

**Nd.**

**560. Frumvarp til laga**

**[318. mál]**

um breyting á lögum nr. 54/1986, um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 77/1985.

(Lagt fyrir Alþingi á 109. löggjafarþingi 1986–87.)

1. gr.

3. gr. laganna, sbr. 12. gr. laga nr. 60/1984, orðast svo:

Einstaklingar, sem sannanlega hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóða í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum áður en lánsúmsókn er lögð fram, eiga rétt á lánum skv. 13., 14., 18. og 25. gr. laga þessara, enda hafi lífeyrissjóður umsækjanda gert samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 13. gr. Kaupi lífeyrissjóður skuldabréf fyrir a.m.k. 55% af ráðstöfunarfé sínu eiga greiðendur iðgjalda til þess sjóðs hámarkslánsrétt en lágmarkslánsrétt ef sjóðurinn kaupir skuldabréf fyrir 20% af ráðstöfunarfé sínu. Að öðru leyti ákvarðast lánsréttur hlutfallslega þar á milli miðað við skuldabréfakaup. Greiðendur iðgjalda til lífeyrissjóða, sem kaupa skuldabréf fyrir minna en sem nemur 20% af ráðstöfunarfé sínu, eiga ekki rétt til ofangreindra lána. Lánsréttur einstaklings, sem greitt hefur iðgjöld til tveggja eða fleiri sjóða í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum áður en hann sækir um lán, ákvarðast með hliðsjón af þeim lánsréttindum sem skuldabréfakaup hvers einstaks sjóðs veita og greiðslutíma iðgjaldanna til hinna einstöku sjóða.

Lánsréttur þeirra, sem hafa verið tímabundið utan vinnumarkaðar vegna árstíðabundinnar atvinnu eða veikinda, skal ekki skerðast af þeim sökum. Hið sama gildir um lánsrétt þeirra, sem hverfa tímabundið frá störfum vegna endurmenntunar eða annars náms, enda hafi þeir átt lánsrétt áður, sbr. 1. mgr. þessarar greinar.

Hafi maður haft heimilisstörf að aðalstarfi og ekki haft meiri launuð störf á vinnumarkaði en nemur fjórðungi ársverks eða meiri árslaun en 75 000 kr. miðað við kauplag á árinu 1985 á hann hámarkslánsrétt skv. 1. mgr. sé hann ekki í hjúskap eða sambúð en annars á hann sama lánsrétt og maki hans.

Ellí- og örorkulífeyrisþegar, sem greitt hafa til lífeyrissjóða í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum, eiga sama rétt og einstaklingar skv. 1. mgr. Hafi ellí- og örorkulífeyrisþegi lífeyri frá fleiri en einum lífeyrissjóði miðast lánsréttur hans við skuldabréfakaup þess sjóðs sem greiðir honum mestan lífeyri á þeim tíma sem sótt er um lánið. Þeir ellí- og örorkulífeyrisþegar, sem fullnægja ekki skilyrðum þessarar mgr., eiga hámarkslánsrétt skv. 1. mgr. þessarar greinar. Sama máli gegnir um þá sem hafa verið utan vinnumarkaðar vegna fötlunar og örorku þótt þeir séu ekki lífeyrisþegar.

Lánsréttur hjóna og sambýlisfólks miðast við meðaltal lánsréttar þeirra.

Umsækjendur, sem uppfylla skilyrði laga þessara um lánveitingu skv. 13., 14., 18. og 25. gr., skulu innan tveggja mánaða frá því að úmsókn var lögð fram fá bindandi svar um lánsfjárhæð og afgreiðslutíma lánsins. Áður en gengið er frá lánssamningi skal kostnaðar- og greiðsluáætlun liggja fyrir og skal Húsnæðisstofnun kynna umsækjanda þá greiðslubyrði sem væntanleg lántaka hans hefur í för með sér. Telji Húsnæðisstofnun að augljóst sé að umsækjandi geti með engu móti staðið undir fjármögnun viðkomandi íbúðar skal skýra umsækjanda frá því. Húsnæðismálastjórn er þá jafnframt heimilt að krefjast ríkari ábyrgðar á láninu en að öðrum kosti synja um lánveitingu.

