. málsl. kemur: annaðist og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

d. 7. málsl. orðast svo: *Íbúðabréf* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin voru út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn seldi á almennum markaði í því skyni að afla fjár fyrir lánveitingar sínar.

e. Í stað orðsins „gefur“ í 8. málsl.. kemur: gaf.

f. Á eftir 8. málsl. kemur nýr málsliður er orðast svo: *HMS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar með veði í íbúðarhúsnæði.

g. Orðin „eða ÍLS-veðbréfi“ í 12. málsl. falla brott.

b. 4. gr. laganna orðast þannig með fyrirsögn:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fer með framkvæmd laga þessara að því leyti sem framkvæmdin er ekki falin öðrum. Skal stofnunin vera ráðgefandi fyrir ráðherra og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum.

Helstu verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt lögum þessum eru:

    1. Að vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála og annast greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta húsnæðisþörf.

    2. Að annast og beita sér fyrir því að gerðar verði rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál og stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál.

    3. Að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og gera áætlanir um húsnæðis- og búsetuþörf.

4. Að annast lánveitingar í samræmi við ákvæði laga þessara.

5. Að eiga og reka leiguhúsnæði á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á að fá fjármögnun á almennum markaði.

    6. Að sinna öðrum verkefnum í samræmi við markmið laga þessara samkvæmt nánari ákvörðun ráðherra.

c. III. kafli orðast svo ásamt fyrirsögn:

**ÍLS-sjóður**

i. (7.  gr.)

*ÍLS-sjóður.*

ÍLS-sjóður skal hafa umsjón með eignum og skuldum sjóðsins, með það að markmiði að annast uppgjör þeirra og lágmarka áhættu ríkissjóðs af skuldbindingum sjóðsins.

Ráðherra sem fer með fjármál ríkisins fer með yfirstjórn sjóðsins.

ii. (8. gr.)

Fjárfestingaráð.

Ráðherra sem fer með fjármál ríkisins er heimilt að skipa þriggja manna fjárfestingaráð sem vera skal ráðherra til ráðgjafar vegna fjármálaumsýslu sjóðsins. Ráðherra sem fer með fjármál ríkisins ákveður þóknun nefndarmanna.

Hlutverk fjárfestingaráðsins er vera ráðherra til ráðgjafar um mótun stefnu og áhættuvilja á hverjum tíma og koma með tillögur um fjárstýringarstefnu og úrvinnslu eigna- og skuldasafns sjóðsins og aðgerðir til að draga úr áhættu og umfangi ríkisábyrgða gagnvart ÍLS-sjóði.

iii. (9. gr.)

*Eigna- og skuldastýring.*

ÍLS-sjóður sér um umsýslu eigna og skulda sjóðsins. Heimilt er að ráðstafa lausafé og

öðrum eignum sjóðsins.

Heimilt er að fela öðrum varðveislu og eða umsýslu eigna sjóðsins, að nokkru leyti eða öllu.

ÍLS-sjóður hefur sömu heimildir til afskrifta skv. 47. gr. og greiðsluerfiðleikaúrræða

skv. 48. gr. og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eftir því sem við á.

iv. (10. gr.)

*Umsýsla lánasafns.*

ÍLS-sjóði er heimilt að fela öðrum aðilum umsýslu lánasafns sjóðsins. Þá er sjóðnum

heimilt að framselja lánasafnið í heild eða að hluta.

v. (11. gr.)

*Þagnarskylda og samþykki til miðlunar trúnaðarupplýsinga.*

Starfsmenn ÍLS-sjóðs og hverjir þeir sem taka að sér verk í þágu sjóðsins eru bundnir

þagnarskyldu um allt það sem þeir fá vitneskju um við framkvæmd starfa síns og varðar

viðskipta- eða einkamálefni lántakenda sjóðsins, nema skylt sé að veita upplýsingar

samkvæmt lögum. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af starfi.

Sá sem veitir viðtöku upplýsingum af því tagi sem um getur í 1. mgr. er bundinn

þagnarskyldu með sama hætti og þar greinir. Sá aðili sem veitir upplýsingar skal áminna

viðtakanda um þagnarskylduna.

Heimilt er að miðla til utanaðkomandi aðila þeim upplýsingum um lántakanda sem um getur í 1. mgr. að fengnu skriflegu samþykki þess lántakanda er í hlut á. Í samþykki skal koma fram til hvaða upplýsinga það tekur, til hvaða aðila heimilt er að miðla upplýsingum á grundvelli þess og í hvaða tilgangi upplýsingunum er miðlað.

vi. (12. gr.)

*Reglugerð.*

Ráðherra sem fer með fjármál ríkisins setur nánari ákvæði um ÍLS-sjóð í reglugerð.

d. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í öllum beygingarföllum í 7. tölul. 1.mgr. og 4. mgr. 14. gr., í 3. mgr. 14. gr. a, í 14. gr. b., í fyrirsögn 15. gr.,í 1. mgr. 15. gr., í 1. og 2. mgr. 16. gr., í 17. gr., í 18. gr., 1. og 3. mgr. 19. gr., 20. gr., 2. og 4. mgr. 21. gr., 1. mgr. 24. gr., á tveimur stöðum í 28. gr., 29. gr., 1. og 3. mgr. 30. gr., 33. gr., 1. mgr. 35. gr., á fjórum stöðum í lokamálsgrein 36. gr., 3. og 4. mgr. 37. gr., á tveimur stöðum í 1. mgr. 39. gr., á tveimur stöðum í 1. mgr. og í 2. mgr. 40. gr., 45. gr., á 13 stöðum í 47. gr. og á fimm stöðum í 48. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

e. Í stað orðsins „ÍLS-veðbréf“, ÍLS-veðbréfið“ og „ÍLS-veðbréfa“ í 1. málsl. 2. gr., í heiti og sjö öðrum stöðum í 19. gr., á tveimur stöðum í 2. mgr. og 4. mgr. 21. gr., í 36. gr, í viðeigandi beygingarfalli: HMS-veðbréf.

f. Í stað orðsins „sjóðurinn“ í öllum beygingarföllum í 16. gr., 17. gr, á tveimur stöðum í 18. gr, 2. málsl. 2. mgr. 21. gr., í 28. gr., á fjórum stöðum í 47. gr og 48. gr. kemur í viðeigandi beygingarfalli; stofnunin.

g. Orðin „og gefa út flokka markaðshæfra íbúðabréfa í nafni sjóðsins með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð“ í 17. gr. falla brott.

h. 3. mgr. 21. gr. orðast svo: Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ákvarðar vexti HMS-veðbréfa með hliðsjón af markmiðum lánveitingar og markaðsvöxtum á útgefnum ríkisskuldabréfum að viðbættu álagi til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöðum og vaxtaáhættu stofnunarinnar.

i. 22., 23., 24. og 28. gr. falla brott.

j. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í 2. og 3. mgr. 26. gr. kemur: ÍLS-sjóði.

k. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóðs“ í 42. gr. kemur: ÍLS-sjóðs, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

l. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í 49. gr. kemur: ÍLS-sjóði.

1. *Breytingar á lögum um mannvirki nr. 160/2010, með síðari breytingum:*
   1. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í 5. tölul. 3. gr., þrívegis í 9. gr., tvívegis í 10. gr., 3. mgr. 12. gr., 5. tölul. 1. mgr. 13. gr., 4. mgr. 16. gr., þrettán sinnum í 17. gr., fyrirsögn 18. gr., átta sinnum í 18. gr., fyrirsögn 19. gr., 1. mgr. 19. gr., sjö sinnum í 20. gr., sex sinnum í 21. gr., 5. mgr. 23. gr., 2. mgr. 24. gr., tvívegis í 25. gr., tvívegis í 26. gr., 3. mgr. 27. gr., fimm sinnum í 28. gr., fjórum sinnum í 32. gr., 1. mgr. 33. gr., 2. mgr. 35. gr., 2. mgr. 36. gr., 1. mgr. 37. gr., fyrirsögn 52. gr., 1. mgr. 52. gr., tvívegis í 53. gr., tíu sinnum í 54. gr., þrívegis í 55. gr., sex sinnum í 60. gr., fyrirsögn 61. gr. tvívegis í 61. gr., tvívegis í 62. gr. og sex sinnum í ákvæði til bráðabirgða laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
   2. Í stað orðanna ,,Mannvirkjastofnun, sbr. 5. gr.“ í 1. mgr. 4. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
   3. 5. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

*Verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.*

Helstu verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt lögum þessum eru:

1. að tryggja samræmingu á byggingareftirliti og eldvarnaeftirliti og starfsemi slökkviliða um land allt í samráði við viðkomandi stjórnvöld,

2. að annast gerð leiðbeininga, verklagsreglna og skoðunarhandbóka á fagsviði stofnunarinnar í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga og aðra hagsmunaaðila,

3. að bera ábyrgð á markaðseftirliti með byggingarvörum samkvæmt lögum um byggingarvörur,

4. að annast aðgengismál,

5. að hafa eftirlit með framkvæmd laga nr. 146/1996, um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga,

6. að starfrækja rafrænt gagnasafn um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt, sbr. 61. gr.,

7. að annast kynningu og fræðslu fyrir almenning og hagsmunaaðila,

8. að gefa út byggingarleyfi og annast eftirlit með þeim framkvæmdum sem falla undir 3. mgr. 9. gr.,

9. að standa fyrir námskeiðum til réttinda fyrir hönnuði og byggingarstjóra og veita hönnuðum, iðnmeisturum og slökkviliðsmönnum löggildingu,

10. að bera ábyrgð á starfrækslu Brunamálaskóla fyrir slökkviliðsmenn, þ.m.t. slökkviliðsstjóra og eldvarnaeftirlitsmenn,

11. að gefa út starfsleyfi til handa byggingarstjórum og skoðunarstofum sem starfa samkvæmt lögum þessum og hafa eftirlit með starfsemi þeirra,

12. að gefa út starfsleyfi til handa þjónustu- og eftirlitsaðilum brunavarna og samþykkja brunavarnaáætlanir sveitarfélaga samkvæmt ákvæðum laga um brunavarnir,

13. að annast og stuðla að rannsóknum á sviði brunavarna, mannvirkjamála og manngerðs umhverfis í samvinnu við hagsmunaaðila og annast og stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,

14. að annast eldvarnaeftirlit vegna mannvirkja innan efnahagslögsögu og landgrunnsmarka sem eru fyrirhuguð eða tilkomin vegna rannsókna og vinnslu vetniskola,

15. að taka þátt í starfi Staðlaráðs Íslands um gerð íslenskra og evrópskra staðla á sviði mannvirkjamála og tilnefna aðila til þátttöku í starfi Evrópusamtaka um tæknisamþykki (EOTA),

16. að eiga samstarf við hliðstæðar stofnanir í nágrannalöndunum og á alþjóðavettvangi,

17. að vera ráðuneytinu og öðrum stjórnvöldum til ráðgjafar um mannvirkjamál og veita umsögn um álitamál á því sviði,

* 1. 6. gr. laganna fellur brott.
  2. 9. og 11. tölul. ákvæðis til bráðabirgða falla brott.

