



Ferill 319. máls. Aðrar útgáfur af skjalinu: [PDF](#) - [Microsoft Word](#).

150. löggjafarþing 2019–2020.
Þingskjal 362 – 319. 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 stjórnarfarslega undir ráðherra.

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

2. gr.

Hlutverk.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal starfa að stjórnarsýsluverkefnum á sviði húsnæðismála, mannvirkjamála og mála er varða byggingarvörur og brunavarnir svo sem nánar er kveðið á um í lögum þessum. Stofnunin skal stuðla að því að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði, meðal annars með húsnæðisstuðningi, lánveitingum, rannsóknum, upplýsingagjöf, áætlanagerð og eftirliti. Einnig skal stefnt að því að almenningur hafi aðgang að öruggu og vistvænu húsnæði á viðráðanlegu verði og í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, þannig að almenningur hafi raunverulegt val um búsetuform.

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

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast umsýslu Húsnæðissjóðs.

3. 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 brunavarnir, reglugerð um starfsemi slökkviliða, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun og öðrum lögum eftir því sem við getur átt.

Stofnunin skal leiða formlegan samráðsvettvang með hagsmunaaðilum á þeim fagsviðum sem undir hana heyra með það að markmiði að auka samstarf um gerð og öryggi mannvirkja.

II. KAFLI

Stjórnsýsla.

4. gr.

Stjórn.

Með yfirstjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fer fimm manna stjórn sem ráðherra skipar til fimm ára í senn. Skulu formaður stjórnar og þrír stjórnarmenn skipaðir án tilnefningar en einn stjórnarmaður samkvæmt tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga. Tveir varamenn skulu skipaðir án tilnefningar. 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 setur sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar. Í starfsreglum þessum skal meðal annars fjallað sérstaklega um heimildir stjórnar til að taka ákvarðanir í einstökum málum og þátttöku stjórnarmanna í meðferð mála. Ráðherra skal staðfesta starfsreglur stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. 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 og aðrir starfsmenn.

Ráðherra skipar forstjóra stofnunarinnar til fimm ára í senn. Forstjóri annast daglega stjórnun á starfsemi og rekstri stofnunarinnar. Um laun og önnur launakjör forstjóra fer skv. 39. gr. a laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. [70/1996](#).

Forstjóri ræður aðra 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 hafa hlotið dóm í tengslum við atvinnurekstur á

síðustu tíu 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 lögum 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. Stjórninni er þó heimilt að setja almennar reglur um afgreiðslu slíkra mála þar sem fyrir fram er ákveðið hvaða ákvarðanir þurfi eða 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 eða taka þátt í atvinnurekstri að öðru leyti. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar getur þó veitt heimild til slíks á grundvelli reglna sem hún setur, sbr. einnig 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. **70/1996**. Eignarhlutur í félagi telst þátttaka í atvinnurekstri nema um sé að ræða óverulegan hlut sem ekki veitir bein áhrif á stjórnun þess.

Starfsmönnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er óheimilt að starfa við hönnun mannvirkja. Um þátttöku í öðrum atvinnurekstri fer skv. 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins.

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 sem 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 úrvinnsla 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 á grundvelli fjárheimildar í fjárlögum hverju sinni.
2. Með framlögum úr Húsnæðissjóði.
3. Með þjónustugjöldum.

13. gr.

Húsnæðissjóður.

Húsnæðissjóður er í eigu ríkisins og ber ríkið ábyrgð á skuldbindingum hans. Yfirumsjón með sjóðnum er í höndum stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast stjórnun og daglega umsýslu sjóðsins, þ.m.t. umsýslu lánasafns, uppjör, bókhald og gerð ársreikninga.

Sjóðurinn hefur það hlutverk að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum um húsnæðismál og hluta af rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Óheimilt er að ráðstafa eignum og tekjum sjóðsins til annars en verkefna sem heyra undir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun lögum samkvæmt.

Ráðstöfunarfé Húsnæðissjóðs er:

1. Tekjur af eigin fé sjóðsins og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánum í eigu sjóðsins.
2. Lán sem sjóðurinn tekur frá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á

húsnæðisáætlunum.

Ráðherra er heimilt að setja nánari reglur um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs í reglugerð.

14. 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.

15. gr.

Húsnæðisgrunnur og byggingagátt.

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

16. 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.

17. gr.

Reglugerð.

Ráðherra getur í reglugerð sett nánari reglur um skipulag starfsemi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

18. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 31. desember 2019.

Við gildistöku laga þessara skal Mannvirkjastofnun lögð niður og 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 og skyldum þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi

Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum. Að auki tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir starfsemi og eignir leigufélagsins Bríetar ehf. sem heyrir undir ÍLS-sjóð samkvæmt starfsþáttayfirlitinu, sbr. skýringu 13 í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018.

Eignir og réttindi þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum, skulu renna til Húsnæðissjóðs, að undanskildu lausafé og rekstrareignum.

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

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

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

19. gr.

Breytingar á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum:*

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

1. Í stað orðanna „Íbúðalánasjóður veitir“ í 1., 9., 10. og 12. másl. kemur: veitt eru.
 2. Orðin „gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs (íbúðabréf) eða“ í 5. másl. falla brott.
 3. Á eftir orðunum „sem Íbúðalánasjóður“ í 6. másl. kemur: annaðist og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
 4. Á eftir 6. másl. kemur nýr málslíður er orðast svo: *HMS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar með veði í íbúðarhúsnæði.
 5. 7. másl. 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.
 6. Í stað orðsins „gefur“ í 8. másl. kemur: gaf.
 7. Orðin „eða ÍLS-veðbréfi“ í 12. másl. 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 laganna fellur brott.

d. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í öllum beygingarföllum í 7. tölul. 1. mgr. og 4. mgr. 14. gr., 3. mgr. 14. gr. a, 14. gr. b., fyrirsögn 15. gr., 1. mgr. 15. gr., 1. og 2. mgr. 16. gr., 17. gr., 18. gr., 1. og 3. mgr. 19. gr., 20. gr., 2. og 4. mgr. 21. gr., 24. gr., tvívegis í 28. gr., 29. gr., 1. og tvívegis í 3. mgr. 30. gr., 33. gr., 1. mgr. 35. gr., á fjórum stöðum í lokamálsgrein 36. gr., 3. og 4. mgr. 37. gr., á tvívegis í 1. mgr. 39. gr., tvívegis í 1. mgr. og í 2. mgr. 40. gr., í 7. og 8. mgr. 47. gr. og í lokamálsgrein 48. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

e. Í stað orðsins „ÍLS-veðbréf“, ÍLS-veðbréfið“ og „ÍLS-veðbréfa“ í 1. másl. 2. gr., í fyrirsögn og átta öðrum stöðum í 19. gr., tvívegis í 2. mgr., í 3. mgr. og tvívegis í 4. mgr. 21. gr. og í 36. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: HMS-veðbréf.

f. Í stað orðsins „sjóðsins“ í öllum beygingarföllum í 1. mgr. 16. gr., tvívegis í 17. gr, tvívegis í 18. gr, 2. másl. 2. mgr. 21. gr., 28. gr., á fjórum stöðum í 2. og 6. mgr. 47. gr og 4. og 5. mgr. 48. gr. laganna 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. laganna 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 útlánatöpum og vaxtaáhættu stofnunarinnar.

i. 22.-24. og 28. gr. laganna falla brott.