Lán skulu afgreidd í sömu röð og úmsóknir berast, og/eða íbúðir verða veðhafar, þó þannig að úthlutun til þeirra sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn gangi fyrir úthlutun annarra lána skv. nánari reglum sem settar skulu í reglugerð. Heimilt er að skipta láninu í allt að þrjá hluta eftir nánari reglum er húsnæðismálastjórn setur, enda fylgi lánið eða lánshlutarnir að fullu breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

Hafi húsnæðismálastjórn gert samning við lánastofnun um afgreiðslu lána skv. 10. gr. skal lántakanda gefinn kostur á að lánsamningur, afgreiðsla og útborgun lánsins verði á vegum viðkomandi lánastofnunar sem þá annast mat kostnaðar- og greiðsluáætlana.

Lán til sama umsækjanda skv. 13., 14. og 25. gr. laga þessara skal ekki veita oftár en á fimm ára fresti að jafnaði.

## 2. gr.

4. gr. laganna, sbr. 13. gr. laga nr. 60/1984, orðast svo:

Lán skv. 1. tölul. 11. gr. eru veitt til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Þegar einstaklingur á í hlut ræðst lánsfjárhæð af samningi lífeyrissjóðs umsækjanda um skuldabréfakaup af Húsnæðisstofnun ríkisins skv. 12. gr., því hvort umsækjandi er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eða ekki og af stærð íbúðarinnar sem hér segir:

- a. Eigi umsækjandi, sem er að byggja eða kaupa í fyrsta sinn, hámarkslánsrétt skv. 1. mgr. 12. gr. nemur lán til hvernar íbúðar kr. 2 100 000, en eigi hann lágmarkslánsrétt nemur lán til hvernar íbúðar kr. 700 000. Önnur lán eru hlutfallslega þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrissjóðs hans skv. 1. mgr. 12. gr. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stíg (desember 1982 = 100), og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar vísitölunnar. Umsækjandi getur talist vera að byggja eða kaupa í fyrsta sinn þótt hann hafi áður fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins, enda hafi hann misst íbúð sína eða mestan hluta eignar sinnar í henni, svo sem vegna hjónaskilnaðar, greiðsluferfiðleika eða gjaldþrots. Nánar skal kveða á um þessi atriði í reglugerð.
- b. Eigi umsækjendur íbúð fyrir nemur lán til hvernar íbúðar 70% af lánsfjárhæðum skv. a-lið þessarar greinar.
- c. Lán samkvæmt a- og b-liðum þessarar greinar skulu skerðast um 2% fyrir hvern m<sup>2</sup> sem íbúðin er stærri en 180 m<sup>2</sup> að frádregnum bílskúr. Stærðarútreikningur íbúða skal gerður samkvæmt staðli ÍST 50.

Þrátt fyrir ákvæði a- og b-liða þessarar greinar má lánsfjárhæð samkvæmt þessari grein aldrei vera hærri en nemur 70% af kostnaðaráætlun viðkomandi íbúðar, eða 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar.

Ef húsnæði, sem íbúðarlán hefur verið veitt til, er tekið til annarra nota en íbúðar fellur allt lánið í gjalddaga án fyrirvara. Sama gildir ef íbúð, sem lánað er til, er sameinuð annarri íbúð sem áður hefur hlotið fullt lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Lán samkvæmt þessari grein er einnig heimilt að veita þeim sem byggja sérhannaðar söluíbúðir fyrir aldraða eða leiguíbúðir fyrir almennan markað. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut skal lánsfjárhæð miðast við lágmarkslánsrétt skv. a-lið 1. mgr. 4. gr., sbr. og 1. mgr. 3. gr. laga nr. 54/1986.

Lán samkvæmt þessari grein skulu veitt gegn 1. veðrétti og skal lánstími vera allt að 40 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

## 3. gr.

5. gr. laganna, sbr. 14. gr. laga nr. 60/1984, orðast svo:

Lán skv. 2. tölul. 11. gr. eru veitt til kaupa á íbúðum sem áður hafa verið í notkun og hlotið hafa samþykki byggingaryfirvalda.