*3. Breytingar á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í öllum beygingarföllum í 4. tölul. 1. mgr. 2. gr., 3. gr., 3. mgr. 8. gr., tvisvar í 1. mgr., tvisvar í 3. mgr. og í 4. mgr. 10. gr., í 3. mgr. 11. gr., í 1. mgr. 12. gr., fjórum sinnum í 1. mgr., í 2. og 3. mgr. 13. gr., í 1., 3. og 7. mgr. 14. gr., í 16. gr., fjórum sinnum í 1. mgr., 2., 3. og 8. mgr. 23. gr. og í 6. tölul. 1. mgr. 27. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*4. Breytingar á lögum um ábyrgðarmenn, nr. 32/2009, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 2. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*5. Breytingar á lögum um byggingarsamvinnufélög, nr. 153/1998, með síðari breytingum:*

a. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í 3. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

b. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 7. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*6. Breytingar á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í 2. mgr. 42. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*7. Breytingar á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóðs“ í 1. mgr. 116. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

*8. Breytingar á lögum um fjársýsluskatt, nr. 165/2011, með síðari breytingum:*

2. mgr. 3. gr. laganna fellur brott.

*9. Breytingar á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í 1. og 2. mgr. 78. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*10. Breytingar á forsetaúrskurði um skiptingu stjórnarmálefna milli ráðuneyta í Stjórnarráði Íslands, nr. 119/2018:*

a. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóð“ í d-lið 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

b. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í e-lið 5. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

c. Á eftir i-lið 2. tölul. 1. mgr. 5. gr. komi nýr stafliður er orðist svo: ÍLS-sjóð.

*11. Breytingar á lögum um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 99/1999, með síðari breytingum:*

11. tölul. 1. mgr. 5. gr. laganna fellur brott.

*12. Breytingar á lögum um greiðslu kostnaðar við rekstur umboðsmanns skuldara, nr. 166/2011, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í öllum beygingarföllum í 1. mgr. 1. gr., 1. og 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 4. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: ÍLS-sjóður.

*13. Breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 2. mgr. 86. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*14. Breytingar á lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, nr. 35/2014, með síðari breytingum:*

a. Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóð“ í 1. mgr. 2. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóð.

b. Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóðs“ í 3. mgr. 19. gr. laganna kemur: eða ÍLS-sjóðs.

*15. Breytingar á lögum um ríkisábyrgðir, nr. 121/1997, með síðari breytingum:*

Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 7. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóður, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*16. Breytingar á lögum um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, nr. 94/1996, með síðari breytingum:*

Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í 3. mgr. 2. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóður, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*17. Breytingar á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum:*

a. Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóði“ í 2. og 5. mgr. B-lið 68. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóði og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

b. Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í 1. tölul. 5. mgr. 71. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*18. Breytingar á lögum um umboðsmann skuldara, nr. 100/2010, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 5. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóður.

*19. Breytingar á lögum um öryggi fyrirmæla í greiðslukerfum og verðbréfauppgjörskerfum, nr. 90/1999, með síðari breytingum:*

Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í b-lið 2. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna kemur: ÍLS-sjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*20. Breytingar á lögum um brunavarnir, nr. 75/2000, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í 4. gr., þrisvar í 6. gr., tvisvar í 1. mgr. og í 2. mgr. 9. gr., 4. mgr. 11. gr., e-lið 1. mgr. 12. gr., 1. og 2. mgr. 13. gr., tvisvar í 1. og 2. mgr. 13. gr. a, 2. mgr. 14. gr., 2. mgr. 15. gr., 1. og 3. mgr. 17. gr., 4. mgr. 24. gr., 3. og 4. mgr. 24. gr. a, 1. mgr. þrisvar í 2. mgr. og í 3. mgr. 25. gr. b, tvisvar í 1. mgr. og í 3. mgr. 25. gr. c, í fyrirsögn, 1. mgr., tvisvar í 2. mgr., 3 .mgr. og tvisvar í 4. mgr. 25. gr. d, tvisvar í 1. mgr., 3. mgr., 4. mgr., 7. og 8. mgr. 25. gr. e, 1. mgr. 25. gr. f, 1. og 2. mgr. 27. gr., í fyrirsögn, 1., 2. og 3. mgr. 28. gr., í fyrirsögn, þrisvar í 1. mgr. og í 2. mgr. 33. gr., 2. mgr. 36. gr., 1. og 2. mgr. 38. gr., tvisvar í 1. 2. og 4. mgr. og í 6. mgr. 38. gr. a og í 1. og 2. mgr. 39. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*21. Breytingar á lögum um byggingavörur, nr. 114/2014:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í 1. mgr. og tvisvar í 2. mgr. 3. gr., tvisvar í 4. mgr. 4. gr., í 1. og 2. mgr. 5. gr., 5. mgr. 6. gr., 8. gr., 4. mgr. 10. gr., 1. mgr. 12. gr., 14. gr., 1. mgr., tvisvar í 2. mgr. og í 3. mgr. 15. gr., 1. og 4. mgr. 16. gr., í fyrirsögn, 1. mgr. og tvisvar í 2. mgr. 17. gr., 18. gr., 19. gr., 1. mgr. og tvisvar í 2. mgr. 20. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*22. Breytingar á efnalögum, nr. 61/2013, með síðari breytingum:*

a. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í fyrirsögn og 1. mgr. 10. gr. a laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

b. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 1. mgr. 47. gr. d kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*23. Breytingar á lögum um leit, rannsóknir og vinnslu kolvetnis, nr. 13/2001, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 2. mgr. 4. mgr. og 4. gr. 7. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

*24. Breytingar á lögum um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 2. og 3. mgr. 4. gr. og 2. og 4. mgr. 6. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

*25. Breytingar á lögum um* *meðferð elds og varnir gegn gróðureldum, nr. 40/2015:*

a. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 1. mgr. 7. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

b. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 1. mgr. 11. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*26. Breytingar á lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun, nr. 72/1994, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum tvisvar í 6. gr., í 7. gr., í fyrirsögn, 1. mgr. og tvisvar í 2. mgr. 8. gr., í 1., 4. og 5. mgr. 9. gr., í fyrirsögn, 1., 2. og 4. mgr. 10. gr., í 11. gr., í fyrirsögn og 1. og 2. mgr. 12. gr. og í 2. mgr. 13. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*27. Breytingar á lögum um notkun raflagna og raffanga í núverandi ástandi á íbúðar- og skólasvæði fyrrum varnarsvæðis á Keflavíkurflugvelli, nr. 135/2007, með síðari breytingum:*

a. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 1. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

b. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 2. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*28. Breytingar á lögum um skipulag haf- og strandsvæða, nr. 88/2018, með síðari breytingum.*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 6. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*29. Breytingar á skipulagslögum, nr. 123/2010, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 6.tölul. 1. mgr. 2. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

*30. Breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 1. mgr. 19. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*31. Breytingar á lögum um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 2. mgr. 9. gr. kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*32. Breytingar á lögum um* *timbur og timburvöru, nr. 95/2016, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í fyrirsögn, 1. og 2. mgr. og tvisvar í 3. mgr. 5. gr., í a-lið og tvisvar í b-lið 1. mgr. 6. gr., í 7. gr., 2. mgr. 12. gr., 1. mgr. 13. gr. og 1. og 2. mgr. 14. gr., tvisvar í 15. gr., 16. gr., 17. gr., í 1., 2. og 3. mgr. 18. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*33. Breytingar á lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, nr. 42/2009, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í 4. mgr. 4. gr., 3. mgr. 5. gr., 3. og 4. mgr. 6. gr., tvisvar í 1. mgr. 10. gr., í fyrirsögn, 1. mgr. og tvisvar í 2. mgr., 11. gr., 1., 4. og 5. mgr. 12. gr., í fyrirsögn, 1., 2. og 4. mgr. 13. gr., 14. gr., í fyrirsögn og 1. og 2. mgr. 15. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*34. Breytingar á vopnalögum, nr. 16/1998, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 33. gr. b kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

*35. Breytingar á lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. 164/1996, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í 8. og 12. málsl. 1. mgr. 3. gr., tvisvar í 2. mgr. og í 3. mgr. 5. gr., 3.mgr. 5. gr. b, 1. mgr. 5. gr. c, 1. mgr. 5. gr. d, tvisvar í 1. og í 2. mgr. 6. gr., 7. gr., 1. og 2. mgr. 8. gr., 2. mgr. 9. gr., 10. gr., tvisvar í 1. mgr. 11. gr., 2. og 3. mgr., tvisvar í 4. mgr., 5., 6., 7., 8., 9., 10. 1o 12. mgr. 11. gr., tvisvar í 12. gr., 2., 6., 7., 13. tölul. og i-lið 14. tölul. 2. mgr. 13. gr., 5. tölul. 1. mgr. 13. gr. a, 5. tölul. 1. mgr. 13. gr. b, 5. tölul. 1. mgr. 13. gr. c, 5. tölul. 1. mgr. 13. gr. d, 13. gr. e, í inngangsmálslið og 1., 2., 3., 4., 5. og 6. tölul., tvisvar í 7. tölul og í 8. tölul. 14. gr., 1. mgr. 15. gr., tvisvar í 16. gr., 17. gr., tvisvar í 1. mgr., 3., 4., 7. og 8. mgr. 18. gr., laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*36. Breytingar á lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, með síðari breytingum:*

Í stað orðsins „Vinnumálastofnun“ í 1. mgr. 5. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Öll störf hjá Íbúðalánasjóði og Mannvirkjastofnun eru lögð niður við gildistöku laganna. Starfsmönnum stofnananna skal boðið starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Embætti forstjóra Íbúðalánasjóðs og forstjóra Mannvirkjastofnunar verða lögð niður við gildistöku laga þessara.

Við samþykkt laganna skal ráðherra skipa stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og skal stjórnin hafa heimild til að undirbúa gildistöku laganna, þ.m.t. að ráða forstjóra og bjóða starfsmönnum Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar annað starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sbr. 1. mgr.

Ákvæði 7. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996, gilda ekki við ráðstöfun starfa samkvæmt þessu ákvæði.

II

Frá gildistöku laga þessara tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun við hlutverki, verkefnum, réttindum og skyldum, eignum og skuldbindingum Mannvirkjastofnunar. Frá sama tíma tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun einnig við hlutverki, verkefnum, réttindum og skyldum, eignum og skuldbindingum þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikning Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum. Að auki tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir leigustarfsemi Íbúðalánasjóðs, sem heyrir undir ÍLS-sjóð samkvæmt starfsþáttayfirlitinu, sbr. skýringu 13 í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018.

Íbúðalánasjóður, sem fær nafnið ÍLS-sjóður við gildistöku laga þessara, sinnir áfram þeim verkefnum og fer með þau réttindi, skyldur, eignir og skuldbindingar Íbúðalánasjóðs sem ekki eru fluttar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Uppskipting lánasafns Íbúðalánasjóðs byggir á því að eldri lán sem veitt voru til félagslegra þarfa, þ.e. lán veitt til sveitarfélaga, félaga, einstaklinga og félagasamtaka, auk allra lána sem veitt voru eftir 1. janúar 2013 teljist til lánasafns Húsnæðisstofnunar, en öll önnur lán teljist til lánasafns ÍLS-sjóðs.

