

Nefndarálit

um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán).

Frá meiri hluta velferðarnefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Arnar Þór Sævarsson, Gunnhildi Gunnarsdóttur, Gissur Pétursson, Ástu Margréti Sigurðardóttur og Lísu Margréti Sigurðardóttur frá félagsmálaráðuneytinu, Hermann Jónasson, Önnu Guðmundu Ingvarsdóttur, Þorstein Arnalds og Rún Knútsdóttur frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Drífu Snædal og Henný Hinz frá Alþýðusambandi Íslands, Stefán Ólafsson frá Eflingu, Ragnar Þór Ingólfsson frá VR, Þuríði Hörpu Sigurðardóttur, Valdísi Árnadóttur, Bergþór H. Þórðarson og Maríu Pétursdóttur frá Öryrkjabandalagi Íslands, Tryggva Þórhallsson og Guðjón Bragason frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Björn Þór Hermannsson, Tómas Brynjólfsson, Ólaf Heiðar Helgason, Hildu Hrund Cortez og Högna Haraldsson frá fjármálaráðuneytinu, Ingvar J. Rögnvaldsson og Elínu Ölmú Arthursdóttur frá Skattinum, Lúðvík Elíasson og Hafstein Hafsteinsson frá Seðlabanka Íslands, Ásthildi Lóu Þórsdóttur og Guðmund Ásgeirsson frá Hagsmunasamtökum heimilanna, Þórunni Sveinbjarnardóttur frá Bandalagi háskólamanna, Davíð Þorláksson, Heiðrúnu Björk Gísladóttur og Tryggva Mátsson frá Samtökum atvinnulífsins og Sigurð Hannesson og Jóhönnu Klöru Stefánsdóttur frá Samtökum iðnaðarins.

Umsagnir bárust frá Alþýðusambandi Íslands, Arion banka hf., Ásbrú ehf., Bandalagi háskólamanna, BSRB, Félagi fasteignasala, fjármálaráðuneytinu, Hagsmunasamtökum heimilanna, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Landssamtökunum Þroskahjálp, Neytendasamtökunum, Öryrkjabandalagi Íslands, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum iðnaðarins, Seðlabanka Íslands, Skattinum, Vilhjálmi Bjarnasyni, Viðskiptaráði Íslands og VR. Á fundi nefndarinnar 14. ágúst lagði meiri hluti nefndarinnar fram drög að breytingartillögum sem nefndin ákvað að senda til umsagnar. Í kjölfarið bárust umsagnir frá Alþýðusambandi Íslands, Arion banka hf., BSRB, Hagsmunasamtökum heimilanna, Neytendasamtökunum, Samtökum atvinnulífsins, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum iðnaðarins, Seðlabanka Íslands, VR og Öryrkjabandalagi Íslands.

Með frumvarpinu er lagt til að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði heimilað að veita nýja tegund lána, svonefnd hlutdeildarlán, til tiltekins hlutfalls af verði íbúðarhúsnæðis við kaup. Lánið beri hvorki vexti né afborganir á lánstímanum en höfuðstóll þess á hverjum tíma verði sama hlutfall af verði íbúðarhúsnæðisins og við upphaflega lánveitingu.

Umfjöllun nefndarinnar.

Tekjumörk lántaka.

Í 1. mgr. a-liðar 2. gr. segir að heimilt verði að veita hlutdeildarlán til fyrstu kaupenda og til þeirra sem ekki hafa átt fasteign síðastliðin fimm ár, enda hafi viðkomandi tekjur undir tilteknum mörkum. Í greinargerð frumvarpsins segir að úrræðið sé eingöngu ætlað tekju­lágum fyrstu kaupendum sem standast greiðslumat en eiga ekki, eða geta ekki safnað, fyrir

útborgun. Við umfjöllun nefndarinnar komu fram sjónarmið þess efnis að tekjumörkin væru of lág, og hins vegar að tekjumörkin tækju ekki mið af mismunandi stöðu tveggja hópa, annars vegar þess hóps sem væri nýkominn á vinnumarkað og væri líklegur til þess að hækka í tekjum innan fárra ára og hins vegar þess hóps sem byggði við lágar tekjur og væri ólíklegur til að hækka í tekjum. Meiri hlutinn bendir á að frumvarpinu er samkvæmt efni sínu ætlað að styðja við báða hópana. Er því ekki lagt til að frekari greinarmunur verði gerður á hópunum að því er varðar efni frumvarpsins.

