

150. löggjafarþing 2019–2020.
Þingskjal x — 926. mál.
2. umræða.

Drög að breytingartillögu

við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán)

Frá meiri hluta velferðarnefndar (HSK, ÓGunn, ÁsF, LRM, VilÁ)

Við 2. gr.

- a. Á eftir orðunum „samanlagt fyrir hjón“ í 1. másl. 1. mgr. komi: eða sambúðarfólk.
- b. Í stað orðanna „sem býr á heimilinu“ í 2. másl. 1. mgr. komi: sem er á framfæri umsækjanda.
- c. 4. mgr. orðist svo: Hlutdeildarlán er veitt á öðrum veðrétti eða næsta veðrétti í óslitinni veðröð á eftir fasteignaláni eða fasteignalánnum sem tekin eru til kaupa á húsnæðinu samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda og ber hvorki vexti né afborganir á lánstímanum. Þrátt fyrir 7. gr. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, skapar vaxtaleysi hlutdeildarláns ekki skattskyldu hjá lántaka.
- d. Í stað 2. og 3. málsliðar 5. mgr. a-liðar komi fjórir nýir málsliðir, svohljóðandi: Þrátt fyrir skilyrði 1. másl. um nýbyggingu er heimilt að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum á landsbyggðinni eða íbúðum á viðkomandi svæði sem hlotið hefur nýtt fasteignanúmer í kjölfar endurbóta enda sé ástand íbúðanna þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar. Með hagkvæmum íbúðum samkvæmt ákvæði þessu er átt við íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk og önnur skilyrði samkvæmt reglugerð sem ráðherra setur, þ.á.m. um að herbergjafjöldi íbúðar taki mið af fjölskyldustærð. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort íbúð uppfylli framangreind skilyrði um hagkvæmni og ástand.
- e. Við 7. mgr. a-liðar 2. gr. bætist tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: Stofnunin skal að jafnaði úthluta 20% hlutdeildarlána ár hvert til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða. Ráðherra er heimilt að setja nánari reglur um úthlutun hlutdeildarlána í reglugerð ef ætla má að fjárveitingar muni ekki anna eftirspurn eftir hlutdeildarlánnum.
- f. 7. tölul. 1. mgr. b-liðar falli brott.
- g. 2. mgr. b-liðar orðist svo: Heimilt er að veita undanþágu frá hámarkslánstíma skv. 6. tölul. enda taki umsækjandi óverðtryggt lán.
- h. Í stað 1. másl. 1. mgr. c-liðar komi þrjú nýir málsliðir, svohljóðandi: Hlutdeildarlán skulu endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum 10 árum frá lánveitingu. Þó er heimilt að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, þó ekki lengur en til 25 ára samtals. Undir lok lánstímans skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leiðbeina lántaka um mögulega endurfjármögnunarmöguleika og möguleika á framlengingu lánsins.
- i. 5. mgr. c-liðar falli brott.
- j. 2. mgr. b-liðar orðist svo: Heimilt er að veita undanþágu frá hámarkslánstíma skv. 6. tölul. enda taki umsækjandi óverðtryggt lán.
- k. 4. mgr. c-liðar falli brott.

Skýringar við einstaka liði breytingartillögu.*A-liður.*

Lögð er til leiðrétting á orðalagi 1. málslíðar 1. mgr. a-liðar 2. gr. þar sem gert er ráð fyrir því að viðmið um árstekjur eigi hvort tveggja við um hjón eða sambúðarfólk.

B-liður.

Í 2. másl. 1. mgr. a-liðar 2. gr. frumvarpsins er miðað við að við tekjumörk bætist ákvæðin fjárhæð fyrir hvert barn eða ungmenni fram að 20 ára aldri sem búi á heimilinu. Til að tryggja að unnt sé að taka tillit til þeirra barna sem eru á framfæri umsækjanda og hafa eftir atvikum búsetu hjá honum er lögð til orðalagsbreyting og um verði að ræða barn eða ungmenni fram að 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda. Sú breyting leiðir til þess að foreldrum verði kleift að útbúa barni sínu viðunandi aðstöðu á heimilinu, hvort sem um er að ræða skipta búsetu barns eða umgengni.