Þegar einstaklingar eiga í hlut miðast lánsfjárhæð við lánsrétt umsækjanda skv. 12. gr., svo og það hvort umsækjandi er að kaupa íbúð í fyrsta sinn eða á íbúð fyrir. Umsækjandi sem er að kaupa íbúð í fyrsta sinn á rétt á láni sem nemur 70% af lánnum skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

Umsækjandi, sem átt hefur íbúð áður, skal á sama hátt eiga rétt á láni sem nemur 70% af láni skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 2. og 3. mgr. má lán, sem veitt er samkvæmt þessari grein að viðbættum áhvílandi lánum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins, aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda. Enn fremur má lánið aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar.

Lán skv. þessari grein er einnig heimilt að veita þeim aðilum, sem reka stofnanir, s.s. fyrir öryrkja eða fatlaða, enda hafi viðkomandi stofnun hlotið starfsleyfi hlutaðeigandi ráðuneytis. Sama gildir um kaup á íbúðum fyrir öryrkja eða fatlaða. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut miðast lánsfjárhæð við hámarkslán skv. 2. mgr. þessarar greinar.

Lánið skal að jafnaði veitt gegn 1. og 2. veðrétti.

Lánstími skal vera allt að 40 árum. Um lánskjör og tryggingar gilda að öðru leyti ákvæði 30. gr.

4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

#### **Ákvæði til bráðabirgða.**

Á árinu 1987 er heimilt að undanþiggja þá námsmenn, sem verið hafa í námi er veitti þeim rétt til láns úr Lánasjóði ísl. námsmanna, skilyrðum um greiðslu iðgjalds til lífeyrissjóðs í 20 mánuði samtals á undanförunum 24 mánuðum. Sama á við um þá námsmenn sem lögðu inn lánsúmsókn á tímabilinu september til desember 1986.

#### **A t h u g a s e m d i r v i ð l a g a f r u m v a r p þ e t t a .**

Frumvarp þetta er samið til að sníða af nokkra vankanta, sem komið hafa í ljós á lögunum við framkvæmd þeirra einkum varðandi lánsrétt, þó þannig að ekki verði vikið frá þeirri stefnu sem samningsaðilar og stjórnvöld urðu ásátt um á s.l. vori. Þau atriði, sem einkum þótti ástæða til að taka til endurskoðunar, lúta að rétti fólks sem ekki er reglubundnir þátttakendur á vinnumarkaði og rétti námsmanna og þeirra sem stunda endurmenntun eða annað nám. Einnig voru stærðarreglur laganna teknar til endurskoðunar. Auk þess er lagt til að sett verði í lögin heimild til lánveitinga, t.d. til félagasamtaka eða sveitarfélaga, vegna kaupa á notuðu húsnæði fyrir viðurkenndar stofnanir öryrkja eða fatlaðra eða vegna íbúða fyrir öryrkja eða fatlaða.

Ofangreind atriði voru send húsnæðisnefnd aðila vinnumarkaðarins og ríkisstjórnarinnar til umsagnar. Í umsögn nefndarinnar kom fram að ef óhjákvæmilegt er talið að flytja nú frumvarp til breytinga á lögunum þrátt fyrir litla reynslu af framkvæmd þeirra, legði nefndin áherslu á að reynt verði að hafa tillögurnar eins fáar og unnt er og að leitast verði við að fordást breytingar á lögunum ef talið er fært að styðjast við reglugerðarákvæði eða jafnvel gildandi lagaákvæði. Með þessum fyrirvara lagði nefndin fram tillögur sínar um þau atriði sem greind eru hér að framan. Frumvarp þetta er í aðalatriðum í samræmi við álit nefndarinnar.

Komið hefur í ljós að nokkuð er um það að fólk vinni ekki reglubundið á vinnumarkaði og geti því átt á hættu að missa lánsrétt sinn af þeim sökum. Til þess að koma í veg fyrir að tímabundið brotthvarf af vinnumarkaði valdi missi lánsréttar er lagt til að skilyrði laganna um aðild að lífeyrissjóði undanfarin tvö ár verði rýmkað nokkuð án þess þó að slakað verði á þeirri hvatningu, sem nú er í lögunum, að menn greiði iðgjöld til lífeyrissjóðs af launum sínum. Hins vegar er þegar fyrir í lögunum sérákvæði um þá sem stunda árstíðarbundin störf. Hvað sumarleyfi varðar á fólk ekki að missa rétt meðan á því stendur vegna reglna um greiðslu lífeyrissjóðsiðgjalda af orlofi. — Um þá sem gera hlé á störfum um skeið, t.d. hálf til eitt ár, vegna endurmenntunar eða annars náms, má segja að ósanngjarnt geti verið að þeir missi rétt sinn til lána hafi þeir áður verið reglubundnir greiðendur til lífeyrissjóðs. Því er lagt til að sett verði sérstakt undantekningarákvæði um slík tilvik.