Hvað fjárhæð tekjumarkna varðar bendir meiri hlutinn á að um er að ræða takmörkuð gæði sem ætlunin er að úthluta til þeirra sem eru í brýnni þörf og geta staðið skil á afborgunum af húsnæðisláni, en geta ekki safnað fyrir fyrstu útborgun. Kjör lánanna kunna að vera hagkvæmari en þau sem eru í boði hjá lánastofnunum og því kynni rýmkun tekjumarkna að skapa hagkvæman lánakost til stærri hóps en þess sem frumvarpinu er ætlað að styðja. Meiri hlutinn bendir á að stuðningsúrræði ríkisins á húsnæðismarkaði einskorðast ekki við þetta tiltekna úrræði eða þann hóp sem undir það fellur. Sem dæmi um önnur úrræði má benda á almenna íbúðakerfið og skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán. Þá bendir meiri hlutinn jafnframt á að frekari rýmkun úrræðisins er til þess fallin að hafa áhrif á fasteignaverð og kynni að hafa þau áhrif að Seðlabanki Íslands sæi sig knúinn til þess að grípa til mótvægisáðgerða með því að auka aðhald á sviði peningamála, t.d. með hærri vöxtum.

Breytingar á fjölskylduhögum.

Við umfjöllun nefndarinnar komu fram ábendingar þess efnis að óljóst væri hvernig færi með hlutdeildarlán ef breytingar verða á fjölskylduhögum, svo sem vegna andláts, eða skilnaðar. Meiri hlutinn bendir á að við þær aðstæður gilda almennar reglur hjúskaparlaga, nr. 31/1993, og erfðaréttarins. Ef annar eigenda eignarinnar heldur henni megi þannig almennt ætla að hann yfirtaki þær skuldir sem á henni hvíli, þar á meðal hlutdeildarlánið. Gangi eignin í arf gjaldfellur hlutdeildarlánið, þar sem eigendaskipti verða á eigninni. Meðal breytingartillagna meiri hlutans er tillaga um að heimilt verði að veita undanþágu frá skilyrðinu um að viðkomandi sé að kaupa sína fyrstu íbúð hafi hann eignast lítinn eignarhlut í fasteign fyrir arf.

Breytingartillögur meiri hlutans.

Tekjuviðmið hjóna og sambúðarfólks.

Í 1. mgr. a-liðar 2. gr. segir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sé heimilt að veita hlutdeildarlán til fyrstu kaupenda undir tilteknum tekjumörkum, annars vegar til einstaklinga sem hafa tekjur undir 7.560.000 kr. á ári og hins vegar til hjóna með samanlagðar tekjur undir 10.560.000 kr. á ári. Af öðrum ákvæðum frumvarpsins má ætla að viðmiðunartekjum hjóna sé einnig ætlað að taka til sambúðarfólks. Til dæmis gerir undanþáguheimild 2. mgr. a-liðar 2. gr. ráð fyrir því að heimilt verði að veita allt að 30% hlutdeildarlán til hjóna eða sambúðarfólks með samanlagt lægri tekjur en 7.020.000 kr. Meiri hlutinn leggur til breytingu til leiðréttingar á framangreindu og áréttar jafnframt að ekki er skilyrði að um skráða sambúð sé að ræða.

Tekjuviðmið vegna barna eða ungmenna á framfæri umsækjanda.

Í frumvarpinu er lagt til að ákveðin fjárhæð fyrir hvert barn eða ungmenni fram að 20 ára aldri sem búi á heimilinu bætist við tekjumörkin. Til að tryggja að unnt sé að taka tillit til þeirra barna sem eru á framfæri umsækjanda og hafa eftir atvikum búsetu hjá honum leggur

meiri hlutinn til þá breytingu að um verði að ræða barn eða ungmenni fram að 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu. Sú breyting leiðir til þess að foreldrum yrði kleift að útbúa barni sínu viðunandi aðstöðu á heimilinu, hvort sem um er að ræða lögheimili barns eða heimili umgengnisforeldris. Þar sem framfærsluskyldu lýkur almennt við 18 ára aldur er nauðsynlegt að tilgreina sérstaklega að ákvæðið taki einnig til barna eða ungmenna sem búa á heimilinu, líkt og gert er í frumvarpinu.