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

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

l. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ tvívegis í 1. mgr. 45. gr. laganna kemur: ÍL-sjóður.

m. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 1. og 2. mgr., tvívegis í 3. mgr., fjórum sinnum í 4. mgr., tvívegis í 5. mgr. og þrisvar í 6. mgr. 47. gr. og í 1., 4. og tvívegis í 5. mgr. 48. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

n. 49. gr. laganna fellur brott.

2. Lög um mannvirki, nr. **160/2010**, með síðari breytingum:

a. Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í öllum beygingarföllum í 5. tölul. 3. gr., þrívegis í 9. gr., tvívegis í 10. gr., tvívegis í 11. 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., 6. mgr. 23. gr., 2. mgr. 24. gr., tvívegis í 25. gr., tvívegis í 26. gr., 3. mgr. 27. gr., sex sinnum í 28. gr., 6. mgr. 29. gr., fjórum sinnum í 32. gr., 1. mgr. 33. gr., þrisvar í 34. 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.,

fjórum sinnum í 56. gr., fjórum sinnum í 57. gr., sex sinnum í 60. gr., fyrirsögn 61. gr., tvívegis í 61. gr., tvívegis í 62. gr. og sex sinnum í 2., 3., 4. og 6. tölul. ákvæðis til bráðabirgða laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

b. Í stað orðanna „Mannvirkjastofnun, sbr. 5. gr.“ í 1. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

c. 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 um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. **146/1996**,
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 byggingarstjóra og skoðunarstofa sem starfa samkvæmt lögum þessum og hafa eftirlit með starfsemi þeirra,
12. að gefa út starfsleyfi til þjónustu- og eftirlitsaðila 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.

d. 6. gr. laganna fellur brott.

e. 9. og 11. tölul. ákvæðis til bráðabirgða falla brott.

3. *Lög um almennar íbúðir, nr. 52/2016, með síðari breytingum:* Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ 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., sjö sinnum í 16. gr., í 1. mgr., þrisvar sinnum í 2. mgr., 3. mgr., tvisvar í 4. mgr. og tvisvar í 5. mgr. 23. gr. og í 6. tölul. 1. mgr. 27. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

4. Lög um ábyrgðarmenn, nr. [32/2009](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 2. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

5. Lög um byggingarsamvinnufélög, nr. [153/1998](#), með síðari breytingum:

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

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

6. Lög um fasteignalán til neytenda, nr. [118/2016](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Íbúðalánasjóði“ í 2. tölul. 2. mgr. 42. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

7. Lög um fjármálafyrirtæki, nr. [161/2002](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Íbúðalánasjóðs“ í 1. mgr. 116. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

8. Lög um fjársýsluskatt, nr. [165/2011](#), með síðari breytingum: 2. mgr. 3. gr. laganna fellur brott.

9. Lög 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. Lög um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. [99/1999](#), með síðari breytingum: 11. tölul. 1. mgr. 5. gr. laganna fellur brott.

11. Lög 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: ÍL-sjóður.

12. Húsaleigulög, nr. [36/1994](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 2. mgr. 86. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

13. Lög um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlana, nr. [35/2014](#), með síðari breytingum:

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

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

14. Lög um ríkisábyrgðir, nr. [121/1997](#), með síðari breytingum: Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 7. gr. laganna kemur: ÍL-sjóður, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

15. Lög um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, nr. [94/1996](#), með síðari breytingum: Á eftir orðinu „Íbúðalánasjóður“ í 3. mgr. 2. gr. laganna kemur: ÍL-sjóður, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

16. Lög um tekjuskatt, nr. [90/2003](#), með síðari breytingum:

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

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

17. Lög um umboðsmann skuldara, nr. [100/2010](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 5. gr. laganna kemur: ÍL-sjóður.

18. Lög um öryggi fyrirmæla í greiðslukerfum og verðbréfauppgjörskerfum, nr. [90/1999](#), með síðari breytingum: Orðið „Íbúðalánasjóður“ í b-lið 2. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna fellur brott.

19. Lög 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.

20. *Lög um byggingarvörur, 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.

21. *Efnalög, nr. 61/2013, með síðari breytingum*:

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

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

22. *Lög um leit, rannsóknir og vinnslu kolvetnis, nr. 13/2001, með síðari breytingum*: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 2. mgr. 4. gr. og 4. mgr. gr. 7. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

23. *Lög 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. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

24. *Lög um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum, nr. 40/2015*:

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

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

25. *Lög 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.

26. *Lög 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. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

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

27. *Lög um skipulag haf- og strandsvæða, nr. 88/2018, með síðari breytingum*: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 6. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

28. *Skipulagslög, nr. 123/2010, með síðari breytingum*: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 6. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

29. *Lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, með síðari breytingum*: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 1. mgr. 19. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

30. *Lög um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, með síðari breytingum*: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í 2. mgr. 9. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

31. Lög 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.

32. Lög um vishönnun 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.

33. Vopnalög, nr. [16/1998](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnunar“ í 33. gr. b laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

34. Lög um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. [146/1996](#), með síðari breytingum: Í stað orðsins „Mannvirkjastofnun“ í öllum beygingarföllum í 8. og 12. másl. 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. og 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 inngangsmáslíð 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.

35. Lög 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.

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.

Prátt fyrir 18. gr. er ráðherra heimilt skipa forstjóra og stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fyrir 31. desember 2019 og skal stjórnin hafa heimild til að undirbúa gildistöku laganna, þ.m.t. að 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.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Félags- og jafnréttismálaráðherra, nú 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 yrði skilinn frá meginstarfsemi stofnunarinnar.

Starfshópurinn benti 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 lykilllutverki 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 meðal annars að efla stjórnarsýslu 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 stjórnarsýslu, 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 stjórnarsýslu 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 stjórnarsáttmála 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 o.ruggu 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 að efla stjórnarsýslu, stefnumótun og framkvæmd húsnæðis- og mannvirkjamála hér á landi, skerpa á stjórnarsýslu byggingarframkvæmda, 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 styttest 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, meðal annars 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 hafi 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, meðal annars 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, laga um brunavarnir, nr. **75/2000**, og laga um 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 námskeiðum 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 lögum um mannvirki 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 um húsnæðismál, nr. **44/1998**. Sjóðurinn fer jafnframt með framkvæmd laga um húsnæðisbætur, nr. **75/2016**, og laga um almennar íbúdir, nr. **52/2016**.

