

Nd. **47. Frumvarp til laga** [47. mál]

um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986 og lög nr. 27/1987.

(Lagt fyrir Alþingi á 110. löggjafarþingi 1987.)

1. gr.

Ný 6. mgr. 12. gr. hljóði svo:

Þrátt fyrir ákvæði 1.–5. mgr. er húsnæðismálastjórn heimilt að skerða eða synja um lán ef ríkar ástæður eru fyrir hendi vegna einnar eða fleiri af eftirfarandi ástæðum:

- a. Umsækjandi á fyrir fleiri en eina íbúð.
- b. Umsækjandi á mikla íbúðareign, skuldlitla eða skuldlaus, samkvæmt nánari reglum sem ákvæði skulu sett um í reglugerð.

c. Fyrri íbúðareign umsækjanda er skuldlítill og stærri en 180 m², brúttó, að frádregnum bílskúr, og umsækjandi er að minnka við sig. Um stærðarútreikning íbúða gilda sömu reglur og skv. c-lið 13. gr. laga nr. 60/1984, með síðari breytingum. Ef umsækjandi er í hjónabandi eða óvígðri sambúð skal miða við íbúðareign beggja aðila skv. lið a–c. Ákvörðun húsnæðismálastjórnar um skerðingu eða synjun á láni skal vera rökstudd.

2. gr.

1. og 2. másl. 6. mgr. (verður 7. mgr.) 12. gr. hljóði svo:

Umsækjendur, sem uppfylla skilyrði laga þessara um lánveitingu skv. 13., 14., 18. og 25. gr., skulu innan þriggja mánaða, frá því að umsókn var lögð fram, fá svar um hvort þeir eigi rétt á láni og líklegan afgreiðslutíma láns. Endanleg svör um afgreiðslutíma láns og lánsupphæð berist eigi síðar en einu ári áður en fyrsti hluti láns kemur til afgreiðslu.

3. gr.

7. mgr. (verður 8. mgr.) 12. gr. hljóði svo:

Úthlutun lána til þeirra sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn, svo og vegna lána til viðbygginga/endurbóta eða orkusparnaðar, skal ganga fyrir úthlutun lána til þeirra sem eiga íbúð fyrir og skulu fyrrnefnd lán afgreidd í sömu röð og umsóknir berast og/eða íbúðir verða veðhæfar. Þegar um er að ræða þá sem eiga íbúð fyrir er heimilt að láta fjölskyldustærð og skuldlausan eignarhluta í fyrri íbúð hafa áhrif á biðtíma eftir lánnum til þeirra innbyrðis þannig að þeir sem verr eru settir að þessu leyti gangi fyrir hinum. Nánari reglur um framangreind atriði skulu settar í reglugerð. — Heimilt er að skipta láni í allt að þrjá hluta eftir nánari reglum er húsnæðismálastjórn setur, enda fylgi lánið eða lánshlutarnir að fullu ársfjórðungslegum breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

4. gr.

Á eftir 3. mgr. 30. gr. komi ný 4. mgr. er hljóði svo:

Heimilt er ríkisstjórn að ákvarða mismunandi vexti innan hvers lánaflokks eða að endurgreiða vexti, hvort tveggja eftir nánari reglum er settar verði í reglugerð.

5. gr.

Ákvæði 1. gr. tekur gildi 21. október 1987. Ákvæði 2. og 3. gr. gilda um umsóknir sem borist hafa Húsnæðisstofnun ríkisins frá og með 13. mars 1987. Ákvæði 4. gr. öðlast gildi þegar í stað.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Markmið frumvarpsins.

Með því frumvarpi, sem hér er lagt fram, er stigið fyrsta skrefið til að draga úr sjálfvirkni í húsnæðislánakerfinu með breyttum útlánareglum í samræmi við ákvæði í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar. Meginmarkmiðið með þeim breytingum, sem hér eru lagðar til á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, er eftirfarandi:

- að tryggja betur en nú er forgang þeirra til lána sem eru í brýnni þörf fyrir lánafyrirgreiðslu vegna kaupa á íbúðarhúsnæði;
- að draga úr þenslu á fasteignamarkaði og koma í veg fyrir óeðlilega hækkun á verði íbúðarhúsnæðis;
- að takmarka sjálfvirkni í útlánnum og draga úr fjárþörf húsnæðiskerfisins;
- að gera Ráðgjafarstöð Húsnæðisstofnunar kleift að gegna betur en hingað til því veigamikla hlutverki að láta umsækjendum í té leiðbeiningar og fara yfir kostnaðar- og

greiðsluáætlanir með þeim áður en þeir ráðast í húsnæðis kaup til að reyna að koma í veg fyrir greiðsluferfiðleika.

Afgreiðsla lánsloforða hefur legið niðri hjá Húsnæðisstofnun ríkisins frá 13. mars 1987. Í kjölfar samninga við samtök lífeyrissjóða fyrir árin 1989 og 1990 er nú verið að semja við einstaka sjóði um skuldabréfakaup. Nauðsynlegt er að ganga frá þessum samningum áður en framhald verður á afgreiðslu lánsloforða. Nú bíða um 3800 umsækjendur eftir svári frá Húsnæðisstofnun en afgreiðsla þeirra mun kosta um 6,5 milljarða króna. Mikilvægt er að ráðstöfun þessa mikla fjármagns og afgreiðsla umsókna þegar hún hefst á ný verði með þeim hætti að sem best nýtist þeim sem nauðsynlega þurfa á fyrirgreiðslu að halda.

