

## Frumvarp til laga

### um breytingu á lögum um skylduþryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997 (fjárfestingarheimildir lífeyrissjóða).

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

#### 1. gr.

Á eftir 1. másl. 3. mgr. 36. gr. b laganna koma tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: Þá er lífeyrissjóði heimilt að binda allt að 5% heildareigna í hlutabréfum og skuldabréfum, sem ekki eru skráð á skipulegan verðbréfamarkað, útgefnum af félögum þar sem meginstarfsemin er langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga. Undir 2. másl. falla jafnframt hlutir eða hlutdeildarskírteini sjóða um sameiginlega fjárfestingu, sem fjárfesta eingöngu í hlutabréfum og skuldabréfum útgefnum af slíkum félögum, og skuldabréf sem sjóðir um sameiginlega fjárfestingu gefa út til að fjármagna slík félög.

#### 2. gr.

Við 8. mgr. 36. gr. c laganna bætast tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: Einnig er lífeyrissjóði heimilt að eiga stærri hlut en 20% í félagi þar sem meginstarfsemin er langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga. Hlutur lífeyrissjóðs skv. 2. másl. má þó ekki vera stærri en 50% í slíku félagi.

#### 3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

### Greinargerð.

#### 1. Inngangur.

Frumvarpið var samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Í því eru lagðar til breytingar á ákvæðum um fjárfestingarheimildir lífeyrissjóða. Í fyrsta lagi að gera lífeyrissjóði kleift að fjárfesta hluta eignasafn síns í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af félögum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til einstaklinga. Í öðru lagi að hækka heimilan hámarkshlut lífeyrissjóðs í þeim félögum sem frumvarpið tekur til umfram þau 20% mörk sem lög in mæla fyrir um, þ.e. mótaðilaáhættu.

#### 2. Tilfni og nauðsyn lagasetningar.

Í yfirlýsingu stjórnvalda frá 12. desember 2022 vegna kjarasamninga á almennum vinnu- markaði kom fram að stjórnvöld myndu á samningstímabilinu vinna með aðilum til að kanna grundvöll ýmiss konar umbóta. Þar á meðal voru heimildir lífeyrissjóðanna til fjárfestinga í íbúðarhúsnæði. Í yfirlýsingunni kom einnig fram að skoðaðar yrðu leiðir til að auðvelda

lífeyrissjóðum að koma að fjármögnun á íbúðarhúsnæði til útleigu til einstaklinga með því að rýmka heimildir sjóðanna til fjárfestinga í leigufélögum.

Almennar reglur á húsnæðismarkaði styðja fyrst og fremst við kaup einstaklinga og fyrstu kaupenda á íbúðarhúsnæði, sem leitt hefur til ríkrar eigendastefnu hér á landi. Á undanföllum árum hefur aðgengi einstaklinga að fjármagni til kaupa á íbúðarhúsnæði aukist til muna sem m.a. hefur haft í för með sér hækkandi húsnæðisverð með tilheyrandi verðbólguþrýstingi. Sama þróun hefur aftur á móti ekki átt sér stað þegar kemur að fjármögnun á leiguhúsnæði og segja má að skortur sé á hvötum fyrir fyrirtæki og félög, þar á meðal lífeyrissjóði, til að koma að fjárfestingum á húsaleigumarkaðnum. Óháð stefnu stjórnvalda um að styðja við kaup einstaklinga á eigin húsnæði einstaklinga í eigin húsnæði má ætla að ætíð verði nokkuð stór markaður fyrir leiguhúsnæði enda eru húsnæðisþarfir fólks á hverjum tíma mismunandi.

Í gildandi reglum um fjárfestingarheimildir lífeyrissjóða eru fjárfestingar í leiguhúsnæði fyrir einstaklinga heimilar. Slíkar fjárfestingar flokkast hins vegar í sama flokk og aðrar óskráðar fjárfestingar sjóðanna. Mikill eðlismunur er þó á fjárfestingum í leigufélögum, sem hafa að veði fasteignir og búa við nokkuð stöðugt sjóðstreymi, og fjárfestingum í t.d. nýsköpunarfyrirtækjum sem hafa mikla möguleika á ávöxtun en eru um leið áhættusamari fjárfesting. Því má segja að fjárfestingar í óskráðum leigufélögum séu í eins konar samkeppni við ýmsa aðra fjárfestingarkosti lífeyrissjóða sem ekki eru skráðir á skipulegan markað, sem dregur úr líkum á að lífeyrissjóðir velji þær. Gildandi heimild lífeyrissjóða til að fjárfesta í fjármálagerningum sem eru ekki skráðir á skipulagðan markað nemur allt að 20% af heildareignum sjóða. Þar sem eignir í þessum flokki, eins og hlutabréf í nýsköpunarfyrirtækjum, sveiflast jafnan meira í verði en skráðir fjármálagerningar má leiða að því líkur að í reynd sé erfitt fyrir lífeyrissjóði að fullnýta heimildina, jafnvel þótt þeir kjósi það.