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. 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 sjálfstæð eining þar sem hægt verður að vinna sjálfstætt og einangrað úr 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 framkvæmdaðila húsnæðismála og stjórnþæki 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 húsnæðismálum. Húsnæðismálum voru jafngreiðslubríf, sem í ákveðnum tilvikum var unnt að greiða hraðar niður. Með upptöku íbúðabréfkerfisins 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 voru 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 Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) um að lánveitingar sjóðsins færu gegn ríkisstyrkjareglum 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% árið 2011 í 21%, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Hér er efni sem sést aðeins í [pdf-skjalinu](#).

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.

Hér er efni sem sést aðeins í [pdf-skjalinu](#).

Í umsögn Fjármálaeftirlitsins um frumvarp til laga um húsnæðismál frá því í maí 2018 er fjallað um stærð EUL og hún sett í samhengi við annars vegar 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 vinna ofan af eldri starfsemi sjóðsins. Samhliða er mikilvægt að tryggja nýrri Húsnæðis- og mannvirkjastofnun rekstrargrundvöll með fjármögnun til framtíðar. Er lagt til að það verði gert með stofnun Húsnæðissjóðs.

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 lánshæfismati eða viðskiptavakt með skuldabréf Íbúðalánasjóðs (HFF-bréf), en slík vakt felst í samkomulagi við aðila á markaði um að viðhalda virkum markaði með bréfin.

Með hliðsjón af niðurstöðum starfshópsins skipaði stjórn Íbúðalánasjóðs fjárfestingaráð. Ráðið er skipað fulltrúum félagsmálaráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytis, Seðlabanka Íslands og Íbúðalánasjóðs. Fjárfestingaráð hefur það hlutverk að gera tillögur um úrvinnslu eigna- og skuldafnsins 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 skuldafnsins 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 Íbúðalánasjóðs sem snýr að útgáfu skuldabréfa Íbúðalánasjóðs (HFF-bréfa), eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, svo sem lausafjár og annarra verðbréfa. Við uppskiptingu lánasafns hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa, svo sem lán til 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 skuldabréfa Íbúðalánasjóðs (HFF-bréfa), eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, svo sem lausafjár og annarra verðbréfa, verði eftir í Íbúðalánasjóði sem mun fá nafnið ÍL-sjóður. Hins vegar er með frumvarpinu lagt til að sett verði á fót ný stofnun sem fær heitið Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og að til hennar flytjist verkefni Mannvirkjastofnunar og verkefni þess hluta Íbúðalánasjóðs sem skilinn verður frá ÍL-sjóði. Þá er lagt til að settur verði á fót Húsnæðissjóður sem taka á við þeim eignum og réttindum Íbúðalánasjóðs sem ekki verða eftir í ÍL-sjóði. Er Húsnæðissjóðnum ætlað að fjármagna lánveitingar og þann hluta af rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem stafar af verkefnum sem mælt er fyrir um í lögum um húsnæðismál, nr. [44/1998](#), og er gert ráð fyrir að óheimilt verði að ráðstafa eignum og tekjum sjóðsins til annars en verkefna sem heyra undir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

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 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 ráðherra skipi forstjóra til fimm ára í senn, 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 með framlögum úr ríkissjóði á grundvelli fjárheimildar í fjárlögum hverju sinni en gert er ráð fyrir að tiltekin verkefni sem stofnunin sinnir verði að fullu fjármögðuð með framlögum úr ríkissjóði í samræmi við fjárlög á hverjum tíma og ber þar helst að nefna stofnframlög til almennra íbúða og húsnæðisbætur. Þá er gert ráð fyrir að starfsemi stofnunarinnar samkvæmt lögum um húsnæðismál og lánveitingar hennar verði fjármagnaðar með framlögum úr Húsnæðissjóði en ráðstöfunarfé Húsnæðissjóðs kemur annars vegar af tekjum af eigin fé sjóðsins og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánnum í eigu sjóðsins og hins vegar frá lánnum sem Húsnæðissjóður tekur hjá ríkissjóði.

Í ljósi breytts hlutverks Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og þess að lánveitingar stofnunarinnar verða fjármagnaðar af Húsnæðissjóði 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.

Samhliða frumvarpi þessu mun fjármála- og efnahagsráðherra leggja fram frumvarp um fjárhagsvanda og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs. Þar er að finna ákvæði um starfsemi sjóðsins, en gert er ráð fyrir að ráðherra sem fer með fjármál ríkisins fari með stjórn sjóðsins.

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 hvorki tilefni til að ætla að það stangist á við stjórnarskrá lýðveldisins né alþjóðlegar skuldbindingar.

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

5. Samráð.

Frumvarpið er samið af starfshópi sem félags- og barnamálaráðherra skipaði í maí 2019 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 fjármála- og efnahagsráðuneytið, Íbúðalánasjóð, Mannvirkjastofnun, Fjármálaeftirlitið, Samband íslenskra sveitarfélaga og Samtök iðnaðarins.

Í starfshópi sem félags- og jafnréttismálaráðherra skipaði til að leita leiða til að draga úr áhættu ríkisins vegna stórauðinna uppgreiðslna lána hjá Íbúðalánasjóði 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, forsætisráðuneytisins og Seðlabanka Íslands, auk fulltrúa Íbúðalánasjóðs.

Frumvarpsdrögin voru birt í samráðsgátt stjórnvalda 15. júlí 2019. Umsagnir bárust frá Inspectionem ehf., Hagsmunasamtökum heimilanna, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Neytendastofu, Samtökum rafverktaka, Samtökum iðnaðarins og Verkfræðingafélagi Íslands. Einnig bárust athugasemdir frá Fjármálaeftirlitinu og Seðlabanka Íslands. Ekki er í neinni umsögn lagst gegn uppskiptingu Íbúðalánasjóðs eða sameiningu Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar.

Nokkrir umsagnaraðilar lýstu áhyggjum af því að sameiningin myndi leiða til þess að minni áhersla yrði lögð á brunavarnir og eftirlit með byggingariðnaði og rafmagnsöryggi. Vegna þessara ábendinga er rétt að benda á að eitt af markmiðum frumvarpsins er að styrkja og efla alla starfsemi þeirra stofnana sem sameinast í Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, þar á meðal brunavarnir, byggingaeftirlit og rafmagnsöryggi.

Vegna ábendinga um að hætta stafi af heimild til að útvista þjónustu við lánasafn ÍL-sjóðs er rétt að áréttast að ætlunin er að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun muni þjónusta lánasafn ÍL-sjóðs og Húsnæðissjóðs eftir gildistöku laganna og að tryggt verði að allir lántakar sem tekið hafa lán hjá Íbúðalánasjóði verði jafnsettir bæði hvað varðar réttindi og þjónustu, hvort sem lán þeirra verði áfram hjá ÍL-sjóði eða flytjist til Húsnæðissjóðs.

