

Nd.

881. Frumvarp til laga

[442. mál]

um breytingar á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 77/1985.

(Lagt fyrir Alþingi á 108. löggjafarþingi 1985–86.)

1. gr.

9. gr. breytist svo:
- a. 2. og 3. tölul. orðast svo:
2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði skv. fjárlögum.
3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs, til lífeyrissjóða skv. samningum Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði, svo og með öðrum lántökum skv. nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni.
- b. Við greinina bætist ný mgr., svohljóðandi:
- Samningar Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði um skuldabréfakaup skv. 3. tölul. 1. mgr. skulu ekki vera til skemmri tíma en tveggja ára. Lánskjör af skuldabréfum skulu miðast við þau kjör sem ríkissjóður býður almennt á fjármagnsmarkaði.

2. gr.

12. gr. laganna orðast svo:

Einstaklingar, sem sannanlega hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóða tvö undanfarandi ár 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 næstu tvö árin 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 vinnnumarkaðar vegna árstíðarbundinnar atvinnu eða veikinda, skal ekki skerðast af þeim sökum.

Hafi maður haft heimilisstörf að aðalstarfi og ekki haft meiri launuð störf á vinnnumarkaði 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.

Elli- og örorkulífeyrisþegar, sem greitt hafa til lífeyrissjóðs samtals í a.m.k. tvö ár, eiga sama rétt og einstaklingar skv. 1. mgr. Hafi elli- 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 elli- og örorkulífeyrisþegar sem fullnægja ekki skilyrðum þessarar mgr. eiga lágmarkslánsrétt skv. 1. mgr. þessarar greinar. Sama máli gegnir um þá sem hafa verið utan vinnnumarkaðar 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 umsókn var lögð fram fá bindandi svar um lánsfjárhæð og afgreiðslutíma lánsins. Áður en gengið er frá lánsamningi 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 umsóknir berast, og/eða íbúðir verða veðhæfar, 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 þrjú hluta eftir nánari reglum er húsnæðismálastjórn setur, enda fylgi lánið 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.

Ekki skal að jafnaði veita lán til sama umsækjanda oftari en á fimm ára fresti.

3. gr.

13. gr. laganna 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 skuldaþréfakaup 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 stig (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, greiðsluerfiðleika 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 skv. a- og b-liðum þessarar greinar skulu skerðast um 2,0% fyrir hvern m² sem íbúðin er stærri en 170 m². Er þá miðað við innanmál útveggja hússins alls að frádregnum bílskúr.

Prátt 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 skv. þessari grein er einnig heimilt að veita þeim sem byggja sérhannaðar söluíbúðir fyrir aldraða eða leigubúðir fyrir almennan markað. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut skal lánsfjárhæð miðast við lágmarkslánsrétt.

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

4. gr.

14. gr. laganna 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.

Lánsfjárhæðir miðast við lánsrétt umsækjanda skv. 12. gr., svo og því 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 lánum 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.

Prátt fyrir ákvæði 2. og 3. mgr. má lán, sem veitt er skv. 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.

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.

5. gr.

2. mgr. 15. gr. laganna orðast svo:

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákvarða hámarkshlutfall lána skv. þessari grein af byggingarkostnaði. Lánsfjárhæð skal miðast við verðlag þess ársfjórðungs þegar byggingin verður fókheld. Sé lán greitt út í tveimur eða fleiri hlutum skulu láns hlutarnir fylgja breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

6. gr.

18. gr. breytist svo:

a. 2. mgr. orðist svo:

Lán til viðbyggingar eða endurbóta miðast við lánsrétt umsækjanda skv. 12. gr. og má nema allt að 70% af samþykktari kostnaðaráætlun en þó ekki hærri fjárhæð en lán skv. b-lið 1. mgr. 13. gr., sbr. og c-lið þeirrar greinar.

b. 5. mgr. orðist svo:

Lán til meiri háttar endurbóta má að jafnaði fyrst veita ef íbúð er eldri en 15 ára og ekki má veita slíkt lán til sömu íbúðar oftari en á 15 ára fresti.

7. gr.

3. mgr. 19. gr. orðast svo:

Lán skv. þessari grein mega koma til viðbótar lánum skv. 2. tölul. 11. gr. en samtals mega þau þó aldrei nema hærri fjárhæð en lán skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

8. gr.

1. mgr. 21. gr. orðast svo:

Nú skerir sá sem vinnur að útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis um viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins skv. b-lið 20. gr. til þess að byggja eða kaupa íbúð handa fólki sem býr í heilsuspillandi húsnæði að dómi lækni eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfé-

lagi og skal þá húsnæðismálastjórn heimilt að veita lán allt að 70% af hámarksláni skv. a-lið 13. gr. Aldrei mega þau lán samanlagt þó nema hærri fjárhæð en 70% af byggingarkostnaði. Lán skv. þessari mgr. skal greiða í tvennu lagi ef um nýbyggingar er að ræða. Fyrri hluta lánsins má greiða þegar íbúðin er fokheld en síðari hlutann þegar hún hefur verið tekin í notkun og hlutaðeigandi sveitarstjórn lagt fram vottorð bæjarfógeta eða sýslumanns um að fyrri íbúð viðkomandi fjölskyldu hafi verið tekin úr notkun.

9. gr.

22. gr. breytist svo:

a. 3. mgr. orðast svo:

Lán þessi mega nema allt að 70% af viðgerðarkostnaði en þó aldrei hærri upphæð en 70% af hámarksláni skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

b. 5. mgr. orðist svo:

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 30. gr.

10. gr.

24. gr. breytist svo:

a. 1. mgr. orðast svo:

Fjárhæð láns skv. 6. tölul. 11. gr. má nema allt að 70% af viðbótarbyggingarkostnaði eða endurbótakostnaði, enda séu framkvæmdir nauðsynlegar að mati húsnæðismálastjórnar. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af hámarksláni skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

b. 3. mgr. orðist svo:

Lánstími má vera allta að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 30. gr.

11. gr.

26. gr. breytist svo:

a. 1. mgr. orðast svo:

Fjárhæð láns má nema allt að 70% endurbótakostnaðar. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

b. 4. mgr. orðist svo:

Lánstími skal vera allt að 21 ári en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

12. gr.

30. gr. laganna orðast svo:

Lánskjör.

Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins skv. 1.–8. tölul. 11. gr. laga þessara skulu vera að fullu verðtryggð og miðast höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13. frá 10. apríl 1979.

Hvert lán skal að jafnaði tryggt með 1. eða 2. veðrétti í þeirri íbúð sem lánað er til, eins og nánar greinir í lögum þessum. Jafnframt má ákveða að veitt lán og áhvílandi megi ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af kaupverði, fasteignamati eða brunabótamati.

Vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins skulu vera breytilegir. Ríkisstjórn Íslands tekur ákvörðun um vexti af hverjum lánaflokki á hverjum tíma að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar og umsögn Seðlabankans. Lántökugjöld og aðrar þóknanir af lánum sjóðsins skulu ákveðnar með reglugerð.

Lán skv. 1.–7. tölul. 11. gr. skulu vera afborgunarlaus fyrstu tvö árin en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum

verðbótum skv. lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Heimilt skal þó lántakanda að greiða lán upp á skemmri tíma og skal þess getið í skuldabréfi. Af lánnum skv. 8. tölul. 11. gr. skal að jafnaði greiða afborgun strax á fyrsta ári nema húsnæðismála-
stjórn ákveði annað.

Gjalddagar lána skv. 1.–7. tölul. 11. gr. skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

Gjalddaga lána skv. 8. tölul. ákveður húsnæðismálastjórn hverju sinni.

13. gr.

2. mgr. 31. gr. falli brott.

14. gr.

32. gr. laganna falli brott.

15. gr.

1. mgr. 39. gr. falli brott.

16. gr.

41. gr. orðast svo:

Stærð íbúða í verkamannabústöðum miðast við fjölskyldustærð umsækjanda.

Húsnæðismálastjórn skal yfirfara tillögur stjórnar verkamannabústaða. Skal sérstaklega huga að stærð íbúða, hagkvæmni þeirra og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðarverð með sameiginlegum efniskaupum eftir því sem við verður komið, með stöðlun og samkeppnisútböðum. Senda skal skriflega álitserð um framangreind atriði til hlutaðeigandi sveitarstjórnar og stjórnar verkamannabústaða til umsagnar.

17. gr.

1. mgr. 42. gr. orðast svo:

Telji húsnæðismálastjórn að ekki sé gætt ákvæða 41. gr. eða að íbúðir séu óhóflugar í stærð og gerð synjar hún um lán til slíkra framkvæmda.

18. gr.

49. gr. orðast svo:

Húsnæðismálastjórn veitir lán úr Byggingarsjóði verkamanna til hvernar íbúðar sem byggð er eða keypt sem verkamannabústaður skv. lögum þessum. Lánið má nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði en þó ekki hærrí fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Heimilt er húsnæðismálastjórn að hækka lánshlutfallið í allt að 90% ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsástæður. Einnig er heimilt að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun.

Áður en framkvæmdir hefjast við hvern áfanga í byggingu verkamannabústaða eða íbúðir eru keyptar skal Húsnæðisstofnun fara yfir teikningar og gera tillögur um lánveitingu.

Sveitarstjórn eða stjórn verkamannabústaða í hennar umboði ber fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum verkamannabústaða í sveitarfélaginu. Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu greiðir viðkomandi sveitarstjórn þann kostnað sem umfram er.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna skulu vera að fullu verðtryggð og skal höfuðstóll lánsins miðast við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979.

Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af lánunum Byggingarsjóðs verkamanna. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af lánunum Byggingarsjóðs verkamanna að fenginni umsögn Seðlabankans. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjald og aðra þóknun af lánunum sjóðsins.

Lánin eru til 43 ára, afborgunarlaus fyrsta árið en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum skv. lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Sé veitt sérstakt lán til þriggja ára til þeirra, sem eiga í erfiðleikum með útborgun, skulu lánin vera afborgunarlaus fyrstu þrjú árin.

Gjalddagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Húsnæðisstofnun ríkisins er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Byggingarsjóður verkamanna veitir samsvarandi fyrirgreiðslu með sömu kjörum vegna endursöluíbúða sem sveitarstjórnir leysa til sín skv. ákvæðum þessara laga um kaupskyldu og forkaupsrétt.