Skiptingin miðaðist við 1. janúar 2018 og miðast endanlegar fjárhæðir við uppgjör 31. desember 2019. Öll lán sem veitt hafa verið eftir 1. janúar 2018 teljast til lánasafns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Skuldabréf sem gefin hafa verði út á milli Húsnæðisstofnunar og ÍLS-sjóðs sem endurgjald fyrir lánasafnið sem fylgir Húsnæðisstofnun verður eign ÍLS-sjóðs eftir gildistöku laga þessara og verður Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuldari.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Félags- og barnamálaráðherra skipaði í september 2018 starfshóp sem ætlað var að leggja fram tillögur að leiðum til að draga úr áhættu ríkisins vegna stóraukinna uppgreiðslna lána hjá Íbúðalánasjóði. Hópurinn skilaði skýrslu í lok mars 2019 þar sem lagt var til að Íbúðalánasjóði yrði skipt upp og sá hluti starfsemi sjóðsins sem snýr að fjármálaumsýslu vegna eldra lánasafns sjóðsins verði skilinn frá meginstarfsemi stofnunarinnar.

Benti starfshópurinn á að hlutverk Íbúðalánasjóðs hefði tekið miklum breytingum á síðustu árum með breytingum á lögum um húsnæðismál. Þannig fari sjóðurinn nú með stefnumótun og rannsóknir á húsnæðismarkaði, hafi umsjón með opinberum húsnæðisstuðningi og veitingu félagslegra húsnæðislána. Með uppskiptingu yrði til öflug húsnæðisstofnun sem gegni lykilhlutverki á húsnæðismarkaði, fari með framkvæmd og samhæfingu húsnæðismála um land allt auk þess að vera öflugur samstarfsaðili fyrir sveitarfélögin í landinu í tengslum við áætlunargerð þeirra í húsnæðismálum. Ríkisstjórnin samþykkti á fundi sínum þann 26. mars sl. tillögu félags- og barnamálaráðherra um uppskiptingu Íbúðalánasjóðs á grundvelli tillagna starfshópsins.

Þann 1. janúar 2019 færðust málefni er varða mannvirki ásamt Mannvirkjastofnun til félagsmálaráðuneytisins. Markmið breytingarinnar var m.a. að efla stjórnsýslu á sviði húsnæðismála í samræmi við stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar. Sem lið í að ná þessu markmiði ákvað félags- og barnamálaráðherra að skipa starfshóp til að kanna kosti og galla þess að sameina Íbúðalánasjóð og Mannvirkjastofnun í nýja Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Var starfshópnum falið að kanna fýsileika sameiningar stofnananna með það fyrir augum að efla enn frekar stjórnsýslu, stefnumótun og framkvæmd húsnæðis- og mannvirkjamála hér á landi með tillögur átakshóps um húsnæðismál að leiðarljósi, að hagræða í rekstri hins opinbera með samþættingu verkefna og fækkun stofnana sem og að auka samstarf við sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila á sviði húsnæðis- og mannvirkjamála. Jafnframt var starfshópnum falið að kanna hvaða verkefni stofnanna tveggja kunni eftir atvikum að vera betur staðsett hjá öðrum undirstofnunum félagsmálaráðuneytis.

Niðurstaða starfshópsins var að mæla með sameiningu stofnananna í nýja Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Taldi starfshópurinn að ný stofnun væri betur til þess fallin að hafa heildaryfirsýn yfir málaflokk húsnæðismála og til að auka skilvirkni, hagkvæmni og árangur í allri stjórnsýslu húsnæðis- og mannvirkjamála. Er frumvarp þetta samið af starfshópnum.

Í samræmi við tillögur framangreindra starfshópa er með frumvarpinu lagt til að sett verði ný lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, þar sem sameinuð verði starfsemi Mannvirkjastofnunar og hluta Íbúðalánasjóðs. Einnig eru lagðar til allnokkrar breytingar á lögum um húsnæðismál. Þá eru í frumvarpinu tillögur að afleiddum breytingum á öðrum lögum.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

2.1. Sameining Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs

Í stjórnarsáttmáli ríkisstjórnarinnar segir: „Öruggt húsnæði, óháð efnahag og búsetu, er ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags… …Ríkisstjórnin ætlar að beita sér fyrir umbótum í húsnæðismálum sem stuðla að eflingu og auknu jafnvægi húsnæðismarkaðar. Litið verður til ólíkra áskorana eftir landsvæðum í þessu samhengi og vanda sem stafar frá fyrri tíð. Tryggja þarf að á hverjum tíma séu aðgengilegar greiningar og tölfræði um húsnæðisframboð og -þörf út frá lýðfræðilegri þróun og skipulagsforsendum…. … Stuðla þarf að bættu aðgengi landsmanna að öruggu húsnæði með eflingu stuðningskerfa og samræmdri stefnumörkun í uppbyggingu félagslegs húsnæðis, auknu gagnsæi á leigumarkaði og aukinni upplýsingagjöf um húsnæðismál…“

*Markmið með sameiningu stofnananna*

Markmið með sameiningu Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs er aðefla stjórnsýslu, stefnumótun og framkvæmd húsnæðis- og mannvirkjamála hér á landi, skerpa á stjórnsýslu byggingarframkvæmda*,* að hagræða í rekstri hins opinbera með samþættingu verkefna og fækkun stofnana sem og að auka samstarf við sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila á sviði húsnæðismála. Þá er ætlunin að stuðla að auknu húsnæðisöryggi landsmanna og stöðugleika á húsnæðismarkaði, en með sameiningu stofnana einfaldast og styttast boðleiðir sem leiðir til þess að viðbragðshraði eykst. Til verður stofnun með heildarsýn yfir málaflokkinn sem beitir sér fyrir skilvirkni og hagkvæmni í stjórnsýslu mannvirkjagerðar.

Nýrri stofnun er ætlað að framfylgja þeirri stefnu stjórnvalda, m.a. með rannsóknum, upplýsingagjöf og áætlanagerð, að almenningur hafi aðgengi að viðunandi og öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, sem er vistvænt, heilsusamlegt og uppfyllir nútímakröfur og hafi þannig raunverulegt val um búsetuform. Enn fremur hefði stofnunin það hlutverk að tryggja fyrirsjáanleika, skilvirkni og gæði mannvirkjagerðar með eftirfylgni með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, einföldun regluverks og stjórnsýslu byggingaframkvæmda og stuðla þannig að auknu húsnæðisöryggi hér á landi, m.a. með lækkun byggingarkostnaðar.

Með sameiningu stofnananna myndast skýrari rammi um húsnæðismál, stefnumótun verður markvissari og auðveldara að innleiða stefnu stjórnvalda um lækkun byggingakostnaðar og aukna uppbyggingu húsnæðis fyrir alla félagshópa.

*Mannvirkjastofnun*

Mannvirkjastofnun tók til starfa 1. janúar 2011 og hefur eftirlit með framkvæmd laga um mannvirki, nr.160/2010, brunavarnir, nr.75/2000 og öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. 146/1996. Stofnunin fer einnig með markaðseftirlit með ýmsum vöruflokkum. Ráðherra fer með yfirstjórn málaflokksins en Mannvirkjastofnun aðstoðar og tryggir þannig samræmingu á byggingareftirliti, eldvarnareftirliti og starfsemi slökkviliða ásamt rafmagnsöryggi. Verkefni stofnunarinnar eru vel skilgreind og skýrt fram sett í lögum og mjög mikilvægur þáttur nýrra verkefna er að tryggja gagnsæi eftirlits.

Stofnunin stendur einnig fyrir námsskeiðum til réttinda fyrir hönnuði og byggingarstjóra og veitir hönnuðum, iðnmeisturum og slökkviliðsmönnum löggildingu. Auk þess gefur stofnunin út starfsleyfi handa byggingarstjórum og skoðunarstofum sem starfa samkvæmt lögunum og hefur eftirlit með starfsemi þeirra. Gæðastjórnunarkerfi Mannvirkjastofnunar gildir um alla starfsemi stofnunarinnar og hefur verið í þróun í mörg ár. Nú er stefnt að ISO 9001 vottun.

Starfsmenn Mannvirkjastofnunar eru 28 talsins. Þar af starfa sjö á byggingarsviði, sex á eldvarnarsviði, sex á rafmagnsöryggissviði og níu við annað.

*Íbúðalánasjóður*

Íbúðalánasjóður annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála skv. 4. gr. laga nr. 44/1998. Sjóðurinn fer jafnframt með framkvæmd laga um húsnæðisbætur og laga um almennar íbúðir.

Starfsmenn Íbúðalánasjóðs eru 82 talsins á tveimur starfsstöðvum þar af starfa átta á greininga- og áætlunarsviði, 16 á húsnæðissviði, 22 á húsnæðisbótasviði, níu á stjórnsýslu- og eftirlitssviði, fimm á rekstrarsviði, fjórir hjá ÍLS-sjóði, sex hjá Bríeti leigufélagi og 12 við annað þ.m.t við mannauðsmál, áhættustýringu, gæðamál og í hagdeild sjóðsins. Íbúðalánasjóður er með jafnlaunavottun og vinnur eftir jafnréttisáætlun og er hlutfall stjórnenda þannig að kvenstjórnendur eru fimm og karlar eru þrír. Sjóðurinn er jafnframt með vottað gæðakerfi ISO 27001.

Stefna Íbúðalánasjóðs er sú að allir hafi aðgang að húsnæði og er hún grundvölluð á alþjóðlegum skuldbindingum og lögum sem fjalla um húsnæðismál og húsnæðisstuðning. Hlutverk Íbúðalánasjóðs er að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði og tryggja almenningi aðgengi að viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem er til eignar eða leigu.

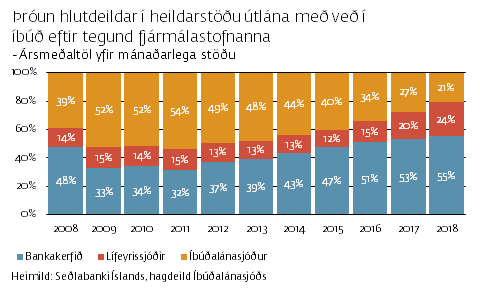
2.2 Tillaga að uppskiptingu Íbúðalánasjóðs.

Markmið með uppskiptingu Íbúðalánasjóðs er að draga úr áhættu ríkisins vegna aukinna uppgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði og gera Íbúðalánasjóði kleift að sinna betur lögbundnum verkefnum með því að aðskilja aðra starfsemi sjóðsins að fullu frá fjárstýringu og eignaumsýslu með lagabreytingu. Þannig verður eftir eining sem verður sjálfstætt úrvinnsluverkefni til að vinna einangrað á uppgreiðsluvandanum.