Á grundvelli ábendinga í umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga um mikil tengsl starfsemi hinnar nýju stofnunar við sveitarfélög og verkefni þeirra hafa verið gerðar breytingar á 4. gr. frumvarpsins þar sem kveðið er á um rétt Sambands íslenskra sveitarfélaga til að tilnefna einn stjórnarmann í stjórn stofnunarinnar. Jafnframt hefur verið tekið tillit til ábendinga um að kveða þyrfti skýrar á um skyldu stofnunarinnar til samráðs á þeim fagsviðum sem undir hana heyra. Er vegna þessa lögð til breyting í 3. gr. frumvarpsins og er þar nú kveðið á um stofnun formlegs samráðsvettvangs, sem getur t.d. verið í formi fagráða.

Í umsögn Samtaka iðnaðarins er bent á að í frumvarpinu sé ekki fjallað um hvenær skylda til að nota rafræna byggingagátt verði virk eða hvaða afleiðingar það hafi að fara ekki að ákvæðum um notkun gáttarinnar. Samtök iðnaðarins leggja áherslu á að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi úrræði til að knýja á um notkun gáttarinnar. Vegna þessarar ábendinga er rétt að benda á að Íslenska byggingavettvanginum, sem er

samstarfsvettvangur Samtaka iðnaðarins, Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands, Mannvirkjastofnunar, Íbúðalánasjóðs, þriggja ráðuneyta, menntastofnana og nokkurra fyrirtækja sem starfa á sviðum sem tengjast byggingariðnaði, hefur verið falið að móta nánari tillögur um byggingagátt og má búast við að þær tillögur liggi fyrir í desember 2019.

Í athugasemdum Fjármálaeftirlitsins er bent á að áfram virðist gert ráð fyrir því að lánað verði til leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, sbr. 33. gr. laga um húsnæðismál. Telur Fjármálaeftirlitið að ákvæðið hafi valdið erfiðleikum í framkvæmd, enda hefur reynst erfitt að afmarka hvort félag sé í reynd rekið í hagnaðarskyni. Í frumvarpinu eru ekki lagðar til efnisbreytingar á 3. þætti laga um húsnæðismál þar sem fjallað er um húsnæðislán. Hins vegar stendur nú fyrir dyrum heildarendurskoðun á ákvæðum laga um húsnæðismál um húsnæðislán þar sem ábending Fjármálaeftirlitsins verður tekin til skoðunar.

Seðlabankinn sendi athugasemd við breytingartillögu í 19. tölul. 18. gr. frumvarpsins við lög um öryggi fyrirmæla í greiðslukerfum og verðbréfauppgjörskerfum, nr. [90/1999](#). Í frumvarpinu var lagt til að auk þess að vísa til Íbúðalánasjóðs í b-lið 2. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna yrði einnig vísað til ÍL-sjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Bendir Seðlabankinn á að ekki sé nauðsyn á því í ljósi þess að Íbúðalánasjóður hætti þátttöku í millibankakerfum Seðlabankans þann 31. janúar 2017 og að fjármálastöðugleikaráð samþykkti um mitt ár 2018 tillögu um að Íbúðalánasjóður yrði ekki lengur skilgreindur sem kerfislega mikilvægur eftirlitsskyldur aðili í skilningi laga um fjármálastöðugleikaráð, nr. [66/2014](#). Hefur verið gerð breyting á frumvarpinu til samræmis við þetta.

6. Mat á áhrifum.

Efnahagsleg áhrif.

Frumvarpið felur í sér þá meginbreytingu að Íbúðalánasjóði er skipt upp og hluti stofnunarinnar sem fær nafnið ÍL-sjóður verður færður undir ráðherra sem fer með fjármál ríkisins. Þá verður hluti eigna og réttinda Íbúðalánasjóðs færður til Húsnæðissjóðs og hluti af starfsemi og verkefnum stofnunarinnar sameinaður Mannvirkjastofnun í Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Viðfangsefni ÍL-sjóðs verða aðallega úrvinnsla og uppgjör þeirra eigna og skulda sjóðsins sem ekki verða færð til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, en um er að ræða þann hluta starfsemi Íbúðalánasjóðs sem snýr að útgáfu skuldabréfa Íbúðalánasjóðs (HFF-bréfa), eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, svo sem lausafjár og annarra verðbréfa. Viðfangsefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verða framkvæmd og eftirlit samkvæmt lögum um mannvirki, lögum um húsnæðismál, lögum um almennar íbúðir, lögum um húsnæðisbætur, lögum um byggingarvörur, lögum um brunavarnir, reglugerð um starfsemi slökkviliða, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun og öðrum lögum eftir því sem við getur átt. Húsnæðissjóður mun svo fara með eignir, skuldir og réttindi þess hluta 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.

Áhrif á ríkissjóð.

Með sameiningu hluta Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar fækkar æðstu yfirmönnum stofnananna um einn. Forstjóri Íbúðalánasjóðs hefur ekki verið skipaður af ráðherra heldur ráðinn af stjórn stofnunarinnar en lagt er til að forstjóri sameinaðrar stofnunar verði skipaður af ráðherra til fimm ára í senn. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að

öll störf bæði hjá Íbúðalánasjóði og Mannvirkjastofnun verði lögð niður við gildistöku laganna en að starfsmönnum stofnananna verði boðið starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Má gera ráð fyrir að starfsmannafjöldi sameinaðrar stofnunar verði um 110 manns. Er ekki gert ráð fyrir að kostnaður vegna starfsmannahalds muni hafa áhrif á ríkissjóð. Ekki er gert ráð fyrir kostnaði við starfsmannahald Húsnæðissjóðs en gert er ráð fyrir að stjórnun og umsýsla sjóðsins verði í höndum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Gert er ráð fyrir að lánastarfsemi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði fjármögnuð af Húsnæðissjóði, sem meðal annars verður fjármagnaður með lántökum hjá ríkissjóði. Bein áhrif á ríkissjóð eru þau að núverandi framlög til Íbúðalánasjóðs á fjárlögum vegna félagslegra útlána fara til ÍL-sjóðs eftir uppskiptinguna, samtals um 600 millj. kr.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að árlega verði gerð áætlun um lánsþörf Húsnæðissjóðs í tengslum við gerð fjárlaga. Lánsþörfin byggir á húsnæðisáætlunum sem unnar hafa verið í samstarfi við sveitarfélög um allt land. Með því næst aukið gagnsæi og fyrirsjáanleiki útgreiðslu þessa forms húsnæðisstuðnings hins opinbera til lengri tíma. Er gert ráð fyrir að Húsnæðissjóður taki, á grundvelli útgefinnar áætlunar, lán hjá ríkissjóði og fjármagni lán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem veitt verða í samræmi við lánareglur stofnunarinnar. Endurgreiðsla lána frá ríkissjóði myndi endurspegla sjóðsstreymi Húsnæðissjóðs með sambærilegri uppgreiðsluheimild og hjá lántökum. Þetta fyrirkomulag tryggir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun geti veitt hagkvæm lán til félagslegra þarfa og stuðlað þannig að auknu húsnæðisöryggi og stöðugleika á húsnæðismarkaði í samræmi við stefnu stjórnvalda sem meðal annars kemur fram í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar og nýgerðum lífshjarasamningum.