Húsnæðismálastjórn getur heimilað frestun á greiðslum hjá einstökum lánþegum ef greiðslubyrði afborgana, vaxta og verðbóta fer yfir tiltekið hlutfall af dagvinnutekjum greiðanda.

19. gr.

7. mgr. 51. gr. orðast svo:

Kaupandi íbúðarinnar tekur við eftirstöðvum af láni Byggingarsjóðs verkamanna uppfærdum til söludags. Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 85% af endursöluverði íbúðarinnar.

20. gr.

Í stað 1.–3. mgr. 58. gr. koma 1. og 2. mgr. svohljóðandi:

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða skv. b- og c-lið 33. gr. mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar herra en ofangreindur kostnaðargrundvöllur greiðir hlutaðeigandi byggingaraðili þann kostnað sem umfram er.

21. gr.

3. mgr. 64. gr. orðast svo:

Slíkt lán má nema allt að 85% söliverðs íbúðar en þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Heimilt er að láta áhvílandi lán hvíla áfram á íbúðinni og veita viðbótarlán allt að fyrrnefndu hámarki.

22. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. september 1986.

Á tímabilinu september til desember 1986 skal lánsréttur einstaklinga ráðast af því hve háu hlutfalli af ráðstöfunarfé sínu á árinu 1986 lífeyrissjóðir þeirra verja til kaupa á skuldabréfum Húsnæðisstofnunar.

Ákvæði til bráðabirgða.

Peir, sem lagt hafa inn fullgilda umsókn um lán úr Byggingarsjóði ríkisins fyrir gildistöku laga þessara en eiga eftir að fá lánið greitt að öllu leyti eða hluta þess, skulu eiga kost á því að farið verði með lánsumsóknir þeirra eftir lögum þessum á eftirfarandi hátt,

enda hafi lífeyrissjóðir umsækjanda þá gert samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup skv. 9. gr. laga þessara:

Finna skal þann mismun sem er á ógreiddum láns hlutum miðað við lánsrétt skv. lögum þessum og á ógreiddum láns hlutum skv. eldri lögum að viðbættu samsvarandi hlutfalli af þeim lífeyrissjóðslánum sem umsækjandi hefur fengið síðan 1. janúar 1985. Umsækjandi á þess kost að fá hækkun sem ofangreindum mismun nemur á þeim láns hlutum sem til greiðslu koma frá 1. september 1986, enda sé lífeyrissjóður umsækjanda reiðubúinn til að auka sérstaklega skuldabréfakaup sín af Húsnæðisstofnun ríkisins sem mismuninum nemur.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið af nefnd sem forsætisráðherra skipaði 18. mars s.l. til að gera tillögur um húsnæðismál á grundvelli yfirlýsingar ríkisstjórnarinnar um það efni 27. febrúar s.l. Var yfirlýsing þessi gefin af tilefni samkomulags um húsnæðismál sem Alþýðusamband Íslands, Vinnuveitendasamband Íslands og Vinnumálasamband samvinnufélaganna undirrituðu í tengslum við gerð kjarasamninga 26. febrúar.

Samkomulag þetta var fylgiskjal með kjarasamningi samningsaðila og er svohljóðandi:

„ASÍ, VSÍ og VMS eru sammála um að eitt brýnasta úrlausnarefni kjarasamninganna sé að leita leiða til úrlausnar á þeim greiðsluvanda húsbýggjenda sem nú eiga í erfiðleikum og jafnframt að finna varanlega lausn á fjármögnunarvanda þeirra sem eru að eignast sína fyrstu íbúð.

Samkomulag er milli aðila um eftirfarandi aðgerðir í þessum efnunum:

1. Aðgerðir til lausnar á greiðsluerfiðleikum þeirra sem byggðu eða keyptu húsnæði á árunum 1980 og síðar.

Nú þegar verði varið 300 millj. kr. til viðbótar þeim 200 millj. kr. sem fyrir stuttu var ákveðið að verja til þeirra sem eiga í greiðsluerfiðleikum. Þessum 500 millj. kr. verði varið, samkvæmt nánari reglum sem stjórn Húsnæðisstofnunar setur, til viðbótarlána til þeirra sem hófu byggingarframkvæmdir eða keyptu húsnæði á árinu 1980 eða síðar og eiga í greiðsluerfiðleikum eða hafa ekki getað lokið framkvæmdum. Lán þessi verði með sama lánstíma og almennt er á lánum hjá Byggingarsjóði ríkisins. Þeir, sem veitt er lánafyrirgreiðsla með þessum hætti, skulu eiga rétt á húsnæðisafslætti X kr. í Y ár talið frá byggingar- eða kauptíma í stað vaxtafrádráttar ef þeir kjósa það frekar.

Ráðgjafarþjónusta Húsnæðisstofnunar verði eflað verulega um tíma þannig að afgreiðslu allra umsókna verði lokið innan tveggja mánaða. Ríkisstjórnin beiti sér fyrir því að húsbýggjendum og kaupendum verði gefinn kostur á lengingu lánstíma í bönkum og sparisjóðum þannig að lánstími verði a.m.k. 10 ár.

2. Byggingarsjóður ríkisins.

Lögum um Byggingarsjóð ríkisins verði breytt þannig að lánveitingar úr honum verði bundnar því að lífeyrissjóður umsækjanda hafi gert samkomulag við sjóðinn um skuldabréfakaup. Stefnt sé að því að löggin taki gildi 1. september 1986.

a. Lán til þeirra, sem eru að byggja eða kaupa nýja íbúð í fyrsta sinn, verði sem hér segir miðað við samninga um skuldabréfakaup lífeyrissjóða í eftirfarandi hlutfalli af ráðstöfunarfé sjóðanna að vali hvers lífeyrissjóðs.

Hlutfall ráðstöfunarfjár.	Lánsfjárhæð kr. á íbúð miðað við verðlag í febrúar 1986.
20%	700 000
30%	1 000 000
40%	1 500 000
50%	1 900 000
55%	2 100 000

Lán til þeirra, sem eru að kaupa eldri íbúð í fyrsta sinn, verði 70% af framangreindum tölum. Lánstími verði 40 ár og vextir aldrei hærri en 3,5%. Lán samkvæmt þessum tölulíð hafi forgang fram yfir lán samkvæmt b-lið hér á eftir. Ef um tvo einstaklinga er að ræða, sem eru að byggja eða kaupa saman íbúð, skal taka meðaltal þeirra hlutfallstalna sem gilda fyrir viðkomandi sjóði.

Dæmi: Sjóður A 30% og B 50%, meðaltal 40%.

- b. Áfram verði lánað til þeirra sem áður hafa átt íbúðir. Lán þessi skulu þó vera víkjandi fyrir lánnum samkvæmt a-lið. Til viðmiðunar verði að lán séu um 70% af láni samkvæmt a-lið. Ef um notað húsnæði er að ræða verði miðað við samanlagt nýtt lán og áhvílandi lán frá Byggingarsjóði ríkisins.
 - c. Lánaafgreiðslu skal breytt þannig að einstaklingum verði gefið lánsnúmer og fái þeir nákvæmar upplýsingar um það hvenær þeir geta vænst þess að fá lánið útborgað. Lánið skal síðan borgað út á fyrir fram ákveðnum tíma enda hafi nýtt húsnæði náð X byggingarstigi og síðari greiðsla eða greiðslur X mánuðum síðar eða þegar húsnæðið hefur náð Z byggingarstigi þegar um nýbyggingu er að ræða. Innan tveggja mánaða skulu lánsúmsækjendur hafa fengið bindandi loforð um afgreiðslutíma lánsins og lánsfjárhæð enda fylgi hún verðlagsbreytingum frá þeim tíma sem loforðið er gefið á.
 - d. Áður en gerður er lánsamningur samkvæmt c-lið skal gengið úr skugga um með greiðsluáætlunum að úmsækjandi geti fært sönnur á að eigna- og tekjustaða hans sé slík að hann geti lagt fram eigið fé til nýbyggingar eða kaupa og staðið undir miðað við núverandi aðstæður ásamt lánafyrirgreiðslu.
3. **Afgreiðsla lána til þeirra sem nú eiga óafgreiddar lánsúmsóknir hjá Byggingarsjóði ríkisins.**

Þeir, sem eiga óafgreiddar lánsúmsóknir hjá Byggingarsjóði ríkisins þegar breytingarnar taka gildi, skulu eiga kost á láni sem miðist við að þær væru afgreiddar samkvæmt nýju kerfi, sbr. lið 2, á þeim hlutum lánsins sem verða óafgreiddar eftir gildistöku nýrra reglna.

4. **Byggingarsjóður verkamanna.**

Fé Byggingarsjóðs verkamanna verði aukið um 200 millj. kr. á árinu 1986. Lánsfé Byggingarsjóðs verkamanna verði síðan aukið miðað við fast verðlag. Láns hlutfall á lánnum til 42 ára hækki nú þegar úr 80% í 85%. Veitt verði lán til allt að tveggja ára til þeirra sem eiga í erfiðleikum með 15% útborgun.

Stjórnir verkamannabústaða skulu eftir því sem kostur er og hagkvæmt þykir kaupa íbúðir á frjálsum markaði. Þær íbúðir sem eru keyptar á þann hátt skulu endurnýjaðar miðað við eðlilegar kröfur á hverjum tíma áður en þær eru afhentar viðkomandi kaupanda. Enn fremur skal gæta ýtrustu hagkvæmni við byggingu íbúða m.a. með útbodum.

5. **Leiguhúsnæði.**

Húsnæðisstofnun ríkisins verði falið að framkvæma könnun á þörf fyrir leiguhúsnæði hér á landi. Skal þeirri könnun hraðað eins og kostur er þannig að hægt sé við gerð fjárhagsáætlana fyrir árið 1987 að veita fjármagni til byggingar leiguhúsnæðis í ljósi þeirrar þarfar sem er fyrir byggingu slíks húsnæðis hér á landi.

