



Alþingi Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 17.08.2015
Tilvísun: 201507-0003

Efni: Umsögn ASÍ um frumvarp til laga um húsnæðisbætur.

ASÍ hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðisbætur, 788 mál.

Alþýðusamband Íslands hefur lagt mikla áherslu á umbætur í húsnæðismálum og þá ekki síst í málefnum leigjenda. 41. þing ASÍ ályktaði um húsnæðismál í október 2014. Í ályktuninni segir m.a:

„Aðgangur að öruggu húsnæði á viðráðanlegum kjörum eru mannréttindi – ekki forréttindi. Stórir hópar í okkar samfélagi eru utanveltu á húsnæðismarkaði, hafa ekki bolmagn til kaupa á húsnæði, ráða ekki við að greiða markaðsleigu og fá ekki aðgang að félagslegu húsnæði. Þingfulltrúar krefjast því tafarlausa aðgerða í húsnæðismálum.

Nú þegar þarf að koma á húsnæðisbótakerfi í stað vaxta- og húsleigubóta sem taki mið af fjölskyldustærð og tekjum og tryggi sambærilegan stuðning við leigjendur og kaupendur húsnæðis.”

Til að liðka til fyrir gerð kjarasamninga gaf ríkisstjórnin út yfirlýsingu um húsnæðismál þann 28.05.2015. Í yfirlýsingunni segir m.a:

„Til að lækka frekar húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda verða húsnæðisbætur hækkaðar á árunum 2016 og 2017. Grunnfjárhæð og frítekjumark verða hækkuð með hliðsjón af tillögum sem hafa verið til meðferðar hjá stjórnvöldum. Húsnæðisbætur og frítekjumörk munu taka mið af fjölda heimilismanna.”

Frumvarpið kemur að nokkru til móts við áherslur ASÍ í málefnum leigjenda. Stuðningur við leigjendur er aukinn og skref stigin í þá átt að jafna þann mun sem er á opinberum stuðningi við þá sem kaupa húsnæði og þá sem leigja. Þá er tekið tillit til fjölda þeirra sem búa í leiguhúsnæðinu og tekna þeirra. Frumvarpið er einnig í samræmi við yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 28.05.2015. ASÍ mælir því með samþykkt frumvarpsins.

F.h. Alþýðusambands Íslands

Ólafur Darri Andrason

Ólafur Darri Andrason
hagfræðingur ASÍ

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 17. ágúst 2015

Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um húsnæðisbætur, þskj. 1402 - 788. mál.

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðisbætur. Frumvarpinu er ætlað að vera liður í því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera við ólík búsetuform og stuðla þannig að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins. Aftur á móti kemur fram í frumvarpinu að í ljósi mismunandi eðlis þess húsnæðiskostnaðar sem liggi til grundvallar húsnæðisstuðningi hins opinbera eftir því hvaða búsetuform eigi í hlut hverju sinni sé lagt til að vaxta- og húsaleigubætur verði ekki sameinaðar í eitt kerfi húsnæðisbóta að svo stöddu heldur verði breytingar gerðar á báðum húsnæðisstuðningskerfunum til að jafna stuðning við ólík búsetuform.

Frumvarpið felur í sér nokkra hækkun húsaleigubóta og þannig hækkar grunnfjárhæð húsnæðisbóta í 31.000 kr. á mánuði en er nú að hámarki 22.000 kr. Þá felur frumvarpið það m.a. í sér að tekið er mið af fjölda heimilismanna við ákvörðun fjárhæðar húsnæðisbóta auk þess sem frítækjumörk munu taka mið af fjölda heimilismanna.

Það hefur lengi verið baráttumál BSRB að stuðningur hins opinbera við ólík búsetuform verði jafnaður. Að mati bandalagsins myndu samræmdar húsnæðisbætur í stað vaxta- og leigubóta jafna húsnæðisstuðning milli þeirra sem eiga húsnæði og þeirra sem leigja. Slíkt kerfi myndi stuðla að frekari jöfnuði fólks.

BSRB telur að frumvarp þetta feli í sér mikilvægt skref í átt að einu húsnæðisbótakerfi. Hækkun grunnfjárhæða og hækkun fjárhæða og skerðingarmarkna eftir fjölda á heimili er mikilvæg til að bregðast við gríðarlegum vanda fjölda fjölskyldna sem eru á leigumarkaði vegna m.a. hækkunar á leiguverði síðustu árum.