Til að ná fram því markmiði sem stefnt er að er í frumvarpinu lagt til að kveðið verði á um að lífeyrissjóðum verði heimilt að binda tiltekið hlutfall eignasafns síns í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af fyrirtækjum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til einstaklinga til langs tíma. Jafnframt er í frumvarpinu að finna tillögu um að hverjum og einum lífeyrissjóði verði heimilað að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga. Þó er gert að skilyrði að hlutur lífeyrissjóðs í slíku félagi megi ekki vera stærri en 50%. Því þurfa í það minnsta tveir eða fleiri sjóðir að koma að fjármögnun leigufélags. Er það gert til að liðka fyrir þeim fjárfestingum sem mælt er fyrir um í frumvarpinu en gildandi heimild í 7. mgr. 36. gr. c laganna kveður á um að hverjum sjóði sé óheimilt að eiga meira en 20% hlut í hverju félagi eða hlutdeildarskírteinum eða hlutum annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu eða einstakri deild þeirra. Þá kann að vera kostur að við fjármögnun á félagi á íbúðamarkaði að hópur fjárfesta sé ekki of stór og háþörf mótáðilaáhættu kunni að takmarka hámarksfjárfestingu lífeyrissjóðs í félagi þannig að það borgi sig ekki fyrir hann að taka þátt.

Nái tillögur frumvarpsins fram að ganga munu þær leiða til þess að lífeyrissjóðum verður gert auðveldara að koma að fjárfestingum í leigufélögum. Þá eru þær til þess fallnar að auka framboð leiguhúsnæðis sem fjölgar valmöguleikum einstaklinga til að finna sér hentugt búsetuform. Lengi hefur verið talað um skort á leiguhúsnæði á Íslandi og skort á öðrum valmöguleikum til búsetu en kaupum á eigin íbúðarhúsnæði. Auk þess hefur fremur lítil sérhæfing verið á leigumarkaði þar sem algengast er að einstaklingar leigi öðrum einstaklingum íbúðarhúsnæði. Tillögur frumvarpsins eru því til þess fallnar að auka sérhæfingu með stórum leigufélögum sem og að auka framboð íbúðarhúsnæðis almennt og halda aftur af verðhækkunum á fasteignamarkaði. Þá leiða tillögunar til þess að lífeyrissjóðir geti ávaxtað eignir

sínar á fjölbreyttan, ábyrgan og öruggan hátt að teknu tilliti til umsvifa þeirra í íslensku efnahagslífi.

Lífeyrissjóðir hafa um langt skeið komið að fjármögnun íbúðarhúsnæðis fyrir einstaklinga, en þó fyrst og fremst vegna eftirspurnar á íbúðamarkaði. Það hefur einkum verið með fjármögnun opinberra lánakerfa, beinum lánveitingum til sjóðfélaga og kaupum á sértryggðum skuldabréfum viðskiptabankanna. Lífeyrissjóðir hafa því lagt sitt af mörkum þegar kemur að fjármögnun lánakerfa á fasteignamarkaði. Á framboðshliðinni hafa umsvifin verið mun minni og hafa lífeyrissjóðir einkum komið að fjármögnun á leiguhúsnæði fyrir einstaklinga með lánveitingum til leigufélaga á síðustu árum.