Staða hlutdeildarláns í veðröð.

Samkvæmt frumvarpinu eru hlutdeildarlán veitt á öðrum veðrétti á eftir fasteignaláni samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda. Í umsögn Arion banka er bent á að íbúðalán séu iðulega veitt bæði á fyrsta og öðrum veðrétti. Ákvæðinu er fyrst og fremst ætlað að tryggja að ekki séu önnur lán en þau sem tekin eru til kaupa á íbúð framar hlutdeildarláni í veðröðinni, en gert er ráð fyrir því að hlutdeildarlán komi á eftir fasteignaláni í veðröðinni. Leggur meiri hlutinn því til þá breytingu á 4. mgr. a-liðar 2. gr. að hlutdeildarlán sé veitt á öðrum veðrétti eða næsta veðrétti í óslitinni veðröð á eftir fasteignaláni eða fasteignalánum sem tekin eru til kaupa á húsnæðinu.

Hlutdeildarlán mynda ekki skattskyld hlunnindi.

Nái frumvarpið fram að ganga er ljóst að hlutdeildarlán verða fjárhagslega mun hagstæðari en önnur húsnæðislán sem standa lánþegum til boða á almennum markaði. Í umsögn Skattsins var bent á að líklega yrði litið svo á að kjarabæturnar sem í þessu fælust yrðu taldar til skattskyldra tekna viðkomandi nema annað yrði skýrt tekið fram. Til að taka af allan vafa leggur meiri hlutinn til að við a-lið 2. gr. frumvarpsins bætist ákvæði þess efnis að mismunurinn á kjörum hlutdeildarláns og á kjörum hefðbundins fasteignaláns sem stendur neytendum til boða á almennum markaði teljist ekki til skattskyldra tekna lánþega skv. II. kafla laga um tekjuskatt, nr. 90/2003.

Viðmið um stærðarmörk fjölskyldu við úthlutun hlutdeildarláns.

Í 5. mgr. a-liðar 2. gr. segir að til hagkvæmra íbúða teljist íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk samkvæmt reglugerð sem ráðherra setur og íbúðir sem taka mið af herbergjafjölda miðað við fjölskyldustærð. Við umfjöllun nefndarinnar var bent á að hætt væri við því að ákvæðið yrði túlkað of þröngt, þannig að t.d. barnlaust par fengi eingöngu hlutdeildarlán til kaupa á íbúð með einu svefnherbergi eða að ekki yrði tekið nauðsynlegt tillit til fatlaðs fólks, sem kann að þurfa meira rými, t.d. vegna hjálparkækja, eða aukaherbergi vegna starfsmanns einstaklings með NPA-þjónustu. Bendir meiri hlutinn á að í Skotlandi og í Noregi hefur það fyrirkomulag verið lagt til grundvallar að litið sé til fjölskyldustærðar að því leyti að unnt sé að veita svigrúm til að festa kaup á íbúð með einu aukasvefnherbergi umfram þarfir fjölskyldunnar á umsóknardegi. Meiri hlutinn fellst á þær ábendingar sem fram koma í umsögn Öryrkjabandalags Íslands að nauðsynlegt sé að huga ekki einungis að fjölskyldustærð heldur einnig að þörfum íbúans. Ákvæðið þurfi að taka mið af einstaklingsbundnum þáttum, m.a. þarfa umsækjanda og fjölskyldu hans. Leggur meiri hlutinn því til breytingu þess efnis að með hagkvæmum íbúðum sé átt við íbúðir sem m.a. taka mið af herbergjafjölda miðað við stærð og þarfir fjölskyldu umsækjanda.

Heimild til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum.

Í frumvarpinu er heimild til veitingar hlutdeildarláns takmörkuð við kaup á hagkvæmum nýjum íbúðum sem samþykktar hafa verið af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina.