Í ljósi framangreinds er gert ráð fyrir að vextir á nýjum lánum stofnunarinnar verði ákvarðaðir með hliðsjón af markmiðum lánveitinga auk þess sem horft verði til markaðsvaxta á útgefnum ríkisskuldabréfum að viðbættu álagi til að mæta rekstrarkostnaði, áætludum útlánatöpum og vaxtaáhættu. Með því að vextir verði 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 í almenna íbúðakerfinu hvort viðkomandi lántaki hafi jafnframt fengið stofnframlag samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Nú er í undirbúningi í félagsmálaráðuneytinu breyting á þeim ákvæðum laga um húsnæðismál sem fjalla um lánveitingar, en gert er ráð fyrir að í því frumvarpi verði mælt fyrir um heimild ráðherra til að setja viðmið vegna lánveitinga í reglugerð og að stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ákvarði vexti með hliðsjón af ákvæðum reglugerðarinnar.

Áætlanir gera ráð fyrir að lán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til fjármögnunar almennra íbúða geti verið allt að 35 milljarðar miðað við uppbyggingu kerfisins til ársins 2022. Verði lánin fjármögnuð af Húsnæðissjóði með lántöku sjóðsins frá ríkissjóði, frekar en frá ÍL-sjóði, þyrfti ríkissjóður að taka þá fjárhæð að láni á markaði. Ávöxtunarkrafa á löngum verðtryggðum ríkisskuldabréfum hefur undanfarið verið á bilinu 0,7-0,8%. Ef gert er ráð fyrir 0,8% vaxtagreiðslum auk 2,5% verðbólgu í samræmi við verðbólgu markmið Seðlabanka Íslands, væru árlegar vaxtagreiðslur vegna lántöku ríkisins þá um 1,2 milljarðar kr. á ári. Gert er ráð fyrir að lánað yrði áfram til Húsnæðissjóðs á 2% verðtryggðum vöxtum og væru vaxtagreiðslur sjóðsins til ríkisins þá um 1,6 milljarðar kr. á ári. Miðað við þetta mundu hreinar vaxtatekjur ríkissjóðs hækka um u.þ.b. 400 millj. kr. á ári.

Við uppskiptingu lánasafns Íbúðalánasjóðs hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa auk lána til einstaklinga veitt eftir 1. janúar 2013 teljist til lánasafns Húsnæðisstofnunar, en öll önnur lán teljast til lánasafns ÍLS-sjóðs. Lánasafni er skipt á

eftirfarandi hátt:

Einstaklingslán – skipt á grundvelli tilgangs með lánveitingu. Til lánasafns Húsnæðisstofnunar telst:

- 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.
- Lánveitingar eftir athugun ESA og settar voru takmarkanir á lánsfjárhæðir og virði eigna (öll lán veitt til einstaklinga eftir 2013).

Lögaðilalán – skipt á grundvelli eðli starfsemi lögaðilans. Til lánasafns Húsnæðisstofnunar telst:

- Lán til sveitarfélaga, húsnæðisnefnda og fasteigna- og leigufélaga í eigu sveitarfélaganna.
- Lán til búseturéttarfélaga – hluti lánveitinga veittur vegna tekju og eignarmarkna.
- Lán vegna dvalar- og hjúkrunarheimila.
- Lán vegna nemendagarðar og námsmannaíbúða.
- Lán til góðgerðarfélaga og félagasamtaka.
- Lán til Öryrkjabandalags Íslands.

Skiptingin miðast við 1. janúar 2018. Öll lán sem veitt eru eftir 1. janúar 2018 teljast þannig til lánasafns Húsnæðisstofnunar. Miðað við 1. janúar 2018 nemur þannig lánasafn Húsnæðisstofnunar 138,1 milljarði kr. að bókfærðu virði eða sem nemur tæplega 28% af heildarsafni. Lánasafn ÍLS-sjóðs nemur 361,9 milljörðum kr. eða 72% af heildarlánasafni. Fjárhæð innra skuldabréfsins nemur 125,2 milljörðum kr. og eru vaxtakjör þess ákvörðuð út frá þeim vegnu virku vöxtum sem ráða tekjuinnlausn af lánasafni Húsnæðissjóðs. Vaxtakjör eru ákvörðuð 2,0% verðtryggðir vextir þann 30. júní 2019. Miðast ákvörðun vaxtakjara við það að hreinar vaxtatekjur Húsnæðissjóðs dugi til að mæta hluta rekstrarkostnaðar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og væntri virðisrýrnun. Nemur frádráttur vegna rekstrarkostnaðar 1,2%. Einnig er gert ráð fyrir frádrætti vegna virðisrýrnunar sem nemur 0,4% og byggir það á mati á væntu tapi samkvæmt virðisrýrnunarlíkani Íbúðalánasjóðs. Bein áhrif á ríkissjóð vegna þessa eru óveruleg enda er ekki verið að stofna til nýrra skuldbindinga. Sameinaðar stofnanir eru báðar í rekstri og er ekki gert ráð fyrir auknum rekstrarkostnaði heldur hagræðingu að fjárhæð um 100 millj. kr. Bein áhrifin eru eins og fram hefur komið að greiðslur til Íbúðalánasjóðs á fjárlögum að fjárhæð 600 millj. kr. fara til ÍL-sjóðs eftir uppskiptinguna.

Með samþættingu notkunar byggingagáttar, húsnæðisgrunns og innleiðingu húsnæðisáætlana næst nokkur hagræðing við sameininguna en gert er ráð fyrir ofangreindum þróunarkostnaði í áætlunum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Notkun byggingagáttar við útgáfu starfsleyfa og stjórnarsýslu byggingarmála er eitt þeirra verkefna sem átakshópur stjórnvalda um húsnæðismál lagði til við gerð lífskjarasamninganna og tengist notkun gáttarinnar einnig stefnu stjórnvalda um rafræna stjórnarsýslu.

Útgáfa skuldabréfsins á milli Húsnæðissjóðs og ÍL-sjóðs mun ekki auka skuldbindingar ríkisins eða hafa áhrif á ríkisábyrgð vegna útgáfu íbúðabréfa sem eru meginhluti skulda Íbúðalánasjóðs.

Áhrif á ÍL-sjóð.

Um starfsemi ÍL-sjóðs er vísað til áhrifamats með frumvarpi fjármála- og efnahagsráðherra um úrvinnslu og uppgjör eigna og skulda ÍL-sjóðs sem lagt er fram samhliða frumvarpi þessu.

Áhrif á aðrar stofnanir.

Nú hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með starfsemi Íbúðalánasjóðs. Í frumvarpinu er ekki gert ráð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heyri undir eftirlit Fjármálaeftirlitsins. Í samræmi við það er í frumvarpinu lögð til breyting á lögum um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi þess efnis að felld verði brott gjaldskylda Íbúðalánasjóðs. Þannig er hvorki gert ráð fyrir að Fjármálaeftirlitið hafi hlutverki að gegna við eftirlit né að stofnunin hafi tekjur af eftirlitsgjaldi í ljósi þessi að ekki verður um eftirlitsskylda starfsemi að ræða.