Ljóst er að ef allir, sem nú eiga óafgreiddar umsóknir, fá lánsloforð samkvæmt gildandi lögum mun það hafa mjög óheppileg áhrif á húsnæðismarkaðinn í landinu. Gæti það valdið mikilli þenslu og óeðlilegri hækkun á íbúðaverði.

Má þar m.a. nefna að einhver brögð eru að því að umsækjendur, sem fengið hafa lánsloforð sem koma eiga til greiðslu eftir marga mánuði og jafnvel ár, leiti eftir lánnum út á lánsloforð sín á verðbréfamarkaði með miklum afföllum. Í mörgum tilfellum er greitt auk verðtryggingar hátt í 15% ársvexti. Þá er ótalin þóknun til verðbréfasala. Þetta getur haft mjög óheppileg áhrif á fasteignamarkaðinn og er því varhugavert að senda 3800 umsækjendum lánsloforð á skömmum tíma með þeim afleiðingum sem slíkt getur haft meðal annars á verð íbúðarhúsnæðis. Að óbreyttu er líka ljóst að ekki tekur langan tíma að ráðstafa öllu því fjármagni sem um var samið við lífeyrissjóðina. Því gæti stefnt í það að hætta verði á nýjan leik útgáfu lánsloforða um mitt næsta ár.

Þegar af þessum ástæðum er brýnt að gera strax ráðstafanir sem felast í þessu frumvarpi og mikilvægt að þegar afgreiðsla lánsloforða hefst á nýjan leik verði það eftir breyttum útlánareglum. Á það er lögð áhersla að þessum breytingum verði hraðað eins og kostur er þannig að fljótlega verði hægt að hefja afgreiðslu lána.

Einnig er lögð á það áhersla að frekari aðgerða er þörf til að ná því markmiði í stefnu- og starfsáætlun ríkisstjórnarinnar að húsnæðislánakerfið geti sjálft staðið undir skuldbindingum sínum til frambúðar. Að því er nú unnið að kanna hvaða aðrar breytingar komi til greina að gera á gildandi lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, reglugerð með lögnum og öðrum atriðum sem áhrif geta haft til að koma jafnvægi á húsnæðiskerfið og minnka frekar sjálfvirkni og útlánþenslu.

Hér á eftir eru skýrðar helstu breytingar sem felast í frumvarpinu. Þær eru fyrsta skrefið til að koma því jafnvægi á húsnæðiskerfið sem að er stefnt.

Að óbreyttu fyrirkomulagi verður innan árs búið að ráðstafa öllu fjármagni sjóðsins fyrir árin 1989, 1990 og vel fram á árið 1991. Það er því ljóst að húsnæðislánakerfið ræður ekki við þá miklu ásókn í lán sem er langt umfram þær áætlanir er kerfið var grundvallað á. Með þessum tillögum er reynt að minnka ásókn í lán fyrstu árin og veita þeim umsækjendum, sem mesta þörf hafa, meiri forgang en nú er mögulegt samkvæmt lögum.

Breyttar reglur um forgang.

Frumvarpið felur í sér þá breytingu að við úthlutun til þeirra umsækjenda, sem eiga íbúð fyrir, er heimilt að láta fjölskyldustærð og eignarhluta í fyrri eign hafa áhrif á biðtíma eftir lánnum þannig að þeir sem eru verr settir að þessu leyti gangi fyrir lánnum. Jafnframt er húsnæðismálastjórn veitt heimild til að hafna lánnum til umsækjenda, sé rík ástæða til þess. Í þeim hópi er að finna umsækjendur sem eiga fyrir fleiri en eina íbúð, umsækjendur sem eiga fyrir mikla skuldlausu eign í fyrri íbúð og umsækjendur sem eiga fyrir skuldlitla 180 m² íbúð, brúttó, og eru að minnka við sig húsnæði. Jafnframt er flýtt afgreiðslu lána til þeirra kaupenda sem eru að kaupa sína fyrstu eign og þeirra sem eru að stækka hóflega við sig.

Þetta kæmi fyrst og fremst þeim umsækjendum að gagni sem við minni efni búa. Þær geta einnig auðveldað ákvarðanir um að taka upp breytilega vexti innan einstakra lánaflokka.

Eitt meginmarkmið breytingartillagnanna er að skapa kerfinu aukinn sveigjanleika. Leitast er við að stytta biðtíma þeirra sem mesta þörf hafa fyrir aðstoð.