6. **Lánveitingar lífeyrissjóða til húsnæðismála.**

a. Stefnt verði að því að lífeyrissjóðir verji tilteknu hlutfalli af ráðstöfunarfé sínu til kaupa á skuldabréfum af ríkissjóði sem renni óskipt til Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Bréf þessi skulu vera verðtryggð og boðin með ekki lakari kjörum en ríkissjóður býður almennt á fjármagnsmarkaði hverju sinni.

- b. Skilyrði fyrir lánveitingu frá Byggingarsjóði ríkisins skal framvegis vera að viðkomandi hafi greitt í a.m.k. tvö ár með fullnægjandi hætti til lífeyrissjóðs enda hafi lántaki ekki verið við nám, sé öryrki eða hafi af öðrum gildum ástæðum ekki verið á vinnumarkaði. Ef um slíkt er að ræða skal lán vera miðað við lán samkvæmt 20% af ráðstöfunarfé lífeyrissjóðs.

7. Húsnæðisafsláttur.

Frá og með árinu 1986 verður þeim, sem kaupa eða byggja í fyrst sinn, veittur húsnæðisafsláttur X kr. á ári í 10 ár miðað við núgildandi verðlag. Afsláttur þessi miðist við hvern einstakling og dragist frá sköttum og getur verið útborganlegur. Jafnframt verði þak á afslætti í núverandi mynd 200 000 kr. Þeir, sem byggðu 1985 eða fyrr, geta valið um það hvort þeir fylgja núgildandi reglum eða nýjum reglum enda verði þeirri ákvörðun ekki breytt eftir að hún hefur verið tekin.

8. Útfærsla hugmynda.

Samningsaðilar eru sammála því að starfshópur aðila útfæri þær tillögur, sem gerð hefur verið grein fyrir hér að framan, í samráði við stjórnvöld. Skal slíkur starfshópur m.a. hafa það hlutverk að útbúa frumvarp til laga vegna þessa máls.“

Í bréfi ríkisstjórnarinnar til samningsaðila 27. febrúar s.l. gaf ríkisstjórnin eftirfarandi yfirlýsingu um húsnæðismál:

„Ríkisstjórnin fellst á grundvallaratriði þeirra hugmynda sem fram koma í yfirlýsingu samningsaðila um húsnæðismál og er tilbúin til þess að athuga þær vandlega í samráði við aðila vinnumarkaðarins, sérstaklega útgjöld ríkisins í þessu sambandi. Ríkisstjórnin er reiðubúin til að beita sér fyrir breytingum á lögum og reglum um húsnæðismál í samræmi við niðurstöður þeirrar athugunar.“

Á grundvelli þessarar yfirlýsingar skipaði forsætisráðherra nefnd til að gera tillögur um húsnæðismál. Í nefndina voru skipaðir Ásmundur Hilmarsson og Jóhannes Siggeirsson samkvæmt tilnefningu Alþýðusambands Íslands, Örlygur Geirsson samkvæmt tilnefningu Bandalags starfsmanna ríkis og bæja, Gunnar Birgisson og Vilhjálmur Egilsson samkvæmt tilnefningu Vinnuveitendasambands Íslands og Vinnumálasambands samvinnufélaganna, Jóhann Einvarðsson samkvæmt tilnefningu félagsmálaráðherra og Geir H. Haarde samkvæmt tilnefningu fjármálaráðherra. Forsætisráðherra skipaði Hallgrím Snorrason formann. Með nefndinni hafa unnið Gylfi Kristinsson og Þorgerður Benediktsdóttir frá félagsmálaráðuneytinu, Helgi Guðmundsson, Hilmar Þórisson, Katrín Atladóttir og Percy Stefánsson frá Húsnæðisstofnun ríkisins og Yngvi Örn Kristinsson frá Seðlabanka Íslands. Tekið skal fram að nefndin hefur haldið þrjá sameiginlega fundi með millipinganefnd um húsnæðismál.

Nefndinni var skammtaður naumur tími til starfa og tók hún því í upphafi þá ákvörðun að einbeita sér að athugun á þeim hluta húsnæðissamkomulags samningsaðila sem lýtur að breytingum á hinu opinbera húsnæðislánakerfi og samningu tillagna um það efni. Í framhaldi af þessu mun nefndin fjalla um aðra þætti húsnæðissamkomulagsins og stefnir að því að ljúka gerð tillagna um þau efni hið allra fyrsta. Frumvarp þetta hefur því eingöngu að geyma tillögur um breytingar á lögum nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Meginatriði húsnæðissamkomulagsins, svo og þessa frv., er það að lagt er til að lánsréttindi í hinu opinbera húsnæðislánakerfi verði tengd aðild manna að lífeyrissjóðum og lánveitingum lífeyrissjóðanna til húsnæðislánakerfisins. Er lagt til að einstaklingar hafi mismikinn lánsrétt eftir því hve lífeyrissjóðir þeirra hafa lánað mikið fé til húsnæðislánakerfisins í hlutfalli við ráðstöfunarfé sitt. Lánveitingar lífeyrissjóða til Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna hafa um árabíl verið ein meginuppspretta lánsfjár þessara sjóða. Þessar lánveitingar, eða skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna af byggingarsjóðunum tveimur, hafa bæði verið reistar á sérstöku samkomulagi um að sjóðirnir tækju með því móti þátt í fjármögnun félagslegra íbúðarbygginga en hins vegar á lögum. Með lögum nr. 13/1981

var ákveðið að hverjum lífeyrissjóði sé skylt að verja a.m.k. 40% af ráðstöfunarfé sínu til kaupa á verðtryggtum skuldabréfum Byggingarsjóðs ríkisins, Byggingarsjóðs verkamanna, Framkvæmdasjóðs Íslands og fjárfestingarlánasjóða. Skuldabréfakaupin í heild sinni hafa þó aldrei náð þessu marki og skuldabréfakaup sjóðanna allra hafa numið 33–37% ráðstöfunarfjár þeirra undanfarin ár. Að auki hafa sjóðirnir keypt mjög mismikið af skuldabréfum, margir sjóðir hafa staðið við kaupskylduna og vel það en aðrir hafa keypt mun minna. Geta sjóðanna til annarra útlána, einkum til einstaklinga, hefur því þegar af þessum ástæðum verið mjög misjöfn og yfirleitt má segja að því minna sem sjóðirnir hafa varið af fé sínu til skuldabréfakaupa af hinu opinbera því hærri lán hafa þeir geta veitt sjóðfélögum.

Meginrökin fyrir þeim tillögum, sem fluttar eru með frv. þessu um að lánsréttur einstaklinga hjá Byggingarsjóði ríkisins verði háður skuldabréfakaupum lífeyrissjóðanna sem einstaklingarnir greiða til, eru því þau að heildarlánsréttur manna hjá Byggingarsjóði ríkisins og lífeyrissjóðunum sé nú mjög misjafn eftir lífeyrissjóðsaðild. Þannig eigi allir rétt á opinberum húsnæðislánnum en mismikinn rétt hjá lífeyrissjóðunum eftir því miklu af ráðstöfunarfé sínu sjóðirnir verji til skuldabréfakaupa af hinu opinbera. Kaupi sjóður mikið af skuldabréfum af hinu opinbera og fjárfestingarlánasjóðum á sjóðfélaginn einungis kost á litlu láni úr sjóðnum, en hann á kost á því herra láni þeim mun minna sem sjóðurinn kaupir af skuldabréfum. Sjóðir, sem vilja lána sem mest til sjóðfélaga, gæta því þess að kaupa sem minnst af skuldabréfum byggingarsjóðanna og annarra fjárfestingarlánasjóða. Það er skoðun sammingsaðilanna að verði ekki breyting á þessu og lánsréttindi manna gerð jafnari en nú er verði að gera ráð fyrir að sjóðirnir hætti almennt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðanna en fari í þess stað að lána beint til sjóðfélaga sinna.

Auk þess sem hér hefur verið rakið má benda á að með þeim hætti sem hér er lagt til verður unnt að tryggja húsnæðislánakerfinu verulega aukið fjármagn á næstu árum án þess að til komi aukkið ríkisframlag.

Tillögur frv. þessa um **Byggingarsjóð ríkisins** eru þríþættar:

Í fyrsta lagi er í 1. gr. lagt til að lagaákvæðum um fjáröflun sjóðsins verði breytt á þann veg að gert verði ráð fyrir sérstökum samningum um skuldabréfakaup lífeyrissjóða og enn fremur að felld verði niður ákvæði um lágmarksfjárframlag ríkissjóðs.

Í öðru lagi eru í 2.–4. gr. gerðar tillögur um lánsrétt einstaklinga og lánsfjárhæðir og lengingu lánstíma.

Í þriðja lagi eru í 5.–12. gr. gerðar ýmsar tillögur um lagabreytingar til að samræma ýmis gildandi ákvæði laganna megin tillögum frv. um lánsrétt, lánsfjárhæðir og endurgreiðslutíma lána.

Tillögur frv. um **Byggingarsjóð verkamanna** eru þríþættar:

Megintillagan er í 18. gr. og fjallar um hækkun lánshlutfalls úr 80% í 85%.

Í öðru lagi eru í 13.–17. gr. ýmsar tillögur sem leiða af þeim tillögum sem gerðar eru um Byggingarsjóð ríkisins, einkum þeirri að hætt sé að miða lán við svonefnda staðalíbúð.