Við umfjöllun nefndarinnar kom fram það sjónarmið að áskilnaðurinn um nýjar íbúðir kynni að draga úr hvata til þess að ráðast í gagngerar endurbætur á eldra húsnæði. Slíkur áskilnaður kæmi í veg fyrir að úrræðið nýttist sem skyldi á köldum markaðssvæðum þar sem byggingarkostnaður er hærri en markaðsvirði íbúðarhúsnæðis. Á ýmsum stöðum á landsbyggðinni hafa íbúðir farið í gegnum miklar endurbætur auk þess sem eldra húsnæði, með aðra notkunarmöguleika, hefur verið endurbyggt, eða endurbætt, og breytt í íbúðarhúsnæði. Meiri hlutinn leggur til breytingu þess efnis að heimilt verði að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum íbúðum í eldra húsnæði á landsbyggðinni, sem hlotið hefur gagngerar endurbætur, enda sé ástand þeirra þannig að jafna megi til nýrrar íbúðar.

Til þess að úrræðið nýttist sem best um allt land þurfa sveitarfélög að veita svigrúm í skipulagi sínu og gjaldtöku svo mögulegt sé að byggja þar hagkvæmar fasteignir.

Úthlutun hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðis.

Í 7. mgr. a-liðar 2. gr. segir að lánveitingar samkvæmt ákvæðinu takmarkist við heimildir í fjárlögum hverju sinni. Er gert ráð fyrir því að dugi fjármagn til lánanna ekki til að anna eftirspurn eftir þeim sé Húsnæðis- og mannvirkjastofnun óheimilt að samþykkja umsóknir þótt viðkomandi uppfylli skilyrði fyrir lánveitingu. Meiri hlutinn telur mikilvægt að úrræðið stuðli að uppbyggingu utan höfuðborgarsvæðisins og að það fjármagn sem lagt er í lánveitingarnar gagnist sem víðast um landið. Í því sambandi bendir meiri hlutinn á að um 36% landsmanna og um 35% fólks á aldrinum 18–35 ára búa utan höfuðborgarsvæðisins. Til þess að stuðla að frekari uppbyggingu hagkvæmra íbúða utan höfuðborgarsvæðisins og á svæðum þar sem bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis er mikilvægt að tryggja að framboð hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni sé tryggt í samræmi við framboð. Með því að vinna að auknum fjölbreytileika í staðsetningum íbúða og rýmka skilgreiningu þess hvað telst til hagkvæmrar íbúðar, þannig að heimilt verði að lána fyrir íbúðum sem hlotið hafa gagngerar endurbætur, er jafnframt miðað að því að uppbygging hagkvæmra íbúða falli ekki í hendur fárra byggingaraðila.

Því leggur meiri hlutinn til breytingu þess efnis að almennt skuli úthluta að lágmarki 20% hlutdeildarlána á ársgrundvelli til kaupa á hagkvæmu íbúðarhúsnæði utan höfuðborgarsvæðisins. Miðað er við að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi framangreinda reglu til hliðsjónar við úthlutun lánanna en þess verði þó gætt að úthlutun lánanna haldist í hendur við eftirspurn eftir þeim og framboð á hagkvæmu íbúðarhúsnæði. Reglunni er fyrst og fremst ætlað að tryggja að ákveðið lágmark renni til landsbyggðarinnar, anni fjármagn ekki eftirspurn eftir hlutdeildarlánum. Meiri hlutinn árettar þó einnig að sé eftirspurn eftir hlutdeildarlánum á landsbyggðinni minni en 20% verði heimilt að ráðstafa því fjármagni til kaupa á íbúðum innan höfuðborgarsvæðisins.

Fyrirkomulag við úthlutun hlutdeildarlána.

Í 7. mgr. a-liðar 2. gr. segir að veiting hlutdeildarlána takmarkist við heimildir í fjárlögum til útlánaflokksins hverju sinni. Um ákvæðið segir í greinargerð að gert sé ráð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun áætli árlega lánsfjárbörf til hlutdeildarlána á grundvelli

áætlaðs framboðs hagkvæmra íbúða og eftirspurnar eftir þeim hjá kaupendum sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána í aðdraganda fjárlagagerðar.