Hvað varðar námsmenn, sem eiga rétt á láni hjá Lánasjóði ísl. námsmanna, á þeim nú að vera ljós réttur þeirra til aðildar að Söfnunarsjóði lífeyrisréttinda, sbr. 3. gr. laga nr. 72/1982. Í þessu sambandi skal tekið fram að gengið hefur verið frá samkomulagi á milli Söfnunarsjóðsins og Lánasjóðs ísl. námsmanna um að greitt verði í Söfnunarsjóðinn fyrir námsmenn frá og með 1. september 1986. Við greiðslu í sjóðinn öðlast námsmenn að hluta til 9 mánaða lífeyrisrétt og að hluta til 12 mánaða lífeyrisrétt. Ástæðan er sú að ef námsmaður lýkur námi í maí eða júní fær hann 9 mánaða lífeyrisrétt. Ef hann kemur aftur til náms að hausti er honum reiknaður 12 mánaða réttur. Þetta þýðir að komi námsmaður aftur til náms að hausti reiknast námsleyfið inn í lífeyrisgreiðslutímabilið. Framtíðarréttur námsmanna á því að vera tryggður innan ramma núgildandi laga og því ekki ástæða til að kveða sérstaklega á um það atriði.

Hins vegar er talin ástæða til að setja sérákvæði vegna vanda námsmanna næstu 1–2 árin þar sem þeir hafi ekki haft tækifæri til að búa sig undir breytinguna sem fólst í lögnum. Því er gert ráð fyrir ákvæði til bráðabirgða í frumvarpi þessu þar sem gert er ráð fyrir heimild til að undanþiggja námsmenn, sem sækja um lán á árunum 1986 og 1987, skilyrðum um greiðslu iðgjalda til lífeyrissjóðs samanlagt 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum.

Að öðru leyti vísast til athugasemda við einstakar greinar.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### Um 1. gr.

Hér er lagt til að gerðar verði tvær efnisbreytingar. Annars vegar sú að í stað skilyrðisins um greiðslu iðgjalda til lífeyrissjóðs tvö undanfarandi ár sé nægilegt að hafa greitt iðgjöld í 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum. Breytingartillaga þessi kemur fram í 1. og 5. másl. 1. mgr. og 1. másl. 4. mgr. 1. gr. frumvarpsins. — Hins vegar er lagt til að sett verði undantekningarákvæði um þá sem hverfa tímabundið af vinnumarkaði vegna endurmenntunar eða annars náms, sjá 2. másl. 2. mgr. 1. gr. frumvarpsins. Að öðru leyti er 3. gr. l. nr. 54/1986 óbreytt.

Samkvæmt núgildandi lögum veldur brotthvarf af vinnumarkaði á síðustu 2 árum áður en lánsúmsókn er lögð fram réttindamissi. Hér er t.d. um að ræða þá sem ekki eru reglubundnir þátttakendur á vinnumarkaði, m.a. þá sem skipta um atvinnu eða taka sér stutt launalaust leyfi af ýmsum orsökum. Til að koma í veg fyrir að slíkt brotthvarf af vinnumarkaði um skamman tíma leiði til réttindamissis er hér lagt til að gerð verði breyting á skilyrði um greiðslu iðgjalds til lífeyrissjóða þannig að nægilegt sé að umsækjandi hafi greitt iðgjöld til lífeyrissjóða í 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum. Hvað sumarleyfi varðar skal hins vegar tekið fram að vegna innheimtu orlofs og greiðslna iðgjalda af því fara menn í reynd ekki í sumarleyfi án launa og ætti réttur því ekki að glatast af þeim sökum.