Í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997, er nú þegar að finna heimildir lífeyrissjóða til þess að fjárfesta í fasteignum. Fjárfestingar í óskráðum leigufélögum rúmast innan heimilda sjóðanna til að binda allt að 20% heildareigna í fjármálagerningum sem ekki eru skráðir á skipulegum verðbréfamarkaði. Í þann flokk falla hins vegar jafnframt margar aðrar fjárfestingar sem henta vel fjárfestingarstefnu sjóðanna og heimildin þar af leiðandi sjaldan fullnýtt þar sem verðbreytingar geta leitt til þess að sjóðirnir fari umfram leyfilegt hámark. Í lögnum eru einnig nokkuð rúmar heimildir fyrir lífeyrissjóði til að fjárfesta beint í fasteignum, þ.e. sem beinir eigendur. Slíkt fyrirkomulag fellur aftur á móti illa að rekstri lífeyrissjóða. Bein eign sjóðs getur haft veruleg áhrif á rekstrarkostnað hans auk þess sem ætla má að stærð flestra lífeyrissjóða sé ekki slík að unnt sé að ná rekstrarkostnaði útleigugeiningar sem þeir ættu einir niður í hlutfall af tekjum sem stærri einingum væri frekar kleift að ná. Þá verður ekki séð að lífeyrissjóður geti á einfaldan og hagkvæman hátt byggt upp þá sérhæfingu og stærðarhagkvæmni sem til þarf. Því eru lífeyrissjóðir almennt ekki eigendur fasteigna en tillögum frumvarpsins er ætlað að vera liður í að auðvelda þeim að koma að fjármögnun á íbúðarhúsnæði með því að rýmka heimildir þeirra til fjárfestinga í leigufélögum.

### 3. Meginefni frumvarpsins.

Í frumvarpinu er lagt til að kveðið verði á um sérstaka heimild til handa lífeyrissjóðum til að binda allt að 5% heildareigna í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af félögum sem hafa þá meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til einstaklinga til langs tíma. Jafnframt er í frumvarpinu að finna tillögu um að hverjum og einum lífeyrissjóði verði heimilað að eiga stærri hlut en 20% í hverju leigufélagi sem hefur það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til langs tíma til einstaklinga. Þó er að finna skilyrði um að hlutur hvers lífeyrissjóðs í slíku félagi megi ekki vera stærri en 50%. Tillagan er ekki frábrugðin heimild lífeyrissjóða til að eiga stærri hlut í félagi sem sinnir eingöngu þjónustuverkefnum fyrir þá þó að þar sé ekki að finna skilyrði um hámarkseign hvers sjóðs, sbr. 8. mgr. 36. gr. c laganna.

Útlán lífeyrissjóða til einstaklinga í tengslum við fasteignakaup hafa aukist til muna á undanföllum misserum. Lífeyrissjóðir hafa þó almennt ekki verið eigendur að leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga, m.a. þar sem lítið framboð hefur verið af hlutabréfum í slíkum félögum. Þá eru lífeyrissjóðir alla jafna ekki eigendur að fasteignum sem ætlaðar eru til útleigu til einstaklinga þar sem slíkt fyrirkomulag fellur illa að rekstri lífeyrissjóða. Til að auka aðkomu lífeyrissjóða að fjármögnun félaga sem hafa að meginstarfsemi langtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga til eigin nota þykir rétt að sett verði í lög in sérstök heimild fyrir lífeyrissjóði til að fjárfesta í ákveðnum óskráðum gerningum útgefnum af leigufélögum. Samhliða tillögu um rýmkaða heimild lífeyrissjóða til fjárfestingar í óskráðum fjármálagerningum er lagt til að rýmka reglur um mótaðilaáhættu samkvæmt lögnum að þessu leyti þannig að hverjum og einum lífeyrissjóði verði heimilað að eiga stærri hlut en 20%

í hverju leigufélagi þar sem meginstarfsemin er langtímaútleiga á íbúðarhúsnæði til einstaklinga til eigin nota. Skilyrði er þó að hlutur hvers lífeyrissjóðs í slíku félagi megi ekki vera stærri en 50%.

#### 4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Fyrirhuguð lagasetning varðar ekki alþjóðlegar skuldbindingar Íslands sérstaklega. Hún fjallar um rýmkun á fjárfestingarheimildum lífeyrissjóða, þ.e. til að koma að fjármögnun á íbúðarhúsnæði til langtímaleigu til einstaklinga til eigin nota. Tillögurnar hafa ekki bein áhrif á stjórnarskrárvarin réttindi sjóðfélaga og af þeim sökum var ekki talið tilefni til að kanna sérstaklega samræmi við stjórnarskrá.