Í núgildandi lögum eru ákvæði um að lán skuli afgreiða í sömu röð og umsóknir berast, þó í raun í tveimur hópum, forgangshópi og víkjandi hópi. Í ljós hefur komið að þeir umsækjendur, sem eru að sækja um lán til endurkaupa, eru mun fleiri en upphaflega var áætlað. Í þessum hópi eru fjölskyldur sem eiga fyrir litlar eignir skuldum hlaðnar og þurfa nauðsynlega sakir fjölskyldustærðar að stækka við sig. Einnig eru í honum aðrir sem eiga fyrir rúmgóðar eignir en eru einhverra hluta vegna að skipta um húsnæði þó að þeir eigi fullnægjandi húsnæði fyrir. Þá eru þeir ónefndir sem eiga fyrir fleiri en eina íbúð, en sækja engu að síður um lán. Æskilegt verður að telja að húsnæðismálastjórn hafi svigrúm til að flýta lánaþingreiðslu til þeirra sem eru í brýnni þörf þó að það lengi að sama skapi biðtíma þeirra sem eiga miklar eignir fyrir. Að óbreyttum lögum þurfa allir, sem eiga íbúð fyrir, að bíða jafnlengi eftir lánum. Til þess að unnt sé að veita þeim sem mesta þörf hafa meiri forgang verður að breyta lögnum. Nánari atriði um skiptingu umsækjenda í hópa eftir eignastöðu verður að setja í reglugerð. Reynslan bendir til þess að skipting umsækjenda eftir eignastöðu hafi verið að breytast undanfarna mánuði. Af þeim sökum þarf skipting umsækjenda í hópa eftir forgangi að vera sveigjanleg og taka þarf tillit til aðstæðna á hverjum tíma. Þess vegna er ekki ástæða til að binda hana í lögum að meira leyti en hér er gerð tillaga um.

Við gerð reglugerðarákvæðis um skiptingu umsækjenda í hópa eftir forgangi verður að hafa í huga að húsnæðismarkaðurinn er afar viðkvæmur fyrir framboði og eftirspurn. Markaðurinn er mjög samofinn og fjármál eins kaupendahóps hafa áhrif á kaup annarra. Til þess að koma í veg fyrir að þetta valdi röskun á fasteignamarkaði verður að vinna af mikilli varfærni þegar byrjað verður að afgreiða lánsloforð eftir rýmri reglum. Gert er ráð fyrir að nákvæma útfærslu á skiptingu umsækjenda í hópa eftir forgangi og ákvörðun á biðtíma innbyrðis verði að finna í reglugerð og starfsreglum Húsnæðisstofnunar.

Fjármagn bundið til skemmri tíma.

Gert er ráð fyrir að þeim ákvæðum í núgildandi lögum verði breytt sem skuldbinda Húsnæðisstofnun til að senda umsækjendum bindandi svör um lánsfjárhæð og greiðsludag. Í núgildandi lögum er kveðið á um að umsækjendur skuli innan tveggja mánaða frá því að umsókn berst fá bindandi svar frá Húsnæðisstofnun. Í svari stofnunarinnar kemur fram lánsfjárhæð og afgreiðsludagur lánsins. Tilgangur þessa ákvæðis í núgildandi lögum var upphaflega að umsækjendur gætu með vissu miðað áform sín um húsnæðis kaup við svarið. Biðtími eftir lánum er hins vegar orðinn svo langur að skiptir árum. Af þeim sökum verður að líta svo á að það skipti umsækjanda ekki meginmáli lengur að vita upp á dag hvenær lánið komi til greiðslu, heldur að hann viti um almennan lánsrétt sinn. Þegar kemur nær greiðsludegi og umsækjandi þarf að gera tímasettar áætlanir um húsnæðisöflun þarf frekari vitneskja að liggja fyrir. Þá hefur komið í ljós að Húsnæðisstofnun var ætlaður of skammur tími til að svara umsækjendum. Gert er ráð fyrir því að sá frestur verði lengdur í þrjá mánuði.

Eftir breytingu á lögnum mun umsækjandi innan þriggja mánaða, frá því að hann leggur inn umsókn, fá svar um hvort hann á rétt á láni. Ekki síðar en ári áður en lánið kemur til greiðslu fær hann síðan endanlegt svar um fjárhæð og afgreiðsludag.

Talið er að ekki sé raunhæft að gefa út lánsloforð lengra fram í tímann en samið hefur verið um skuldabréfakaup hjá lífeyrissjóðunum. Þetta álit grundvallast á því að lánsréttur umsækjenda falli niður þegar sjóðurinn hefur ekki lengur fjármagn til ráðstöfunar. Þannig

hætti Húsnæðisstofnun útgáfu lánsloforða 13. mars sl. sökum þess að þá hafði öllu áætluðu ráðstöfunarfé sjóðsins árin 1987 og 1988 verið ráðstafað. Ekki höfðu þá verið gerðir samningar til fleiri ára við lífeyrissjóðina um skuldabréfakaup. Nú er ljóst að ekki mun líða langur tími þar til öllu því fé, sem samið var um í september sl., hefur verið úthlutað. Það svarar til ráðstöfunarfjár árána 1989 og 1990. Samkvæmt því eru allar líkur á því að óbreyttu að enn þurfi að hætta útgáfu lánsloforða næsta sumar talsvert áður en hægt er að ganga til samninga við lífeyrissjóðina. Því er mikilvægt að þær breytingar verði gerðar sem hér er lagt til að gerðar verði, þ.e. að bindandi lánsloforð sé ekki sent til umsækjenda fyrr en liðlega ári áður en fyrri hluti lána kemur til afgreiðslu. Með því móti þarf Húsnæðisstofnun ekki að binda ráðstöfunarfé sitt mörg ár fram í tímann eða semja langt fram í tímann um gífurlega háar fjárhæðir í skuldabréfakaupum við lífeyrissjóðina. Slík breyting gæti einnig haft veruleg áhrif á vaxtakjör sem um er samið hverju sinni vegna skuldabréfakaupa lífeyrissjóðanna.