Tillaga starfshóps sem ætlað var að leggja fram tillögur að leiðum til að draga úr áhættu ríkisins vegna Íbúðalánasjóðs var eftirfarandi:

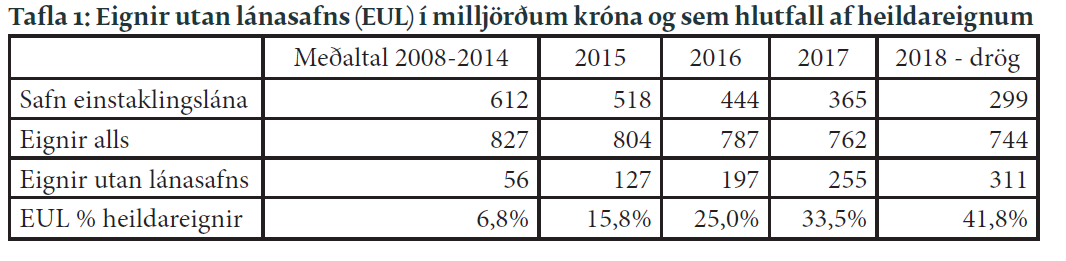
„Umsýsla og umfang fjármuna vegna uppgreiðslna eldri lána er orðinn afar stór þáttur í rekstri Íbúðalánasjóðs. Slík umsýsla fellur illa að núverandi starfsemi hans sem framkvæmdaaðila húsnæðismála og stjórntæki stjórnvalda þegar kemur að stefnumótun, greiningum og umsýslu með húsnæðisstuðningi hins opinbera. Því er mikilvægt að aðgreina þann hluta starfseminnar sem tengist umsýslu fjármuna frá húsnæðismálum og finna umsýslunni viðunandi farveg innan stjórnkerfisins. Fyrsta skrefið í þeirri vinnu var að leggja til við stjórn sjóðsins að farið yrði í bókhaldslegan aðskilnað og mynduð væri samráðsnefnd með aðilum frá Seðlabanka Íslands, fjármála-og efnahagsráðuneytinu og félagsmálaráðuneytinu, sem hefði það hlutverk að vinna tillögur vinnuhópsins áfram. Með því er unnt að tryggja aðkomu þeirra aðila sem bera ábyrgð á ríkisfjármálum**.** Hópurinn leggur til að í framhaldinu verði farið í lögformlegan aðskilnað. Þannig verður best tryggt að úrvinnsla fjármuna og stýring áhættu vegna fjármálaumsýslu eldri starfsemi verði markviss og aðgreind enda samræmist hún illa annarri starfsemi.“

Við stofnun Íbúðalánasjóðs fólst meginhluti lánastarfsemi hans í skiptum á fasteignaveðlánum einstaklinga og húsbréfum. Húsbréfin voru jafngreiðslubréf, sem unnt var að greiða hraðar niður væru uppgreiðslur á veðlánum sem skipt hafði verið á. Með upptöku íbúðabréfakerfisins árið 2004 voru skuldir sjóðsins að mestu gerðar óuppgreiðanlegar. Þetta fyrirkomulag á útgáfunni gerði það að verkum að sjóðurinn hafði fáa möguleika til að verjast uppgreiðslum á lánasafni. Aukið framboð lána á húsnæðislánamarkaði, fyrst með auknum umsvifum bankanna á markaðinum og nú síðustu árin með auknum útlánum lífeyrissjóðanna auk lagabreytinga sem auðvelda einstaklingum endurfjármögnun íbúðalána, hefur gert það að verkum að mikið hefur verið um uppgreiðslur á eldri lánum sjóðsins. Jafnframt hafa ný útlán sjóðsins dregist verulega saman enda heimildir sjóðsins til að lána uppgreiðslur út að nýju takmarkaðar að verulegu leyti þegar breytingar voru gerðar á lögum húsnæðismál á árinu 2012 í kjölfar niðurstöðu ESA um að lánveitingar sjóðsins færu gegn ríkisstyrktarreglum EES samningsins. Sjóðurinn er nú með vel innan við 5% markaðshlutdeild nýrra útlána til einstaklinga með veði í íbúðarhúsnæði og hefur hlutdeild hans í heildarstöðu útlána með veði í íbúðarhúsnæði farið úr 54% þegar mest var árið 2011 í 21%, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.



Áhrif aukinna uppgreiðslna lána

Í ljósi þess að hlutverk sjóðsins við veitingu nýrra útlána á húsnæðislánamarkaði hefur minnkað verulega hefur hreinum uppgreiðslum verið ráðstafað að mestum hluta í skuldabréf og innlán sem mynda eignir utan lánasafns (EUL). Í töflunni hér að neðan má sjá þróun EUL sem hafa farið úr því að vera um 7% af heildareignum sjóðsins í um 42% á síðasta ári.



Í umsögn FME um frumvarp til laga um húsnæðismál frá því í maí 2018 er fjallað um stærð EUL og hún sett í samhengi við annarsvegar lífeyrissjóðakerfið og hins vegar innlenda verðbréfasjóði. Bendir Fjármálaeftirlitið á að ef um væri að ræða eignasafn lífeyrissjóðs væri um fimmta stærsta lífeyrissjóð landsins að ræða. Ef um væri að ræða eignasafn í stýringu hjá rekstrarfélagi verðbréfasjóða væri umrætt félag næst umsvifamesta rekstrarfélag landsins. Þetta er miðað við tölur í efnahagsreikningum í lok árs 2017. Ekki er útlit fyrir að uppgreiðsluhraði minnki á næstunni og því má gera ráð fyrir að EUL haldi áfram að aukast.

Helsti áhættuþáttur sjóðsins felst í möguleikanum á uppgreiðslu á eignum sjóðsins (lánasafni) án þess að fyrir hendi sé sveigjanleiki á skuldahliðinni og því þarf sjóðurinn að taka vaxtaáhættu á markaði. Umfang uppgreiðslna seinustu ára gerir það að verkum að sjóðurinn er einnig útsettur fyrir verðbólguáhættu þar sem möguleikar hans á að ráðstafa svo stórum fjárhæðum í verðtryggðar eignir á skuldabréfamarkaði eru takmarkaðir.

Með lögformlegum aðskilnaði megin starfsþátta Íbúðalánasjóðs er unnt að skilja alfarið milli starfsemi stofnunar húsnæðismála annars vegar og fjármálaumsýslu vegna eldri starfsemi hins vegar. Þannig er unnt að tryggja að rekstrarniðurstöðum þessara tveggja þátta verði ekki blandað saman, þ.e. tap eða eftir atvikum hagnaður flytjist ekki að nokkru leyti á milli þeirra deilda sem sjá um nýjar lánveitingar og fjármögnun þeirra annars vegar og hinnar sem sér um að vinda ofan af eldri starfsemi sjóðsins. Samhliða er mikilvægt að tryggja nýrri Húsnæðis- og mannvirkjastofnun rekstrargrundvöll með fjármögnun til framtíðar.

Uppskipting Íbúðalánasjóðs skapar tækifæri til að vinna markvisst að því að draga úr áhættu ríkissjóðs með því að minnka umfang efnahags og úrvinnslu fjármunanna. Þá skapast einnig tækifæri til að draga úr rekstrarkostnaði vegna þessa hlutar og sem dæmi má nefna að ekki yrði lengur þörf á viðskiptavakt með HFF bréf eða lánshæfismati.

Með hliðsjón af niðurstöðum starfshópsins skipaði stjórn Íbúðalánasjóðs fjárfestingarráð. Ráðið er skipað fulltrúum félagsmálaráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytis, Seðlabanka Íslands og Íbúðalánasjóðs. Fjárfestingaráð hefur það hlutverk að gera tillögur um úrvinnslu eigna- og skuldasafnsins og aðgerðir til að draga úr áhættu og umfangi ríkisábyrgða gagnvart ÍLS-sjóði. Með starfi ráðsins er ætlunin að tryggja að þeir aðilar sem bera ábyrgð á ríkisfjármálum hafi á hverjum tíma upplýsingar um þær leiðir sem dregið geta úr áhættu í rekstri eigna- og skuldasafnsins og hvaða áhrif þær hafi á skuldbindingu ríkissjóðs til skemmri og lengri tíma.

Aðgreining í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs

Frá 1. janúar 2018 hefur starfsemi sjóðsins verið aðgreind í reikningsskilum í tvo starfsþætti. Annars vegar starfsemi Húsnæðisstofnunar, sem er sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóðs sem starfræktur er í samræmi við breytt hlutverk sjóðsins í kjölfar breytinga á lögum um húsnæðismál frá árinu 2013 og félagslegar lánaveitingar, en lagt er til að sá hluti Íbúðalánasjóðs sameinist Mannvirkjastofnun. Hins vegar ÍLS-sjóð, sem er sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóð sem snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa. Við uppskiptingu lánasafns hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa svo sem sveitarfélaga, félagasamtaka, félaga og einstaklinga auk allra lána sem veitt hafa verið eftir 1. janúar 2013 teljist til lánasafns Húsnæðisstofnunar, en öll önnur lán teljist til lánasafns ÍLS-sjóðs. Í frumvarpinu er lagt til að sá hluti Íbúðalánasjóðs verði áfram rekinn á kennitölu sjóðsins og færist undir þann ráðherra sem fer með fjármál ríkisins.

3. Meginefni frumvarpsins.

Með frumvarpinu er lagt til annars vegar að Íbúðalánasjóði verði skipt upp þannig að sá hluti starfsemi sjóðsins sem snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa verði eftir í Íbúðalánasjóði, sem mun fá nafnið ÍLS-sjóður, en að önnur verkefni Íbúðalánasjóðs flytjist til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Hins vegar er með frumvarpinu lagt til að sett verði á stofn ný stofnun, er fær heitið Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og að til hennar flytjist verkefni Mannvirkjastofnunar og þess hluta Íbúðalánsjóðs er skilinn verður frá ÍLS-sjóði.

Gert er ráð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem heyri undir ráðherra. Ráðherra er ekki ætlað að hafa bein afskipti af stjórnun stofnunarinnar og er því talið nauðsynlegt að sérstök stjórn fari með yfirstjórn stofnunarinnar og hafi eftirlit með starfseminni. Lagt er til að fimm manns verði skipaðir í stjórn stofnunarinnar og að það verði hlutverk stjórnarinnar að móta áherslur í starfi stofnunarinnar og fylgjast með starfsemi og rekstri hennar. Þá er gert ráð fyrir að stjórnin ráði forstjóra stofnunarinnar, en hlutverk hans er að annast daglegan rekstur og stjórnun stofnunarinnar undir yfirumsjón stjórnarinnar. Þá er það hlutverk forstjóra að ráða starfsmenn stofnunarinnar.

Gert er ráð fyrir að rekstrarkostnaður Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði fyrst og fremst greiddur af tekjum af eigin fé stofnunarinnar og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum og þjónustugjöldum. Hins vegar er gert ráð fyrir að tiltekin verkefni sem stofnunin sinnir verði að fullu fjármögnuð með framlögum úr ríkissjóði í samræmi við fjárlög á hverjum tíma og ber þar helst að nefna stofnframlög til almennra íbúða og húsnæðisbætur. Varðandi lánveitingar sem stofnunin kemur til með sinna er gert ráð fyrir að stofnunin taki lán hjá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum. Til þess að tryggja sem hagstæðasta fjármögnun á lánum stofnunarinnar getur ríkissjóður þannig sótt fjármagn á markaði í samræmi við áætlun stofnunarinnar um lánveitingar næsta árs sem hann svo lánar stofnuninni.

