

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda og lögum um tekjustofna sveitarfélaga (takmörkun eignasöfnunar á húsnæðismarkaði).

Flm.: Lenya Rún Taha Karim, Björn Leví Gunnarsson,
Gísli Rafn Ólafsson, Þórhildur Sunna Ævarsdóttir.

I. KAFLI

Breyting á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.

1. gr.

Á eftir 1. tölul. 4. gr. laganna kemur nýr töluliður, svohljóðandi: *Aukaíbúð*: Íbúðarhúsnæði sem er:

- í eigu einstaklings eða einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúðarfasteign, og
- viðkomandi einstaklingur eða einstaklingar eiga þar ekki lögheimili.

2. gr.

Á eftir 2. mgr. 25. gr. laganna kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Hámark veðsetningarhlutfalls í reglum settum skv. 1. mgr. getur numið að hámarki 60% ef um er að ræða aukaíbúð.

II. KAFLI

Breyting á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. laganna:

- Á eftir a-lið 3. mgr. kemur nýr stafliður, svohljóðandi: 0,7% af fasteignamati:
Ef um er að ræða aukaíbúð skv. 2. tölul. 4. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.
- Í stað orðanna „a- og c-liðum 3. mgr. þessarar greinar, öðrum eða báðum stafliðum“ í 4. mgr. kemur: a-, b- og d-lið 3. mgr.

4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Lagðar eru til breytingar á lagaákvæðum er varða fasteignamarkaðinn. Mikilvægt er að grípa til aðgerða til að auka framboð á húsnæðismarkaði á sama tíma og liðkað er fyrir nýliðun.

Frumvarpi þessu er ætlað að minnka hvata einstaklinga sem eiga þegar íbúðarhúsnæði til að kaupa upp íbúðir á húsnæðismarkaði og leigja þær út í hagnaðarskyni. Tillaga þessi er talin gæta meðalhófs með tilliti til almannahagsmuna sem ber að veita meira vægi en þeim sérhagsmunum sem eru í húfi þegar lög þessi öðlast gildi. Markmið þessara laga er að koma

jafnvægi á húsnæðismarkaðinn ásamt því að koma í veg fyrir hækkandi leiguverð sem leiðir til þess að stór hópur fólks festist á leigumarkaði með litla möguleika á að eignast sína eigin fasteign.

Mikilvægt er að grípa til aðgerða sem taka mið af samspili hækkandi fasteignaverðs og hækkandi leiguverðs en lagafrumvarpi þessu er ætlað að minnka þá erfiðleika sem blasa við fyrstu kaupendum og aðilum á almennum leigumarkaði. Ríkið hefur litlar sem engar heimildir til inngríps á húsnæðismarkaði sem er drifinn áfram af hækkandi verði. Það skýtur skökku við enda eru stjórnvöldum veittar eftirlits- og inngrípsheimildir á fjármálamörkuðum, samkeppnismörkuðum og í raun flestum mörkuðum sem bjóða upp á viðskipti milli tveggja eða fleiri aðila. Hvað varðar stöðuna á leigumarkaði stendur leigjandi oftast en ekki hallari fæti hvað varðar fjárhagsstöðu og húsnæðisöryggi en leigusalinn, sem tryggir ekki jafna samningsstöðu milli tveggja viðskiptaaðila. Í þokkabót er ekki tilgreint sérstakt stjórnvald sem gætir sérstaklega að hag leigjenda þrátt fyrir lakari samningsstöðu þeirra gagnvart mót-aðila. Því er nauðsynlegt að löggjafinn grípi til þeirra tækja sem hann hefur til að koma til móts við viðkvæma samfélagshópa sem búa ekki við sama fjárhags- og búsetuöryggi og þeir sem eiga þónokkrar fasteignir.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Við löggin bætist ný skilgreining á hvað teljist vera aukaíbúð til að markmiði laganna verði náð.

Um 2. gr.

Lagabreyting þessi er að norskri fyrirmynd en gripið var til aðgerða til að sporna við verðbólgu á húsnæðismarkaði með reglugerðarbreytingum af fjármálaráðuneyti Noregs (n. Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)). Tillagan er ætluð til að minnka hvata fólks sem hefur meiri fjárhagsstyrk en fyrstu kaupendur og leigjendur til að sanka að sér eignum á húsnæðismarkaði. Með því að lækka hámark veðsetningarhlutfalls sem hugsanlegir kaupendur aukaíbúða geta átt rétt á er verið að liðka fyrir nýliðun á fasteignamarkaði og reynt að koma jafnvægi á leiguverð á leigumarkaði þar sem byrði af afborgun húsnæðisláns á aukaíbúð bitnar oftast en ekki á leigjendum íbúðanna.

Um 3. gr.

Líkt og í 1. gr. er gripið til hvatatengdra aðgerða á húsnæðismarkaði í því skyni að liðka fyrir innkomu nýrra kaupenda á fasteignamarkað. Með hækkun á fasteignaskattsgrunni aukaíbúða er einnig litið til fjárhagsstöðu sveitarfélaganna með tilliti til verkefnanna fram undan, þ.e. aukinnar uppbyggingar íbúða. Nauðsynlegt er að bregðast við stöðunni á húsnæðismarkaði án þess að ganga að réttindum einstaklinga til frjálsra fjárfestinga og tekur laga-breyting þessi mið af því.

Um 4. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.