Í þriðja lagi eru í 19.–21. gr. tillögur um breytingar sem leiða af hækkun lánshlutfallsins. Hér á eftir verður fjallað um tillögur frv. í einstökum atriðum:

Fjáröflun Byggingarsjóðs ríkisins (1. gr.). Í gildandi ákvæðum um fjáröflun segir í 2. tölul. 9. gr. laganna um Húsnæðisstofnun að framlag ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins skuli ekki nema lægri fjárhæð en 40% af samþykktri útlánaáætlun sjóðsins hvert ár. Í 1. gr. frv. er lagt til að þetta ákvæði um lágmarksframlag verði fellt niður og framlag ríkissjóðs verði óbundið og ákveðið með fjárlögum hvers árs. Þessi tillaga er rökrétt afleiðing þeirrar tillögu frv. að lánsréttur og lánsfjárhæðir verði lögfestar. Skv. gildandi lögum er við ákvörðun framlags ríkissjóðs ár hvert gengið út frá útlánaáætlun sem félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra samþykkja. Í þeirri áætlun er m.a. gert ráð fyrir ákveðnum fjölda útlána

og ákveðnum fjárhæðum nýbyggingarlána sem miðaðar eru við byggingarkostnað. Eins og nú háttar geta stjórnvöld því stýrt útlánum sjóðsins með breytingum á hlutfalli lána af byggingarkostnaði og að vissu marki með ákvörðunum um fjölda útlána og þar með ákveðið ríkissjóðsframlagið. Í tillögum þessa frv. er á hinn bóginn gert ráð fyrir að lánsfjárhæðir verði lögfestar miðað við verðlag á fyrsta fjórðungi þessa árs og að þær breytist síðan í hátt við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar. Þetta á ekki aðeins við nýbyggingarlán heldur og um lán til kaupa á notuðum íbúðum. Þetta hefur í för með sér að möguleikar stjórnvalda til að stýra útlánum og hafa þau áhrif á íbúðabyggingar og fasteignaviðskipti, sem heppileg eru talin með hliðsjón af framvindu efnahagsmála og efnahagsstefnu stjórnvalda, eru takmarkaðri en nú er og því eðlilegt að ekki sé kveðið á um lágmarksframlag ríkissjóðs í lögum. Jafnframt er nú gert ráð fyrir að lífeyrissjóðirnir beini fjármagni sínu í mun meiri mæli en nú er til Húsnæðisstofnunar, en í því felst að vissu marki sameining á núverandi húsnæðislánum og lífeyrissjóðslánum.

Gera verður ráð fyrir að þörfin fyrir framlög úr ríkissjóði ráðist fyrst og fremst af tvennu, af niðurgreiðslu vaxtakostnaðar húsbýggjenda og íbúðarkaupenda (þ.e. af muninum á vöxtum af teknum lánum hjá lífeyrissjóðum og veittum lánum til einstaklinga) og af lánsfjárefrtirspurn. Í tillögum nefndar þeirrar sem samdi frv. þetta er gert ráð fyrir að kveðið verði á um að vextir af útlánum megi ekki vera hærrí en 3,5% á ári. Ríkisstjórnin telur það ekki heppilegt að kveðið sé á um hámark vaxta í lögum. Á hinn bóginn hefur ríkisstjórnin ákveðið að vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins verði 3,5% á ári eins og þeir eru nú og verði ekki hærrí meðan þessi ríkisstjórn situr.

Í 1. gr. frv. þessa er gert ráð fyrir að vextir af skuldabréfum þeim sem lífeyrissjóðirnir kaupa af Húsnæðisstofnun verði miðaðir við að lánskjör á þessum bréfum verði miðuð við þau kjör sem ríkissjóður býður á fjármagnsmarkaði hverju sinni eins og gert er ráð fyrir í húsnæðissamkomulagi aðila vinnumarkaðarins.

Ljóst er að þetta getur falið í sér mikla óvissu fyrir Byggingarsjóð ríkisins um þær skuldbindingar sem hann tekst á hendur gagnvart lífeyrissjóðum og um niðurgreiðslu vaxtakostnaðar einstaklinga. Jafnframt leggur þessi tilhögun auknar skyldur á ríkissjóð um þátttöku hans á lánsfjármarkaði. Ýmislegt verður þó að hafa í huga í þessu sambandi:

1. Niðurgreiðsla vaxtakostnaðar hjá Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna hefur viðgengist um langt skeið. Eins og nú háttar eru vextir af útlánum Byggingarsjóðs ríkisins 3,5% en 1% hjá Byggingarsjóði verkamanna. Vextir af skuldabréfum þeim, sem lífeyrissjóðirnir kaupa af byggingarsjóðunum tveimur, eru nú 6–9%. Vaxtamunurinn er því nú 2,5–5,5% hjá Byggingarsjóði ríkisins og 5–8% hjá Byggingarsjóði verkamanna. Þess ber þó að geta að þessi mikli vaxtamunur hefur staðið í tiltölulega skamman tíma. Á árunum 1980–1981 var vaxtamunurinn hjá Byggingarsjóði ríkisins 1% og um 1¼–1¾% á árunum 1982–1983.
2. Hafa verður í huga að þrátt fyrir háa vexti á fjármagnsmarkaði að undanförunu og þann vaxtamun sem nú er hafa útlánvextir byggingarsjóðanna ekki orðið hærrí en að ofan greinir. Því er óvíst að ákvæði um vaxtaþak, eins og tillögur nefndarinnar gerðu ráð fyrir, breyti svo miklu um vaxtaákvarðanir, og núverandi ríkisstjórn mun ekki hækka vextina umfram 3,5%.
3. Þá má nefna, eins og síðar verður rakið nánar, að horfur eru á að ráðstöfunartekjur lífeyrissjóðanna aukist mjög mikið á næstu árum. Þetta stafar ekki síst af því að í kjarasamningunum í febrúar tókst samkomulag um að iðgjaldagreiðslur yrðu auknar í áföngum á árunum 1987–1990 frá því að miðast við dagvinnulaun nú í það að iðgjald greiðist af öllum launum. Þessi breyting er talin munu auka iðgjaldtekjur um 50% og er það varlega áætlað. Að auki hefur ávöxtun á ráðstöfunarfé sjóðanna batnað mjög mikið undanfarin ár. Á hinn bóginn er ljóst að vegna aldursskiptingar þjóðarinnar mun

líða langur tími þar til lífeyrisgreiðslur sjóðanna fara að aukast svo um munar. Af þessu leiðir að lánsfjárframboð frá lífeyrissjóðunum vex mjög ört á næstu árum og verður að ætla að sú aukning geti haft talsverð áhrif á vexti á almennum fjármagnsmarkaði.

4. Þeir útreikningar sem gerðir hafa verið á vegum nefndarinnar, sem vann að máli þessu, benda til að verði mismunurinn á vöxtum á teknum lánnum og veittum hjá Byggingarsjóði ríkisins meiri en 2–3% til lengdar muni lánakerfið sligast. Þannig sýna dæmi sem tekin hafa verið um 5–6% vaxtamun til langs tíma að slík niðurgreiðsla krefðist sífellt meiri ríkisframlaga og lántöku hjá lífeyrissjóðum. Þetta gæti aðeins staðið mjög skamma hríð og hlyti að kalla á gagngera endurskoðun þessara mála og breytingu á lögum.

Sem fyrr segir er í frv. þessu gert ráð fyrir að Húsnæðisstofnun geri bindandi samninga við lífeyrissjóði um skuldabréfakaup. Lagt er til að samningar þessir verði til a. m. k. tveggja ára þar sem óhjákvæmilegt er að sem mest festa skapist um lánamálin og Húsnæðisstofnun komi við traustri áætlunargerð. Þetta er ekki síst nauðsynlegt fyrir væntanlega lántakendur, enda er það eitt markmiða húsnæðissamkomulagsins að eytt sé óvissu einstaklinga um væntanlega lántökumöguleika eftir því sem kostur er. Gert er ráð fyrir að í samningum þessum verði kveðið á um að viðkomandi lífeyrissjóður skuldbindi sig til að verja að lágmarki tilteknu hlutfalli af ráðstöfunarfé sínu til kaupa á skuldabréfum byggingarsjóðanna. Jafnframt yrðu að vera ákvæði um eftirlit með því að við það væri staðið og hvernig bregðast skuli við frávikum. Verður þá að reikna með að vanefndir lífeyrissjóðs hefðu í för með sér skerðingu á lánsrétti sjóðfélaga hjá Byggingarsjóði ríkisins hafi þeir ekki fengið bindandi lánsloforð fyrir. Í samningum þessum yrðu loks ákvæði um lánskjör og endurgreiðslu.

Auk þess sem þegar hefur verið nefnt um vexti má benda á að endurgreiðslutími á lánnum lífeyrissjóðanna til byggingarsjóðanna er nú tiltölulega skammur, eða mest 10 ár, miðað við endurgreiðslutíma útlána til einstaklinga sem eru 40 ár skv. tillögum þessa frv. Með hliðsjón af því að iðgjaldatekjur lífeyrissjóðanna munu vaxa mjög á næstu árum en greiðslubyrði þeirra af lífeyri tekur fyrst að vaxa að mun að alllögum tíma liðnum virðist eðlilegt að reynt verði að semja um mun lengri endurgreiðslutíma af lánnum lífeyrissjóðanna til byggingarsjóðanna en nú er. Þá má enn fremur hafa í huga að lán lífeyrissjóðanna til sjóðfélaga eru yfirleitt til 20–40 ára. Lenging lánstímans gæti bætt stöðu byggingarsjóðanna til muna næstu árin og þar með útlánagetu þeirra í framtíðinni.

Í 1. gr. er lagt til að í 3. tölul. 9. gr. verði kveðið á um að lífeyrissjóðirnir kaupir skuldabréf af Húsnæðisstofnun fremur en af Byggingarsjóði ríkisins eins og nú er. Þetta stafar af því að lántökuréttur einstaklinga er í frv. háður lánveitingum lífeyrissjóðanna til hins opinbera húsnæðislánakerfis í heild. Því er eðlilegt að skuldabréfaviðskiptin verði við Húsnæðisstofnunina sem komi fram fyrir hönd byggingarsjóðanna beggja og skipti síðan niður lánsfénu milli sjóðanna eftir þörfum.

Útlána- og lánsfjárbörf. Talsverð óvissa ríkir um útlánaþörf Byggingarsjóðs ríkisins næstu árin. Undanfarin fimm ár hafa að meðaltali verið veitt 1368 nýbyggingarlán á ári og um 2000 lán til kaupa á notuðum íbúðum. Auk þessa má við mat á byggingarþörf næstu ára taka mið af tölum um breytingar mannfjöldans. Í hverjum árgangi á aldrinum 20–30 ára eru nú um 4300 manns en árlega deyja um 1700 manns. Mismunurinn er 2600 en sýnt er að þessi tala fer lækkandi. Þetta stafar bæði af því að fallandi fæðingartíðni veldur því að fækkar í árgöngunum á aldrinum 20–30 ára frá því sem nú er og að tala þeirra sem deyja á ári hverju fer vaxandi vegna aukins fjölda roskins og aldræðs fólks. Séu tveir um hverja íbúð benda þessar tölur til að byggingarþörfin nemi 1300 íbúðum á ári og fer sú tala lækkandi. Við þetta bætist svo íbúðarþörf einhleypinga sem gera má ráð fyrir að aukist, m.a. vegna tíðra hjónaskilnaða.

