

Lög

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

1. gr.

Eftirfarandi orðskýringar bætast við 2. gr. laganna í rétttri stafrófsröð:

- 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 íbúðar kaup fyrir þá sem þess þurfa.
- Umsækjandi* er einstaklingur sem sækir um lán til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota, eða fleiri einstaklingar sem sækja saman um slíkt lán.

2. gr.

Á eftir VI. kafla laganna kemur nýr kafli, VI. kafli A, **Hlutdeildarlán**, með fjórum nýjum greinum, 29. gr. a – 29. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (29. gr. a.)

Hlutdeildarlán.

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.

Hlutdeildarlán geta numið allt að 20% af kaupverði íbúðarhúsnæðis. Þó er heimilt að veita allt að 30% hlutdeildarlán til einstaklinga með lægri tekjur en 5.018.000 kr. á ári eða til hjóna eða sambúðarfólks með samanlagt lægri tekjur en 7.020.000 kr. á ári miðað við síðastliðna 12 mánuði. Við þá fjárhæð bætast 1.560.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni undir 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu.

Með tekjum skv. 1. og 2. mgr. er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1. og 3.–5. tölul. A-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga.

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 gagngerar 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.

Fjárhæðir skv. 1. og 2. mgr. koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála og skulu vera í heilum þúsundum króna. Þegar framangreind skilyrði leiða til þess að fjárhæðir skv. 1. og 2. mgr. hækka skal ráðherra breyta þeim með reglugerð.

Lánveitingar samkvæmt þessari grein takmarkast við heimildir í fjárlögum til útlánaflokksins hverju sinni. Leita skal umsagnar 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. Samþykktari umsókn fylgir lánsvilyrði sem gildir í þrjú 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. Í reglugerð ráðherra er einnig heimilt að kveða á um að umsækjendur með samþykkt kauptilboð njóti forgangs að hlutdeildarlánunum.

b. (29. gr. b.)

Almenn skilyrði hlutdeildarlána.

Til þess að geta fengið hlutdeildarlán þarf umsækjandi, til viðbótar því að vera undir tekjumörkum skv. 29. gr. a, að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

1. Umsækjandi skal sýna fram á að hann geti ekki fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði nema með hlutdeildarláni.
2. Umsækjandi má ekki eiga annað íbúðarhúsnæði eða hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár.
3. 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.
4. Umsækjandi þarf að standast greiðslumat vegna lánsfjármögnunar sem nemur mismun á eigin fé og hlutdeildarláni annars vegar og kaupverði íbúðarinnar hins vegar.

5. Meðalafborganir fasteignaláns mega ekki nema meira en 40% ráðstöfunartekna umsækjanda.
6. Lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skal að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá 2. tölul. 1. mgr. enda hafi umsækjandi fengið lítinn eignarhlut í íbúð í arf. Þá skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veita undanþágu frá 6. tölul. 1. mgr. að undangenginni ráðgjöf til umsækjanda, enda taki umsækjandi óverðtryggt lán.

c. (29. gr. c.)

Endurgreiðsla hlutdeildarlána.

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 lánverði aldrei veitt til meira en 25 ára samtals. Skilyrði fyrir framlengingu lánstíma er að lán taki 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.

Lántaka er heimilt að greiða lánið fyrir að hluta eða að öllu leyti og skulu slíkar greiðslur nema að lágmarki 5% af matsvirði eignar hverju sinni samkvæmt verðmati fasteignasala.

Lántaki skal greiða umsýsluþóknun og verðmat vegna endurgreiðslu hlutdeildarláns eða greiðslu inn á lánið.

Óheimilt er að endurfjármagna þau lán sem tekin voru til kaupa á íbúðarhúsnæðinu þannig að veðhlutfall hækki nema hlutdeildarlánið sé endurgreitt að fullu. Miða skal við veðhlutfall eins og það er þegar lán til endurfjármögnunar er tekið.

Lántaki skal eiga lögheimili í íbúðarhúsnæðinu og óheimilt er að leigja það út nema með samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Flytji kaupandi lögheimili sitt úr íbúðarhúsnæðinu, leigi það út án heimildar eða kaupri annað íbúðarhúsnæði er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að gjaldfella lánið.

Komi í ljós að rangar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingar hafa vísitandi verið veittar eða lántaki hefur látið hjá líða að veita nauðsynlegar upplýsingar til grundvallar veitingu hlutdeildarláns getur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gjaldfellt lánið.

d. (29. gr. d.)

Reglugerð.

Ráðherra er heimilt að kveða nánar á um hlutdeildarlán í reglugerð, þar á meðal um:

1. Hvaða skilyrði íbúðarhúsnæði skal uppfylla, þ.m.t. hámarkskaupverð, stærðarviðmið og samstarf við byggingaraðila skv. 29. gr. a.
2. Heimildir til að veita undanþágu frá 2. og 6. tölul. 1. mgr. 29. gr. b.
3. Nánari skilyrði fyrir veitingu hlutdeildarlána, þar á meðal um frekari skilyrði þess að geta fengið hlutdeildarlán, uppfærð tekjumörk og um eignastöðu kaupanda skv. 29. gr. b.
4. Endurgreiðslu hlutdeildarlána skv. 29. gr. c.
5. Mat á endurgreiðslufjárhæð skv. 29. gr. c.

6. Heimildir til tímabundinnar útleigu íbúðarhúsnæðis skv. 5. mgr. 29. gr. c.

7. Gjaldfellingarheimild skv. 5. og 6. mgr. 29. gr. c.

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.

3. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða sem orðast svo:

Ákvæði VI. kafla A um hlutdeildarlán skulu endurskoðuð fyrir 1. júlí 2023.

4. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. nóvember 2020.

Samþykkt á Alþingi 3. september 2020.