Líkt og rakið er í greinargerð með frumvarpinu eru áform um að úrræðið standi til boða í tíu ár en verði endurmetið árlega við gerð fjárlaga með tilliti til umfangs og þarfar og í samræmi við stöðu á fasteignamarkaði. Áætlað er að lánveitingar verði um 4 milljarðar kr. árlega, eða 40 milljarðar kr. yfir 10 ára tímabil. Byggist matið á áætlaðri afkastagetu byggingariðnaðarins til að koma hagkvæmum, nýjum íbúðum á markað og raunbyggingaráformum byggingaraðila og áætlaðri þörf samkvæmt húsnæðisáætlunum. Að auki er gert ráð fyrir því að lagður verði 1 milljarður kr. á ári í varasjóð til þess að girða fyrir þörf fyrir viðbótarframlög í framtíðinni. Áætluð fjárheimild til lánveitinganna er því í samræmi við greiningar á áætlaðri eftirspurn og framboði eftir hagkvæmu íbúðarhúsnæði. Meiri hlutinn leggur til breytingu þess efnis að það fyrirkomulag sem viðhaft verður við úthlutun lánanna verði frekar skýrt. Svo sem að framan greinir er í frumvarpinu gert ráð fyrir því að fjárframlög dugi til útlána næstu tíu árin, en dugi fjárframlögin ekki sé Húsnæðis- og mannvirkjastofnun óheimilt að samþykkja fleiri umsóknir. Kæmi til þess að fjármagn til lánveitinganna dygði ekki til að anna eftirspurn væri þannig lögfest það fyrirkomulag að þeir sem sækja fyrstir um lánveitingu fá lán, en aðrir kunna að þurfa að bíða til lengri tíma eftir úthlutun. Meiri hlutinn leggur því til að miðað verði við að úthlutað verði sex sinnum á ári og að ár hvert úthluti stofnunin a.m.k. 20% hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni. Dugi það fjármagn sem til úthlutunar er hverju sinni ekki til að anna eftirspurn eftir lánunum skuli dregið úr þeim umsóknum sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána. Samþykktri umsókn fylgi lánsvilyrði sem gildi í þrjá mánuði frá útgáfudegi. Þannig er gert ráð fyrir því að umsækjandi hafi þrjá mánuði frá útgáfu lánsvilyrðis til þess að festa kaup á íbúð sem verði veðandlag lánsins. Gert er ráð fyrir að ráðherra ákveði fyrirkomulag úthlutana í reglugerð þar sem nánar verði kveðið á um dagsetningar úthlutunar, viðmiðunartímabil umsókna fyrir hverja úthlutun o.fl.

Að auki leggur meiri hlutinn til að við endurskoðun fjárheimilda til lánaflokksins ár hvert verði leitað umsagnar fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands.

Eiginfjárfraða lántaka.

Í 3. tölul. 1. mgr. b-liðar 2. gr. er kveðið á um að umsækjandi þurfi að leggja fram eigið fé sem nemur að lágmarki 5% kaupverðs. Eigi umsækjandi meira en 5% eigið fé komi það sem umfram er til lækkunar hlutdeildarláni. Samkvæmt orðalagi ákvæðisins er gert ráð fyrir því að umsækjandi verji öllu sínu eigin fé til kaupa á íbúðarhúsnæðinu. Þannig gerir ákvæðið ekki ráð fyrir öðrum tilkostnaði við flutninga í nýtt húsnæði, svo sem flutningskostnaði, hugsanlegu innbúi og rekstri bifreiðar, eða öðru framfærslufé. Meiri hlutinn leggur því til breytingu þess efnis að tilgreint verði að umsækjanda sé heimilt að halda eftir fjárhæð sem svarar til eðlilegs stofnkostnaðar heimilis og framfærslufjár, samkvæmt reglugerð sem ráðherra setur.

Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar (1. mgr. b-liðar 2. gr.).

Í 7. tölul. 1. mgr. b-liðar 2. gr. er mælt fyrir um það skilyrði hlutdeildarlána að umsækjandi skuli verja skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar höfuðstóls fasteignaláns á fyrsta veðrétti. Skv. 2. mgr. 2. gr. laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, er eitt skilyrði fyrir úttekt á séreignarsparnaði að rétt hafi ekki áður átt íbúð. Þar sem lagt er til að hlutdeildarlán verði veitt bæði fyrstu kaupendum og þeim sem ekki hafa átt íbúð síðastliðin fimm ár er ljóst að einungis fyrri hópurinn uppfyllir framangreint skilyrði. Við umfjöllun nefndarinnar var jafnframt bent á að óeðlilegt væri að binda veitingu hlut-