Í 5. mgr. a-liðar 2. gr. frumvarpsins er lagt til að aðeins verði lánað til kaupa á nýjum hagkvæmum íbúðum á grundvelli samnings byggingaraðila við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Með hagkvæmum íbúðum er meðal annars átt við íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk samkvæmt reglugerð sem ráðherra setur og íbúðir sem taka mið af herbergjafjölda miðað við fjölskyldustærð. Mikilvægt er að viðmið um stærðarmörk fjölskyldu verði ekki túlkað of þröngt og leiði til að mynda til þess að barnlaust par geti eingöngu fengið hlutdeildarlán til kaupa á íbúð með einu svefnherbergi, enda ljóst að fyrstu kaupendur eru gjarnan fólk á barneignaraldri. Til að mynda hefur það fyrirkomulag við úthlutun svokallaðra startlána í Skotlandi og í Noregi verið litið til fjölskyldustærðar að því leyti að umsækjendum sé veitt svigrúm til að festa kaup á íbúð með einu auka svefnherbergi umfram núverandi fjölskyldustærð. Verði hins vegar viðmið um stærðarmörk fjölskyldu fellt brott geti það leitt til þess að sama par festi frekar kaup á stærra húsnæði. Það leiði til þess að minni þörf verði til þess að stækka við sig og dragi þar af leiðandi úr því að hlutdeildarlán verði greitt upp við sölu hinnar veðsettu eignar. Með hliðsjón af framangreindu er því áréttað að viðmið um stærðarmörk fjölskyldu við úthlutun hlutdeildarláns verði ekki túlkað of þröngt og að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taki mið af aðstæðum hverju sinni.

C-liður.

Í umsögn Arion banka um málið er bent á að íbúðalán séu ídulega á bæði 1. og 2. veðrétti. Þar sem að gert er ráð fyrir því að hlutdeildarlán séu veitt á veðrétti á eftir fasteignaláni er lögð til sú orðalagsbreyting á a-lið 2. mgr. 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.

Þá er lagt til að sérstaklega verði tilgreint í ákvæðinu að þau hlunnindi sem felast í því að hlutdeildarlán beri ekki vexti á lánstímanum teljist ekki til skattskyldra tekna í skilningi laga um tekjuskatt, nr. 90/2003.

D-liður.

Lögð er til breyting þess efnis að lögfest verði undanþáguákvæði frá meginreglu frumvarpsins um að hlutdeildarlán verði eingöngu veitt til kaupa á nýbyggingum sem taki til fjármögnunar íbúða á landsbyggðinni. Í því sambandi er í fyrsta lagi lagt til að heimilt verði að veita hlutdeildarlán til kaupa á endurbættu eldra íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni enda sé ástand þess þannig að jafna megi til nýrrar íbúðar. Þá er í öðru lagi lagt til að á svæðum þar sem skortur er á hagkvæmu íbúðarhúsnæði megi veita hlutdeildarlán til kaupa á eldra húsnæði

ef það hefur hlotið nýtt fasteignanúmer í kjölfar endurbóta sem gert hafa húsnæðið að hagkvæmri íbúð, enda sé ástand þess þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar. Gert er ráð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun meti hvort íbúð uppfylli framangreind skilyrði um hagkvæmni og ástand hverju sinni.

E-liður.

Lagt er til að lögfest verði að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli að jafnaði úthluta a.m.k. 20% hlutdeildarlána ár hvert til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins og utan vaxtarsvæða. Gert er ráð fyrir því að vikja megi frá þeirri reglu ef umfang umsókna vegna hagkvæms íbúðarhúsnæðis utan vaxtarsvæða er minna en sem nemur 20% af heildarúthlutunum.