Í ljósi breytts hlutverks Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og þess að lánveitingar stofnunarinnar verða fjármagnaðar af ríkissjóði er ekki gert ráð fyrir að stofnunin lúti eftirliti Fjármálaeftirlitsins.

Vegna uppskiptingar Íbúðalánasjóðs og breytts hlutverks Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er lagt til að stofnunin taki ekki þátt í greiðslu kostnaðar við rekstur embættis Umboðsmanns skuldara.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Í frumvarpinu eru lagðar til þær breytingar á löggjöf sem gera þarf vegna sameiningar Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs og uppskiptingar Íbúðalánasjóðs.

Efni frumvarpsins gefur ekki tilefni til að ætla að það stangist á við stjórnarskrá lýðveldisins og alþjóðlegar skuldbindingar.

Er uppskipting Íbúðalánasjóðs og aukin áhersla á félagslegt hlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í samræmi við tilmæli Eftirlitsstofnunar EFTA frá 18. júlí 2011.

5. Samráð.

Frumvarpið er samið af starfshóp sem félags- og barnamálaráðherra skiptaði til að kanna kosti og galla þess að sameina Íbúðalánasjóð og Mannvirkjastofnun í nýja Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Hefur starfshópurinn haft samráð við fjölda aðila við undirbúning og samningu frumvarpsins, þar á meðal fjármálaráðuneytið, Íbúðalánasjóð, Mannvirkjastofnun, Fjármálaeftirlitið, Samband íslenskra sveitarfélaga og Samtök iðnaðarins.

Í starfshópi sem félags- og barnamálaráðherra skipaði í september 2018 til að leggja fram tillögur að leiðum til að draga úr áhættu ríkisins vegna Íbúðalánasjóðs áttu sæti fulltrúar félagsmálaráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og forsætisráðuneytisins, Seðlabanka Íslands auk fulltrúa Íbúðalánasjóðs.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um I. kafla

Í kaflanum eru almenn ákvæði um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þar sem annars vegar er fjallað um stofnunina sem slíka og hins vegar um markmið og verkefni hennar.

Um 1. gr.

Í greininni er kveðið á um hvernig stjórnsýslu húsnæðis- og mannvirkjamála skuli háttað. Lagt er til að Íbúðalánasjóði verði skipt upp og að verkefni er varða þann hluta starfsemi sjóðsins er snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa verði í höndum sjóðsins, sem mun fá nafnið ÍLS-sjóður. Önnur starfsemi Íbúðalánasjóðs verður flutt til nýrrar stofnunar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Einnig er lagt til að Mannvirkjastofnun verði lögð niður og verkefni stofnunarinnar flutt til hinnar nýju Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lagt er til að stofnunin verði sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem heyri undir ráðherra. Þó að ráðherra fari með yfirstjórn þeirra mála er heyra undir stofnunina er honum ekki ætlað að hafa bein afskipti af stjórn stofnunarinnar og er því talið nauðsynlegt að sérstök stjórn fari með yfirstjórn stofnunarinnar og hafi eftirlit með starfseminni.

Í 2. mgr. kemur fram að stofnunin skuli starfa að stjórnsýsluverkefnum á sviði húsnæðismála, mannvirkjamála og mála er varða byggingarvörur og brunavarnir eftir nánari ákvæðum laganna. Stofnunin mun því taka við öllum verkefnum Mannvirkjastofnunar og þeim verkefnum sem Íbúðalánasjóður sinnir í dag, að undanskildum verkefnum sem færast til ÍLS-sjóðs skv. ákvæði til bráðabirgða II.

Um 2. gr.

Í greininni er kveðið á um hlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Markmiðið með sameiningu stofnananna er að efla stjórnsýslu, stefnumótun og framkvæmd húsnæðis- og mannvirkjamála og skerpa á stjórnsýslu byggingarframkvæmda. Þá er ætlunin að stuðla að auknu húsnæðisöryggi landsmanna í víðum skilningi og stöðugleika á húsnæðismarkaði, en með sameiningu stofnana einfaldast og styttast boðleiðir sem leiðir til þess að viðbragðshraði eykst. Til verður stofnun með heildarsýn yfir málaflokkinn sem beitir sér fyrir skilvirkni og hagkvæmni í stjórnsýslu mannvirkjagerðar.

Nýrri stofnun er ætlað að gegna samræmingarhlutverki og vera í ríku samstarfi við sveitarfélögin enda gegna þau mikilvægu hlutverki í stjórnsýslu húsnæðis- og mannvirkjamála m.a. með gerð húsnæðisáætlana og eftirliti með byggingarframkvæmdum. Þá skal stofnunin einnig tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og hagkvæmni mannvirkja með áherslu á skilvirkni og aukinn fyrirsjáanleika. Með gerð húsnæðisáætlana á landsvísu og starfrækslu og innleiðingu byggingagáttar sem heldur utan um byggingaframkvæmdir um land allt eykst yfirsýn mannvirkjagerðar verulega og sem til lengri tíma ætti að auka fyrirsjáanleika og draga úr sveiflum í byggingaiðnaði.

Um 3. gr.

Í greininni segir að um verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fari samkvæmt lögum um húsnæðismál, lögum um almennar íbúðir, lögum um húsnæðisbætur, lögum um mannvirki, lögum um byggingarvörur, lögum um eldvarnir, lögum um starfsemi slökkviliða, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um orkumerkingar og öðrum lögum. Verkefnin eru óbreytt.

Um II. kafla

Í kaflanum er fjallað um stjórnskipulag Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er m.a. kveðið á um stjórn og forstjóra stofnunarinnar og almenn og sérstök hæfisskilyrði stjórnar, forstjóra og starfsmanna stofnunarinnar.

Um 4. gr.

Í greininni er kveðið á um skipan stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hlutverk hennar. Í 1. mgr. er lagt til að fimm manna stjórn fari með yfirstjórn stofnunarinnar. Lagt er til að ráðherra skipi fimm aðalmenn og tvo varamenn í stjórn stofnunarinnar til fimm ára í senn. Þá er einnig lagt til að það verði í höndum ráðherra að skipa formann stjórnar og ákveða þóknun stjórnarmanna.

Í 2. mgr. er fjallað um hlutverk stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Lagt er til að það verði hlutverk stjórnarinnar að móta áherslur í starfi stofnunarinnar og fylgjast með starfsemi og rekstri hennar. Skal stjórnin setja sér starfsreglur sem birta skal opinberlega. Ákvæðið tekur að nokkru mið af núgildandi 2. mgr. 7. gr. laga um húsnæðismál.

Í 3. mgr. 4. gr. er kveðið á um að stjórnarformanni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sé óheimilt að taka að sér önnur störf fyrir stofnunina en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem formaður stjórnar, að undanskildum einstökum verkefnum sem stjórnin felur honum að vinna fyrir sig. Er ákvæðið samhljóða núgildandi 3. mgr. 7. gr. laga um húsnæðismál.

Um 5. gr.

Í greininni er kveðið á um ráðningu og starfssvið forstjóra Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Lagt er til að forstjóri verði ráðinn af stjórn stofnunarinnar og beri ábyrgð gagnvart henni. Með því er ætlunin að tryggja faglegt sjálfstæði stofnunarinnar gagnvart ráðherra.

Í ákvæðinu kemur fram að forstjóri skuli annast daglegan rekstur og stjórnun stofnunarinnar undir yfirumsjón stjórnarinnar. Þá er það hlutverk forstjóra að ráða starfsmenn stofnunarinnar.

Gert er ráð fyrir að um laun og önnur launakjör forstjóra fari skv. 39. gr. a laga nr. 70/1996, um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, en það er í samræmi við það sem nú gildir um forstjóra Íbúðalánasjóðs, sbr. 8. gr. laga um húsnæðismál.

Um 6. gr.

Í ákvæðinu er að finna þær hæfniskröfur eru gerðar til forstjóra og stjórnarmanna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, en talið er nauðsynlegt að gera ríkar kröfur til stjórnenda stofnunarinnar til að tryggja faglegan rekstur og árangur í málaflokknum.

Lagt er til að gerðar verði þær kröfur að forstjóri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skuli hafa menntun á háskólastigi og búa yfir þekkingu og reynslu á málefnasviði stofnunarinnar. Að auki er lagt til að gerð verði krafa um að forstjórinn hafi reynslu af stjórnun, fjármálum og rekstri.

Lagt er til að stjórnarmenn stofnunarinnar skuli hafa þekkingu eða reynslu af málaflokkum sem heyra undir hana.

Í 2. mgr. er kveðið á um almennt hæfi stjórnarmanna og forstjóra til starfa. Er lagt til að stjórnarmenn og forstjóri skuli vera lögráða og mega þeir ekki hafa verið sviptir forræði á búi sínu á síðustu fimm árum. Þá mega þeir ekki í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm á síðustu 10 árum fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, svo og sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi eða sætt íþyngjandi stjórnvaldsviðurlögum sem einstaklingur eða fyrirsvarsmaður lögaðila á framangreindum sviðum. Þá mega þeir ekki hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað þar sem refsing var fjögurra mánaða óskilorðsbundið fangelsi hið minnsta eða öryggisgæsla ef þeir voru fullra 18 ára þegar brotið var framið nema fimm ár hafi liðið frá því að afplánun var að fullu lokið. Þykir nauðsynlegt að hafa ákvæði um almennt hæfi í lögum þar sem mikilvægt er að stjórnarmenn og forstjóri njóti trausts og séu hlutlægir.

Um 7. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um að stjórn stofnunarinnar skuli ekki taka þátt í ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála, nema umfang þeirra sé verulegt miðað við stærð stofnunarinnar eða annað sé ákveðið í lögum. Þá er kveðið á um að einstakir stjórnarmenn skuli ekki hafa afskipti af ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála. Ákvæðið tekur að nokkru mið af núgildandi 8. gr. c laga um húsnæðismál.

Í 2. mgr. er að finna ákvæði um sérstakt hæfi stjórnarmanna og forstjóra stofnunarinnar. Þar er kveðið á um að stjórnarmönnum og forstjóra sé óheimilt að taka þátt í meðferð máls ef þeir eru vanhæfir til meðferðar máls skv. II. kafla stjórnsýslulaga.

Í 3. mgr. er kveðið á um að erindi stjórnarmanna, sem og sveitarfélaga, frjálsra félagasamtaka og félaga sem þeir eru í fyrirsvari fyrir, sem lúta að ákvörðunum þeim tengdum, skulu lögð fyrir stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til samþykktar eða synjunar. Þrátt fyrir þessa meginreglu er lagt til að stjórn stofnunarinnar geti sett almennar reglur um afgreiðslu slíkra mála þar sem fyrir fram er ákveðið hvaða ákvarðanir þurfi, og þurfi ekki, sérstaka umfjöllun stjórnar áður en til afgreiðslu þeirra kemur. Ákvæðið tekur að nokkru mið af núgildandi 8. gr. c laga um húsnæðismál.