deildarláns framangreindu skilyrði. Tekjulágir ættu oft í meiri erfiðleikum en aðrir með að ráðstafa hluta launa sinna í séreignarsparnað auk þess sem mánaðarlegur húsnæðiskostnaður og húsnæðisöryggi skipti meira máli en hröð eignamyndun. Með vísan til framangreindra sjónarmiða leggur meiri hlutinn til að 7. tölul. 1. mgr. b-liðar 2. gr. falli brott auk samsvarandi breytingar á 2. mgr. b-liðar 2. gr. Þannig verði ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðisláns áfram heimil þeim sem uppfylla skilyrði laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð en ekki skyld. Meiri hlutinn leggur þó áherslu á að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veiti umsækjendum ráðgjöf um kosti þess að nýta sér framangreint úrræði til þess að hraða eignamyndun.

Að auki áréttar meiri hlutinn að heimild til skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán hefur auðveldað kaupendum íbúðarhúsnæðis að hraða eignamyndun og lækka afborganir húsnæðislána. Hvetur meiri hlutinn til þess að hugað verði að því að rýmka úrræðið þannig að það nýtist fleirum en þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.

Hámarkslánstími láns á undan hlutdeildarláni í veðröð.

Í 6. tölul. 1. mgr. b-liðar 2. gr. kemur fram það skilyrði fyrir hlutdeildarláni að lán sem komi á undan hlutdeildarláni í veðröð skuli að jafnaði ekki vera til lengri tíma en til 25 ára. Þá segir í 2. mgr. greinarinnar að heimilt sé að veita undanþágu frá hámarkslánstíma skv. 6. tölul. enda taki umsækjandi óverðtryggt lán. Við umfjöllun nefndarinnar kom fram það sjónarmið að það ynni gegn markmiðum frumvarpsins að takmarka lánstíma húsnæðislána hjá þeim sem taka hlutdeildarlán við 25 ár, enda úrræðið ætlað tekjulágum hópum, sem alla jafna legðu áherslu á að lækka greiðslubyrði sína. Oft væri eini kostur þessa hóps að taka 40 ára lán. Meiri hlutinn fellst á þetta sjónarmið en bendir á að ekki eru í frumvarpinu tilgreind önnur skilyrði fyrir undanþágu frá hámarkslánstíma en þau að umsækjandi taki óverðtryggt lán. Meiri hlutinn telur almennt mega miða við að undanþága verði veitt frá skilyrðinu að undangenginni ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þar að auki bendir meiri hlutinn á að greiðslugeta þeirra sem festa kaup á sinni fyrstu íbúð er oft minni en annarra þar sem stofnkostnaður heimilis getur verið töluverður. Þannig kunni það að vera hagkvæmt, fyrir hluta þess hóps sem sækir um hlutdeildarlán, að horfa til þess að endurfjármagna síðar meir á lánstímanum, með það að markmiði að stytta lánstímann, ef greiðslubyrði viðkomandi leyfir. Leggur meiri hlutinn því til orðalagsbreytingu á ákvæðinu, þess efnis að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli veita undanþágu frá 6. tölul. 1. mgr. ákvæðisins að undangenginni ráðgjöf stofnunarinnar, enda taki umsækjandi óverðtryggt lán.

Að mati meiri hlutans skiptir sú ráðgjöf sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir umsækjendum miklu máli að því er varðar heimild til undanþágu frá hámarkslánstíma. Gert er ráð fyrir því að í reglubundinni ráðgjöf stofnunarinnar til lántaka, og við framlengingu lánstíma, verði m.a. farið yfir möguleikann á því að endurfjármagna lán á fyrsta veðrétti með tilliti til styttingar á lánstíma þess láns, leyfi greiðslugeta lántaka.

Undanþágur frá skilyrðum hlutdeildarlána.

Í 2. mgr. b-liðar 2. gr. er mælt fyrir um undanþágur frá skilyrðum fyrir veitingu hlutdeildarláns, annars vegar um undanþágu frá skilyrði um að verja skuli skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar höfuðstóls fasteignaláns á fyrsta veðrétti, auk undanþágu frá hámarkslánstíma. Svo sem að framan greinir leggur meiri hlutinn til að hið fyrra skilyrði falli brott, og þar með undanþáguheimildin einnig. Að auki leggur meiri hlutinn til að heimilt verði að veita undanþágu frá 2. tölul. 1. mgr. b-liðar 2. gr. um að viðkomandi megi hvorki

eiga annað íbúðarhúsnæði né hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár, hafi umsækjandi eignast lítinn hluta í íbúðarhúsnæði fyrir arf.