Jafnframt er lagt til að ráðherra verði heimilt að ráðherra verði heimilt að setja nánari reglur um úthlutun hlutdeildarlána í reglugerð ef ætla má að fjárveitingar muni ekki anna eftirspurn eftir hlutdeildarlánunum. Í því sambandi er bent á að gert er ráð fyrir því að fjárveitingar muni svara eftirspurn eftir hlutdeildarlánunum til kaupa á þeim íbúðum sem uppfylla skilyrði lánanna með tilliti til stærðar og verðs. Því ætti ekki að þurfa að koma til þess að umsækjendur sem uppfylla skilyrði fái ekki hlutdeildarlán vegna skorts á fjármagni, nema til þess komi að framboð á hagkvæmum íbúðum verði mun meira en áætlað hefur verið. Slíkt kæmi í ljós í samráði stjórnvalda við þá byggingaraðila sem gert hafa samningi við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um byggingu hagkvæmra íbúða, enda gert ráð fyrir að samráð verði haft um þörf á slíku húsnæði hverju sinni samkvæmt húsnæðisáætlunum og áformum byggingaraðila til að mæta þeirri þörf. Talið er rétt að leggja til grundvallar að unnt verði að veita hlutdeildarlán eftir því sem umsagnir berast, til þess að tryggja fyrirsjáanleika fyrir báða aðila í fasteignakaupum. Fari hins vegar svo að ljóst sé að framboð á hagkvæmum íbúðum komi til með að aukast umfram það sem áætlanir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hafa gert ráð fyrir er mikilvægt að löggjöfin geri stjórnvöldum kleift að bregðast við án þess að slíkt kalli á lagabreytingu. Þannig verði ráðherra heimilt að koma á reglubundnum úthlutunum eða öðru fyrirkomulagi ef fyrirséð er að fjárheimildir muni ekki duga til að mæta eftirspurn eftir hlutdeildarlánunum.

F- og g-liðir.

Lagt er til að fella brott þá skyldu að umsækjandi verji skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð en þess í stað verði um að ræða heimild á grundvelli laga um stuðning við kaup á fyrstu íbúð, nr. 111/2016. Lögð er áhersla á að í ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði lántaki upplýstur um heimildina og mikilvægi þess að hann nýti sér hana enda geti það verið honum til hagsbóta að hraða eignamyndun í fasteigninni. Með hliðsjón af framangreindu er lagt til að 7. tölul. 1. mgr. b-liðar 2. gr. frumvarpsins falli brott sem og tilvísun til þess töluliðar í 2. mgr. sömu greinar.

H-liður.

Til þess að hvetja lántaka til þess að endurgreiða hlutdeildarlán sem fyrst er lagt til að lán verði upphaflega til 10 ára, með möguleika á framlengingu um fimm ár alls þrisvar sinnum, þannig að heildarlánstími geti verið 25 ár alls. Lagt er til að lántaki undirgangist ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um möguleikann á framlengingu og endurfjármögnunarmöguleika ef veðrými og greiðslugeta lántaka leyfir. 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.

I-liður.

Lagt er til að 5. mgr. c-liðar 2. gr. falli brott. Í ákvæðinu er kveðið á um að lántaki skuli greiða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vexti af hlutdeildarlánnum hafi lántaki verið yfir tekjumörkum síðastliðin þrjú ár. Ákvæðið er vandkvæðum bundið þar sem að óljóst er við hvaða höfuðstól eigi að miða við útreikning slíkra vaxta og hvernig þeir breytist á lánstímanum enda tekur höfuðstóll lánsins mið af verðmæti fasteignarinnar eins og það er á hverjum tíma. Þá er beiting vaxta sem hvata til þess að endurgreiða lánið þegar tekjur hækka ómarkviss þar sem það tekur ekki mið af möguleikum lántaka til að endurgreiða lánið eða hve mikið veðrymi hann hefur til endurfjármögunar áhvílandi lána til endurgreiðslu hlutdeildarláns geti hann ekki gert það með öðrum hætti. Lagt er til að aðrir hvatar til endurgreiðslu verði skapaðir, m.a. með styttingu lánstíma, með möguleika á framlengingu, og virkri ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til lántaka.