Um 8. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um að forstjóra Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sé óheimilt að sitja í stjórn atvinnufyrirtækis og taka þátt í atvinnurekstri að öðru leyti. Er ákvæðinu fyrst og fremst ætlað að draga úr líkum á hagsmunaárekstrum í störfum forstjóra. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar getur veitt forstjóra heimild til að sitja í stjórn atvinnufyrirtækis og taka þátt í atvinnurekstri á grundvelli reglna sem hún setur. Ef stjórn setur slíkar reglur skulu þær staðfestar af ráðherra.

Í ákvæðinu er jafnframt vísað til 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, sem kveður meðal annars á um að áður en starfsmaður hyggst, samhliða starfi sínu, ganga í stjórn atvinnufyrirtækis eða stofna til atvinnurekstrar beri honum að skýra því stjórnvaldi, er veitti starfið, frá því. Í 1. mgr. er jafnframt tekið fram að ákvæði 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins skuli gilda um aðra starfsmenn sjóðsins. 1. mgr. 8. gr. er samhljóða núgildandi 8. gr. d laga um húsnæðismál.

Í 2. mgr. er lagt til að kveðið verði á um að starfsmönnum stofnunarinnar sé óheimilt að starfa við hönnun mannvirkja enda væri slíkt ekki í samræmi við hlutverk hennar sem eftirlitsaðila.

Um III. kafla

Í kaflanum er fjallað um þagnarskyldu starfsmanna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, samþykki viðskiptamanna til miðlunar trúnaðarupplýsinga og almenna heimild fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til öflunar og vinnslu upplýsinga vegna verkefna stofnunarinnar.

Um 9. gr.

 Í greininni er kveðið á um þagnarskyldu. Nær ákvæðið til stjórnarmanna, forstjóra, endurskoðenda og starfsmanna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og allra þeirra sem taka að sér verk í þágu stofnunarinnar. Samkvæmt ákvæðinu eru framangreindir aðilar bundnir þagnarskyldu skv. X. kafla stjórnsýslulaga, en ákvæðum kaflans var breytt á vorþingi 2019.

Í 2. mgr. er kveðið á um að sá aðili sem veitir viðtöku upplýsingum af því tagi sem um getur í 1. mgr. sé bundinn þagnarskyldu með sama hætti og þar greinir. Sá aðili sem veitir upplýsingar skal áminna viðtakanda um þagnarskylduna. Er 2. mgr. samhljóða núgildandi 2. mgr. 8. gr. f laga um húsnæðismál.

Um 10. gr.

Í ákvæðinu er fjallað um samþykki til miðlunar trúnaðarupplýsinga um viðskiptamenn stofnunarinnar. Kemur fram í ákvæðinu að samþykki viðkomandi viðskiptamanns til miðlunar upplýsinganna þurfi að vera skriflegt og að þar skuli koma fram til hvaða upplýsinga það tekur, til hvaða aðila heimilt er að miðla upplýsingum á grundvelli þess og í hvaða tilgangi upplýsingunum er miðlað. Greinin er samhljóða 8. gr. f í lögum um húsnæðismál.

Um 11. gr.

Í ákvæðinu er að finna almenna heimild fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til öflunar og vinnslu upplýsinga vegna verkefna stofnunarinnar. Sambærilegt ákvæði er að finna í núgildandi 2. mgr. 6. gr. a laga um húsnæðismál.

Um IV. kafla

Í IV. kafla frumvarpsins er fjallað um fjármögnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, stýringu eigna stofnunarinnar o.fl.

Um 12. gr.

Í 12. gr. frumvarpsins er að finna ákvæði um fjármögnun stofnunarinnar. Gert er ráð fyrir því að rekstrarkostnaður stofnunarinnar verði fyrst og fremst greiddur af tekjum af eigin fé stofnunarinnar og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum auk þjónustugjalda. Ekki er gert ráð fyrir að innheimt verði þjónustugjöld fyrir verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem snúa að samræmingar- og samstarfshlutverki gagnvart sveitarfélögum, sbr. 2. mgr. 2. gr. frumvarps þessa. Hins vegar er gert ráð fyrir að tiltekin verkefni sem stofnunin sinnir verði að fullu fjármögnuð með framlögum úr ríkissjóði í samræmi við fjárlög á hverjum tíma og ber þar helst að nefna stofnframlög til almennra íbúða og húsnæðisbætur.

Varðandi lánveitingar sem stofnunin kemur til með sinna er gert ráð fyrir að stofnunin taki lán hjá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum. Til þess að tryggja sem hagstæðasta fjármögnun á lánum stofnunarinnar getur ríkissjóður þannig sótt fjármagn á markaði í samræmi við áætlun stofnunarinnar um lánveitingar næsta árs sem hann svo lánar stofnuninni. Um er að ræða breytingu frá því fyrirkomulagi sem var hjá Íbúðalánasjóði en sjóðurinn gaf út skuldabréf á markaði til þess að fjármagna útlán.

Um 13. gr.

Í ákvæðinu er fjallað um stýringu eigna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og innra eftirlit stofnunarinnar.

Í 1. mgr. segir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli varðveita og ávaxta það fé sem stofnunin hefur umsjón með.

Í 2. mgr. kemur fram að ráðherra skuli með reglugerð setja ákvæði um innra eftirlit stofnunarinnar, þar með talið áhættustýringu og innri endurskoðun.

Er greinin efnislega í samræmi við núgildandi 1. mgr. 11. gr. laga um húsnæðismál.

Um V. kafla

Í kaflanum eru ýmis ákvæði, s.s. um gjaldtökuheimild stofnunarinnar, heimild ráðherra til setningar reglugerðar og um gildistöku frumvarpsins.

Um 14. gr.

Í 15. gr. er kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli starfrækja rafrænan gagnagrunn, svonefndan húsnæðisgrunn, sem heldur utan um gögn og upplýsingar um húsnæðismál. Auk þess skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun starfrækja rafræna mannvirkjagátt sem sveitarfélög skulu nota við útgáfu byggingarleyfa og framkvæmd stjórnsýslu byggingarmála auk þess að halda utan um upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt.

Ein af 40 tillögum átakshóps um húsnæðismál, sem skilaði af sér þann 19. janúar 2019, hljóðaði svo: „Notkun byggingargáttar Mannvirkjastofnunar verði gerð að lagaskyldu fyrir bæði byggingastjóra og byggingarfulltrúa og komið til móts við sveitarfélög vegna kostnaðar við nauðsynlegar breytingar á upplýsingakerfum.“

Ákvæði 1. mgr. er ætlað að framkvæma þessa tillögu og tryggja samræmda söfnun og miðlun rauntímaupplýsinga um framvindu byggingaráforma. Talið er nauðsynlegt að kveða á um lagaskyldu til að tryggja að verklag sé í reynd samhæft hjá byggingarfulltrúum og byggingarstjórum. Þá er mjög áríðandi að nýr húsnæðisgrunnur sé samtengdur með beinum hætti við upplýsingakerfi sem embætti byggingarfulltrúa sveitarfélaga nota. Einhver útgjöld munu falla til hjá sveitarfélögum til þess að tryggja þennan samtengjanleika og er gert ráð fyrir því að ný stofnun taki þátt í þeim kostnaði upp að vissu marki, einkum gagnvart smærri sveitarfélögum.

Íbúðalánasjóður hefur unnið að gerð húsnæðisgrunns í því skyni að fá betri yfirsýn yfir stöðu húsnæðismála hér á landi og Mannvirkjastofnun hefur unnið að þróun mannvirkjagáttar sem á að nýtast til að samræma verklag í mannvirkjageiranum. Með því að sama stofnunin haldi utan um báða þessa gagnagrunna mun nást mikil og góð yfirsýn yfir stöðu húsnæðismála og fyrirhugaðar framkvæmdir við byggingar hér á landi. Mun það auðvelda ráðleggingar og áætlanagerð um byggingarþörf. Um þetta hlutverk hinnar nýju stofnunnar er að nú fjallað að einhverju leyti í 3. tölul. 1. mgr. 6. gr. a laga um húsnæðismál og 5. tölul. 5. gr. laga um mannvirki.

Um 15. gr.

Í greininni er kveðið á um heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til gjaldtöku fyrir veitta þjónustu. Er gert ráð fyrir að gjaldtaka sé samkvæmt gjaldskrá sem stjórn stofnunarinnar setur. Gjaldtaka skal aldrei vera hærri en kostnaður sem hlýst af því að veita þjónustuna.

Stofnunin mun einnig hafa heimild til gjaldtöku á grundvelli annarra lagaákvæða og hefur ákvæði 15. gr. ekki áhrif á þær heimildir.

Ekki er gert ráð fyrir því að þjónustugjöld verði innheimt fyrir verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem snúa að samræmingar- og samstarfshlutverki gagnvart sveitarfélögum, sbr. 2. mgr. 2. gr. frumvarps þessa.

Um 16. gr.

Í greininni er kveðið á um að ráðherra setji með reglugerð nánari ákvæði um starfsemi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Um 17. gr.

Í ákvæðinu er kveðið á um að lögin skuli taka gildi 1. janúar 2020. Um frekari skýringar við þessa grein vísast til athugasemda við ákvæði til bráðabirgða II með frumvarpi þessu.

Um 18. gr.

Í ákvæðinu eru lagðar til breytingar á öðrum lögum. Flestar breytingarnar leiðir af uppskiptingu Íbúðalánasjóðs og sameiningu helstu verkefna Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar í nýja stofnun. Verður nú gerð grein fyrir breytingum á hverjum lagabálki fyrir sig.

Í 1. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Í a-lið eru lagðar til breytingar á 2. gr. laga um húsnæðismál, þar sem er að finna skilgreiningar á ýmsum hugtökum. Leiða allar breytingarnar af tillögum um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taki við þeim lánveitingum sem kveðið er á um í lögunum. Þá er lagt til að veðbréf vegna lána hinnar nýju stofnunar beru nafnið HMS-veðbréf og að íbúðabréf og ÍLS- veðbréf verði ekki lengur gefin út. Þó er gert ráð fyrir að enn verði ákvæði um slík veðbréf í lögum, enda eru mörg slík enn útistandandi.

Í b-lið er kveðið á um hlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við framkvæmd laganna. Þar kemur fram að stofnunin skuli annast framkvæmd laganna að því leyti sem framkvæmdin er ekki falin öðrum, s.s. sveitarfélögum eða ÍLS-sjóði. Í 2. mgr. er kveðið á um helstu verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt lögunum er þau eru í samræmi við núgildandi 1.-4., 6., 7. og 11. tölul. 1. mgr. 6. gr. a laga um húsnæðismál.

Í c-lið er lagt til að í stað núgildandi III. kafla laga um húsnæðismál, sem fjallar um Íbúðalánasjóð, komi kafli sem í eru ákvæði um ÍLS-sjóð.