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs hafa undanfarið verið mjög lítil hluti af skjólstæðingum umboðsmanns skuldara, meðal annars vegna þess að viðskiptavinir hans fá flestir úrlausn sinna mála hjá sjóðnum. Samkvæmt frumvarpinu er ekki gert ráð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun greiði gjald til umboðsmanns skuldara eða sitji í samráðsnefnd gjaldskyldra aðila.

Áhrif á eigendur skuldabréfa Íbúðalánasjóðs.

Frumvarpið hefur ekki áhrif á lagalega stöðu eigenda skuldabréfa sem Íbúðalánasjóður hefur gefið út.

Áhrif á einstaklinga.

Gert er ráð fyrir því að Húsnæðissjóður geri þjónustusamning við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um umsjón lánasafns sjóðsins. Gert er ráð fyrir að ÍL-sjóður geri samskonar þjónustusamning við stofnunina. Því mun breyting sú sem lögð er til í frumvarpinu ekki hafa áhrif á þá lántaka sem nú skulda Íbúðalánasjóði og munu þeir halda óbreyttum réttindum og skyldum og fá sambærilega úrlausn sinna mála hvort sem að lán þeirra verða flutt til ÍL-sjóðs eða Húsnæðissjóðs.

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 stjórnslu húsnæðis- og mannvirkjamála skuli háttáð. Með frumvarpinu er lagt til að Íbúðalánasjóði verði skipt upp og að verkefni er snúa að útgáfu skuldabréfa Íbúðalánasjóðs (HFF-bréfa), eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, svo sem lausafjár og annarra verðbréfa, verði í höndum sjóðsins, sem mun fá nafnið ÍL-sjóður. Önnur starfsemi Íbúðalánasjóðs verði flutt til nýrrar stofnunar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Einnig er lagt til að Mannvirkjastofnun verði lögð niður og verkefni hennar flutt til hinnar nýju Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lagt er til að stofnunin verði sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem heyri stjórnarfarslega undir ráðherra. Þó að ráðherra fari með yfirstjórn þeirra mála er heyra undir stofnunina eru verkefni stofnunarinnar þess eðlis að æskilegt þykir að ráðherra hafi ekki bein afskipti af stjórn hennar 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 stjórnsluverkefnum á sviði húsnæðismála, mannvirkjamála og mála sem 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 ÍL-sjóðs samkvæmt gildistökuákvæði.

Um 2. gr.

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

Nýrri stofnun er ætlað að gegna samræmingarhlutverki og vera í ríku samstarfi við sveitarfélögin enda gegna þau mikilvægu hlutverki í stjórnáætlun húsnæðis- og mannvirkjamála, meðal annars með gerð húsnæðisáætlana og eftirliti með byggingaframkvæmdum. 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 byggingargáttar sem heldur utan um byggingarframkvæmdir um land allt eykst yfirsýn mannvirkjagerðar verulega og sem til lengri tíma ætti að auka fyrirsjáanleika og draga úr sveiflum í byggingariðnaði.

Í lokamálsgrein 2. gr. er kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annist umsýslu Húsnæðissjóðs.

Um 3. gr.

Í greininni segir að um verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fari samkvæmt lögum um mannvirki, lögum um húsnæðismál, lögum um almennar íbúðir, lögum um húsnæðisbætur, lögum um byggingarvörur, lögum um brunavarnir, reglugerð um starfsemi slökkviliða, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun og öðrum lögum eftir því sem við getur átt. Verkefnin eru óbreytt.

Jafnframt er í greininni kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli leiða formlegan samráðsvettvang með hagsmunaaðilum á þeim fagsviðum sem undir hana heyra. Gæti slíkur samráðsvettvangur t.d. verið í formi fagráða. Tilgangur samráðsins er að auka samstarf stofnunarinnar við hagsmunaaðila.

Um II. kafla.

Í kaflanum er fjallað um stjórnskipulag Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er meðal annars 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. Gert er ráð fyrir að einn stjórnarmanna hinnar nýju stofnunar verði tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

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 að fenginni staðfestingu ráðherra. Ákvæðið tekur að nokkru mið af 2. mgr. 7. gr. laga um húsnæðismál, nr. [44/1998](#).

Í 3. mgr. 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 3. mgr. 7. gr. laga um húsnæðismál.

Um 5. gr.

Í greininni er kveðið á um skipan og starfssvið forstjóra Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Lagt er til að forstjóri verði skipaður af ráðherra til fimm ára í senn, sbr. 1. mgr. 23. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. [70/1996](#).

Í greininni 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 um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. [70/1996](#), en það er í samræmi við það sem nú gildir um forstjóra Íbúðalánasjóðs, sbr. 8. gr. laga um húsnæðismál.

Um 6. gr.

Í greininni er að finna þær hæfniskröfur sem gerðar eru 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 málefna sviði 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 tíu 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 að finna þá meginreglu að ákvarðanatöku varðandi einstök mál, þar á meðal lánveitingar, eigi ekki að vera háð afskiptum stjórnar eða einstakra stjórnarmanna. Þó er sleginn sá varnagli að í þeim tilvikum sem einstök mál kunni að hafa mikil áhrif á rekstur stofnunarinnar í heild sinni eða annað sé ákveðið í lögum sé rétt að stjórnin komi að ákvarðanatöku. Þykir slíkt eðlilegt í ljósi hlutverks stjórnar stofnunarinnar að öðru leyti. Þá er kveðið á um að einstakir stjórnarmenn skuli ekki hafa afskipti af ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála. Ákvæðið tekur að nokkru mið af 8. gr. c laga um húsnæðismál og 55. gr. laga um fjármálafyrirtæki.

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 stjórnarsýslulaga.

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 tengdum stjórnarmönnum eða viðkomandi félögum, skuli 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 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. Ákvæði 1. mgr. er að mestu samhljóða 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. Hyggist starfsmaður taka þátt í annars konar atvinnurekstri gildir 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins.

Um III. kafla.

Í kaflanum er fjallað um þagnarskyldu starfsmanna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, samþykki viðskiptamanna til miðlunar trúnaðarupplýsinga og almenna heimild fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 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 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 greininni er að finna ákvæði um fjármögnun stofnunarinnar. Gert er ráð fyrir því að rekstrarkostnaður stofnunarinnar verði fyrst og fremst greiddur með framlögum úr ríkissjóði á grundvelli fjárheimildar í fjárlögum hverju sinni en gert er 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.

Þá er gert ráð fyrir að lánveitingar stofnunarinnar verði fjármagnaðar með framlögum úr Húsnæðissjóði, sem fjallað er nánar um í 13. gr. frumvarpsins.

Loks er gert ráð fyrir að starfsemi stofnunarinnar og lánveitingar hennar verði fjármagnaðar með þjónustugjöldum. 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.

Um 13. gr.