Tölur Húsnæðisstofnunar sýna að undanfarin ár hefur fjöldi lána til þeirra sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn verið um helmingur allra lána til byggingar á nýju húsnæði og kaupa á nýju og notuðu húsnæði. Í áætlunum um útlánaþörf er hér miðað við að útlán til þeirra sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn skiptist í svipuðum hlutföllum milli nýrra og notaðra íbúða og verið hefur. Enn fremur er miðað við að útlán skiptist líkt á milli þeirra sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn og hinna sem eiga íbúð fyrir. Þá má nefna að sýnt er að meðallán til þeirra sem eru að kaupa notaða íbúð og eiga íbúð fyrir muni fara lækkandi ár frá ári eftir því sem meira verður áhvílandi af húsnæðismálastjórnarlánum á slíkum íbúðum. Þetta gæti haft veruleg áhrif þegar fram líða stundir þótt naumast verði þau áhrif mikil allra næstu árin.

Niðurstaða áætlana um útlán miðað við fyrrgreindar tölur um fjölda lána og skiptingu þeirra, svo og miðað við þær tillögur um lánsfjárhæðir sem gerðar eru í þessu frumvarpi, er sú að útlánaþörf gæti numið 4,5–5,5 milljörðum króna á næstu árum en fari síðan minnkandi. Á hinn bóginn er hæpið að stefna strax í upphafi að ýrtruðu útlánum heldur virðist eðlilegt að útlánaeftirspurn verði næstu fjögur árin fullnægt með hliðsjón af vexti ráðstöfunarfjár lífeyrissjóðanna. Auk þess er æskilegt að reynt sé að forðast stökkbreytingar í framboði íbúðarlána vegna þeirra neikvæðu áhrifa sem það hefði vafalaust á íbúðarverð og fasteignaviðskipti, svo og á efnahagslífið í heild sinni. Því þykir rétt að gera ráð fyrir að útlánaeftirspurninni í upphafi verði sinnt á þann hátt að þeir, sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn og eiga forgang, fái lán sín afgreidd með eðlilegum hætti en eftirspurn hinna, sem eiga íbúð fyrir, verði jafnað yfir lengi tíma.

Við könnun á fjárflæði Byggingarsjóðs ríkisins hefur nefndin notið liðsinnis Yngva Arnar Kristinssonar, hagfræðings hjá Seðlabanka Íslands. Þá fékk nefndin dr. Pétur H. Blöndal tryggingastærðfræðing til þess að gera áætlun um þróun ráðstöfunarfjár lífeyrissjóðanna.

Í áætlunum Péturs H. Blöndals kemur fram að ráðstöfunarfé lífeyrissjóðanna muni vaxa úr tæpum 5 milljörðum króna á árinu 1986 í 8–9,5 milljarða króna árið 1990 eftir því hvernig ávöxtunar sjóðirnir njóta og lánstíma og fjárráðstöfun þeirra er háttáð. Sé reiknað með að sjóðirnir verji yfirleitt 55% af ráðstöfunarfé til kaupa á skuldabréfum (hafa þarf í huga að verði hlutfallið lægra skerðist lánsréttur einstaklinga og þar með útlánaþörf að sama skapi) og sé gert ráð fyrir svipuðum lántökum Byggingarsjóðs verkamanna og á þessu ári má gera ráð fyrir að Byggingarsjóður ríkisins hafi til umráða af lífeyrissjóðafé um 3,1 milljarð króna á árinu 1987 en um eða yfir 5 milljarða króna árið 1990.

Sé gert ráð fyrir a) ofangreindum lántökum hjá lífeyrisjóðum, b) að aðrar lánveitingar en til kaupa á nýjum og notuðum íbúðum nemi 300–400 millj. kr. eins og nú háttar og c) áætlað fyrir greiðslum af teknum lánum, tekjum af afborgunum og vöxtum af veittum lánum og rekstrarkostnaði, fæst sú niðurstaða að Byggingarsjóður muni hafa til ráðstöfunar af eigin fé og lánsfé um 2,5–2,6 milljarða króna til útlána til byggingarlána og lána til kaupa á nýjum og notuðum íbúðum árið 1987 og 3,8 milljarða króna árið 1990.

Útlánaáætlun má byggja á eftirfarandi forsendum:

1. „Eðlileg“ eftirspurn eftir lánum til kaupa á nýjum íbúðum er talin svara til bygginga 1400 íbúða á ári. Fyrstu tvö árin verði eftirspurnin þó meiri eða sem nemur lánum til 1600 íbúða. Þar af verði um 800 lántakendur sem ekki eiga íbúð fyrir og njóta því forgangs.
2. „Eðlileg“ eftirspurn eftir lánum til kaupa á notuðum íbúðum er talin vera 2000 en jafnframt er bætt við 200 tvö fyrstu árin. Þar af er gert ráð fyrir að um 1100 lán gangi til þeirra sem ekki eiga íbúð fyrir.
3. Gera má ráð fyrir að veitt meðallán verði nokkru lægri en svarar fullum lánsfjárhæðum, m.a. vegna þess að ekki njóti allir óskerts lánsréttar, að áhvílandi lán verki til lækkunar

á veitt lán og vegna mismunandi veðhæfni íbúða. Hér er gert ráð fyrir að meðallán nemi 80% af fullum lánsfjárhæðum. Niðurstaða þessa er sú að lánsfjárbörf vegna forgangslána geti numið um 2,6 milljörðum króna en lánsfjárbörf vegna þeirra sem eiga íbúð fyrir geti numið 1,8 milljörðum króna. Þessar tölur ættu að eiga við árin 1987 og 1988 en eftir það gætu þær lækkað í 2300–2400 millj. kr. og 1600–1700 millj. kr.

Auk takmarkaðs fjármagns er margt sem mælir með því að hluta af lánsfjáreftirspurn þeirra, sem eiga íbúð fyrir og eiga því ekki forgang að lánnum skv. frv., verði í upphafi jafnað yfir lengri tíma en eitt ár. Þetta væri ekki síst til að draga úr þenslu- og verðbólguáhrifum útlánaaukningarinnar á byggingar- og fasteignamarkaði. Má þá jafnframt hafa í huga að sparnaður í hagkerfinu mun aukast í áföngum á árunum 1987–1990 vegna þeirrar aukningar á greiðslum iðgjalda til lífeyrissjóða sem um samdist í kjarasamningunum í febrúar.

Sé gert ráð fyrir að um helmingi af þeim lánveitingum, sem reiknað er með hér á undan til þeirra sem eiga íbúð fyrir, verði frestað um eitt ár yrði fjárbörf Byggingarsjóðs ríkisins til lána vegna nýrra og notaðra íbúða um 3,5 milljarðar króna á árinu 1987. Framlag ríkissjóðs mætti á þessum forsendum ekki vera lægra en 1000 millj. kr. Lögbundið lágmarksframlag ríkissjóðs miðað við samþykktar útlánaáætlanir á árinu 1986 er 940 millj. kr. Á hinn bóginn mun ríkissjóður verja á þessu ári 1100 millj. kr. til sjóðsins auk 200 millj. kr. til lána til þeirra sem eiga í sérstökum greiðsluferðileikum. Hafa verður í huga að framlag ríkissjóðs umfram hið lögbundna lágmark byggist á sérstakri fjáröflun sem fellur niður í lok þessa árs. Þessu til viðbótar ver ríkissjóður 300 millj. kr. til Byggingarsjóðs verkamanna þannig að samtals nema framlög ríkissjóðs til byggingarsjóðanna beggja 1600 millj. kr. á þessu ári.

Vegna mikillar aukningar ráðstöfunarfjár lífeyrissjóðanna næstu árin á ekki að skapast hætta á sífellt vaxandi biðröð þótt lánnum sé frestað í upphafi. Heppilegt virðist að útjöfnunar lánsfjáreftirspurnarinnar gæti fyrst og fremst á árinu 1987 en eftir það ætti ekki að taka nema 2–3 ár að ná jafnvægi. Er þá miðað við lánsfjárhæðir skv. frv. þessu, ofangreindar tölur um fjölda lána og að framlag ríkissjóðs verði ekki lægra en 1000 millj. kr. á ári.

Þörfin fyrir framlag ríkissjóðs ræðst þegar fram í sækir ekki einungis af lánsfjáreftirspurn heldur ekki síður af vaxtaniðurgreiðslunni. Hún er svo aftur háð vaxtamuninum á teknum lánnum og veittum og muninum á endurgreiðslutíma lánanna. Verði hér um verulegan mun að ræða í vöxtum og tíma og vaxtaniðurgreiðslan því mikil kallar það sem fyrr segir á vaxandi framlag ríkissjóðs. Á hinn bóginn er einnig ljóst að framlag ríkissjóðs ræður miklu um eiginfjárstöðu Byggingarsjóðs ríkisins. Því er óhjákvæmilegt að ákvarðanir um framlög ríkissjóðs á fjárlögum til Byggingarsjóðs ríkisins ár hvert verði teknar með hliðsjón af hvoru tveggja, útlánaþörf sjóðsins á árinu og eiginfjárstöðu sjóðsins.

Lánsréttur, lánsfjárhæðir o.fl. (2.–4. gr.). Sem fyrr segir er í frv. þessu gert ráð fyrir að lánsréttur sé háður skuldabréfakaupum lífeyrissjóða hjá Húsnæðisstofnun. Í 2. gr. eru gerðar tillögur um lánsrétt einstaklinga og er megintillagan sú að einstaklingar eigi fullan lánsrétt kaupi lífeyrissjóður þeirra skuldabréf fyrir a.m.k. 55% af ráðstöfunarfé sínu, lágmarkslánsrétt ef skuldabréfakaupin nema 20% af ráðstöfunarfé, en verji sjóðirnir enn lægra hlutfalli af ráðstöfunarfé til Húsnæðisstofnunar eiga félagar í þeim sjóðum engan lánsrétt hjá Byggingarsjóði. Þessar tillögur stefna að því að jafna heildarlánsrétt einstaklinga í hinu opinbera húsnæðislánakerfi og hjá lífeyrissjóðum og að tryggja húsnæðislánakerfinu nægilegt fjármagn til útlána.

