

Breytingartillaga

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

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

1. 1. tölul. 1. gr. orðist svo: *Hlutdeildarlán* eru lán sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár og eru undir tilteknum tekjumörkum með það að markmiði að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þá sem þessa þurfa.
2. Við a-lið 2. gr.
 - a. 1. mgr. orðist svo:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita hlutdeildarlán til þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og til þeirra sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár enda hafi viðkomandi tekjur undir 7.560.000 kr. á ári miðað við einstakling eða 10.560.000 kr. á ári samanlagt fyrir hjón eða sambúðarfólk miðað við síðastliðna 12 mánuði. Við þá fjárhæð bætast 1.560.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni fram að 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu. Ráðherra getur kveðið á um undanþágur frá tekjumörkum í reglugerð vegna sérstakra aðstæðna umsækjanda vegna óvenjuhárrar framfærslubyrði sem hefur valdið því að hann hefur ekki getað safnað nægu eigin fé til kaupa á íbúðarhúsnæði.
 - b. Á eftir orðunum „20 ára aldri sem“ í 2. mgr. komi: er á framfæri umsækjanda eða.
 - c. Orðin „samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra“ í 3. mgr. falli brott.
 - d. 4. og 5. 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. Mismunurinn á kjörum hlutdeildarláns og á kjörum hefðbundins fasteignaláns samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda telst ekki til skattskyldra tekna lánþega skv. II. kafla laga um tekjuskatt.

Aðeins er lánað fyrir nýjum íbúðum sem hafa verið samþykktar af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina. Þó er heimilt að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins í húsnæði sem hefur hlotið gagnngerar endurbætur, enda sé ástand íbúðar 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 og íbúðir með herbergjafjölda sem miðast við stærð og þarfir fjölskyldu umsækjanda. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort íbúð uppfylli framangreind skilyrði um hagkvæmni og ástand.

e. 7. mgr. orðist svo:

Lánveitingar samkvæmt þessari grein takmarkast við heimildir í fjárlögum til útlánaflokksins hverju sinni. Leita skal umsagnar fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands, sbr. lög um Seðlabanka Íslands, við endurskoðun heimilda til lánaflokksins í fjárlögum ár hvert. Hafi heimild samkvæmt fjárlögum verið fullnýtt er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun óheimilt að samþykkja umsókn um lán þrátt fyrir að umsækjandi uppfylli skilyrði fyrir því. Miða skal við að úthlutun hlutdeildarlána fari fram sex sinnum á ári og að ár hvert úthluti stofnunin a.m.k. 20% hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni. Dugi fjármagn sem til úthlutunar er hverju sinni ekki til að anna eftirspurn eftir lánunum skal dregið úr þeim umsóknum sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána. Samþykkttri umsókn fylgir lánsvilyrði sem gildir í þrjá mánuði frá útgáfudegi. Ráðherra skal setja nánari reglur um úthlutun hlutdeildarlána í reglugerð, þ.m.t. um úthlutunardagsetningar og verklagsreglur sem fara skal eftir ef ætla má að fjárveitingar muni ekki duga til að anna eftirspurn eftir hlutdeildarlánunum.

3. Við b-lið 2. gr.

a. 3. tölul. 1. mgr. orðist svo: Umsækjandi þarf að leggja fram eigið fé sem nemur að lágmarki 5% kaupverðs. Eigi umsækjandi meira eigið fé en sem nemur 5% kaupverðs kemur það sem umfram er til lækkunar hlutdeildarláni. Þó skal umsækjanda heimilt að halda eftir eignum sem telja má að séu honum og fjölskyldu hans nauðsynlegar, samkvæmt reglugerð sem ráðherra setur.

b. 7. tölul. 1. mgr. falli brott.

c. 2. mgr. orðist svo:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá 2. tölul. enda hafi umsækjandi fengið lítinn eignarhlut í íbúð í arf. Þá skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veita undanþágu frá 6. tölul. að undangenginni ráðgjöf við umsækjanda, enda taki umsækjandi óverðtryggt lán.

4. Við c-lið 2. gr.

a. 1. mgr. orðist svo:

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 þannig að lán verði aldrei veitt til meira en 25 ára samtals. Skilyrði fyrir framlengingu lánsstíma er að lántaki hafi sótt ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um endurfjármögnunarmöguleika og framlengingu lánsins áður en lánstíma lýkur. Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta hvort söluverð er í samræmi við markaðsverð sambærilegra eigna og getur fengið verðmat óháðs fasteignasala telji hún söluverð óeðlilegt og miðað endurgreiðslukröfu við það. Sé lán endurgreitt án þess að íbúð sé seld skal miða endurgreiðslu við verðmat óháðs fasteignasala og verðsjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

b. 5. mgr. falli brott.

5. Við d-lið 2. gr.

a. Í stað „6. og 7. tölul.“ í 2. tölul. komi: 2. og 6. tölul.

b. Í stað „6. mgr.“ í 6. tölul. komi: 5. mgr.

c. Í stað „6. og 7. mgr.“ í 7. tölul. komi: 5. og 6. mgr.

d. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Ráðherra skal leita umsagnar þess ráðherra sem fer með fjárreiður ríkisins og þess ráðherra sem fer með fjármálastöðugleika og málefni Seðlabanka Íslands um reglugerð um hlutdeildarlán og breytingar á henni.

6. Í stað „1. júlí 2030“ í 3. gr. komi: 1. júlí 2023.

7. Í stað „1. júlí 2020“ í 4. gr. komi: 1. nóvember 2020.