Í greininni er mælt fyrir um að starfrækja skuli sjóð er nefnist Húsnæðissjóður. Gert er ráð fyrir að sjóðurinn sé í eigu ríkisins og að ríkissjóður beri ábyrgð á skuldbindingum hans. Eins og sést á gildistökuákvæði frumvarpsins er lagt til að til Húsnæðissjóðs flytjist allar þær eignir Íbúðalánasjóðs sem ekki verða eftir í ÍL-sjóði, fyrir utan félagið Bríeti ehf., en gert er ráð fyrir því að það félag verði í eigu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lagt er til að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annist stjórnun og rekstur sjóðsins en

hlutverk sjóðsins er einmitt að fjármagna lánveitingar og hluta af rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og er í raun kveðið á um að óheimilt sé að ráðstafa eignum og tekjum sjóðsins til annars en verkefna sem heyra undir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Í frumvarpinu eru ekki gerðar tillögur að breytingum á lánsheimildum frá gildandi lögum. Gert er ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sinni lánveitingum á grundvelli félagslegra þarfa og byggðasjónarmiða í samræmi við áður gerðar breytingar á lögum nr. **44/1998**, um húsnæðismál. Með lögum nr. **84/2012** voru gerðar breytingar á lögum um húsnæðismál, m.a. varðandi heimildir Íbúðalánasjóðs til lánveitingar, en með setningu laganna var brugðist við niðurstöðu rannsóknar Eftirlitsstofnunar EFTA á starfsemi Íbúðalánasjóðs, sbr. ákvörðun stofnunarinnar, dags. 18. júlí 2011, um að Íbúðalánasjóður njóti ríkisaðstoðar í formi eigendaábyrgðar, vaxtaniðurgreiðslna, undanþágu frá arðsemiskröfu og greiðslu tekjuskatts. Ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA frá 18. júlí 2011 var í formi tilmæla til íslenskra stjórnvalda um að grípa til nauðsynlegra ráðstafana þannig að lánafyrirkomulag Íbúðalánasjóðs yrði í samræmi við skuldbindingar Íslands samkvæmt samningnum um Evrópska efnahagssvæðið.

Í 3. mgr. er fjallað um ráðstöfunarfé Húsnæðissjóðs. Er í fyrsta lagi gert ráð fyrir að það komi af tekjum af eigin fé sjóðsins og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánum í eigu sjóðsins en sjóðurinn mun verða eigandi hluta af lánasafni Íbúðalánasjóðs verði frumvarp þetta að lögum. Í öðru lagi er lagt til að Húsnæðissjóður afli ráðstöfunarfjár með lántöku frá ríkissjóði en gert er ráð fyrir að sjóðurinn taki lán hjá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum. Til þess að tryggja sem hagstæðasta fjármögnun á lánum sjóðsins getur ríkissjóður þannig sótt fjármagn á markaði í samræmi við áætlun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um lánveitingar næsta árs sem hann svo lánar sjóðnum. Um er að ræða breytingu frá því fyrirkomulagi sem var hjá Íbúðalánasjóði en sjóðurinn gaf út skuldabréf á markaði til þess að fjármagna útlán.

Í lokamálsgrein 13. gr. er heimild fyrir ráðherra til að setja nánari reglur um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs í reglugerð.

Um 14. gr.

Í ákvæðinu er fjallað um stýringu eigna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og innra eftirlit stofnunarinnar. Greinin er efnislega í samræmi við 1. mgr. 11. gr. laga um húsnæðismál. Að öðru leyti þarfnast hún ekki skýringa.

Um V. kafla.

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

Um 15. gr.

Í greininni er kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli starfrækja rafrænan gagnagrunn, svonefndan húsnæðisgrunn, sem er miðlægur gagnagrunnur um húsnæðismál sem heldur utan um ýmis gögn og upplýsingar um húsnæðismál. Auk þess skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun starfrækja rafræna byggingagátt sem sveitarfélög skulu nota við útgáfu byggingarleyfa og framkvæmd stjórnslu 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 byggingarstjóra 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 áriðandi 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 þessa tengingu 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 byggingagáttar 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 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 16. 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 sá kostnaður sem hlýst af því að veita þjónustuna.

Stofnunin mun einnig hafa heimild til gjaldtöku á grundvelli annarra lagaákvæða og hefur ákvæði 16. gr. ekki áhrif á þær heimildir.

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

Um 17. gr.

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

Um 18. gr.

Í ákvæðinu er kveðið á um að lögin skuli taka gildi 31. desember 2019.

Í ákvæðinu er enn fremur 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, Húsnæðissjóðs og ÍL-sjóðs en gert er ráð fyrir að Íbúðalánasjóður fái nafnið ÍL-sjóður við gildistöku laganna.

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

Lagt er til að verkefnum, eignum, réttindum og skyldum Íbúðalánasjóðs verði skipt upp við gildistöku laganna, sbr. einnig frumvarp fjármála- og efnahagsráðherra, og að hluti þeirra verði eftir hjá ÍL-sjóði (nú Íbúðalánasjóði) og að hluti þeirra flytjist til Húsnæðissjóðs og hluti til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tekur við verkefnum og skyldum þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar

samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum. Húsnæðissjóður tekur við eignum og réttindum þessa hluta Íbúðalánasjóðs. Að auki tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir leigustarfsemi Íbúðalánasjóðs sem heyrir undir ÍLS-sjóð samkvæmt starfsþáttayfirlitinu, sbr. skýringu 13 í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018 en um er að ræða leigufélagið Bríeti ehf.

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 skuldabréfa Íbúðalánasjóðs (HFF-bréfa), eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, svo sem 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:

Einstaklingslánnum 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, svo sem vegna fötlunar eða annarra aðstæðna sem valda því að fólk þarf að afla húsnæðis sem er dýrara en ella.
- Öll lán veitt til einstaklinga eftir 1. janúar 2013.
- Lögaðilalánnum er skipt á grundvelli eðli starfsemi lögaðilans. Til lánasafns

Húsnæðisstofnunar teljast:

- Lán til sveitarfélaga, húsnæðisnefnda og fasteigna- og leigufélaga í eigu sveitarfélaganna
- Lán til búseturéttarféлага – Hluti lánveitinga veittur vegna tekju og eignarmarkna.
- Lán vegna dvalar- og hjúkrunarheimila.
- Lán vegna nemendagarða og námsmannaíbúða.
- Lán til góðgerðarféлага 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 eiginfjárlutfall 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% eiginfjárlutfalli 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 ÍL-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. Frádrégið er álag vegna rekstrarkostnaðar auk álags vegna virðisrýrnunar sem byggir á væntu tapi samkvæmt virðisrýrnunarlíkani Íbúðalánasjóðs. Innifalið í vaxtamun Húsnæðisstofnunar eru þóknanir fyrir umsýslu húsnæðisbóta og veitingu stofnframlaga auk árlegrar vaxtaniðurgreiðslu vegna félagslegra lána ríkissjóðs en í dag er þess kostnaður um 900 millj. kr. á fjárlögum.