Jafnframt er hér lagt til að þeir sem ekki eiga íbúð fyrir njóti forgangs til lána fram yfir hina sem eiga íbúð.

Þessar tillögur eru teknar beint eftir húsnæðissamkomulagi ASÍ, VSÍ og VMS og er hér stefnt að því að sjóðirnir séu hvattir til skuldabréfakaupa fyrir a.m.k. 55% ráðstöfunarfjár en með því móti tryggja þeir sjóðfélögum sínum sem mestan lánsrétt.

Athygli skal vakin á því að þótt lán verði eftir sem áður veitt til byggingar eða kaupa tiltekinnar íbúðar verða þau jafnframt háð persónulegum rétti einstaklinganna. Af þessu leiðir m.a. að viðmiðun við byggingarkostnað og fjölskyldustærð, sem er í gildandi lögum, fellur niður.

Í 3. og 4. gr. eru tillögur um lánsfjárhæð og eru þær teknar eftir húsnæðissamkomulagi samningsaðilanna. Er lagt til að hámarkslán til þeirra sem eru að byggja eða kaupa nýja íbúð verði 2,1 millj. kr. Til samanburðar má nefna að húsnæðismálastjórnarlán tveggja til fjögurra manna fjölskyldu var á fyrsta fjórðungi þessa árs 1050 þús. kr. Lífeyrissjóðslán til einstaklinga voru á bilinu frá u.þ.b. 100 þús. kr. til 1,0 millj. kr. í lok s.l. árs. Algengt er nú að slík lán séu um 400–500 þús. kr. en rétt til svo hárra lána vinna menn sér þó yfirleitt inn með iðgjaldagreiðslum í nokkur ár. Af tillögum frv. leiðir hins vegar að menn geta eignast fullan lánsrétt með greiðslu iðgjalda til lífeyrissjóða í tvö ár.

Sú hækkun á lánum til einstaklinga, sem gert er ráð fyrir í frv. þessu og flestir lántakendur munu njóta verði frv. að lögum, er ekki síst mikilvæg fyrir þá sök að hún dregur úr þörf fyrir skammtímalán og léttir því greiðslubyrði verulega fyrstu árin eftir íbúðakaupin. Jafnframt er lagt til að lánstími verði lengdur í 40 ár úr 31 ári fyrir nýbyggingarlán og úr 21 ári hvað varðar lán til kaupa á notuðum íbúðum. Áhrif þessara þátta koma skýrt fram í meðfylgjandi töflu sem sýnir samanburð á greiðslubyrði lántakenda af 2,1 millj. kr. láni í núverandi lánakerfi og í því kerfi sem frv. gerir ráð fyrir.

Í tillögum frv. þessa er gert ráð fyrir að þeir sem eiga íbúð fyrir og fullan lánsrétt eigi kost á láni til byggingar eða kaupa á nýrri íbúð sem nemi 70% af lánum til þeirra sem eru að kaupa eða byggja í fyrsta sinn. Fjárhæðin yrði því 1470 þús. kr. Sömu fjárhæð eiga þeir að eiga kost á sem ekki eiga íbúð áður en kaupa notaða íbúð. Þeir, sem eiga íbúð fyrir og ætla að kaupa notaða íbúð, eiga loks að eiga kost á 1029 þús. kr. láni, þ.e. 70% af láninu til þeirra sem ekki eiga íbúð fyrir. Loks má nefna að lagt er til að lánin eða hlutar þess, sé það greitt út í áföngum, séu verðtryggðir. Í þessu felst í reynd hækkun á lánum frá því sem nú er og eykur stórlega öryggi einstaklinga um fjármögnun íbúðakaupa.

Greiðslubyrði lántakenda.

Samkvæmt núverandi kerfi.

	Ársgreiðslur, kr.		
	1. ár	2. ár	5. ár
1. Húsnæðismálastjórnarlán, 1050 þús. til 31 árs, 3,5% ársvextir	36 750	36 750	58 218
2. Lífeyrissjóðslán, 500 þús. til 25 ára, 5% ársvextir	45 000	44 000	41 000
3. Bankalán, 550 þús. til 6 ára, 5% ársvextir	119 167	114 584	100 834
Samtals	200 917	195 334	200 052

Samkvæmt frumvarpi þessu.

Húsnæðismálastjórnarlán, 2,1 millj. kr. til 40 ára, 3,5% ársvextir	73 500	73 500	100 762
--	--------	--------	---------

Samræming ýmissa ákvæða við megentillögur frv. (5.–11. gr.). Í þessum greinum eru tillögur sem miðast við að samræma ýmis ákvæði, er varða aðra lánaflokka, þeim tillögum um lánsrétt, lánsfjárhæðir og lánstíma sem gerðar eru í frv. þessu. Um þetta efni vísast til skýringa við einstakar greinar frv.

Byggingarsjóður verkamanna. Megintillagan, sem gerð er í frv. þessu um Byggingarsjóð verkamanna, felst í 18. gr. Þar er tekin upp sú tillaga samningsaðila að láns hlutfall verði hækkað úr 80% í 85%. Jafnframt er lagt til að heimilt verði að veita sérstök skammtímalán til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun. Ekki þykir raunhæft að þessi lán verði til skemmri tíma en þriggja ára. Er þá jafnframt gert ráð fyrir að þeir sem fá slík lán þurfi ekki að greiða afborganir af langtímaláni sínu hjá sjóðnum á sama tíma.

Að öðru leyti eru tillögurnar um breytingar á ákvæðum um Byggingarsjóð verkamanna aðallega gerðar vegna tillagna frv. um Byggingarsjóð ríkisins eða til samræmingar vegna tillögunnar um hækkun láns hlutfalls. Hér er m.a. um það að ræða að vegna þeirra breytinga, sem lagt er til að gerðar verði á ákvæðum um lánsrétt og ákvörðun lánsfjárhæða hjá Byggingarsjóði ríkisins, verður hætt að ákveða lán sem hlutfall af byggingarkostnaði svonefndrar staðalíbúðar. Ákvæði um staðalíbúðir eru því felld niður en þau hafa jafnframt gilt um lán til verkamannabústaða. Í frv. er gert ráð fyrir að í þess stað ákvarði húsnæðismálastjórn sérstakan kostnaðargrundvöll sem hún geti miðað verkamannabústaðalánin við. Um þetta vísast til athugasemda við einstakar greinar frv.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um. 1. gr.

Um ákvæði þessarar greinar er fjallað ítarlega í almennum athugasemdum hér að framan og vísast til þeirra um þetta efni. Þó skal ítrekað að hér þykir rétt að kveðið sé á um að lífeyrissjóðirnir geri samninga við Húsnæðisstofnun um skuldabréfakaup en ekki við byggingarsjóðina tvo eins og nú er. Þetta stafar af því að samkvæmt frv. er lántökuréttur einstaklinga í Byggingarsjóði ríkisins háður lánveitingum lífeyrissjóðanna til hins opinbera húsnæðislánakerfis í heild. Því er eðlilegt að skuldabréfaviðskiptin verði við Húsnæðisstofnunina sem komi fram fyrir hönd byggingarsjóðanna beggja og skipti síðan niður lánsfénu milli sjóðanna eftir þörfum.

Um. 2. gr.

Í þessari grein eru tillögur um hvernig lánsréttur manna skuli skilgreindur. Er meginreglan sú að lánsréttur ákvarðist af greiðslum iðgjalda til lífeyrissjóðs og skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs af Byggingarsjóði ríkisins. Að því er lífeyrissjóðsaðild varðar er hér gert ráð fyrir að menn þurfi að hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóðs eða lífeyrissjóða í a.m.k. tvö ár til þess að eignast lánsrétt. Í þessu sambandi má minna á að skv. gildandi lögum um starfskjör launamanna og skyldutryggingu lífeyrissréttinda, sem sett voru á árinu 1980, er öllum launamönnum og þeim sem stunda atvinnurekstur eða sjálfstæða starfsemi rétt og skylt að eiga aðild að lífeyrissjóði. Þessi ákvæði voru fyrst sett í lög á árinu 1974. Með lögum frá árinu 1980 var jafnframt stofnaður sérstakur lífeyrissjóður, Söfnunarsjóður lífeyrissréttinda, til þess að taka við og ávaxta iðgjöld manna sem ekki eiga sjálfsagðan rétt til aðildar að lífeyrissjóði. Því er ljóst að um fimm ára skeið hefur öllum starfandi mönnum verið skylt að eiga aðild að lífeyrissjóði og að engar hindranir hafa verið í veginum fyrir því að þeir eignuðust slíka aðild með greiðslum iðgjalda til lífeyrissjóðs.

Á hinn bóginn þykir sanngjarnt að réttur þeirra, sem vegna veikinda hafa ekki getað stundað atvinnu og greitt til lífeyrissjóðs, skerðist ekki af þeim sökum. Því er lagt til að kveðið verði sérstaklega á um þetta í 2. mgr. og að enn fremur nái þau ákvæði til þeirra sem hafa haft árstíðabundna atvinnu. Hér er átt við menn sem eru reglulegir þátttakendur á vinnumarkaði en hafa ekki samfellda atvinnu vegna þess að hún er breytileg frá einum árstíma til annars. Hér getur m.a. verið um störf í sjávarútvegi að ræða. Óvíst er að fólk, sem hefur haft slitrótta vinnu af þessu tagi, hafi sótt um og fengið atvinnuleysistryggingabætur og haldið uppi iðgjaldagreiðslum til lífeyrissjóðs með þeim hætti og því þykir rétt að taka af allan vafa um lánsrétt þessa fólks.

Þá þykir einnig rétt að skilgreina lánsrétt elli- og örorkulífeyrisþega og er það gert í 4. mgr. Meginreglan er sú að lífeyrisþegar eigi sama rétt og iðgjaldsgreiðendur til lífeyrissjóða hafi þeir greitt til lífeyrissjóðs í a.m.k. tvö ár. Að öðrum kosti eiga þeir lágmarksrétt og er lagt til að svo verði einnig um þá sem ekki hafa stundað launaða atvinnu vegna örorku og fötlunar en þiggja þó ekki örorkulífeyri.

Í 3. mgr. er fjallað um þá sem ekki hafa verið á vinnumarkaði að neinu ráði vegna heimilisstarfa. Sannngjarnt þykir að ef um fólk í hjúskap eða sambúð er að ræða eigi þeir ekki lægri rétt en útvinnandi makinn en ef um einhleyping er að ræða eigi þeir hámarksrétt. Um hjón og sambýlisfólk er lagt til að miðað sé við meðaltal lánsréttar þeirra. Hér gæti komið upp sú staða, ef einhverjir lífeyrissjóðir kaupa skuldabréf fyrir minna en 55% af ráðstöfunarfé, að annar makinn eigi betri rétt en hjónin saman. Þetta er ágalli en á hinn bóginn þykir ekki fært að slaka á í þessu efni þar sem þá væri jafnframt dregið mjög úr þeirri hvatningu sem í þessu felst að lífeyrissjóðirnir geri allir samninga um þau skuldabréfakaup sem tryggja sjóðfélögum þeirra hámarkslánsrétt.

Um tillögur um lánsrétt hefur þegar verið fjallað í almennum athugasemdum en ítrekað skal að tillögur um tengingu lánsréttar við skuldabréfakaup lífeyrissjóða miða að tvennu fyrst og fremst: Að jafna heildarlánsrétt einstaklinga í hinu opinbera húsnæðislánakerfi og í lífeyrissjóðum og að tryggja húsnæðislánakerfinu nægilegt fjármagn til útlána. Tillagan um að menn eigi engan lánsrétt nema lífeyrissjóðir þeirra kaupi skuldabréf fyrir minna en 20% af ráðstöfunarfé og síðan fari lánsrétturinn stighækkandi eftir skuldabréfakaupunum allt upp í að þau nemi 55% af ráðstöfunarfé er í samræmi við þessi markmið.

Í sambandi við samninga Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði er rétt að fram komi að hér er átt við eiginlega og sjálfstæða lífeyrisjóði sem taka við iðgjöldum og ávaxta þau með eðlilegum hætti. Sé um skiptan lífeyrissjóð eða fjárhag að ræða þannig að til hliðar við lífeyrissjóðinn sé starfræktur sérstakur lánasjóður yrði nauðsynlegt að líta til fjárhagsins í heild og miða skuldabréfakaupin við það. Því verður að gera ráð fyrir að Húsnæðisstofnun geti synjað lífeyrissjóði um gerð samnings við hann sé talið að slíkur samningur sé í andstöðu við anda þessara laga.

Rétt er að fram komi að með ráðstöfunarfé lífeyrissjóða er átt við heildarinnstreymi iðgjalda og afborgana, vaxta og verðbóta af veittum lánnum að frádregnum úgjöldum þeirra vegna lífeyrisgreiðslna og rekstrarkostnaðar.

Síðari hluti 2. gr. fjallar um lánsúmsóknir, afgreiðslu lána og úthlutun. Hér er lagt til að umsækjendur um lán eigi rétt á bindandi svari um hvenær lán þeirra verði afgreitt og miðar þessi tillaga að því að eyða sem mest óvissu umsækjanda um væntanlega lánsfjármögnun og tímasetningu lána. Þeir eiga því að geta hagað framkvæmdum sínum, íbúðakaupum eða fjárráðstöfunum sínum í samræmi við þessi svör. Þá er lagt til að í tengslum við lánsúmsókn skuli fjallað um hvaða kostnað og greiðslur viðkomandi umsækjandi sé að takast á hendur með framkvæmd sinni eða kaupum. Sé um nýbyggingu að ræða er gert ráð fyrir að kostnaðaráætlun hönnuða fylgi teikningum en mikill misbrestur mun nú vera á því að hönnuðir skili slíkum áætlunum. Þau ákvæði sem hér er lagt til að lögfest verði miða að því fyrst og fremst að hinn væntanlegi lántaki sé sem best upplýstur um skuldbindingar þær sem hann tekst á hendur þannig að á því sé minni hætta en ella að hann lendi í óyfirtíganlegum greiðsluferfiðleikum.

Í 7. mgr. 2. gr. er lagt til að heimilað verði að skipta lánnum í þrjá hluta og á það bæði við um lán til kaupa á nýjum og gömlum íbúðum. Tekið skal fram í þessu sambandi að óhjákvæmilegt er að þessi heimild sé til staðar, bæði vegna þess að lánnum er nú skipt og koma því lán veitt á þessu ári að hluta til útborgunar á næsta ári og bætast því við lán skv. frv. þessu. Að auki kann svo að vera að íbúðir í byggingu séu misvel veðhæfar og því geti verið hentugt að skipta lánnum. Á hinn bóginn er ljóst að stefna ætti að því að greiða lán út í samræmi við framvindu byggingarinnar eða ákvæða í kaupsamningum.

Í lok þessarar greinar er loks gert ráð fyrir að lánsviðskipti Húsnæðisstofnunar við umsækjendur geti farið fram á vegum viðskiptabanka, sparisjóðs eða jafnvel lífeyrissjóðs umsækjandans. Þetta atriði ætti að geta skipt miklu fyrir lántakendur því með þessu móti fengju þeir á einum stað fjallað um fjárþörf sína og fjármögnun íbúðakaupanna og yfirlit yfir greiðslur sínar og greiðslubyrði af lántökum sínum í heild. Þetta gerir vissulega þá kröfu til þessara lánastofnana að þær séu reiðubúnar til að taka á málum viðskiptamanna sinna, veita þeim ráðgjöf um fjárfestingu í íbúðum í samræmi við greiðslugetu þeirra og jafnframt að veita þeim þá lánafyrirgreiðslu sem af þessu leiðir og til nægilega langs tíma til þess að greiðslubyrði verði ekki óraunhæf á meðan á byggingu eða íbúðakaupum stendur.

Um 3. gr.

Í 3. gr. er kveðið á um fjárhæðir lána til þeirra sem eru að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Lagt er til að lánsfjárhæð sé háð lánsrétti umsækjandans, því hvort hann á íbúð fyrir eða ekki og loks stærð íbúðarinnar. Gert er ráð fyrir að félagar í lífeyrissjóðum, sem kaupa skuldabréf af byggingarsjóði fyrir 55% af ráðstöfunarfé og eiga því hámarkslánsrétt, eigi kost á láni að fjárhæð 2,1 millj. kr. ef þeir eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn. Eigi þeir íbúð fyrir eiga þeir rétt á láni að fjárhæð 1470 þús. kr. eða 70% af hámarksfjárhæðinni, 2,1 millj. kr. Sérstök ákvæði eru um þá sem átt hafa íbúð áður en hafa misst hana, svo sem vegna hjónaskilnaðar, greiðsluferfðleika eða gjaldþrots. Er þá gert ráð fyrir að þessir aðilar hafi sama lánsrétt og þeir væru að byggja í fyrsta sinn. Þær tillögur sem gerðar eru í þessu efni eru mjög svipaðar núverandi verklagsreglum Húsnæðisstofnunar í þessum tilvikum.

Þá er lagt til að í stað núverandi reglna um íbúðastærðir og skerðingu lána, ef farið er fram úr ákveðnum mörkum, verði kveðið á um að sé íbúð stærri en 170 m² skuli lánið skert um 2,0% fyrir hvern m² sem íbúðin er umfram það mark. Samkvæmt þessu er ekki veitt lán til íbúðar sem er 220 m² eða stærri. Jafnframt er hér kveðið á um hvernig stærð íbúðar skuli skilgreind og er reynt að gera það með einföldum hætti. Lagt er til að miðað verði við innanmál útveggja alls hússins eða íbúðarinnar en að frádregnum bílskúr. Allt annað rými á að teljast með, hvort sem er á hæð eða í kjallara og hvað sem líður hæð undir loft, jarðvegslínunum eða öðru. Er þetta talið nauðsynlegt þar sem íbúðastærðir eru oft skilgreindar með ýmsu móti.

Í 2. og 3. mgr. þessarar greinar eru tillögur um hámark lána. Lagt er til að hámark verði 70% af kostnaðaráætlun eða kaupverði og þykir það hæfilegt bæði miðað við vedhæfni íbúða þegar fram í sækir og miðað við eðlilega fjármögnun af eigin fé.

Loks er í þessari grein lagt til að lán þessi verði til allt að 40 ára. Um áhrif þessa á greiðslubyrði lántakenda vísast til almennra athugasemda.

Um 4. gr.

Í 4. gr. eru gerðar tillögur um lán til kaupa á eldri íbúðum og eru þær hliðstæðar þeim sem gerðar eru um lán til kaupa á nýjum íbúðum. Hér er gert ráð fyrir að sá sem á hámarkslánsrétt, er að kaupa notaða íbúð og á ekki aðra fyrir, eigi rétt á láni sem nemur 70% af láni til kaupa á nýrri íbúð, þ.e. 1470 þús. kr. Eigi lántakandinn íbúð fyrir á hann rétt á láni sem er 70% af þeirri fjárhæð eða 1029 þús. kr. Til samanburðar má nefna að hámarksfjárhæðir þessar eru nú 526 þús. kr. og 263 þús. kr.

Hér er gengið út frá því að yfirleitt hvíli eitthvað af lánnum á notuðum íbúðum sem kaupandinn yfirtekur og þurfi því minna af nýju lánsfé en ella. Enn fremur er reiknað með að eigi hann íbúð fyrir eigi honum að vera kleift að leggja þeim mun meira af eigin fé sínu af sölu þeirrar íbúðar til kaupa hinnar nýju íbúðar.

Í 4. mgr. er lagt til að þessum lánnum verði sett það hámark að hið nýja lán að viðbættum áhvilandi lánnum frá Byggingarsjóði ríkisins geti aldrei orðið hærra en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda. Samtals mega því nýja lánið og eldra lán frá sjóðnum,

uppfært, aldrei vera hærra en 1470 þús. kr. og er þá miðað við að umsækjandi eigi hámarkslánsrétt. Samkvæmt þessu getur lánsféð aldrei orðið hærra en mest má veita til kaupa á notaðri íbúð.

