

## Minnisblað

*Viðtakandi: Velferðarnefnd Alþingis*

*Sendandi: Félagsmálaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun*

*Dagsetning: 4. september 2020*

*Efni: Skýringar á fyrirkomulagi úthlutunar hlutdeildarlána og tillögur um framhaldið*

Vísað er til fundar fulltrúa félagsmálaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og meiri hluta velferðarnefndar Alþingis í dag þar sem óskað var eftir nánari skýringum vegna breytingartillögu þess efnis að umsækjendur um hlutdeildarlán sem hafa samþykkt kautilboð við umsókn njóti forgangs við úthlutun hlutdeildarlána.

Í minnisblaði þessu er gerð grein fyrir skilningi félagsmálaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á fyrirkomulagi úthlutunar hlutdeildarlána, annars vegar samkvæmt upphaflegu frumvarpi og hins vegar eftir breytingartillögu meiri hluta velferðarnefndar. Þá verður gerð grein fyrir tillögu ráðuneytisins og stofnunarinnar um framhaldið.

### **I. Ferillinn skv. upphaflegu frumvarpi:**

1. Umsækjandi matar sig inn í almenn skilyrði fyrir hlutdeildarláni.
2. Umsækjandi leitar að íbúð á markaði sem uppfyllir skilyrði hlutdeildarlána umstærð, verð, fyrirbyggjandi samning byggingaraðila við HMS Að því búnu gerir hann kautilboð með venjulegum fyrirvara um fjármögnun
3. Umsækjandi sækir um lán í banka og hlutdeildarlán hjá HMS
4. Umsókn er samþykkt ef fjárheimildir eru til staðar.

### **II. Ferillinn skv. breytingu meirihluta velferðarnefndar, sbr. umfjöllun í nefndaráliti**

Á tveggja mánaða fresti er auglýst eftir umsóknum.

1. Áhugasamir sækja um. Geta ýmist verið að leita að íbúð við hæfi eða búnir að fá samþykkt kautilboð í tiltekna eign. Samkvæmt reglugerðardrögunum er gert ráð fyrir að tilgreint sé í umsókn hversu stóra og dýra íbúð viðkomandi stefni að því að kaupa og greiðslumat byggir þá á þeim upplýsingum og greiðslugetu.
2. HMS kannar hvort heimildir nægi til þess að mæta umsóknum sem hafa borist og uppfylla skilyrði;
  - a) Ef svo er, eru allar umsóknir sem uppfylla skilyrði samþykktar
  - b) Ef fjöldi umsókna er umfram heimildir, þá er dregið úr umsóknum.Ef umsækjandi er með undirritað kautilboð og staðfesta lánveitingu frá banka er gefið út skuldabréf sem þinglýst er á eignina á eftir íbúðarlánnum og er ferlinu þar með lokið.  
Ef umsækjandi er ekki með undirritað kautilboð er gefið út skilyrt lánsvilyrði sem gildir í 3 mánuði (fjármagn tekið frá).
3. Umsækjandi leitar að íbúð til kaups sem uppfyllir skilyrði  
(sbr. hér orðalag í nefndaráliti um að umsækjandi hafi 3 mánuði til til þess að festa kaup á íbúð sem verði veðandlag lánsins. Sjá hér líka lýsingu á skilyrtu lánsvilyrði í minnisblaði FRN og HMS.)
4. Skilar inn samþykktu kautilboði og fær afgreitt hlutdeildarlán.
5. Tillaga á lokaspretti um að þeir sem hefðu þegar fengið samþykkt kautilboð við umsókn skv. 2. lið nýtu forgangs við þá úthlutun sem á sér stað á 2ja mánaða fresti ef umsóknir eru umfram heimildir.

*Rök fyrir því að veita þeim forgang sem eru með samþykkt kautilboð við umsókn:*

- Þar með er unnt að staðfesta í upphafi að umsækjendur uppfylli öll skilyrði laganna, m.a. þau að íbúð sé hagkvæm og í samræmi við þarfir umsækjanda og fjölskyldu hans.

- Eykur fyrirjábanleika hjá kaupanda og seljanda. Verktakar þurfa því síður að búa við það að kaupsamningar sem þeir hafa gert gangi til baka á kostnað lánsvilyrða sem kannski ekki verða nýtt. Það hefur í för með sér hærri fjármagnskostnað verktaka þar sem hann þarf að bíða lengur eftir að fá kaupsamningsgreiðslur og getur þar af leiðandi ekki greitt upp framkvæmdarfjármögnun.

- Líkur á að fjármagn nýtist eru meiri, þar sem ólíklegra er að slík kaup gangi til baka en að lánsvilyrði falli niður ónýtt, s.s. vegna þess að framboð skortir á íbúðum innan verð- eða stærðarmarkna lánsvilyrðis.

- Er í samræmi við framkvæmd HMS við úthlutun stofnframlaga, þar sem umsóknir um stofnframlög til kaupa á íbúðum skv. kaupsamningi fara framur umsóknum um óstaðfest kaup á markaði í forgangsröðun. Er það m.a. gert á grundvelli þess að hægt er leggja betra mat á umsóknir þar sem endanlegt kaupverð liggur fyrir.