Aukin ráðgjöf.

Samkvæmt núgildandi lögum ber Húsnæðisstofnun að senda umsækjendum innan tveggja mánaða bindandi loforð um fjárhæð láns og afgreiðslutíma. Á þeim tíma er Ráðgjafarstöð ætlað að fara yfir frumáætlanir umsækjenda og leggja mat á stöðu þeirra. Í svari, sem umsækjendum er sent um lánsfjárhæð og greiðsludag, er einnig tekið fram að þeim beri að skila kaupsamningi til Húsnæðisstofnunar þremur mánuðum áður en fyrri hluti lánsins kemur til greiðslu. Eftir að kaupsamningurinn hefur verið gerður á Ráðgjafarstöðin hins vegar ekki neinn möguleika á að veita aðstoð hversu vafasöm sem kaupin kunna að vera fyrir fjárhag viðkomandi.

Telja verður að núgildandi fyrirkomulag útlána sé ófullnægjandi hvað varðar ráðgjöf til húsnæðiskaupenda. Nauðsynlegt er að efla hlut ráðgjafar við afgreiðslu lánsloforða. Upphaflegar forsendur gildandi laga gerðu ráð fyrir að umsækjendur skilugu til Húsnæðisstofnunar sundurliðaðri greiðsluáætlun áður en lánið kæmi til greiðslu. Ráðgjafarstöðin færi síðan yfir áætlanirnar með umsækjendum. Ekki hefur reynst svigrúm til að koma því við vegna núverandi aðstæðna.

Ljóst er að margir húsnæðiskaupendur hefðu komist hjá mestu erfiðleikum ef þeir hefðu notið ráðgjafar áður en kaupin voru gerð. Þess vegna er talið að aukin ráðgjöf, sem veitt er áður en kaup eru gerð, muni draga úr fjölda þeirra húsnæðiskaupenda sem lenda í greiðsluerfiðleikum vegna vanhugsaðra húsnæðiskaupa.

Í tillögnum er lögð áhersla á hlutverk ráðgjafar við veitingu lána til húsnæðiskaupa. Ráðgjafarstöðin mun að eigin frumkvæði kalla eftir upplýsingum um fjárhag og húsnæðisáform umsækjenda og ræða þau við þá áður en útgáfa lánsloforðs fer fram. Til þess gefst nú ráðrúm þar sem bindandi svar um afgreiðslutíma láns og lánsfjárhæð þarf ekki að berast fyrr en einu ári áður en lánið kemur til greiðslu.

Á þann hátt verður leitast við að ráðleggja umsækjendum hversu stóra eign þeir ráði við að kaupa miðað við eign, lánamöguleika og tekjur. Þetta mun gerast á þann hátt að nokkru áður en umsækjandi fær ákveðið svar um lánsrétt og greiðsludag fer Ráðgjafarstöð yfir mál hans. Ef talin er ástæða til kallar stöðin hann til sín og fer með honum yfir áform hans. Umsækjandanum er þá leiðbeint um hversu verðmikla eign hann ráði við að kaupa miðað við efnahag og tekjur. Eftir að farið hefur verið yfir málin á þennan hátt er umsækjandanum sent svar um lánsrétt og greiðsludag.

Sé afgreiðslu hagað á þennan hátt er talið að Ráðgjafarstöðin þurfi að fara yfir sundurliðaðar áætlanir 150 til 200 umsækjenda á mánuði, þ.e. 7 til 10 á dag. Þannig næst mun betri árangur en með því að fara yfir frumáætlanir 500 umsækjenda á mánuði eins og nú er gert. Nú byggist yfirferðin á meira eða minna ófullkomnum gögnum og auk þess er hún í

mörgum tilfellum framkvæmd þremur árum áður en kaup gerast; eftir breytingu fer hún fram 13 til 15 mánuðum áður en kaup eru gerð.

Mjög brýnt er að fólk, sem ekki á lánsrétt í kerfinu, fái strax ákveðið svar. Til þess að kanna málefni þeirra gefast Ráðgjafarstöðinni nú þrjú mánuðir í stað tveggja áður. Mikil áhersla er lögð á að farið sé fljótt yfir umsóknir þeirra sem hafnað er og þeir fái greinargóð rökstudd svör innan lögbundins frests.

Breytt vaxtastefna.

