

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 (lántökuskilyrði vegna íbúðafjárfestinga).

Flm.: Ásthildur Lóa Þórsdóttir, Eyjólfur Ármannsson, Guðmundur Ingi Kristinsson, Inga Sæland, Jakob Frímann Magnússon, Tómas A. Tómasson.

1. gr.

Við 2. mgr. 25. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Ef neytandi er þinglýstur eigandi tveggja eða fleiri fasteigna sem eru skráðar sem íbúðarhúsnæði skal hámark veðsetningarhlutfalls skv. 1. mgr. vera 50% fyrir þá þriðju og lækka um tíu prósentustig fyrir hverja íbúð til viðbótar.

2. gr.

Við 1. mgr. 27. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Þó er óheimilt að taka mið af væntum tekjum af útleigu íbúðarhúsnæðis við útreikning hlutfalls greiðslubyrðar ef neytandi er þinglýstur eigandi tveggja eða fleiri fasteigna sem eru skráðar sem íbúðarhúsnæði.

3. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Hámark veðsetningarhlutfalls skv. 4. málsl. 2. mgr. 25. gr. skal endurskoðað þegar óuppfyllt íbúðaðþörf hefur verið uppfyllt samkvæmt rammamasamningi ríkis, sveitarfélaga og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um húsnæðisáætlun Íslands 2023–2032 sem var undirritaður 12. júlí 2022.

4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarp þetta var áður lagt fram á 153. og 154. löggjafarþingi (171. mál) og er nú lagt fram að nýju óbreytt.

Með frumvarpi þessu er lagt til að lántökuskilyrði skv. VII. kafla laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, verði þrengd vegna fjárfestinga í íbúðarhúsnæði sem er ekki ætlað til eigin nota í því skyni að draga úr eftirspurn eftir húsnæði sem hreinni fjárfestingu og auka möguleika fólks sem er í leit að húsnæði til eigin nota á að koma sér þaki yfir höfuðið.

Annars vegar er lagt til að í reglum skv. 1. mgr. 25. gr. laga um fasteignalán til neytenda skuli hámark veðsetningarhlutfalls í fasteignum skráðum sem íbúðarhúsnæði vera 50% fyrir hverja fasteign umfram tvær í eigu sama einstaklings. Með því er gefið svigrúm til þess að neytandi geti átt tvær íbúðir án þess að verða fyrir íþyngjandi áhrifum á möguleika hans til að fjármagna þær með fasteignalánum, en ef hann bætir fleiri íbúðum umfram þær tvær við eignasafn sitt dragi smám saman úr möguleika til lánsfjármögnunar slíkra kaupa. Með ákvæði

til bráðabirgða er jafnframt lagt til að þetta hámark verði tekið til endurskoðunar þegar úppfyllt íbúðapörf hefur verið uppfyllt þannig að sú þrenging lántökuskilyrða sem er lögð til verði tímabundin þar til jafnvægi er náð á húsnæðismarkaði.

Hins vegar er lagt til að í reglum skv. 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignalán til neytenda verði óheimilt að miða við væntar tekjur af útleigu íbúðarhúsnæðis við útreikning hlutfalls greiðslubyrðar af ráðstöfunartekjum neytanda ef hann er eigandi tveggja eða fleiri fasteigna sem eru skráðar sem íbúðarhúsnæði. Þannig er einnig gefið svigrúm til að neytandi geti átt tvær íbúðir án þess að verða fyrir íþyngjandi áhrifum á möguleika hans til þess að fjármagna þær með fasteignalánum þó að hann kjósi að leigja aðra þeirra út.