BSRB gerir þó athugasemd við að í frumvarpinu er ekki metið sérstaklega hvort hækkun húsnæðisbóta með þeim hætti sem frumvarpið felur í sér leiði til hækkunar leiguverðs. Bent hefur verið á, m.a. í skýrslu vinnuhóps um húsnæðisbætur frá árinu 2012, að leiða megi að því líkur að leiguverð hækki í kjölfar þess að aukinn er stuðningur við leigjendur.

BSRB telur því mikilvægt að leitað sé allra leiða til að tryggja að hækkun húsnæðisbóta leiði, hvorki til skamms né lengri tíma, til hækkunar leiguverðs heldur bæti raunverulega fjárhagslega stöðu leigjenda. Bandalagið telur því mjög brýnt að aðrar aðgerðir, m.a. þær sem vísað er til í nýlegri yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál, komi til framkvæmda sem fyrst til hagsbóta fyrir launafólk og leigjendur og metin séu með heildstæðum hætti áhrif þeirra á stöðu launafólks á húsnæðismarkaði.

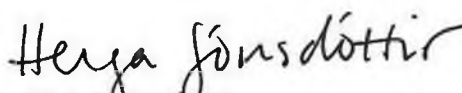
Samkvæmt 5. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að umsýsla og framkvæmd húsnæðisbóta verði á hendi Tryggingastofnunar en áfram er gert ráð fyrir að greiðsla sérstaks húsnæðisstuðnings verði á hendi sveitarfélaganna. BSRB telur nauðsynlegt að skoða hvort umsýsla vegna húsnæðisstuðnings til leigjanda, bæði almenns og sérstaks, sé betur fyrir komið hjá einu stjórnvaldi enda ljóst að slíkt væri leigutökum til mikillar einföldunar og hagræðingar.

Þá vísar BSRB jafnframt til umsagnar bandalagsins við 211. mál á 144. þingi varðandi rétt námsmanna til húsaleigubóta og ítrekar þá afstöðu sem þar kemur fram. Í því frumvarpi var lagt til að réttur námsmanna til húsaleigubóta yrði sá sami hvort heldur þeir leigi á heimavist eða námsgörðum eða á almennum leigumarkaði.

Að lokum ítrekar BSRB athugasemdir bandalagsins sem birt hafa m.a. í umsögnum við þingmál 697 og 696 frá 144. þingi er lúta að því að brugðist sé við vanda á húsnæðismarkaði með heildstæðum hætti. Áréttað er að bæði þetta frumvarp og önnur sem lögð hafa verið fram leysa einungis hluta vandans á leigumarkaði auk þess sem nauðsynlegt er að ráðast í umfangsmiklar aðgerðir á húsnæðismarkaði með heildstæðum og markvissum hætti. BSRB telur því mikilvægt í þeirri vinnu sem framundan er í samráðshópi stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins um húsnæðismál verði unnið með það að leiðarljósi að draga verulega úr húsnæðiskostnaði, einkum tekjulægri fjölskyldna, og auka búsetuöryggi. Til að slíkt gerist er nauðsynlegt að rík sátt myndist um þær aðgerðir.

BSRB áskilur sér rétt til að koma að frekari athugasemdum við málið á síðari stigum þess.

Fyrir hönd BSRB


Helga Jónsdóttir
framkvæmdastjóri



Félag Einstæðra Foreldra

Nefndarsvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 5.9.2015

Efni: Umsögn Félags einstæðra foreldra um 788.mál á 144. löggiafarbingi um húsnæðisbætur.

Félag einstæðra foreldra (FEF) fagnar þeim réttarbótum sem fram koma í 2.gr. um markmið frumvarpsins.

Samkvæmt 11.gr. frumvarpsins eiga þeir sem leigja herbergi án séraðgangs að eldhúsi og baði ekki rétt til húsnæðisbóta. Dæmi eru um að einstæð foreldri ásamt börnum búi við þannig húsakost til lengri eða skemmri tíma vegna fjárskorts eða skorts á viðunandi húsnæði.

Í slíkum tilfellum er æskilegt og um leið í anda laganna um styðja efnaminni leigjendur að gera undanþágu frá skilyrðum húsnæðisbóta samkvæmt 11.gr. Tillaga FEF er að í 13.gr.verði bætt við ákvæði í þessa veru:
„d. sambýli einstæðs foreldris eða forsjáraðilla og barna þess.“

Það er sérstök ástæða að fagna ákvæðum 12.gr. að barn telst heimilismaður hjá báðum foreldrum sínum eða forsjáraðilum. Með þessu öðlast foreldrar sem skipta með sér umgengni við börn sín sama rétt til húsnæðisbóta. Auk þess að vera sanngirnismál þá snertir þetta ekki síst börnin og styður vel við þau ákvæði barnalaga (2003 nr 76) sem fjalla um rétt barns til umgengi við báða foreldra.

Þetta jafnréttismál hefur verið baráttumál FEF enda er aðstöðumunurinn ósanngjarn og bitnar á samskiptum foreldra og ekki síst aðbúnaði barna.

F.h. Félags einstæðra foreldra

Oktavía Guðmundsdóttir
Félagsráðgjafi FEF

Skrifstofa Alþingis,
Nefndarsvið, velferðarnefnd
Austurstræti 8-10, 150 Reykjavík

Reykjavík, 17. ágúst 2015

Athugasemdir Félagsbústaða hf. við frumvarp til laga um húsnæðisbætur, þingskjal 1402, mál 788.

Félagsbústaðir hf. er félag sem ekki er rekið í hagnaðarskyni. Eigandi þess er Reykjavíkurborg og sinnir félagið þeirri skyldu sveitarfélagsins að útvega íbúum þess húsnæði, séu þeir ekki færir um það sjálfir. Verði ofangreint frumvarp að lögum mun það hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins.

Varðandi 29. gr frumvarpsins

Samhliða undirritun leigusamnings undirrita allir leigutakar Félagsbústaða skriflega beiðni þar sem þess er óskað að húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur verði greiddar beint til leigusala, þ.e. til Félagsbústaða. Þetta er heimilt í gildandi lögum samkvæmt 13. gr. 138/1997: Lög um húsaleigubætur. Samkvæmt 29. gr frumvarpsins er óheimilt að framselja húsnæðisbætur á þennan hátt.

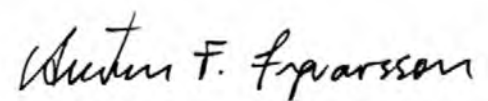
- ✓ Verði frumvarpið að lögum er það næsta víst að vanskil leigu til félagsins mun aukast verulega.
- ✓ Félagið er rekið án hagnaðarsjónarmiða, þ.e. öllum hagnaði er varið til félagsins, til uppbyggingar eða lækkunar leigu ef því er að skipta. Komi til tap vegna slakrar innheimtu verður að bæta það upp með hækkun leiguverðs þar sem öðrum tekjum er ekki að dreifa.
- ✓ Þar sem félagið getur ekki gengið að húsnæðisbótum vísun, munu lánskjör félagsins versna á almennum markaði sem leiðir af sér hækkun kostnaðar og leigu.
- ✓ Vanskil þeirra leigutaka félagsins sem kjósa að verja húsnæðisbótum til annars en að greiða húsaleigu munu því bitna á þeim sem standa í skilum við félagið í formi hærra leiguverðs.
- ✓ Þessi breyting er ekki til þess fallin að auka gagnsæi í velferðarkerfinu þar sem hætta er á að bótum sem ætlaðar eru til að uppfylla húsnæðisþörf leigutaka verði varið til annarra þarfa/langana.

Það er því mat undirritaðs að heimila skulu framsal húsnæðisbóta til leigusala, í það minnsta ef um félagslegt leiguúrræði er að ræða.

Húsnæðisbætur til þeirra sem leigja herbergi

Í ljósi stöðu á húsnæðismarkaði í Reykjavík, þar sem skortur er á litlum íbúðum og herberjum til leigu en meira framboð af stærri eignum, er það mat undirritaðs að ný lög um húsnæðisbætur ættu að veita einstaklingum sem leigja herbergi á almennum markaði rétt til húsaleigubóta. Það myndi leiða af sér aukið framboð af leiguúrræðum, þar sem eigendur stærri fasteigna ættu auðveldara með að leigja frá sér vannýtt herbergi í íbúðum eða leigja heilar eignir/einbýlishús út til nokkurra leigutaka.

Virðingarfyllt,



Framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf.
Auður Freyr Ingvarsson

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Hagsmunasamtök Heimilanna



heimilin@heimilin.is - www.heimilin.is
Ármúla 5 - 108 Reykjavík
kt. 520209-2120

Erindi nr. HH15U144.0788

Dags. 3.7.2015

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 788. mál á 144. löggjafarþingi
Húsnæðisbætur (heildarlög)

Hagsmunasamtök heimilanna telja það frumvarp sem hér um ræðir fela í sér margvíslegar úrbætur á því fyrirkomulagi sem hingað til hefur verið við lýði varðandi húsaleigubætur, og ber að fagna því. Frumvarpið felur í sér samræmingu bótaréttar þannig að hann taki mið af fjölda heimilismanna, óháð fjölskyldugerð að öðru leyti, sem samtökin telja til einföldunar og því jákvætt. Þá er jafnframt lagt til að veittar verði undanþágur frá skilyrðum um fasta búsetu eða þinglýsingu leigusamninga í vissum tilfellum, til að mynda þegar um er að ræða tímabundna búsetu námsmanna, búsetu á sambýlum og áfangaheimilum eða tímabundin afnot gerðarþola nauðungarsölu af íbúðarhúsnæði. Samtökin telja slíkar breytingar einnig vera af hinu góða. Sérstaklega er það þó fagnaðarefni að með frumvarpinu sé lagt til að einstæðir foreldrar sem skipta með sér umgengni við börn sín skuli öðlast nánast jafnan rétt til húsnæðisbóta, en hér um að ræða eitt brýnasta jafnréttismál samtímans. Samtökin mælast til þess að hér verði ekki látið staðar numið, heldur verði aðrar skyldur og réttindi vegna barna sem eiga fleiri en eitt heimili tekin til endurskoðunar á sama hátt, til dæmis vaxtabætur, barnabætur, meðlagsgreiðslur, fjárhagsaðstoð sveitarfélaga o.fl.

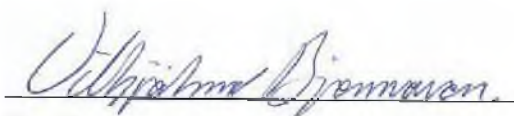
Auk þeirra atriða sem hið umrædda frumvarp felur í sér, vilja Hagsmunasamtök heimilanna nefna til sögunnar ákveðin atriði sem það tekur ekki til. Samtökin sakna sárlega aðgerða sem miða að því að draga úr húsnæðiskostnaði og gera leigu viðráðanlegri. Lengst af hefur verið heimilt að vísitölutengja (verðtryggja) samninga um húsaleigu án takmarkana, sem hefur leitt til þess að slíkir skilmálar hafa náð mikilli útbreiðslu. Til samanburðar er í lögum um neytendalán kveðið á um ríka upplýsingaskyldu lánveitanda og greiðslumat lántaka. Verðbætur eru í raun fjármagnskostnaður og eiga því varla heima í leigusamningum, nema ef til vill kaupleigusamningum. Afstaða samtakanna er sú að afnema skuli verðtryggingu leigusamninga rétt eins og lánasamninga neytenda, en ef ekki verði á það fallist megi að minnsta kosti líta á slíka samninga sem einskonar afborgunarlausu kaupleigusamninga og fella þá undir sömu skilyrði og verðtryggð neytendalán. Þannig ætti félögum í atvinnurekstri að vera skylt að veita upplýsingar um mögulega þróun vísitölutengds leiguverðs miðað við verðlagsþróun, annars vegar síðustu 12 mánaða, og hinsvegar meðaltal ársverðbólgu síðustu 10 ára. Auk þess ætti að verða óheimilt að vísitölutengja leigusamninga við neytendur, nema að undangengnu greiðslumati sem byggist á sömu forsendum og sýnir fram á að leigjandi muni raunverulega ráða við að greiða verðbætur af umsömdu leiguverði.

Að framansögðu vilja Hagsmunasamtök heimilanna taka skýrt fram að þau eru í meginatriðum andvíg öllum niðurgreiðslum fjármagnskostnaðar úr opinberum sjóðum, hvort sem um sé að ræða vaxtabætur eða húsnæðisbætur vegna verðtryggðra leigusamninga. Forsenda þeirrar afstöðu er sambærileg við þá niðurstöðu sem kemur fram í umsögn fjármála- efnahagsráðuneytisins, þ.e. að slíkar niðurgreiðslur skekkja verðmyndun á húsnæðismarkaði með því að gera leigusölum og eftir atvikum lánveitendum kleift að krefjast hærri kostnaðar en viðskiptavinum þeirra væri að öðrum kosti kleift að axla. Þessi áhrif vinna beinlínis gegn því markmiði að draga úr húsnæðiskostnaði, og fela því ekki í sér neinar lausnir á því vandamáli. Hagsmunasamtök heimilanna mælast miklu frekar til þess að komið verði böndum á þann húsnæðiskostnað sem heimilt sé að innheimta, og vísa í því sambandi meðal annars til framangreindrar tillögu um greiðslumat vegna leigusamninga.

Loks leggja samtökin áherslu á að til framtíðar verði betur hugað að því að setja skorður á hversu háan kostnað sé heimilt að innheimta vegna húsnæðis, í stað þess að niðurgreiða þann kostnað með almannafé. Þannig hafa samtökin til að mynda bent á að samkvæmt 26. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán má árleg hlutfallstala kostnaðar á neytendalánum ekki fara umfram 50% að viðbættum stýrivöxtum, og er því ljóst að kostnaður við slík lán getur aldrei þannig að löglegt sé farið yfir það hámark. Þar sem undirbúningsvinna stendur nú yfir á vettvangi fjármála- og efnahagsráðuneytisins í tengslum við fyrirhugaða innleiðingu á tilskipun 2014/17/ESB um fasteignaveðlán, mælast samtökin eindregið til þess að í því samhengi verði tekinn til skoðunar sá möguleiki að ganga lengra og afnema tengingu hámarksins við breytilega stýrivexti, og leggja jafnframt samskonar en þó umtalsvert lægra hámark á lánskostnað vegna fasteignaveðlana til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota. Með því gætu náðst sömu markmið og vaxtabótum er ætlað, en án þess þó að kostnaður við það falli á ríkissjóð og þar með skattgreiðendur sjálfa.

- o -

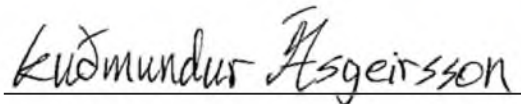
Virðingarfyllt,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna



Vilhjálmur Bjarnason, formadur@heimilin.is



Pálmei Gísladóttir, varaformadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is



KENNARASAMBAND Íslands
Laufásvegi 81 • IS-101 Reykjavík • Sími 595 1111 • Fax 595 1112
ki@ki.is • www.ki.is

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 17. ágúst 2015

Efni: Umsögn Kennarasambands Íslands um frumvarp til laga um húsnæðisbætur. Þingskjal 1402 — 788. mál.

Kennarasamband Íslands, hér eftir nefnt KÍ, hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðisbætur.

KÍ telur að frumvarpið feli í sér ýmsar úrbætur fyrir leigjendur. Kennarasamband Íslands vill þó ítreka að jafnvel þótt frumvarp þetta verði að lögum þarf mikið meira til að koma til að bæta það ástand sem ríkir á íslenskum leigumarkaði um þessar mundir.

Gerðar eru athugasemdir við eftirfarandi greinar frumvarpsins:

6. tl. 1. mgr. 3. gr.

Kanna þarf hvort þessi skilgreining samrýmist samningnum um Evrópska efnahagssvæðið og þeim tilskipunum sem Íslandi ber að innleiða.

10. gr.

E.t.v. væri heppilegt ef sá möguleiki væri fyrir hendi að hægt væri að greiða bæturnar beint til leigusala og þær væru þá innborgun uppí leigugreiðslur. Upp hafa komið tilvik þar sem leigjendur greiða ekki umsamda leigu en þiggja samt húsaleigubætur. Leigusalar fá þá ekki þær leigutekjur sem þeir áttu að fá og leigutakar greiða ekki umsamda leigu en þiggja á sama tíma húsaleigubætur.