Á vegum félagsmálaráðuneytisins er nú unnið að gerð tillagna um breytingu á vaxtastefnu í húsnæðiskerfinu. Á tiltölulega fáum árum munu hvíla gífurlega háar fjárhæðir á íbúðum landsmanna sem greiða þarf niður vexti af, en vaxtaniðurgreiðslur munu renna af algjöru handahófi til fasteignaeigenda þegar frá líður. Má þar nefna að þegar kerfið verður orðið tveggja áratuga gamalt mun varla meira en fjórði hluti af vaxtaniðurgreiðslunum lenda hjá því fólki sem mesta þörf hefur fyrir þær; hinn hlutinn lendir hjá fasteignaeigendum sem hafa yfirtekið lánin við kaup íbúðar eða fengið þau á annan hátt, jafnvel þó að þeir eigi ekki sjálfir lánsrétt í opinbera húsnæðiskerfinu. Innan áratugs er talið að Byggingarsjóður ríkisins muni hafa til útlána nálægt 60 milljörðum króna af fé frá lífeyrissjóðunum. Að óbreyttum vaxtaákvæðum verður allt þetta fé lánað með niðurgreiddum vöxtum. Innan aldarfjórðungs mun þessi fjárhæð fara að nálgast 140 milljarða króna. Af framansögðu er ljóst að ríkissjóður mun ekki að óbreyttu ráða við að greiða niður vexti af lánnum til húsnæðis-kaupenda úr Byggingarsjóði ríkisins nema fá ár. Miðað við óbreytt ríkisframlag, þá vexti sem samið hefur verið um við lífeyrissjóðina og óbreytta útlánavexti mun allt framlag ríkissjóðs ekki duga til að greiða niður vaxtamuninn nema fram á árið 1992. Árið eftir, þ.e. 1993, mun sjóðurinn verða að ganga á eigið fé og verður af þeim sökum gjaldþrota innan tveggja áratuga. Með hliðsjón af framansögðu er ljóst að grípa verður til áhrifaríkra aðgerða til að koma í veg fyrir gjaldþrot húsnæðiskerfisins. Fyrstu skrefin í þá átt eru stigin með þeim breytingartillögum sem felast í þessu frumvarpi.

Mismunandi vextir innan lánaflokka.

Það vandamál, sem hér hefur verið lýst, verður ekki leyst með því að hækka vexti jafnt á öllum lánnum sem Byggingarsjóður ríkisins veitir. Lausnin felst í því að breyta vaxtastefnu lánakerfisins í grundvallaratriðum og beina niðurgreiðslum á vöxtum til þeirra húsnæðis-kaupenda sem helst þurfa þess með. Þannig verði losað um þá sjálfvirkni sem verið hefur í kerfinu sem færir öllum lántakendum sömu niðurgreiðslur á vexti án tillits til þess hvernig aðstæður þeirra eru. Af þessum sökum er unnið að gerð tillagna um að breyta vaxtastefnu húsnæðislánakerfisins með það að markmiði að vaxtaniðurgreiðslum verði stýrt með öðrum hætti en verið hefur.

Tillögurnar hafa það að markmiði að niðurgreiðslum vaxta verði fyrst og fremst beint til þeirra lántakenda sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og fólks sem er að stækka hóflega við sig eða er talið þurfa aðstoð af öðrum sökum. Í höfuðdráttum verði vaxtaniðurgreiðslum stýrt með öðrum hætti en verið hefur, einnig af lánnum sem þegar hafa verið tekin. Því er nauðsynlegt að fyrir hendi sé heimild til að ákvarða mismunandi vexti innan hvers lánaflokks eða endurgreiða vexti — ef það auðveldar framkvæmd breyttrar vaxtastefnu.

Til að ná þeim markmiðum, sem hér hefur verið lýst, eru nokkrar leiðir færar. Við úrvinnslu tillagna þarf að taka tillit til margra þátta og framkvæmdaatriða. Mótun endanlegra tillagna um breytta vaxtastefnu mun af þeim sökum taka nokkurn tíma.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Heimildarákvæði þetta er sett til að opna leið til þess að koma í veg fyrir að fólk, sem á mikla skuldlausu íbúðareign(ir), eigi rétt á (fullu) láni með hagkvæmum kjörum af takmörkuðu opinberu lánsfé, enda verði að telja lánveitingu til þessa fólks óeðlilega og utan við það markmið laganna að stuðla að öryggi fólks í húsnæðismálum, sbr. 1. gr. laganna nr. 60/1984. Greiðsla láns til þess hóps, sem hér er hafður í huga, lengir og biðtíma þeirra eftir lánum sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og þeirra sem skulda mikið í fyrri eign en þurfa nauðsynlega að stækka við sig húsnæði. Hér má einnig benda á einn megintilgang laganna um Húsnæðisstofnun ríkisins sem fram kemur í 2. másl. 1. gr. laganna nr. 60/1984, þ.e. að fjármunum Húsnæðisstofnunar ríkisins verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika launafólks til að eignast eigið húsnæði.

Heimildarákvæði 1. gr. verður því aðeins beitt að ríkar ástæður séu fyrir hendi, þ.e. aðeins þegar í hlut eiga þeir sem sannanlega eru mjög vel settir hvað íbúðareign snertir. Allur vafi skýrist umsækjendum í hag enda hér um undantekningarákvæði að ræða sem skýra ber þröngt.

Ekki er talið fært að skilgreina nákvæmar þann hóp sem 1. gr. nær til en gert er í frumvarpinu. Hvað b-lið áhrærir skal tekið fram að með skuldlítilli eða skuldlausri íbúðareign er átt við söluverð eignar að frádregnum öllum áhvílandi lánum. Að öðru leyti skal hér sett ítarlegt reglugerðarákvæði. Jafnframt er gert ráð fyrir að húsnæðismálastjórn semji sérstakar verklagsreglur um 1. gr. í heild sinni og að þær verklagsreglur verði aðgengilegar þeim sem þess óska.

Í c-lið er miðað við sömu stærðarreiknireglur og gilda um lánveitingar til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum skv. c-lið 13. gr. núgildandi laga.

Áhersla skal lögð á það að ákvörðun húsnæðismálastjórnar um skerðingu eða synjun á láni skal vera rökstudd og á það að tryggja vandaða málsmeðferð í sérhverju tilviki.

Um 2. gr.

Hér er lagt til að ákvæðinu, sem leggur þá skyldu á herðar Húsnæðisstofnunar að veita öllum umsækjendum bindandi fullnaðarsvar um lán innan tveggja mánaða, verði breytt, enda í raun ekki mögulegt að uppfylla það ákvæði miðað við núverandi aðstæður og vísast um það atriði til almennra athugasemda frumvarpsins. Þess í stað er lagt til að svar um lán verði nú veitt í tveimur hlutum. Fyrri hluti svars hljóði upp á það hvort umsækjandi eigi rétt á láni eða ekki og um líklegan afgreiðslutíma láns en síðari hluti svars tilgreini nákvæmlega lánsfjárhæð og afgreiðslutíma láns og það svar berist eigi síðar en ári áður en lán kemur til greiðslu. Auk þess er lagt til að fyrri svar berist þremur mánuðum frá því að umsókn var lögð inn þar sem tveggja mánaða frestur samkvæmt núgildandi lögum hefur reynst of skammur samkvæmt upplýsingum Húsnæðisstofnunar.

Þegar ákvæðið um bindandi svar innan tveggja mánaða var samið í upphafi var mikið lagt upp úr því að umsækjandi gæti verið þess fullviss hver réttur hans væri og hvenær hann fengi lánið greitt og gæti því hagað ráðstöfunum sínum eftir þeirri vissu. Síðar kom í ljós að biðtími eftir lánum varð lengri en ráð var gert fyrir. Því er nú talið að það skipti umsækjanda ekki lengur meginmáli að fá nákvæmt svar um afgreiðslutíma láns langt fram í tímann, nægilegt sé að hann viti með vissu að hann eigi rétt á láni og hafi síðan vissa hugmynd um hvenær lánið verði greitt og er hér átt við árstíma, ár eða árabíl eftir aðstæðum.

Á tímabilinu milli fyrri og síðara svars er reiknað með að Ráðgjafarstöð Húsnæðisstofnunar gegni veigamiklu hlutverki við það að láta umsækjendum leiðbeiningar í té. Hér er ætlunin að Ráðgjafarstöð sýni frumkvæði í þessum efnum og er því hér um nýja leið að ræða

til að koma í veg fyrir að fólk lendi í ógöngum. Einnig er nú gert ráð fyrir að í fyrra svari felist aðvörun til umsækjanda í því skyni að forða honum frá því að stunda óhagstæð viðskipti með fyrra svar eitt í höndunum en nokkur brögð hafa verið að slíkum viðskiptum með lánsloforð samkvæmt nügildandi lögum. Í þessari grein felst einnig að Húsnæðisstofnun þarf ekki að binda fjármagn sitt nema eitt til eitt og hálf ár fram í tímann en það er mikilvægt fyrir fjármálastjórn Byggingarsjóðsins og sveigjanleika í röðun á afgreiðslu loforða.

Að öðru leyti vísast til almennra athugasemda frumvarpsins.

Um 3. gr.

Markmiðið með 3. gr. frumvarpsins er að stytta biðtíma fólks í forgangshópi svo og hjá því fólki sem tilheyrir víkjandi hópi en hefur í raun svipaða þörf fyrir lán og þeir sem eru að eignast sína fyrstu íbúð. Biðtími annarra lengist að sama skapi.

Til þess að ná þessu markmiði þarf að vera heimilt að skipta niður þeim sem eiga íbúð fyrir, þannig að mismunandi biðtími gildi milli þeirra innbyrðis. Samkvæmt gildandi lögum er lítið á þennan hóp sem samstæðan hóp og þarf hann allur sem heild að bíða lengur eftir lánnum en fólk í forgangshópi.

Komið hefur hins vegar í ljós að þeir sem eru að skipta um íbúð eru mjög misjafnlega settir innbyrðis. Sumir skulda mikinn hluta í íbúð sinni og eru aðstæður þess fólks í raun svipaðar og hjá þeim sem eru að eignast sína fyrstu íbúð. Því er lagt til að komið verði á þeim sveigjanleika að heimilt verði að miða biðtíma þeirra, sem eiga íbúð fyrir, við fjölskyldustærð og hvort þeir skulda mikið eða lítið í sinni íbúð. Biðtími þeirra, sem skulda mikið í íbúð sinni og þurfa að stækka við sig af fjölskylduástandum, geti orðið sá sami og hjá forgangshópi. Biðtími lengist síðan í ákveðnum þrepum eftir því sem aðstæður eru betri. Um þessi atriði verða sett ítarleg reglugerðarákvæði.

Einnig er lagt til að lán til viðbygginga/endurbóta eða orkusparnaðar færast frammar í röð, en skv. 7. mgr. 12. gr. laga nr. 60/1984, með síðari breytingum, eru lán þessi víkjandi fyrir forgangslánnum. Annars staðar í löggjöfinni er hins vegar heimilað að lán til viðbygginga/endurbóta eða orkusparnaðar greiðist eftir því sem framkvæmdum miðar, sbr. 1. mgr. 19. gr. og 2. mgr. 26. gr. laga nr. 60/1984. Hér er því um samræmingaratriði að ræða.

Að öðru leyti vísast til almennra athugasemda með frumvarpinu.

Um 4. gr.

Með ákvæði þessu er ætlunin að veita svigrúm til þess að stýra vaxtaniðurgreiðslum með öðrum hætti en verið hefur. Um þetta atriði vísast til almennra athugasemda frumvarpsins.

Um 5. gr.

Tekið skal fram að frumvarp þetta nær til þeirra fjögurra lánaflokka sem greindir eru í 12. gr., þ.e. til lána úr Byggingarsjóði ríkisins til kaupa á nýjum og notuðum íbúðum, til viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu húsnæði og til orkusparandi breytinga á húsnæði.

Lagt er til að 1. gr. öðlist gildi frá og með 21. október 1987. Með tilliti til mikilvægis þess, að ákvæði 1. gr. komist til framkvæmda um leið og efni hennar verður kunnugt almenningi, verður að telja þetta ákvæði eðlilegt.

Lagt er til að ákvæði 2. gr. og 3. gr. frumvarpsins gildi um þær umsóknir sem borist hafa Húsnæðisstofnun frá og með 13. mars 1987, en þá var útgáfu lánsloforða hætt. Nú bíða 3800 umsóknir afgreiðslu. Með því að beita ákvæði 2. gr. og 3. gr. um þessar umsóknir verður hinum nýju reglum um svör (2. gr.) annars vegar og biðtíma (3. gr.) hins vegar beitt um þær umsóknir sem nú bíða afgreiðslu. Um rökstuðning fyrir þessari nauðsyn vísast til almennra athugasemda frumvarpsins.

Heimildarákvæði um möguleika á nýju vaxtafyrirkomulagi innan lánaflokka (4. gr.) öðlast hins vegar gildi við birtingu laganna.

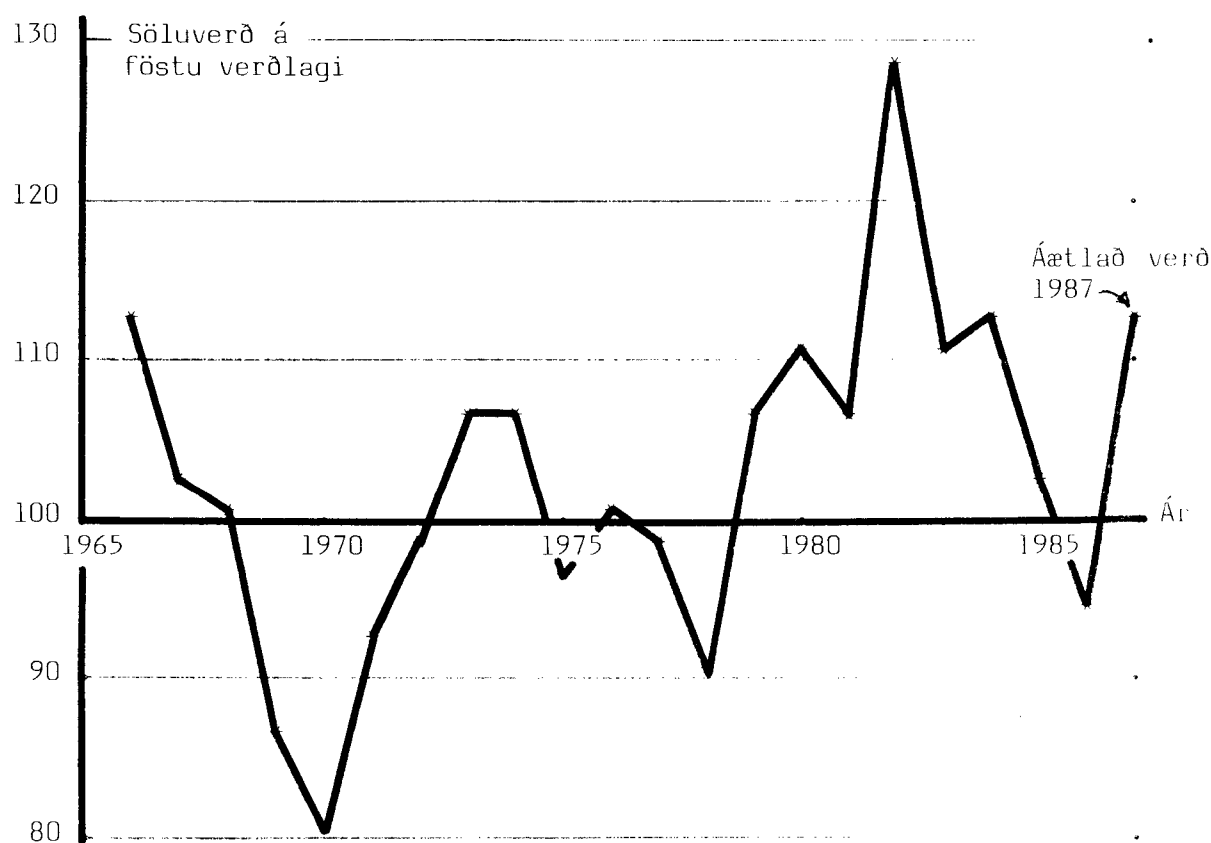
Fylgiskjal.

Þróun fasteignaverðs.

Könnun á söliverði íbúðarhúsnæðis sýnir að fasteignaverð hefur hækkað mikið á liðnu ári. Söliverð íbúða í fjölbýlishúsum í Reykjavík stefnir í að verða á þessu ári með því hæsta sem mælst hefur undanfarna tvo áratugi. Meðalverð þessa árs, reiknað á föstu verðlagi, verður að líkum svipað og það var árin 1966 og 1984. Einungis árið 1982 er vitað að fasteignaverð hafi verið hærra. Á meðfylgjandi línuritum um þróun á fasteignaverði árin 1966 til 1987 kemur þetta vel fram. Hækkun söliverðs 1987 stefnir í að verða sú mesta á tímabilinu ef miðað er við meðaltal heilla ára.

Mynd 1.

Söliverð fasteigna síðustu tvo áratugi.

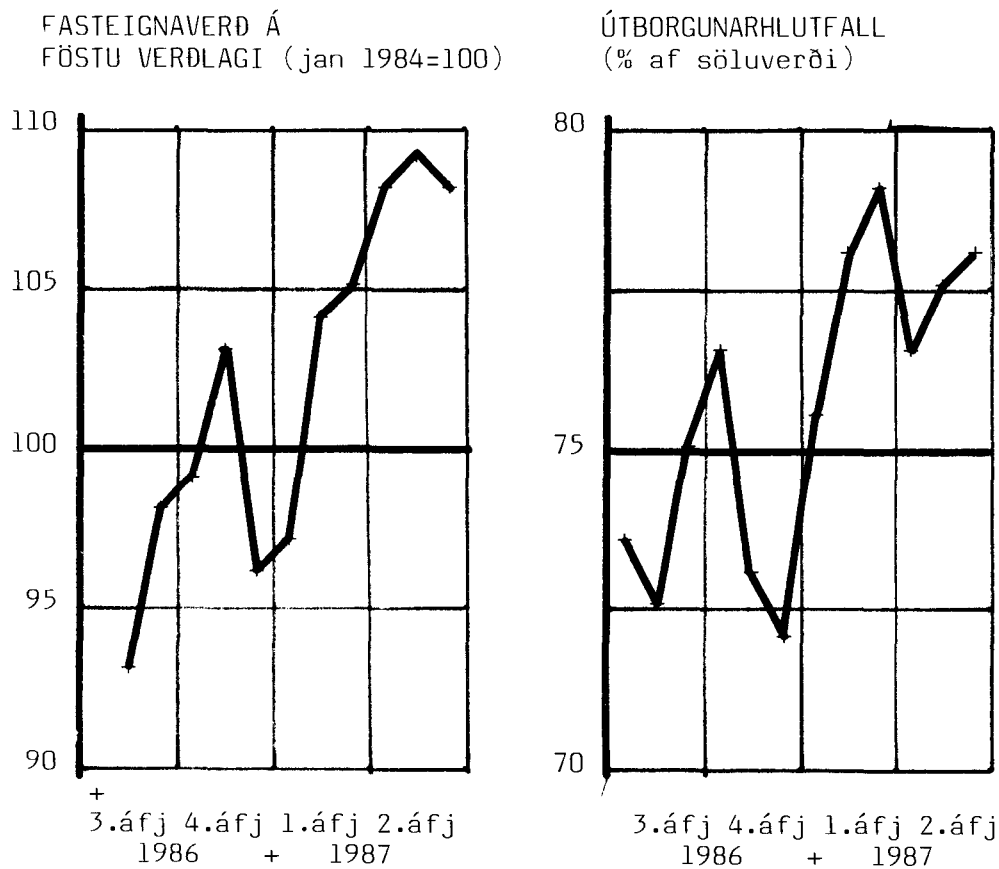


Heimildir, gefnar út af Fasteignamati ríkisins: *Fasteignamarkaðurinn á Íslandi*, útg. 1985, *Framreikningsathuganir 1984* og *Markaðsfréttir 1984—1987*.

Verðhækkanirnar hafa aðallega orðið frá hausti 1986 og fram á vor 1987. Á sama tímabili hækkaði útborgunarhlutfall úr 72,5% upp í 78,0%. Af upplýsingum Fasteignamats ríkisins í nýútkomnu fréttabréfi má enn fremur ráða að á öðrum ársjórðungi 1987 hafi kaupandi meðalfbúðar í Reykjavík þurft að hafa 49,1% meira handbært fé til að kaupa íbúð en árið áður. Það er 28,6% aukning reiknað á föstu verðlagi. Samkvæmt þessum upplýsingum þarf kaupandi nú að hafa meira fé handbært en fyrir ári til að festa sér íbúð. Kaupandi þriggja herbergja íbúðar þurfti til dæmis að hafa að raunvirði 509 þús. kr. meira af handbæru fé í maí 1987 en ári áður. Hækkun á söliverði kallaði á 311 þús. kr. en hækkun á útborgunarhlutfalli 198 þús. kr. Það merkir að lán úr Byggingarsjóði ríkisins, sem hækka með byggingarvísitölu, nýtast honum mun verr en áður.

Mynd 2.

Þróun fasteignaverðs og útborgunar júlí 1986 til júní 1987.



Heimild: Markaðsfréttir, sept. 1987, gefnar út af Fasteignamati ríkisins.