Í i-lið er lagt til að í ákvæði 7. gr. laganna verði kveðið á um hlutverk ÍLS-sjóðs, en lagt er til að það verði að hafa umsjón með eignum og skuldum sjóðsins, en um er að ræða allar eignir og skuldir Íbúðalánasjóðs sem ekki flytjast til nýrrar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Lagt er til að sjóðurinn heyri undir þann ráðherra sem fer með fjármál ríkisins. Er sú tillaga gerð þar sem fyrst og fremst er um að ræða umsýslu fjármuna með það að markmiði að lágmarka áhættu ríkissjóðs af skuldbindingum sjóðsins.

Lagt er til í ii-lið að í 8. gr. laganna verði lögfest heimild fyrir ráðherra sem fer með fjármál ríkisins að skipa sérstakt fjárfestingarráð, en sérstakt fjárfestingarráð er nú stjórn Íbúðalánasjós til ráðgjafar. Hlutverk fjárfestingarráðs yrði að vera ráðherra til ráðgjafar um mótun stefnu og áhættuvilja á hverjum tíma og koma með tillögur um fjárstýringarstefnu og úrvinnslu eigna- og skuldasafns sjóðsins og aðgerðir til að draga úr áhættu og umfangi ríkisábyrgða gagnvart ÍLS-sjóði.

Í iii-lið er lagt til að bætt verði við ákvæði, sem verður 9. gr. laganna, þar sem fjallað er um eigna- og skuldastýringu ÍLS-sjóðs. Í 1. mgr. er kveðið á um að ÍLS-sjóður sjái um umsýslu eigna og skulda sjóðsins og að heimilt sé að ráðstafa lausafé og öðrum eignum sjóðsins enda getur það verið hluti af fjárstýringarstefnu hans og því markmiði að lágmarka áhættu ríkissjóðs.. Slík ráðstöfun takmarkast þó alltaf af því að sjóðurinn hafi nægt lausafé til að standa við afborganir og greiðslu vaxta. Í ljósi ríkisábyrgðar á skuldum sjóðsins er þetta fyrirkomulag lagt til.

Í 2. mgr. er lagt til að lögfest verði heimild til að fela öðrum varðveislu og eða umsýslu eigna sjóðsins. Er heimilt hvort sem er að fela öðrum aðila varðveislu eða umsýslu að hluta eða öllu leyti.

Í 3. mgr. kemur fram að ÍLS-sjóður skuli hafa sömu heimildir til afskrifta skv. 47. gr. og beitingar greiðsluerfiðleikaúrræða skv. 48. gr. og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Er það gert með það að markmiði að lántakendur verði eins settir hvort sem þeir eru með lán hjá ÍLS-sjóði eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Í iv-lið er lagt til að lögfest verði í 10. gr. laga um húsnæðismál heimild ÍLS-sjóðs til að fela öðrum aðilum umsýslu lánasafns sjóðsins. Gert er ráð fyrir að gerður yrði þjónustusamningur í slíkum tilvikum. Rök fyrir þessari heimild eru þau að með þessum hætti sé hægt sé að hagræða í rekstri sjóðsins og samnýta kerfi og starfsfólk annarra aðila er fara með umsýslu lánasafna. Í ákvæðinu er jafnframt lagt til að sjóðnum verði heimilt að framselja lánasafn sitt í heild eða að hluta til þriðja aðila.

Í v-lið er lagt til að lögfest verði ákvæði í 11. gr. laganna um þagnarskyldu og samþykki til miðlunar trúnaðarupplýsinga en ákvæðið er samhljóða núgildandi 8. gr. e og 8. gr. f laga um húsnæðismál.

Þá er lagt til í vi-lið að ráðherra sem fari með fjármál ríkisins setji nánari ákvæði um ÍLS-sjóð í reglugerð.

Í d-lið eru lagðar til breytingar sem leiða af því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tekur við verkefnum Íbúðalánasjóðs.

Í e-lið er kveðið á um breytingar sem gera þarf til að HMS-veðbréf komi í stað ÍLS-veðbréfa í þeim ákvæðum sem fjalla um nýjar lánveitingar samkvæmt lögunum.

Í f-lið eru lagðar til breytingar sem leiða af því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tekur við verkefnum Íbúðalánasjóðs.

Í g-lið er lagt til að orðin „og gefa út flokka markaðshæfra íbúðabréfa í nafni sjóðsins með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð“ falli brott úr 17. gr. laga um húsnæðismál, enda er ekki lengur gert ráð fyrir að gefin verði út skuldabréf á markaði til þess að fjármagna starfsemi hinnar nýju stofnunar.

Í h-lið er lögð til breyting á 3. mgr. 21. gr. laga um húsnæðismál sem fjallar um ákvörðun vaxta á útgefnum lánum. Eins og núgildandi ákvæði er orðað skulu vextir taka mið af fjármögnunarkostnaði í reglulegum útboðum íbúðabréfa og kostnaði vegna uppgreiddra lána auk vaxtaálags. Eins og fram hefur komið er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun muni fjármagna útlán sín með öðrum leiðum en útgáfu íbúðabréfa á markaði og þarf því að finna önnur viðmið við ákvörðun vaxta á nýjum lánum. Eins og komið hefur fram í athugasemdum við 12. grein hér að framan er gert ráð fyrir að stofnunin muni m.a. fjármagna sig með lántöku frá ríkissjóði en slík lán getur ríkissjóður m.a. fjármagnað með útgáfu ríkisskuldabréfa. Því er lagt til að vextir á nýjum lánum stofnunarinnar séu ákvarðaðir með hliðsjón af markmiðum lánveitingar auk þess sem horft verði til markaðsvaxta á útgefnum ríkisskuldbréfum að viðbættu álagi til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu. Með því að vextir séu ákvarðaðir með hliðsjón af markmiðum lánveitingar geta stjórnvöld ákvarðað mismunandi vexti vegna ólíkra félagslegra verkefna og þannig forgangsraðað húsnæðisstuðningi eftir þörfum. Sem dæmi má nefna að eðlilegt er að taka tillit til þess þegar veitt eru lán til uppbyggingar leiguíbúða hvort viðkomandi lántaki hefur jafnframt fengið stofnframlag skv. lögum um almennar íbúðir.

Í i-lið er lagt til að 22., 23., 24. og 28. gr. laga um húsnæðismál falli brott. Í 22. gr. er kveðið á um að Íbúðalánasjóður gefi út íbúðabréf. Í 23. gr. er fjallað um greiðslur lána. Í 24. gr. er fjallað um greiðslukjör íbúðarbréfa, en í 28. gr. er fjallað um vaxtaálag. Ekki er gert ráð fyrir að íbúðabréf verði gefin út framvegis. Þá er ekki talin þörf á að fjalla sérstaklega um hver innheimtir afborganir af útistandandi lánum enda leiðir slíkt af almennum reglum og skilmálum hvers bréfs fyrir sig. Þá er ekki gert ráð fyrir að sett verði uppgreiðslugjald á ný útlán eins og gert er ráð fyrir í 2. og 3. mgr. 23. gr. Er því lagt til að greinarnar falli brott.

Í j-lið er lögð til breyting á 2. og 3. mgr. 26. gr. laga um húsnæðismál, en þar er gert ráð fyrir gert ráð fyrir að ÍLS-sjóður taki við hlutverki Íbúðalánasjóðs varðandi umsýslu viðskipta með íbúðabréf.

Í 42. gr. laga um húsnæðismál er fjallað um kærur til úrskurðarnefndar velferðarmála. Verði frumvarp þetta að lögum munu bæði ÍLS-sjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taka ákvarðanir samkvæmt lögum um húsnæðismál og er gert ráð fyrir að ákvarðanir beggja aðila verði kæranlegar til úrskurðarnefndarinnar. Er því lagt til í k-lið að í stað orðsins Íbúðalánasjóður verði bæði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og ÍLS-sjóður talin upp í ákvæðinu.

Í l-lið eru lagðar til breytingar á 49. gr. laganna, en þar er nú fjallað um gjaldtökuheimildir Íbúðalánasjóðs. Er lagt til að ÍLS-sjóður fái sambærilega gjaldtökuheimild og Íbúðalánasjóður, en í 15. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um sambærilega gjaldtökuheimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 2. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um mannvirki nr. 160/2010.

Í a-og b-lið eru lagðar til breytingar sem leiða af því að gert er ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taki við hlutverki sem Mannvirkjastofnun er falið í núgildandi lögum.

Í c-lið er lögð til breyting á 5. gr. laga um mannvirki. Er lagt til að í greininni verði kveðið á um helstu verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt lögunum. Eru verkefnin sambærileg þeim verkefnum sem nú er fjallað um í 5. gr. laganna.

Í d-lið er lagt til að 6. gr. laga um mannvirki falli brott, en þar er fjallað um forstjóra Mannvirkjastofnunar og annað starfsfólk stofnunarinnar. Koma ákvæði laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í stað greinarinnar.

Loks er lagt til að 9. og 11. tölul. ákvæðis til bráðabirgða falla brott, en framangreind ákvæði hafa enga þýðingu lengur.

Í 3.-7. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, lögum um ábyrgðarmenn, nr. 32/2009, lögum um byggingarsamvinnufélög, nr. 153/1998, lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 og lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002. Leiðir breytingarnar af tilfærslu verkefna frá Íbúðalánasjóði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 8. tölul. er lagt til að tilvísun til Íbúðalánasjóðs verði felld brott úr lögum um fjársýsluskatt, nr. 165/2011.

Í 9. tölul. er lögð til breytinga á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Leiðir breytingarnar af tilfærslu verkefna frá Íbúðalánasjóði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 10. tölul. eru lagðar til breytingar á forsetaúrskurði um skiptingu stjórnarmálefna milli ráðuneyta í Stjórnarráði Íslands, nr. 119/2018. Er í fyrsta lagi lagt til að vísað verði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í stað Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar í verkefnum félagsmálaráðuneytisins í 4. gr. Í öðru lagi er lagt til að ÍLS-sjóði verði bætt við upptalningu á verkefnum fjármála- og efnahagsráðuneytisins á sviði opinberra fjármála í 5. gr.

Í 11. tölul eru lagðar til breytingar á lögum um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 99/1999, með síðari breytingum. Felast breytingarnar í því að tilvísun til Íbúðalánasjóðs verði felld brott í ákvæði 5. gr. laganna þar sem taldir eru upp hvaða aðilar eigi að greiða eftirlitsgjald til Fjármálaeftirlitsins. Leiðir breytinguna af því að ekki er gert ráð fyrir því í frumvarpinu að Fjármálaeftirlitið hafi eftirlit með starfsemi hinnar nýju stofnunar.

Í 12. tölul. er lagt til að gerðar verði breytingar á lögum um greiðslu kostnaðar við rekstur umboðsmanns skuldara, en í ljósi þess að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er ætlað annað hlutverk en Íbúðalánasjóði og að lánveitingar stofnunarinnar til einstaklinga verða óverulegar er talið réttast að stofnunin taki ekki þátt í að greiða kostnað við rekstur umboðsmanns skuldara. Hins vegar er gert ráð fyrir því að ÍLS-sjóður greiði áfram hluta af rekstrarkostnaði stofnunarinnar og taki við hlutverki Íbúðalánasjóðs í samráðsnefnd gjaldskyldra aðila.