Um þá sem gera hlé á störfum um skeið, t.d. hálf til eitt ár, vegna endurmenntunar eða annars náms má segja að ósanngjarnt geti verið að þeir missi rétt sinn til lána, hafi þeir verið reglubundnir greiðendur lífeyrissjóðs. Því er lagt til að við 2. mgr. 3. gr. laga nr. 54/1986 verði bætt við 2. másl. sem feli í sér sérstakt undantekningarákvæði um slík tilvik. Undantekningarákvæði þetta á einnig að leysa vanda ýmissa námsmanna, t.d. iðnnema í verknámi o.fl.

##### Um 2. gr.

Lögð er til ein efnisbreyting á 4. gr. laga nr. 54/1986, þ.e. tillaga gerð að nýrri reglu um stærðarútreikning íbúða og breytt stærðarmörk, sjá c-lið 1. mgr. 4. gr.

Einnig er lagt til að orðið lágmarksréttur í 4. mgr. 4. gr. sé skilgreint.

Að öðru leyti er greinin óbreytt.

Lagt er til að stærðarútreikningar skuli gerðir samkvæmt staðli ÍST 50 svo og að stærðarmörk verði færð í 180 m<sup>2</sup>, enda sé það sambærilegt við núgildandi 170 m<sup>2</sup> sé miðað við staðalinn.

Staðall ÍST 50 hefur verið staðfestur af Iðntæknistofnun og tók gildi 1. des. 1986. Bent hefur verið á að með viðmiðun við þennan staðal megi einfalda mjög framkvæmd með tölvutengingu við fasteignamatsskrá þar sem þessum staðli er beitt.

Rétt þykir að orðið lágmarksréttur sé skilgreint í lögnum og er lagt til að miðað verði við lágmarksrétt eins og um fyrstu kaup væri að ræða, þ.e. a-lið 4. gr. sbr. og 1. mgr. 3. gr. laga nr. 54/1986.

#### Um 3. gr.

Hér er gerð tillaga um eina efnisbreytingu, þá að heimilt verði að veita lán til kaupa á notuðum íbúðum vegna stofnana eða íbúða fatlaðra eða öryrkja. Breytingin felur í sér viðbót við 5. gr. laga nr. 54/1986, nýja 5. mgr. Hins vegar er sú breyting sem gerð er á 2. mgr. 5. gr. einungis til samræmingar. Að öðru leyti er 5. gr. 1. nr. 54/1986 óbreytt.

14. gr. laga nr. 60/1984, sem fjallar um lán vegna kaupa á notuðu húsnæði, var skýrð svo að samkvæmt henni væri ekki gerður greinarmunur á því hvaða aðilar gætu fengi lán. Þannig var, eftir skýringu á 14. gr., talið heimilt að veita lán til félagasamtaka til kaupa á notuðum íbúðum fyrir öryrkja eða fatlaða eða vegna kaupa á notuðu húsnæði vegna stofnana fyrir öryrkja eða fatlaða. Ekki var ætlunin að fella slíka heimild niður með lögnum nr. 54/1986. Til að tryggja þá heimild er lagt til að kveðið verði sérstaklega á um þetta atriði í 5. gr. laganna þar sem 5. gr. 1. nr. 54/1986 tekur að öðru leyti eingöngu mið af einstaklingum, sbr. skilyrði laga nr. 54/1986 um aðild að lífeyrissjóði.

Rétt þykir að binda lánsrétt viðkomandi aðila, s.s. félagasamtaka, því skilyrði að sú stofnun, sem í hlut á, hafi hlotið starfsleyfi viðkomandi ráðuneytis.

#### Um ákvæði til bráðabirgða.

Hér er gerð tillaga um tímabundið ákvæði um námsmenn, sem gildi árið 1987, og um þá sem sóttu um lán á tímabilinu september til desember 1986, til lausnar á vanda þeirra námsmanna er verið hafa í námi er veitti rétt til láns úr Lánasjóði íslenskra námsmanna. Talið er að hér sé einungis um að ræða vandamál næstu 1–2 árin frá gildistöku laga nr. 54/1986 þar sem menn höfðu ekki haft tækifæri til að búa sig undir breytinguna sem fólst í lögnum. Því er lagt til að heimilt verði að undanþiggja ofangreinda námsmenn, næstu 1–2 árin frá gildistöku laga nr. 54/1986, skilyrðinu um greiðslu iðgjalda í lífeyrissjóð samanlagt í 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum.