154. löggjafarþing 2023–2024.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

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

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

1. gr.

Á eftir 1. málsl. 3. mgr. 36. gr. b. laganna kemur nýr málsliður, svohljóðandi:

Þá er lífeyrissjóði heimilt að binda allt að 5% heildareigna í hlutabréfum og skuldabréfum, sem ekki eru skráð á skipulegan verðbréfamarkað, útgefin af félögum þar sem meginstarfsemin er langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga. Undir heimild 2. málsl. falla jafnframt hlutir eða hlutdeildarskírteini sjóða um sameiginlega fjárfestingu, sem fjárfesta eingöngu í hlutabréfum og skuldabréfum útgefnum af slíkum félögum, og skuldabréf sem sjóðir um sameiginlega fjárfestingu gefa út til að fjármagna slík félög.

 2. gr.

Á eftir 1. máls. 8. mgr. 36. gr.  c. laganna kemur nýr málsliður, svohljóðandi:

Aukinheldur er lífeyrissjóði heimilt að eiga stærri hlut en 20% í félagi þar sem meginstarfsemin er langtímaleiga íbúðarhúsnæðis til einstaklinga.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarpið var samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Í því eru lagðar til breytingar á fjárfestingarheimildum lífeyrissjóða. Í fyrsta lagi er tillögum frumvarpsins ætlað að gera lífeyrissjóði kleift að fjárfesta hluta eignasafn síns í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af félögum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til einstaklinga. Í öðru lagi er þeim ætlað að hækka heimilan hámarkshlut lífeyrissjóðs í þeim félögum sem frumvarpið tekur til umfram þau 20% mörk sem lögin mæla fyrir um (mótaðilaáhætta).

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Í yfirlýsingu stjórnvalda frá 12. desember 2022 vegna kjarasamninga á almennum vinnumarkaði kom fram að stjórnvöld myndu á samningstímabilinu vinna með aðilum til að kanna grundvöll ýmiss konar umbóta. Þar á meðal voru heimildir lífeyrissjóðanna til fjárfestinga í íbúðarhúsnæði. Í yfirlýsingu stjórnvalda kom fram að skoðaðar yrðu leiðir til að auðvelda lífeyrissjóðum að koma að fjármögnun á íbúðarhúsnæði til útleigu til einstaklinga með því að rýmka heimildir sjóðanna til fjárfestinga í leigufélögum.

Almennt regluverk á húsnæðismarkaði styður fyrst og fremst við kaup einstaklinga og fyrstu kaupenda á íbúðarhúsnæði sem leitt hefur til ríkrar eigendastefnu hérlendis. Á undanförum árum hefur aðgengi einstaklinga að fjármagni til kaupa á íbúðarhúsnæði aukist til muna sem m.a. hefur leitt til hækkandi húsnæðisverðs með tilheyrandi verðbólguþrýstingi. Sama þróun hefur aftur á móti ekki orðið þegar kemur að fjármögnun á leiguhúsnæði og segja má að skortur sé á hvötum fyrir fyrirtæki og félög, þar á meðal lífeyrissjóði, til að koma að fjárfestingum á húsaleigumarkaðnum. Óháð stefnu stjórnvalda um að styðja við eign einstaklinga í eigin húsnæði má ætla að ætíð verði til staðar nokkuð stór markaður fyrir leiguhúsnæði enda eru húsnæðisþarfir fólks á hverjum tíma fjölbreyttar.

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

Til að ná fram því markmiði sem stefnt er að er í frumvarpinu er lagt til að kveðið verði á um að lífeyrissjóðum verði heimilt að binda tiltekið hlutfall eignasafns síns í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af fyrirtækjum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til einstaklinga til langs tíma. Jafnframt er í frumvarpinu að finna tillögu um að hverjum og einum lífeyrissjóði verði heimilað að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga. Er það gert til að liðka fyrir þeim fjárfestingum sem frumvarpið mælir fyrir um en gildandi heimild 7. mgr. 36. gr. c. laganna kveður á um að hverjum sjóði sé ekki heimilt að eiga meira en 20% hlut í þeim félögum sem frumvarpið tekur til. Þá kann að vera kostur að við fjármögnun á félagi á íbúðamarkaði að hópur fjárfesta sé ekki of stór og hámörk mótaðilaáhættu kunna að ákveða hámarksfjárfestingu lífeyrissjóðs í félagi þannig að það borgi sig ekki fyrir hann að taka þátt.

Nái tillögur frumvarpsins fram að ganga munu þær leiða til þess að lífeyrissjóðum verður gert auðveldara að koma að fjárfestingum í leigufélögum. Þá eru þær til þess fallnar að auka framboð leiguhúsnæðis sem fjölgar valmöguleikum einstaklinga til að finna sér hentugt búsetuform. Lengi hefur verið talað um skort á leiguhúsnæði á Íslandi og skort á öðrum valmöguleikum til búsetu en kaupum á eigin íbúðahúsnæði. Auk þess hefur fremur lítil sérhæfing verið á leigumarkaði þar sem algengast er að einstaklingar leigi öðrum einstaklingum íbúðarhúsnæði. Tillögur frumvarpsins eru því til þess fallnar að auka sérhæfingu með stórum leigufélögum sem og að auka framboð íbúðarhúsnæðis almennt og halda aftur af verðhækkunum á fasteignamarkaði. Einnig kunna tillögurnar að vera til þess fallnar að stuðla enn frekar að því að lífeyrissjóðir geti ávaxtað eignir sínar með fjölbreyttum, ábyrgum og öruggum hætti að teknu tilliti til umsvifa þeirra í íslensku efnahagslífi.

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

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

3. Meginefni frumvarpsins.

Í frumvarpinu er lagt til að kveðið verði á um sérstaka heimild til handa lífeyrissjóði til að binda allt að 5% heildareigna í ákveðnum óskráðum fjármálagerningum útgefnum af félögum sem hafa þá meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til einstaklinga til langs tíma. Jafnframt er í frumvarpinu að finna tillögu um að hverjum og einum lífeyrissjóði verði heimilað að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út íbúðarhúsnæði til langs tíma til einstaklinga (mótaðilaáhætta). Tillagan er sambærileg heimild lífeyrissjóða til að eiga stærri hlut í félagi sem sinnir eingöngu þjónustuverkefnum fyrir þá.

Útlán lífeyrissjóða til einstaklinga í tengslum við fasteignakaup hafa aukist til muna á undanförum misserum. Almennt hafa lífeyrissjóðir hins vegar ekki verið eigendur að leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga m.a. þar sem lítið framboð hefur verið af hlutabréfum í slíkum félögum. Þá eru lífeyrissjóðir almennt ekki eigendur að fasteignum sem ætlaðar eru til útleigu til einstaklinga þar sem slíkt fyrirkomulag fellur illa að rekstri lífeyrissjóða. Til að auka aðkomu lífeyrissjóða að fjármögnun félaga sem hafa að meginstarfsemi langtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga til eigin nota þykir rétt að sett verði í lögin sérstök heimild fyrir lífeyrissjóði til að fjárfesta í ákveðnum óskráðum gerningum útgefnum af leigufélögum. Því þykir að auki rétt, samhliða tillögu um rýmkaða heimild lífeyrissjóða til fjárfestingar í óskráðum fjármálagerningum, að leggja til í frumvarpinu að mótaðilaáhætta laganna verði aukin að þessu leyti og að hverjum og einum lífeyrissjóði verði heimilað að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum þar sem meginstarfsemin er langtímaútleiga á íbúðarhúsnæði til einstaklinga til eigin nota.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

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

5. Samráð.

Efni frumvarpsins snýr að áformum um að rýmka heimildir lífeyrissjóða til fjárfestinga í óskráðum félögum sem hafa það að meginstarfsemi að fjárfesta í íbúðarhúsnæði sem ætlað er til langtímaleigu til einstaklinga. Áform um lagabreyting­arn­ar voru ekki send öðrum ráðuneytum til umsagnar og málið er ekki að finna á þingmálaskrá 154. löggjafarþings. Áform um lagasetningu voru kynnt í samráðsgátt stjórnvalda 16. febrúar 2024 (mál nr. S-45/2024). Opið var fyrir umsagnir í samráðsgáttinni til 4. mars 2024. Alls bárust sex umsagnir um áformin. Hér á eftir er að finna umfjöllun um helstu athugasemdir sem fram komu í umsögnum.

Í umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða kemur fram að áformuð rýmkun heimilda lífeyrissjóða sé til þess fallin að liðka fyrir fjárfestingum lífeyrissjóða á leiguhúsnæði til einstaklinga. Fram kemur að áformin séu til þess fallin að efla slíka starfsemi og byggja upp virkari þróun og samkeppni á þessum markaði. Þá benda samtökin jafnframt á aðra efnisþætti sem vert sé að skoða samhliða boðuðum áformum og vekja athygli á að íslenska lífeyrissjóðalöggjöfin leggi meiri takmarkanir á fjárfestingar sjóða en almennt gildi innan landa OECD. Þannig benda samtökin á mikilvægi þess að hækka hámarkshlut lífeyrissjóðs í hverju óskráðu félagi eða hlutum um sjóði um sameiginlega fjárfestingu sem um ræðir umfram núgildandi 20% hámarkshlutfall í hverju félagi. Samtökin telja út frá skilvirkni og samkeppni að færri en fimm lífeyrissjóðir eigi að geta komið að fjármögnun hvers óskráðs félags eða hlutum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu þar sem reynslan hafi sýnt að ef stærstu sjóðirnir taka ekki full 20% í slíkum fjárfestingum torveldi það gjarnan fjármögnun stærri verkefna. Að lokum telja samtökin að rýmkun á hlutfalli óskráðra eigna eigi almennt að ná til félaga og sjóða án tillits til kjarnastarfsemi þeirra. Í því sambandi benda samtökin á að undanfarin misseri hafi átt sér stað umræða á vettvangi lífeyrissjóða, stjórnvalda og víðar um aðkomu lífeyrissjóða að innviða- og nýsköpunarfjárfestingum í tengslum við langtímafjármagn sem og fjárfestingarþörf til umbreytinga í sjálfbærnivegferðinni.

Í umsögn Gildis-lífeyrissjóðs greinir að mikilvægt sé að boðuð áform verði að lögum hið fyrsta. Sjóðurinn telur að áformuð lagabreyting sé mikilvægt skref til að fjárfesting lífeyrissjóða á íbúðarhúsnæði til útleigu til einstaklinga sé raunhæfur langtíma fjárfestingarkostur fyrir lífeyrissjóði með tilliti til ávöxtunar og áhættu.

Í umsögn Alþýðusambands Íslands segir að sambandið styðji áform um að auðvelda lífeyrissjóðum að koma að uppbyggingu á íbúðarhúsnæði til útleigu með því að rýmka heimildir sjóða til að fjárfesta í leigufélögum.

Þá kemur fram í umsögn Stefnis hf. að félagið telji að boðuð áform um lagasetningu komi til með að hafa jákvæð áhrif í þjóðhagslegu tilliti, enda muni það að óbreyttu stuðla að frekari uppbyggingu á íbúðarhúsnæði til útleigu. Þá kunni slík lagasetning að vera til hagsbóta fyrir þá einstaklinga sem hafa hug á að eignast eigið húsnæði því samhliða því að tryggja frekar hagsmuni leigjenda kann aukið framboð leiguhúsnæðis að draga úr verðhækkunum á fasteignamarkaði. Félagið vekur í umsögn sinni athygli á að samkvæmt áformum stjórnvalda mun fyrirhugað frumvarp ekki fela í sér auknar heimildir lífeyrissjóða til fjárfestinga í félögum sem stunda útleigu á húsnæði til lögaðila. Í umsögninni er vakin athygli á að innlend félög sem stunda útleigu á íbúðarhúsnæði til einstaklinga kunna að vera með lítið hlutfall af íbúðum sínum til útleigu til lögaðila eða sveitarfélaga sem taka íbúðir á langtímaleigu fyrir starfsmenn sína og skjólstæðinga. Slíkt geti sérstaklega átt við í minni sveitarfélögum þar sem framboð að hentugu húsnæði er lítið. Jafnframt vekur félagið athygli á að undanfarin ár hafi sveitarfélög samþykkt skipulag á stórum fasteignum með miklum fjölda íbúða þar sem lítið hlutfall fasteignar er ætlað undir atvinnuhúsnæði, gjarnan á jarðhæð. Þannig kunna fasteignafélög sem starfa á markaði fyrir útleigu á íbúðum til einstaklinga einnig að vera eigendur að rýmum sem almennt eru leigð út til lögaðila.