Lánstími.

Til þess að hvetja lántaka til þess að endurgreiða hlutdeildarlán sem fyrst leggur meiri hlutinn til að hlutdeildarlán skuli endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum 10 árum frá lánveitingu. Heimilt er að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, þrívégis, þannig að greiða beri lánið upp í síðasta lagi að liðnum 25 árum frá lánveitingu. Við afgreiðslu umsóknar um framlengingu lánstíma skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun boða lántaka á fund þar sem farið er yfir stöðu hlutdeildarlánsins að teknu tilliti til hækkunar á fasteignaverði, veðstöðu eignar og greiðslugetu lántaka og honum leiðbeint um mögulega endurfjármögnunarmöguleika. Ekki er gert ráð fyrir því að greiðslugeta lántaka komi í veg fyrir að hann hljóti framlengingu, en markmið breytingartillögunnar er að lántaki hljóti virka ráðgjöf og sé upplýstur um fjármögnunarmöguleika sína.

Vextir af hlutdeildarlánum.

Í 5. mgr. c-liðar 2. gr. er kveðið á um að lántaki skuli greiða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vexti af hlutdeildarlánum hafi lántaki verið yfir tekjumörkum síðastliðin þrjú almanaksár. Samkvæmt ákvæðinu skulu vextir greiðast mánaðarlega og stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar taka mið af húsnæðiskostnaði lántaka við ákvörðun þeirra. Við umfjöllun nefndarinnar var bent á að með ákvæðinu væri stofnuninni veitt heimild til þess að ákvarða vexti á grundvelli óljósra viðmiða. Þá væri óljóst við hvaða höfuðstól ætti að miða útreikning vaxta og hvernig þeir kynnu að breytast á lánstímanum, enda tæki höfuðstóll lánsins mið af verðmæti fasteignarinnar eins og það er á hverjum tíma. Meiri hlutinn telur að beiting vaxta sem hvata til þess að endurgreiða lán þegar tekjur hækka sé ómarkviss, enda taki hún ekki mið af möguleika lántaka á því að endurgreiða lánið eða hve mikið veðrými hann hefur til endurfjármögnunar áhvilandi lána. Leggur meiri hlutinn því til að 5. mgr. c-liðar 2. gr. falli brott, en að aðrir hvatar til endurgreiðslu lánanna verði skapaðir, m.a. með styttingu lánstíma og virkri ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Endurskoðun úrræðisins og gildistaka.

Í 3. gr. frumvarpsins er lagt til að við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða þess efnis að ákvæði VI. kafla A laganna um hlutdeildarlán skuli endurskoðuð fyrir 1. júlí 2030. Ljóst er að árangur og áhrif úrræðisins á húsnæðismarkað verða að nokkru leyti komin fram fyrir það tímamark. Meiri hlutinn telur eðlilegt að úrræðið verði endurskoðað með reglubundnari hætti og í fyrsta skipti fyrir 1. júlí 2023. Leggur meiri hlutinn til breytingu þess efnis.

Þá er lögð til breyting á gildistökuákvæði frumvarpsins og miðað við að það taki gildi 1. nóvember 2020.

Að auki leggur meiri hlutinn til nokkrar breytingar sem eru tæknilegs eðlis og þarfnast ekki sérstakra skýringa.

Með vísan til framangreinds leggur meiri hlutinn til að frumvarpið verði **samþykkt** með þeim breytingum sem gerð hefur verið grein fyrir og lagðar eru til í sérstöku þingskjali.

Anna Kolbrún Árnadóttir ritar undir álit þetta með fyrirvara.

Alþingi, 31. ágúst 2020.

Halla Signý Kristjánsdóttir,
frsm.

Ólafur Þór Gunnarsson.

Ásmundur Friðriksson.

Lilja Rafney Magnúsdóttir.

Vilhjálmur Árnason.

Anna Kolbrún Árnadóttir,
með fyrirvara.