Vísað er til umsagnar Leigjandaaðstoðar Neytandasamtakanna varðandi frekari athugasemdir við 10. gr. Eðlilegt verður að telja að séu leigjendur að sama íbúðarhúsnæði með aðskilinn fjárhag (séu þeir t.d. ekki samskattaðir) þá geti þeir fengið hlutfallaðar húsnæðisbætur sem greiðast til hvers fyrir sig.

B-liður 2. mgr. 11. gr.

Fram kemur að húsnæðisbætur skuli einungis veittar sé umsækjandi lögráða. Það væri einkennilegt ef einstaklingar sem hafa verið sviptir lögræði geti ekki átt rétt til húsnæðisbóta. Slíkt getur varla samrýmist tilgangi þessa frumvarps. Þetta þarf því að endurskoða. Þess ber að geta að svipta má mann lögræði með úrskurði dómara ef þörf krefur, sjálfræði einu sér, fjárræði einu sér eða hvoru tveggja að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sbr. 4. gr. lögræðislaga nr. 71/1997.

C-liður 2. mgr. 11. gr.

Mikilvægt er að kannað sé hvort slá megí af þeim kröfum sem settar eru fram um sér eldhús og baðaðstöðu. Vitað er að margir tekjulágir einstaklingar búa við bágar aðstæður á húsnæðismarkaði, leigi einstaklingsherbergi eða húsnæði þar sem eldhús og/eða snyrting er sameiginleg með öðrum. Verður að telja að það séu einmitt þessir einstaklingar sem hafa ekki efni á að leigja annarskonar húsnæði sem hafi þörf á húsnæðisbótum og því samræmist það anda laganna að þeir geti notið slíkra bóta. Þá myndi það



KENNARASAMBAND Íslands
Laufásvegi 81 • IS-101 Reykjavík • Sími 595 1111 • Fax 595 1112
ki@ki.is • www.ki.is

stuðla að því að fleiri leigusamningum yrði þinglýst, auðveldara yrði að hafa eftirlit með slíkri leigu, réttarstaða þessara leigutaka myndi batna og líkur á að leigutekjunum yrði skotið undan skatti yrðu minni þar sem auðveldara yrði að hafa eftirlit með leigutekjunum.

A-liður 3. mgr. 11. gr.

Þennan lið mætti skilja á þann veg að ef umsækjandi eða annar heimilismaður telst þegar til heimilis í öðru húsnæði þá verði ekki veittar húsnæðisbætur vegna neins heimilismanns, sbr. þó 3. mgr. 12. gr. Ætla má að tilgangurinn sé að við útreikning húsnæðisbóta skuli ekki taka tillit til þeirra (taka þá með í útreikninginn) sem þegar eru til heimilis í öðru húsnæði, sbr. þó 3. mgr. 12. gr. Því er mikilvægt að breyta orðalagi svo ákvæðið verði ekki misskilið.

E-liður 3. mgr. 11. gr.

Mikilvægt er að gerður sé greinamunur á því hvort heimilismaður á 0,1% eða 100% eignarhlut í viðkomandi lögaðila. Þetta þarf að skoða betur.

12. gr.

Það er algengt að fólk vinni fjarri heimili og þurfi því að leigja tímabundið aðsetur. Það mætti kanna hvort réttlætanlegt væri að bæta inn undantekningu sem tekur til þessa hóps.

Mikilvægt er að foreldri/forsjármaður geti sótt um bætur fyrir hönd barns yngra en 18 ára sem hefur tímabundið aðsetur á heimavist eða námsgörðum. Eðlilegt er að bæturnar greiðist til þess foreldris/forsjármanns sem greiðir kostnað vegna heimavistar eða námsgarða. Verulegur auka kostnaður er við heimavist/námsgarða t.d. fyrir foreldra/forsjármenn barna sem búa úti á landi og geta ekki notið framhaldsskólanáms nálægt heimili sínu. Órökrétt er að mismuna eftir aldri í þessum efnum.

13. gr.