### III. Ferillinn ef krafist er að samþykkt kautilboð liggja fyrir við umsókn

1. Umsækjandi mátar sig inn í almenn skilyrði fyrir hlutdeildarláni
2. Umsækjandi leitar að íbúð á markaði sem uppfyllir skilyrði, gerir kautilboð með fyrirvara um fjármögnun, þ. á m. að hann fái hlutdeildarlán. Sé kautilboðið samþykkt sækir umsækjandi um almennt húsnæðislán svo og hlutdeildarlán hjá HMS
3. HMS kannar hvort umsóknir eru umfram heimildir tímabilsins
  - a) Nei -> HMS fer yfir umsókn og samþykkir veitingu hlutdeildarlána
  - b) Já -> dregur úr umsóknum sem uppfylla skilyrði ef umsóknir eru umfram heimildir tímabilsins til ráðstöfunar.

### Tillögur um framhaldið

Að mati FRN og HMS eru tvær útfærslur mögulegar eftir því hvaða leið Alþingi vill fara:

1. Ekki verði hægt að sækja um hlutdeildarlán nema fyrir liggja samþykkt kautilboð.
  - a. Ef þessi leið er valin þarf að fella út breytinguna sem gerð var á reglugerðarheimildinni sem snýr að forgangi þeirra sem eru með kaupsamning en jafnframt að fella út eftirfarandi setningu úr 7. mgr. A-liðar 2. gr. frumvarpsins:  
*Samþykkttri umsókn fylgir lánsvilyrði sem gildir í þrjá mánuði frá útgáfudegi.*
  - b. Ferillinn yrði því sá að fyrir þarf að liggja samþykkt kautilboð, staðfesting á fjármögnun frá banka áður en sótt er um og við samþykkt umsóknar er gefið út skuldabréf sem er þinglýst á eftir áhvilandi lánnum um svo greitt út.
2. Hægt verði að sækja um lánsvilyrði áður en kautilboð er gert eða eftir að kautilboð hefur verið samþykkt.
  - a. Lögin haldast óbreytt.
  - b. Umsækjandi getur þannig valið hvort hann vill festa sér íbúð fyrst, með fyrirvara um fjármögnun og fer þá í forgang ef draga þarf úr umsóknum eða valið að tryggja sér lánsvilyrði áður en hann gerir tilboð í íbúð, og stendur þannig mögulega betur að vígi ef margir eru að gera tilboð í sömu fasteign þar sem hann er með lánsvilyrði og þar með tryggja fjármögnun. Áhætta hans er þá fölginn í því að hann finni ekki hentuga fasteign innan þess tíma sem lánsvilyrðinu er markaður.

Félagsmálaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leggja til að leið 2 verði farin, þ.e. að umsækjandi um hlutdeildarlán geti hvort heldur sem er verið með samþykkt kautilboð eða verið í fasteignaleit þegar hann sækir um hlutdeildarlán. Mikilvægt er að líta til þess að þeir sem hyggjast kaupa íbúð með hlutdeildarláni kunna að vera í lakari stöðu en aðrir kaupendur á markaði þar sem þeir þurfa að hafa viðbótarfyrirvara við gerð kautilboðs um að þeir muni fá hlutdeildarlán við úthlutun. Því er mikilvægt að unnt verði að sækja um hlutdeildarlán og fá lánsvilyrði áður en að kautilboðsgerð kemur þannig að ekki þurfi að vera með viðbótarfyrirvara í kautilboði um að viðkomandi fái hlutdeildarlán. Annars er sú hætta fyrir hendi að byggingaraðilar muni frekar samþykkja kautilboð frá öðrum hópum

á fasteignamarkaði en þeim sem hyggjast kaupa íbúð með hlutdeildarláni, og þurfa ekki að vera með slíkan viðbótarfyrirvara í kautilboði. Í því sambandi væri þó gert ráð fyrir að hafi umsækjandi fengið samþykkt kautilboð um hagkvæma íbúð áður en hann sækir um hlutdeildarlán, verði heimilt að kveða í reglugerð á um að umsókn hans njóti forgangs umfram þá sem hafa ekki enn fundið íbúð við hæfi. Auk þeirra raka sem koma fram hér að framan kynni slík forgangsregla að vera til þess fallin að fela í sér hvata fyrir byggingaraðila til að samþykkja kautilboð frá þeim sem ætla að fjármagna kaup með hlutdeildarláni, enda minni áhætta á að viðkomandi fái ekki hlutdeildarlán í komandi úthlutun og kaupin gangi þar af leiðandi ekki eftir. Þá er ljóst að margir á fasteignamarkaði vilja hafa nokkra vissu fyrir því að þeir fái hlutdeildarlán áður en þeir gera kautilboð í íbúð og því mikilvægt að heimila fólki að sækja um hlutdeildarlán áður en ráðist er í kaup á tiltekinni fasteign. Er því lagt til að unnt verði að sækja um hlutdeildarlán þótt viðkomandi sé enn í fasteignaleit. Eftir sem áður þarf einnig að vera sá möguleiki fyrir hendi að einstaklingar geti sótt um hlutdeildarlán eftir að hafa fengið samþykkt kautilboð í eign og að heimilt verði að láta þá njóta forgangs fram yfir aðra umsækjendur.