#### 5. Samráð.

Efni frumvarpsins snýr að tillögu um að rýmka heimildir lífeyrissjóða til fjárfestinga í óskráðum félögum sem hafa það að meginstarfsemi að fjárfesta í íbúðarhúsnæði sem ætlað er til langtímaleigu til einstaklinga. Áform um lagabreytingarnar voru ekki send öðrum ráðuneytum til umsagnar og málið er ekki að finna á þingmálaskrá 154. löggjafarþings. Áform um lagasetningu voru kynnt í samráðsgátt stjórnvalda 16. febrúar 2024 (mál nr. S-45/2024). Opið var fyrir umsagnir í samráðsgáttinni til 4. mars. Alls bárust sex umsagnir um áformin frá Landsamtökum lífeyrissjóða, Gildi lífeyrissjóði, Alþýðusambandi Íslands, Stefni, Nasdaq og Hagsmunasamtökum heimilanna. Það var sammerkt með umsögnunum að lítið var jákvætt á breytingar á lögunum eins og gerð var grein fyrir í áformunum. Ráðuneytið tók til sérstakrar skoðunar ábendingu Landssamtaka lífeyrissjóða um mikilvægi þess að hækka hámarkshlut lífeyrissjóðs í hverju óskráðu félagi eða hlutum um sjóði um sameiginlega fjárfestingu umfram gildandi mörk laganna. Því er í 2. gr. frumvarpsins lagt til að lífeyrissjóðum verði heimilt, þrátt fyrir ákvæði 7. mgr. 36. gr. c laganna um mótaðilaáhættu, að eiga stærri hlut en 20% í hverju leigufélagi með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga. Þá tók ráðuneytið til skoðunar ábendingu Stefnis um að félög eða sjóðir þyrftu að geta leigt lögaðilum hluta af eignasafni sínu þegar um væri að ræða íbúðir til langtímaleigu til skjólstaðinga lögaðilanna og atvinnurými sem væri hluti af stórrí fasteign með fjölda íbúða. Ráðuneytið lítur svo á að notkun á hugtakinu *meginstarfsemi* í frumvarpinu feli í sér heimild til þess að hluti fasteigna, sem lífeyrissjóðir koma að fjármögnun á, fari í langtímaútleigu á íbúðarhúsnæði til lögaðila. Slík heimild á þó einna helst við ef um er að ræða atvinnurými sem oft eru á jarðhæð fasteignar samkvæmt skipulagi sveitarfélags. Frekari umfjöllun um þetta atriði er að finna í skýringum við 1. gr. frumvarpsins.

Drög að frumvarpi voru kynnt í samráðsgátt stjórnvalda 7. mars 2024 (mál nr. S-72/2024). Opið var fyrir umsagnir í samráðsgáttinni til 14. mars. Alls bárust sex umsagnir um frumvarpsdrögin. Nánar er fjallað um helstu athugasemdir sem fram komu í umsögnum hér á eftir.

ÖBÍ réttindasamtök fagna fyrirhuguðum breytingum á lögunum. Þar segir að íslenskur leigumarkaður sé frábrugðinn leigumörkuðum flestra OECD-ríkja þar sem meiri hluti leigjenda hérlandis leigi af einstaklingum á almennum markaði en ekki af hinu opinbera eða leigufélögum. Sú staðreynd vegi þungt þegar horft sé til fjölda skammtímaleigusamninga, skorts á fyrirsjáanleika á þróun leiguverðs og óstöðugleika á leigumarkaði. Þá leggja samtökin áherslu á að leigufélög á vegum lífeyrissjóða endurspegli samfélagslega fjölbreytni meðal leigjenda hjá sér og að ráðherra setji reglugerð þess efnis, verði frumvarpið að lögum. Samtökin benda á að meiri hluti íbúðarhúsnæðis á Íslandi sé óaðgengilegt fötluðu fólki og að í reglugerðinni væri unnt að kveða á um um algilda hönnun leigueigna og aðgengi.

Í umsögn Stefnis kemur fram að félagið styðji eindregið þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu og telji þær vera stórt skref í rétta átt fyrir húsnæðismarkað á Íslandi sem og lífeyrissjóðina sjálfa. Þá segir að aukið svigrúm lífeyrissjóða í félögum eða sjóðum sem eiga íbúðarhúsnæði stuðli að frekara jafnvægi á fasteignamarkaði og frekara framboði húsnæðis á leigumarkaði.

Í sameiginlegri umsögn Alþýðusambands Íslands og Samtaka atvinnulífsins greinir að þau fagni þeim breytingum sem frumvarpið boðar og að það sé í samræmi við bókun þeirra við kjarasamninga árið 2019 um leiguíbúðafélag sem hefði það að markmiði að auka húsnæðisöryggi leigjenda, bjóða upp á hagstæða húsaleigu og skapa góðan fjárfestingarkost fyrir lífeyrissjóði. Þá greinir að aukið framboð fjölbreyttra húsnæðiskosta sé til þess fallið að stuðla að heilbrigðari húsnæðismarkaði og draga úr kostnaði heimila en íslenskur leigumarkaður sé vanþroskaður og lítill að umfangi. Fram kemur að breytingar sem frumvarpið felur í sér ættu að auðvelda aðkomu lífeyrissjóða að slíkum fjárfestingum og þannig að stuðla að auknu framboði húsnæðis sem vöntun sé á. Umsagnaraðilar telja þó æskilegt að gerðar verði breytingar á frumvarpinu þar sem mælt verði fyrir um nýtt hámark á eignarhlut hvers lífeyrissjóð í stað núverandi fimmtugshlutar. Bent er á að hámark á eignarhlut tryggji bæði fjarlægð og sjálfstæði stjórnar þess félags sem fjárfest er í ásamt því að tryggja jafnvægi í eigendahópi. Hvort nýtt viðmið verði að tveir eða þrír aðilar hið minnsta standi saman að félagi í stað fimm láta umsagnaraðilar liggja milli hlut.

Í umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða segir að samtökin styðji tilgang frumvarpsins en telji jafnframt brýnt að yfirfara heildstætt fjárfestingarheimildir lífeyrissjóða.

Nasdaq telur í umsögn sinni að þau viðmið sem frumvarpið mælir fyrir um séu málefnaleg. Í umsögninni er því velt upp hvort skýra megi betur í frumvarpinu hvað felist í að meginstarfsemi félags skuli vera langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga. Hvort slíkum félögum sé heimilt að eiga aðrar eignir en íbúðarhúsnæði eða stunda óskylda starfsemi og þá hvert umfang slíkra eigna eða starfsemi megi vera til að langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga teljist vera meginstarfsemi félags.

Loks er í umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna tekið undir tillögur frumvarpsins. Samtökin telja þó tillöguna um að lífeyrissjóði verði heimilt að binda 5% heildareigna í hlutabréfum og skuldabréfum útgefnum óþarflega lágt hlutfall. Ef fram komi óskir frá lífeyrissjóðum um að hlutfallið verði hærra styðji samtökin þær.

Ráðuneytið tók til skoðunar ábendingu Alþýðusambandsins og Samtaka atvinnulífsins að því er varðar hámark á eignarhlut hvers lífeyrissjóðs í þeirri fjárfestingu sem frumvarpið kveður á um. Ráðuneytið fellst á þau sjónarmið sem fram koma í umsögninni og leggur til breytingu á 2. gr. frumvarpsins um að hlutur lífeyrissjóðs til fjármögnunar á leigufélagi geti að hámarki numið 50%. Því þarf aðkomu minnst tveggja lífeyrissjóða til fjármögnunar á þeirri fjárfestingu sem frumvarpið mælir fyrir um.

Að því er varðar ábendingu Kauphallarinnar um hvort skilgreina megi betur hvað átt sé við með að meginstarfsemi félags skuli vera langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga er það mat ráðuneytisins að útskýringu á því sé að finna í skýringum við ákvæðið. Þar greinir að leigufélag skuli hafa að meginstarfsemi langtímaleigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga með undantekningu um langtímaleigu til lögaðila ef hluti slíks húsnæðis er skilgreindur sem atvinnurými samkvæmt skipulagi sveitarfélags. Einhvers konar önnur starfsemi fellur því ekki undir ákvæðið.

## 6. Mat á áhrifum.

### 6.1. Áhrif á hagkerfið.

Aukið framboð af leiguhúsnæði fjölgar valmöguleikum einstaklinga til að finna sér hentugt búsetuform. Lengi hefur verið talað um skort á leiguhúsnæði á Íslandi og skort á öðrum valmöguleikum til búsetu en að kaupa íbúðarhúsnæði. Með heimildinni skapast auknar forsendur fyrir því að lífeyrissjóðir beini fjármagni í fjárfestingu á leiguhúsnæði sem er til þess fallið að halda aftur af verðhækkunum á fasteignamarkaði. Fjársterkir langtímaeigendur eru mjög ákjósanlegir kaupendur að húsnæði sem kann að flýta fyrir uppbyggingu á húsnæðismarkaði.

### 6.2. Áhrif á lífeyrissjóði.

Samþykkt frumvarpsins mun hafa áhrif á alla lífeyrissjóði hér á landi þar sem það felur í sér að heimildir til að fjárfesta eru rýmkaðar.

### 6.3. Þjóðfélagsleg áhrif.

Þær breytingar á lífeyriskerfinu sem frumvarpið felur í sér ættu ekki að hafa meiri áhrif á ákveðna þjóðfélagshópa umfram aðra. Þó kunna tillögur þess að nýtast þeim einstaklingum vel sem hafa ekki tók á að kaupa eigið húsnæði eða velja að vera á leigumarkaði þar sem konur eru í meiri hluta. Þá er ekki gert ráð fyrir að tillögur frumvarpsins muni hafa áhrif á umhverfi og sjálfbæra þróun. Tillögur þess kunna þó að opna á frekari möguleika fyrir lífeyrissjóði til að líta í auknu mæli til grænna fjárfestingarkosta sem og að fjárfesta í fyrirtækjum með áherslu á sjálfbærni.

### 6.4. Áhrif á stjórnsýslu.

Breytingarnar sem frumvarpið felur í sér eru ekki þess háttar að þær feli í sér mikil áhrif á eftirlit með lífeyrissjóðum.

### 6.5. Áhrif á ríkissjóð

Engin bein áhrif eru fyrir séð á ríkissjóð.

### *Um einstakar greinar frumvarpsins.*

#### Um 1. gr.

Lagt er til að lífeyrissjóðum verði heimilað að binda tiltekið hlutfall heildareigna í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af félögum sem hafa skilgreindan afmarkaðan tilgang. Í ákvæðinu eru tilgreindir þeir fjárfestingarkostir sem heimild lífeyrissjóða tekur til og er um tæmandi talningu að ræða. Ákvæðið kveður á um að fjárfestingin skuli vera bundin við hlutabréf og skuldabréf félaga sem ekki eru skráð á skipulegan verðbréfamarkað. Gert er að skilyrði að umrædd félög hafi að meginstarfsemi sinni langtímaleigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga. Jafnframt er í ákvæðinu kveðið á um að lífeyrissjóðum sé heimilt að fjárfesta í hlutum eða hlutdeildarskírteinum sjóða um sameiginlega fjárfestingu sem fjárfesta eingöngu í hlutabréfum félaga með þess konar meginstarfsemi, sem og í skuldabréfum sem útgefin eru af sjóðum um sameiginlega fjárfestingu og ætluð eru til kaupa á hlutafé slíkra félaga. Hlutfall heildareigna sérhvers lífeyrissjóðs til slíkrar fjárfestingar getur að hámarki numið 5%. Heimildin tekur til fjármögnunar lífeyrissjóða á leigufélögum sem fjárfesta í íbúðarhúsnæði sem ætlað er til langtímaleigu til einstaklinga, hvort sem um er að ræða nýbyggingar eða eldra húsnæði.

Þá er gert að skilyrði að þeir fjárfestingarkostir sem kveðið er á um í ákvæðinu séu vegna félaga sem hafi það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til langs tíma til einstaklinga. Með langtímaleigu er í ákvæðinu átt við að íbúðarhúsnæði skuli vera til eigin nota einstaklings. Með *eigin notum* er að jafnaði átt við að einstaklingur sé með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu. Með *meginstarfsemi* er átt við að íbúðarhúsnæði skuli að öllum eða stærstum hluta vera til útleigu til einstaklinga til eigin nota. Ef hluti fasteignar er skilgreindur sem atvinnurými samkvæmt skipulagi sveitarfélags, sem gjarnan er þá á jarðhæð fasteignar, fellur langtímaleiga til lögaðila á slíku rými undir hugtak ákvæðisins um meginstarfsemi félags. Í ákvæðinu er ekki heimilað að í íbúðarhúsnæði sé viðhöfð útleiga til styttri tíma, til að mynda vegna gististarfsemi, eða önnur starfsemi sem myndi leiða til þess að húsnæðið væri skilgreint sem atvinnuhúsnæði. Leiga sveitarfélaga á íbúðarhúsnæði til langtímaleigu fyrir starfsmenn þeirra telst þó ekki til atvinnustarfsemi í þessu samhengi.

Um 2. gr.

Til að liðka fyrir þeim fjárfestingum sem mælt er fyrir um í frumvarpinu er lagt til að kveðið verði á um að lífeyrissjóðum sé heimilt að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga til eigin nota. Hluttur lífeyrissjóðs í slíku félagi má þó ekki vera stærri en 50%.

Um 3. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.