Undanfarin misseri hefur borið allnokkuð á því að fjársterkir einstaklingar fari um og kaupi upp íbúðarhúsnæði sem þeir ætla aldrei að búa í sjálfir heldur að hagnast á því með útleigu og hækkun fasteignaverðs. Jafnvel eru dæmi um að fjárfestar hafi yfirboðið fyrstu kaupendur og fólk sem er í leit að húsnæði til eigin nota í slíkum viðskiptum og dregið þannig úr möguleikum venjulegs fólks á að koma þaki yfir höfuðið, nú þegar mikill skortur er á íbúðarhúsnæði. Sem dæmi um umsvif slíkra aðila á húsnæðismarkaði má nefna að samkvæmt svari innviðaráðherra við fyrirspurn um íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga og lögaðila á þskj. 1711 á 153. löggjafarþingi eru a.m.k. 10.710 íbúðir eða sem nemur 7% af öllu íbúðarhúsnæði á landinu í eigu einstaklinga sem eiga fleiri en tvær íbúðir.

Með þeim tillögum sem felast í frumvarpinu er stefnt að því að bregðast við þeim skorti sem er á framboði íbúðarhúsnæðis með því að skapa hvata sem eru til þess fallnir að draga úr eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði til hreinna fjárfestinga og stuðla þannig að auknu framboði á íbúðarhúsnæði til eigin nota fyrir fólk sem vill fyrst og fremst koma þaki yfir höfuðið. Þeim er einnig ætlað að draga úr þeim aðstöðumun sem venjulegt fólk sem leitar að húsnæði til eigin búsetu býr við gagnvart mun fjársterkari aðilum og spákaupmönnum. Jafnframt er þeim ætlað að draga úr hættu á óeðlilegri verðmyndun og bólumyndun á húsnæðismarkaði.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Með greininni er lagt til að strangari skilyrði gildi um veðsetningarhlutfall fyrir neytanda sem hyggst festa kaup á fleiri íbúðum eða húsum skráðum sem íbúðarhúsnæði en tveimur sem hann á fyrir, þannig að fyrir hverja fasteign umfram það verði hámark veðsetningarhlutfalls 50%. Einnig er lagt til að hámark veðsetningarhlutfalls lækki um 10% fyrir hverja íbúð umfram þá þriðju, þannig að hámark veðsetningarhlutfalls fyrir fjórðu íbúð verði 40% og svo koll af kolli. Þessu er ætlað að draga úr hættu á lánsfjárdrifinni bólumyndun á húsnæðismarkaði ásamt því að auka möguleika fólks á að eignast íbúðarhúsnæði til eigin nota með því að draga úr hvata til spákaupmennsku. Verði ákvæðið að lögum þarf Seðlabanki Íslands að gera samsvarandi breytingar á reglum um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda.

Um 2. gr.

Með greininni er lagt til að við útreikning hlutfalls greiðslubyrðar af ráðstöfunartekjum neytanda í tengslum við takmörkun þess verði óheimilt að taka mið af væntum tekjum vegna útleigu íbúðarhúsnæðis sem ætlunin er að fjármagna með lántöku. Þessu er á sambærilegan hátt og með 1. gr. frumvarpsins ætlað að draga úr hagnaðardrifinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í þágu þeirra sem sækjast eftir húsnæði til eigin nota og vinna þannig gegn neikvæðum áhrifum af takmörkuðu framboði íbúðarhúsnæðis miðað við áætlaða íbúðapörf og mannfjöldapróun, ekki síst til þess að jafna að einhverju leyti þann aðstöðumun sem er á húsnæðismarkaði milli venjulegs fólks í húsnæðisleit og fjárfesta sem sækjast eftir hagnaði.

Um 3. gr.

Með greininni er lagt til að við lögin bætist ákvæði til bráðabirgða þess efnis að hámark veðhlutfalls skv. 1. gr. frumvarpsins skuli endurskoðað þegar óuppfyllt íbúðapörf hefur verið uppfyllt samkvæmt rammamningi ríkis, sveitarfélaga og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um húsnæðisáætlun Íslands 2023–2032 sem var undirritaður 12. júlí 2022. Með því er ætlað að skapa hvata til að þessu markmiði verði náð sem fyrst enda er gert ráð fyrir því að umrædd þrenging lántökuskilyrða verði tímabundin þar til jafnvægi er náð á húsnæðismarkaði. Samkvæmt a-lið 3. gr. rammamningsins þarf að byggja 37.500 íbúðir á árunum 2023–2032 til að mæta íbúðapörf.

Um 4. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.