Um 19. 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 lögnum. Þá er lagt til að veðbréf vegna lána hinnar nýju stofnunar beri 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, svo sem sveitarfélögum eða ÍL-sjóði. Í 2. mgr. er kveðið á um helstu verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt lögnum en þau eru í samræmi við 1.-4., 6., 7. og 11. tölul. 1. mgr. 6. gr. a laga um húsnæðismál.

Í c-lið er lagt til að ákvæði III. kafla laga um húsnæðismál, sem fjallar um Íbúðalánasjóð, falli brott en samhliða frumvarpi þessu mun fjármála- og efnahagsráðherra leggja fram frumvarp um fjárhagsvanda og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs.

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 lögnum.

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 lánnum. Eins og gildandi 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 lánnum. Eins og komið hefur fram í athugasemdum við 12. gr. hér að framan er gert ráð fyrir að stofnunin muni meðal annars fjármagna sig með framlögum úr Húsnæðissjóði sem fjármagnar sig meðal annars með lántöku frá ríkissjóði en slíkt lán getur ríkissjóður fjármagnað til að mynda með útgáfu ríkisskuldabréfa. Því er lagt til að vextir á nýjum lánnum stofnunarinnar verði ákvarðaðir með hliðsjón af markmiðum lánveitingar auk þess sem horft verði til markaðsvaxta á útgefnum ríkisskuldabréfum 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 edlilegt er að taka tillit til þess þegar veitt eru lán til uppbyggingar leiguíbúða hvort viðkomandi lántaki hefur jafnframt fengið stofnframlag samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

Í i-lið er lagt til að 22.-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 íbúðabréfa, 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 lánnum 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 að ÍL-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 ÍL-sjóður, Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taka ákvarðanir samkvæmt lögum um húsnæðismál og er gert ráð fyrir að ákvarðanir allra aðila verði kærnlegar til úrskurðarnefndarinnar. Er því lagt til í k-lið að í stað orðsins Íbúðalánasjóður verði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Húsnæðissjóður og ÍL-sjóður talin upp í ákvæðinu.

Í l-lið er lagt til að vísað verði til ÍL-sjóðs í stað Íbúðalánasjóðs í 1. mgr. 45. gr. laganna, en þar er fjallað um varasjóð viðbótarlána.

Í m-lið er lagt til að í nokkrum tilvikum í 47. og 48. gr. laga um húsnæðismál verði vísað til Húsnæðissjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í stað Íbúðalánasjóðs.

Í n-lið er lagt til að 49. gr. laganna verði felld brott en þar er nú fjallað um gjaldtökuheimildir Íbúðalánasjóðs. Í 15. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um sambærilega gjaldtökuheimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þá er lagt til í frumvarpi um ÍL-sjóð að sjóðurinn fái sambærilega gjaldtökuheimild og Íbúðalánasjóður hefur nú.

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 lögum um mannvirki.

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 lögnum. Eru verkefnin sambærileg þeim verkefnum sem nú er mælt fyrir 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 um sama efni í stað greinarinnar.

Loks er lagt til að 9. og 11. tölul. ákvæðis til bráðabirgða falli brott, en framangreind ákvæði hafa ekki þýðingu lengur þar sem þau fjalla annars vegar um stöðu starfsmanna Brunamálastofnunar og Skipulagsstofnunar við stofnun Mannvirkjastofnunar og hins vegar um ákvæði laganna sem tók gildi á árinu 2015.

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 breyting á lögum um fjöleignarhús, nr. **26/1994**. Er breytingin nauðsynleg vegna tilfærslu verkefna frá Íbúðalánasjóði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 10. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. **99/1999**. 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, en vegna breyttrar fjármögnunar og takmörkunar á lánveitingum er ekki talin þörf á að Fjármálaeftirlitið hafi eftirlit með stofnuninni.

Í 11. 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 ÍL-sjóður greiði áfram hluta af rekstrarkostnaði stofnunarinnar og taki við hlutverki Íbúðalánasjóðs í samráðsnefnd gjaldskyldra aðila sem starfar á grundvelli laga um greiðslu kostnaðar við rekstur umboðsmanns skuldara.

Í 12. tölul. eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. **36/1994**. Leiðir breytingarnar af tilfærslu verkefna frá Íbúðalánasjóði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 13. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána, nr. **35/2014**. Er lagt til að auk Íbúðalánasjóðs verði einnig vísað til ÍL-sjóðs í lögnum.

Í 14. 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 ÍL-sjóð.

Í 15. 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 ÍL-sjóð.

Í 16. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um tekjuskatt, nr. **90/2003**. Snúa breytingarnar annars vegar að 2. og 5. mgr. B-liðar 68. gr. laganna 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 ÍL-sjóði og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Í 17. tölul. er fjallað um breytingar á lögum um umboðsmann skuldara, nr. **100/2010**. Er lagt til að ÍL-sjóður skuli taka þátt í greiðslu kostnaðar við rekstur embættisins í stað Íbúðalánasjóðs, sbr. breytingu sem lögð er til í 12. tölul.

Í 18. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um öryggi fyrirmæla í greiðslukerfum og verðbréfauppgjörskerfum, nr. **90/1999**. Lagt er til að felld verði brott tilvísun í Íbúðalánasjóð í b-lið 2. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna. Er breytingin gerð þar sem Íbúðalánasjóður hætti þátttöku í millibankakerfum Seðlabankans þann 31. janúar 2017 og fjármálastöðugleikaráð samþykkti um mitt ár 2018 tillögu um að Íbúðalánasjóður yrði ekki lengur skilgreindur sem kerfislega mikilvægur eftirlitsskyldur aðili í skilningi laga um fjármálastöðugleikaráð, nr. **66/2014**. Þykir því ekki þörf á að ÍL-sjóður eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun séu sérstaklega tilgreind í lögum.

Í 19.–34. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um brunavarnir, 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 vishönnun vöru sem tengist orkunotkun, nr. 42/2009, vopnalögum, nr. **16/1998** og lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. 146/1996. Leiðir breytingarnar af því að Mannvirkjastofnun verður lögð niður og verkefni stofnunarinnar færð til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í 35. tölul. er lögð til breyting á lögum um húsnæðisbætur, nr. **75/2016**. Er lagt til að það verði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, í stað Vinnuálastofnunar, sem annist framkvæmd húsnæðisbóta samkvæmt lögum.

Um ákvæði til bráðabirgða.

Í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða 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 breytttri 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 verði ráðherra heimilt að skipa forstjóra og stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fyrir 31. desember 2019. Er gert ráð fyrir að stjórnin hafa heimild til að undirbúa gildistöku laganna, þ.m.t. að bjóða starfsmönnum Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar annað starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Að lokum er kveðið á um það í 4. mgr. ákvæðis til bráðabirgða 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 skipun forstjóra sem og ráðningu annarra starfsmanna. Að öðru leyti fer um réttindi starfsmanna samkvæmt lögum um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins og annarra laga eftir því sem við getur átt.