Í umsögn Nasdaq eru ekki gerðar athugasemdir við áformaskjalið. Kauphöllin hvetur í umsögn sinni lífeyrissjóði að huga vel að fjárfestavernd, sem fæst með töku til viðskipta óháð útfærslu fjárfestingaheimilda, sem og seljanleika þegar fram líða stundir. Þá er í umsögn Kauphallarinnar hvatt til frekari endurskoðunar á fjárfestingarheimildum lífeyrissjóða en lagt er upp með í áformaskjalinu.

Loks kemur fram í umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna að samtökin séu hlynnt boðuðum áformun. Þar segir að fjárfestingar lífeyrissjóða í leigufélögum samræmist vel því hlutverki þeirra að ávaxta lífeyri þar sem um sé að ræða frekar trausta og áhættulitla langtímafjárfestingu. Þá samræmist slík starfsemi hagsmunum sjóðfélaga þar sem hún stuðlar að auknu framboði á húsnæði.

Ráðuneytið tók ábendingar Landssamtaka lífeyrissjóða og Stefnis hf. um frekari breytingar sen þær sem fram koma í áformunum til skoð­unar. Horft var til ábendingar samtakanna um mikilvægi þess að hækka hámarkshlut lífeyrissjóðs í hverju óskráðu félagi eða hlutum um sjóði um sameiginlega fjárfestingu umfram núgildandi mörk laganna. Því er í 2. gr. frumvarpsins lagt til að lífeyrissjóðum verði heimilt, þrátt fyrir 7. mgr. 36. gr. c. laganna um mótaðilaáhættu, að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga. Að svo stöddu var ekki talið rétt að leggja til frekari breytingar á fjárfestingarheimildum lífeyrissjóða.

Ráðuneytið tók jafnframt til skoðunar ábendingu Stefnis um að félög eða sjóðir þyrfu að geta leigt lögaðilum hluta af eignasafni sínu þegar um er að ræða íbúðir til langtímaleigu til skjólstæðinga lögaðilanna og atvinnurými sem hluti af stærri fasteign sem hýsir íbúðir. Ráðuneytið lítur svo á að með notkun á hugtakinu „meginstarfsemi“ í tillögum frumvarpsins felist heimild til þess að hluti fasteigna, sem lífeyrissjóðir koma að fjármögnun á, fari í langtímaútleigu á íbúðarhúsnæði til lögaðila. Slík heimild á þó einna helst við ef um er að ræða atvinnurými sem oft er á jarðhæð fasteignar samkvæmt skipulagi sveitarfélags. Frekari umfjöllun um þetta atriði er að finna í athugasemd við 1. gr. frumvarpsins.

**6. Mat á áhrifum.**

*6.1. Áhrif á hagkerfið*

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

*6.2. Áhrif á lífeyrissjóði*

Samþykkt frumvarpsins mun hafa áhrif á alla lífeyrissjóði hér á landi þar sem í því felst rýmkun á heimildum þeirra til að fjárfesta.

*6.3. Þjóðfélagsleg áhrif*

Þær breytingar á lífeyriskerfinu sem frumvarpið felur í sér ættu ekki að hafa meiri áhrif á ákveðna þjóðfélagshópa umfram aðra. Þó kunna tillögur þess að nýtast þeim einstaklingum vel sem hafa ekki tök á að kaupa eigin húsnæði eða velja að vera á leigumarkaði. Þá er ekki gert ráð fyrir að tillögur frumvarpsins muni hafa áhrif á umhverfi og sjálfbæra þróun.Tillögur þess kunna þó að opna á frekari möguleika fyrir lífeyrissjóði til að fjárfesta í grænum fjárfestingarkostum sem og fyrirtækjum með áherslu á sjálfbærni.

*6.4. Áhrif á stjórnsýslu*

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

*6.5. Áhrif á ríkissjóð*

Engin bein áhrif eru fyrirséð á ríkissjóð.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

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

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

Um 2. gr.

Til að liðka fyrir þeim fjárfestingum sem frumvarpið mælið fyrir um er í ákvæðinu kveðið á um að lífeyrissjóðum sé út frá mótaðilaáhættu heimilt að eiga stærri hlut en 20% í leigufélögum með íbúðarhúsnæði í langtímaleigu til einstaklinga til eigin nota.

 Um 3. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.