Í 4. gr. er loks lagt til í samræmi við húsnæðissamkomulag ASÍ, VSÍ og VMS að endurgreiðslutími á lánum til kaupa á notuðum íbúðum verði lengdur úr 21 ári í 40 ár. Í þessu sambandi verður að hafa í huga að í frv. þessu er lagt til að lán til kaupa á notuðum íbúðum verði hækkuð verulega og því eðlilegt að lánstíminn verði lengdur.

Um 5. gr.

Í 5. gr. er gerð tillaga um breytingu á ákvæðum er lúta að byggingu leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana. Er breytingin á þá leið að sé lánum skipt skuli lánshlutarnir verðtryggðir á sama hátt og gert er ráð fyrir að gildi um lán til einstaklinga.

Um 6. og 7. gr.

Þessar greinar fjalla um lán til meiri háttar viðbygginga og endurbóta. Í a-lið 6. gr. er lagt til að ákvæði um lánsfjárhæðir og hámark þeirra verði fært til samræmis við þær tillögur sem gerðar eru um lán til þeirra sem eiga íbúð fyrir.

Í b-lið 6. gr. er lagt til að breytt verði ákvæðum 18. gr. laganna um hve oft megi veita lán til meiri háttar endurbóta jafnframt því sem kveðið verði á um hve fljótt megi veita slík lán. Húsnæðismálastjórn veitir nú slík lán fyrst er byggingin er 20 ára gömul og síðan má veita þau á 10 ára fresti. Lagt er til að í þess stað megi veita lán er íbúðin er 15 ára og síðan á 15 ára fresti.

Í 7. gr. er tillaga gerð um hliðstætt ákvæði og í a-lið 6. gr. til samræmis við aðra tillögur frv. þessa um lánsfjárhæðir.

Um 8. og 9. gr.

Tillögur þær sem gerðar eru í þessum greinum lúta að lánum til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis og eru þær gerðar til samræmis við aðrar tillögur frv., bæði hvað varðar hámark lána og lánstíma. Að öðru leyti þarfnast þær ekki skýringa.

Um 10. gr.

Hér er gerð tillaga um breytingar á 24. gr. laganna og fjallar hún um sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir. Hér er enn um að ræða samræmingu við aðrar tillögur frv. hvað varðar hámark þessara lána. Jafnframt þykir eðlilegt að endurgreiðslutími þessara lána verði lengdur úr 16 árum í allt að 26 ár í samræmi við þá lengingu lánstíma aðallánaflokka húsnæðismálastjórnar sem hér er gert ráð fyrir.

Um 11. gr.

Hér er lagt til að ákvæðum 26. gr. um lán til orkusparandi breytinga verði hvað varðar hámark lána og endurgreiðslutíma breytt til samræmis við megintillögur þessa frv. um lánsfjárhæðir og lánstíma.

Um 12. gr.

12. gr. fjallar um lánskjör, tryggingar og endurgreiðslur lána. Um þessa grein má nefna að í 2. mgr. er lagt til að heimilt sé að ákveða að veitt lán og áhvílandi megi ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af kaupverði, fasteignamati eða brunabótamati. Eðlilegt þykir að heimilt sé að setja slíkar reglur með hliðsjón af þeirri hækkun lána og lengingu lánstíma sem gert er ráð fyrir í frv. þessu. Þetta á ekki síst við um lán til kaupa á notuðum íbúðum en við veitingu

þeirra lána er nauðsynlegt að höfð verði hliðsjón af veðhæfni eignanna til þess að endurgreiðsla lána sé sem best tryggð. Um vaxtaákvæði í þessari grein vísast til þess sem segir í almennum athugasemdum.

Um 13. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 14. gr.

Hér er gert ráð fyrir að ákvæði um staðalíbúðir í 32. gr. laganna falli brott. Þessi tillaga leiðir af þeirri megingiltögu þessa frv. að lánsréttur ráðist af skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs en miðist ekki við kostnaðarverð ákveðinnar viðmiðunaríbúðar eða staðalíbúðar og fjölskyldustærð eins og í gildandi lögum.

Um 15. gr.

Ákvæði 15.–21. gr. þessa frv. lúta að Byggingarsjóði verkamanna og byggingu, kaupum og endursölu verkamannabústaða.

Í 15. gr. er lagt til að ákvæði 1. mgr. 39. gr. falli brott. Hér er um að ræða tilvísun til ákvæða um staðalíbúðir sem falla brott skv. frv. þessu og hámarksstærðar verkamannabústaða. Í stað þessara ákvæða eru í 16.–18. gr. gerðar tillögur um hliðstæð ákvæði í 41., 42. og 49. gr. laganna.

Um 16. gr.

Tvenns konar tillögur eru gerðar í 16. gr. um breytingar á 41. gr. laganna. Vegna niðurfellingar ákvæða um staðalíbúðir eftir fjölskyldustærð er í 1. mgr. lagt til að kveðið verði á um að stærðir verkamannabústaða skuli miðast við fjölskyldustærð umsækjanda. Jafnframt er í 2. mgr. lagt til að auk þess að húsnæðismálastjórn meti tillögur stjórna verkamannabústaða um nýjar íbúðir með hliðsjón af hagkvæmni og byggingarkostnaði skuli jafnframt huga að stærð íbúðanna. Þessi tillaga er afleiðing þess að staðalíbúðarákvæðin eru felld niður og þar með viðmiðun við stærð þeirra.

Enn fremur er í 2. mgr. tillaga um breytingu á orðalagi og er hún gerð til þess að koma í veg fyrir misskilning um hvað við sé átt og herða á gildandi ákvæðum um að beita skuli samkeppnisútbodum í því skyni að tryggja sem lægst íbúðarverð. Í gildandi lögum segir að þetta skuli gert „með stöðlun, samkeppnisútbodum og sameiginlegum efniskaupum eftir því sem við verður komið“. Hér er hins vegar lagt til að kveðið sé á um að reynt sé að tryggja sem lægst íbúðarverð „með sameiginlegum efniskaupum eftir því sem við verður komið, með stöðlun og samkeppnisútbodum“. Með þessu er lögð áhersla á að beita skuli samkeppnisútbodum.

Um 17. gr.

Hér er gerð tillaga um breytingu á 42. gr. laganna en hún fjallar um mat og ákvörðun húsnæðismálastjórnar um hvort fyrirhugaðar byggingar séu í samræmi við lagaákvæði um verkamannabústaði. Er lagt til að kveðið sé skýrt á um að húsnæðismálastjórn skuli synja um lán til framkvæmda telji hún að þess sé ekki gætt að íbúðir séu hóflegar að stærð og gerð eða að ekki sé gætt ákvæða 41. gr. um hagkvæmni í byggingum, m.a. með samkeppnisútbodum.

Um 18. gr.

Megintillögurnar um breytingar á lögum um Byggingarsjóð verkamanna eru gerðar í 18. gr. og eru þær reistar á húsnæðissamkomulagi sammingsaðila.

Í fyrsta lagi er lagt til að lánshlutfall verði hækkað úr 80% í 85% en jafnframt sé haldið heimild til að veita lán sem nemi 90% af samþykktri kostnaðarviðmiðun. Jafnframt er lagt til að heimilað verði að veita sérstök skammtímalán til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun. Ekki er reiknað með að þessi heimild verði nýtt nema brýna nauðsyn þyki bera til en í þeim tilvikum getur þá orðið um fulla lánsfjármögnun að ræða. Talið er óraunhæft að þessi lán verði til skemmri tíma en þriggja ára. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á endurgreiðslum hinna venjulega langtímalána en þó er lagt til að ef veitt er skammtímalán sem á að greiða á þremur árum verði ekki krafist afborgunar af langtímalánum fyrr en að þeim tíma liðnum.

Í öðru lagi er hér lagt til að lán til verkamannabústaða verði miðuð við sérstakan kostnaðargrundvöll, sem húsnæðismálastjórn lætur gera, í stað þess að miðað sé við kostnaðarverð staðalíbúða eins og nú er. Hér er í sjálfu sér ekki um efnislega breytingu að ræða en tillagan um að hætt verði að miða við staðalíbúðir við lánveitingar úr Byggingarsjóði ríkisins veldur því að nauðsynlegt er að lán til verkamannabústaða miðist við sjálfstæðan kostnaðargrundvöll húsnæðismálastjórnar.

Um 19.–21. gr.

Þær tillögur sem gerðar eru í þessum greinum lúta að ákvæðum 51. gr., 58. gr. og 64. gr. laganna. Tillögurnar eru tvenns konar og er hér aðallega um samræmingu að ræða. Annars vegar er lagt til að ákvæðum þessara greina um lánshlutfall verði breytt til samræmis við tillögur 18. gr. Hins vegar er gert ráð fyrir að í stað staðalíbúðar verði lán miðuð við þann kostnaðargrundvöll að lánveitingu sem lagt er til að kveðið verði á um í 49. gr. laganna.

Um 22. gr.

Hér er lagt til að lögin taki gildi 1. september 1986. Í þessu sambandi verður að hafa í huga að venju samkvæmt munu mjög margir gera fókheld og eiga rétt á láni í byrjun vetrar og að lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins eru yfirleitt mjög miklar á síðustu mánuðum ársins. Til þess að unnt sé að fjármagna útlánin á tímabilinu september–desember 1986 er því lagt til að lánsréttur manna verði háður því hve háu hlutfalli af heildarráðstöfunarfé sínu á árinu 1986 lífeyrissjóðirnir verja til kaupa á skuldabréfum Húsnæðisstofnunar. Til þess að tryggja sjóðfélögum sínum hámarksrétt þennan tíma þurfa lífeyrissjóðirnir því að kaupa skuldabréf Húsnæðisstofnunar á árinu 1986 fyrir sem svarar 55% af heildarráðstöfunarfé þeirra á árinu.

Um ákvæði til bráðabirgða.

Lagt er til að lánsréttur skv. hinu nýja kerfi geti einnig náð til þeirra sem eiga enn óafgreidd lán að öllu leyti eða hluta hjá Byggingarsjóði ríkisins. Er þá lagt til að þar sem í frv. þessu er að vissu marki gert ráð fyrir sameiningu lífeyrissjóðslána og húsnæðisstjórnarlána sé tekið tillit til þeirra lífeyrissjóðslána sem viðkomandi hefur fengið á þessu ári og síðasta í sama hlutfalli og nemur ógreiddum lánshluta hans af láninu öllu.