Í 13. tölul. eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994. Leiðir breytingarnar af tilfærslu verkefna frá Íbúðalánasjóði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 14. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, nr. 35/2014. Er lagt til að auk Íbúðalánasjóðs verði einnig vísað til ÍLS-sjóðs í lögunum.

Í 15. tölul. eru lagðar til breytingar á 1. mgr. 7. gr. laga um ríkisábyrgðir, nr. 121/1997. Í málsgreininni er kveðið á um að tilgreindir aðilar, þar á meðal Íbúðalánasjóður, séu undanþegnir greiðslu ábyrgðargjalds skv. 6. gr. laganna í nánar tilteknum tilvikum. Er lagt til að hið sama gildi framvegis einnig um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og ÍLS-sjóð.

Í 16. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, nr. 94/1996. Í 3. mgr. 2. gr. laganna eru tilgreindir aðilar undanþegnir greiðslu fjármagnstekjuskatts, þar á meðal Íbúðalánasjóður. Er lagt til að hið sama gildi framvegis einnig um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og ÍLS-sjóð.

Í 17. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003. Snúa breytingarnar annars vegar að 2. og 5. mgr. B-lið 68. gr. um vaxtabætur og hins vegar að 1. tölul. 5. mgr. 71. gr. laganna þar sem kveðið er á um tekjuskatt lögaðila. Í báðum tilvikum er lagt til að auk Íbúðalánasjóðs verði bætt við ÍLS-sjóði og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Í 18. tölul. er fjallað um breytingar á lögum um umboðsmann skuldara, nr. 100/2010. Er lagt til að ÍLS-sjóður skuli taka þátt í greiðslu kostnaðar við rekstur embættisins í stað Íbúðalánasjóðs, sbr. breyting sem lögð er til í 12. tölul.

Í 19. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um öryggi fyrirmæla í greiðslukerfum og verðbréfauppgjörskerfum, nr. 90/1999 og er lagt til að auk Íbúðalánasjóðs verði ÍLS-sjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun talin upp í b-lið 2. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna sem aðilar sem taka þátt í kerfi og bera ábyrgð á framkvæmd fyrirmæla innan þess.

Í 20. -35. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum umbrunavarnir, nr. 75/2000, lögum um byggingavörur, nr. 114/2014, efnalögum, nr. 61/2013, lögum um leit, rannsóknir og vinnslu kolvetnis, nr. 13/2001, lögum um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000, lögum um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum, nr. 40/2015, lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun, nr. 72/1994, lögum um notkun raflagna og raffanga í núverandi ástandi á íbúðar- og skólasvæði fyrrum varnarsvæðis á Keflavíkurflugvelli, nr. 135/2007, lögum um skipulag haf- og strandsvæða, nr. 88/2018, skipulagslögum, nr. 123/2010, lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, lögum um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, lögum um timbur og timburvöru, nr. 95/2016, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, nr. 42/2009, vopnalögum, nr. 16/1998 og lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. 164/1996. Leiðir breytingarnar af því að Mannvirkjastofnun verður lögð niður og verkefni stofnunarinnar færð til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 36. tölul. er lögð til breytingar á lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016. Er lagt til að það verði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, í stað Vinnumálastofnunar sem annist framkvæmd húsnæðisbóta samkvæmt lögunum.

Um ákvæði til bráðabirgða.

I.

Í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I er kveðið á um að öll störf bæði hjá Mannvirkjastofnun og Íbúðalánasjóði verði lögð niður við gildistöku laganna, en að starfsmönnum verði boðin störf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Leitast verður við að bjóða starfsmönnum að sinna svipuðum verkefnum og þeir hafa áður sinnt, en jafnframt verður þó að hafa hliðsjón af óhjákvæmilegum breytingum sem fylgja breyttri verkefnaskipan.

Í 2. mgr. er kveðið á um að embætti forstjóra beggja stofnananna verði lögð niður við gildistöku laganna.

Í 3. mgr. er lagt til að í því skyni að hraða undirbúningi að stofnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og flutningi verkefna frá Mannvirkjastofnun og Íbúðalánasjóði til nýrrar stofnunar skuli ráðherra strax og lögin hafa verið samþykkt og birt með lögformlegum hætti skipa stjórn hinnar nýju stofnunar. Er kveðið á um að stjórnin skuli undirbúa gildistöku laganna, m.a. með ráðningu forstjóra. Þá er gert ráð fyrir að það verði hlutverk stjórnar hinnar nýju stofnunar að bjóða starfsmönnum Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs störf við hina nýju stofnun.

Að lokum er kveðið á um það í 4. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I að ákvæði 7. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996 um auglýsingaskyldu starfa á vegum ríkisins eigi ekki við um ráðstöfun starfa samkvæmt ákvæðinu. Á það bæði við um ráðningu forstjóra sem og annarra starfsmanna. Að öðru leyti fer um réttindi starfsmanna samkvæmt lögum um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins og annarra laga sem við kunna að eiga.

II.

Í ákvæðinu er kveðið á um flutning verkefna Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við gildistöku laganna. Einnig er kveðið á um skiptingu verkefna Íbúðalánasjóðs milli Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og ÍLS-sjóðs, en gert er ráð fyrir að Íbúðalánasjóður fái nafnið ÍLS-sjóður við gildistöku laganna.

Gert er ráð fyrir að öll verkefni, réttindi og skyldur, eignir og skuldbindingar Mannvirkjastofnunar flytjist til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lagt er til að verkefnum, réttindum og skyldum, eignum og skuldbindingum Íbúðalánasjóðs verði skipt upp við gildistöku laganna og að hluti þeirra verði eftir hjá ÍLS-sjóði (nú Íbúðalánasjóði) og að hluti þeirra flytjist til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Uppskipting Íbúðalánasjóðs byggir á ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, en samkvæmt ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs um bókhaldslegan aðskilnað er sjóðnum þar skipt upp í tvo starfsþætti. Starfsþáttur er aðgreinanlegur hlut rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem er aðgreinanlegur hluti starfseminnar og eru fjárhagsupplýsingar hvers starfsþáttar aðskildar í rekstrarlegum tilgangi. Á árinu 2018 hóf Íbúðalánasjóður að aðskilja sérstaklega eldri lánastarfsemi og fjárstýringu frá annarri starfsemi sjóðsins. Sjóðnum er þannig skipt í Húsnæðisstofnun annars vegar, en undir það starfssvið fellur sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóðs sem starfræktur er í samræmi við hlutverk sjóðsins í kjölfar breytinga á lögum um húsnæðismál frá árinu 2013, 2016 og 2018 og félagslegar lánveitingar, og ÍLS-sjóð hins vegar, en undir það starfssvið fellur sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóð sem snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa.

Lagt er til að ein undantekning verði gerð frá þeirri skiptingu sem miðað er við í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, þannig að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taki yfir leigustarfsemi Íbúðalánasjóðs, sem heyrir undir ÍLS-sjóð samkvæmt starfsþáttayfirlitinu, sbr. skýringu 13 í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, en þar er um að ræða starfsemi og eignir Leigufélagsins Bríetar.

Við uppskiptingu lánasafns Íbúðalánasjóðs hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa teljist til lánasafns Húsnæðisstofnunar, en að öll önnur lán teljist til lánasafns ÍLS-sjóðs. Lánasafni er þannig skipt á eftirfarandi hátt:

Einstaklingslánum er skipt á grundvelli tilgangs með lánveitingu. Til lánasafns Húsnæðisstofnunar teljast:

* Lán vegna byggingarsjóðs verkamanna – Eignar- og kaupleiguíbúðir.
* Sérþarfalán – lán veitt til aðila með sérþarfir, s.s fötlun eða aðrar aðstæður sem valda. því að fólk þarf að afla húsnæðis sem er dýrara.
* Öll lán veitt til einstaklinga eftir 1. janúar 2013.

Lögaðilalánum er skipt á grundvelli eðli starfsemi lögaðilans. Til lánasafns Húsnæðisstofnunar teljast:

* Lán til sveitarfélaga, húsnæðisnefnda og fasteigna- og leigufélaga í eigu sveitarfélaganna
* Lán til búseturéttarfélaga – Hluti lánveitinga veittur vegna tekju og eignarmarka.
* Lán vegna dvalar- og hjúkrunarheimila.
* Lán vegna nemendagarðar og námsmannaíbúða.
* Lán til góðgerðarfélaga og félagasamtaka.
* Lán til Öryrkjabandalagsins.
* Lán til leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.
* Öll lán veitt til lögaðila eftir 1. janúar 2013.

Skipting verkefna Íbúðalánasjóðs miðaðist við 1. janúar 2018 og er gert ráð fyrir að fjárhæðir í ársreikningi 2018 taki mið af uppgjöri 31. desember 2019 þegar lögin taka gildi. Öll lán sem veitt hafa verið eftir 1. janúar 2018 teljast þannig til lánasafns Húsnæðisstofnunar.

Miðað við 1. janúar 2018 nemur lánasafn Húsnæðisstofnunar 138,1 milljörðum kr. að bókfærðu virði eða sem nemur tæplega 28% af heildarsafni. Lánasafns ÍLS-sjóðs nemur 361,9 milljörðum kr. eða 72% af heildarlánasafni. Við ákvörðun um skiptingu eigin fjár milli starfssviðanna er miðað við að eigið fé Húsnæðisstofnunar uppfylli kröfur um nægilegt eiginfjárhlutfall að teknu tillit til áhættu undirliggjandi lánasafns, væri starfssviðið rekið sem sjálfstæð rekstrareining. Áhættustýring Íbúðalánasjóðs hefur því unnið ICAAP greiningu á eiginfjárþörf Húsnæðisstofnunar. Eiginfjárþörf miðað við 1. janúar 2018 nemur samkvæmt þeirri greiningu 13,3 milljörðum kr. eða sem nemur 19,2% eiginfjárhlutfalli reiknuðu samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki. Byggir matið á áhættuvigt undirliggjandi lánasafns.

Gefin hafa verið út skuldabréf á milli Húsnæðisstofnunar og ÍLS-sjóðs sem munu verða í eigu ÍLS-sjóðs eftir gildistöku laganna sem endurgjald fyrir lánasafnið sem fylgir Húsnæðisstofnun. Fjárhæð innri skuldabréfanna nam 125,2 milljörðum kr. 1. janúar 2018 og eru vaxtakjör þess ákvörðuð út frá þeim vegnu virku vöxtum sem ráða tekjuinnlausn af lánasafni Húsnæðisstofnunar. Vaxtakjör voru ákvörðuð þannig að hreinar vaxtatekjur og vextir af eigin fé Húsnæðisstofnunar dugi til að mæta rekstrarkostnaði og væntri virðisrýrnun. Frádregið er álag vegna rekstrarkostnaðar auk álags vegna virðisrýrnunar sem byggir á væntu tapi samkvæmt virðisrýrnunarlíkani Íbúðarlánasjóðs. Innifalið í vaxtamun Húsnæðisstofnunar eru þóknanir fyrir umsýslu húsnæðisbóta og veitingu stofnframlaga auk árlegrar vaxtaniðurgreiðslu vegna félagslegra lána ríkisjóðs, en í dag er þessi kostnaður um 900 m.kr. á fjárlögum frá ríki.