Kanna þarf hvort réttlætanlegt sé að ganga lengra og heimila bætur í þeim tilvikum þar sem um er að ræða herbergi með sameiginlegri aðstöðu.

19. gr.

Eðlilegt er að fleiri en einn aðili sé leigjandi og þar með aðili að leigusamningi um viðkomandi húsnæði t.d. þegar margir leigja saman íbúðarhúsnæði til búsetu. Mikilvægt er því að fleiri en einn aðili geti sótt um hlutfall af húsnæðisbótum sbr. umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakana um 10. gr.

29. gr.

E.t.v. væri heppilegt ef sá möguleiki væri fyrir hendi að hægt væri að greiða bæturnar beint til leigusala og þær væru þá innborgun uppí leigugreiðslur sbr. athugasemd við 10. gr.

Virðingarfyllt,

f.h. KÍ

Anna Rós Sigmundsdóttir

Lögfræðingur KÍ

Alþingi
b.t. velferðarnefndar
Kirkjustræti

150 Reykjavík

Mosfellsbæ, 09.09.2015
nr. erindis 201507045/50.13 uvi

Efni: Umsögn Mosfellsbæjar um frumvarp til laga um frumvarp til laga um húsnæðisbætur þskj. 1402-788. Mál.

Umsögn samkvæmt samþykkt 1225. fundar bæjarráðs Mosfellsbæjar 3.september 2015 um frumvarp til laga um frumvarp til laga um húsnæðisbætur þskj. 1402-788 mál er eftirfarandi:

Um 6.gr. og 7.gr.

Samkvæmt greinunum er fjallað um heimild Tryggingastofnunar ríkisins til að afla upplýsinga frá aðilum sem þar eru tilgreindir og upplýsingaskildu þeirra aðila. Lögð er áhersla á að sveitarfélögum verði tryggður sami aðgangur að upplýsingum um greiðslur Tryggingastofnunar m.a. við útreikning á húsnæðisstuðningi, fjárhagsaðstoð.

Um b. lið 2.mgr.11. gr.

Fram kemur í liðnum að skilyrði til greiðslu húsnæðisbóta sé að einstaklingur sé lögráða. Tekið er undir sjónarmið sem fram koma í umsögn Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um að óeðlilegt sé og ekki í samræmi við frumvarpið að ólögráða einstaklingur njóti ekki sömu réttinda og lögráða til greiðslu húsnæðisbóta enda annist lögráðmaður hans meðferð máls hans.

Um 28.gr.

Lagt er til að ákvæði um endurtekið brot um fimm ára sviptingu bóta verði endurskoðað þar sem það er mjög íþyngjandi fyrir efnalítinn einstakling. Leiða má að því líkum að sveitarfélag muni í slíkum tilfellum bæta skaðann með tilheyrandi útgjaldaaukningu.

Um 29. gr.

Í greininni er lagt til að ekki sé heimilt að framselja húsnæðisbætur sem ekki hafa komið til útborgunar ólíkt því sem á við um gildandi lög sem heimila að bæturnar séu greiddar til leigusala samkvæmt skriflegri beiðni leigjanda. Ástæða er til þess að gera athugasemd við ákvæði 1.mgr. og taka undir sjónarmið Félagsbústaða, Sambands íslenskra sveitarfélaga og Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um heimild til slíks.

Beðist er velvirðingar á því að umsögnin berst að liðnum umsagnarfresti.

Virðingarfyllt,



Unnur V. Ingólfssdóttir
framkvæmdastjóri fjölskyldusviðs



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 14. ágúst 2015

Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um húsnæðisbætur, 788. mál.

Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna hefur verið starfandi í rúmlega fjögur ár og á starfstíma hennar hafa borist um 8.000 erindi er varða húsaleigu. Á þessu tímabili hefur Leigjendaaðstoðin jafnframt sent frá sér mýmörg erindi til stjórnvalda er varða leigumarkað og lagaumhverfi hans almennt. Eitt af þessum erindum, „Athugasemdir Neytendasamtakanna við gildandi lög um húsaleigubætur, nr. 138/1997“ var sent velferðarráðuneytinu dags. 24. september 2012 og varðaði fyrirkomulag húsaleigubóta. Því er fagnað að nú standi til að breyta þessu fyrirkomulagi húsaleigubóta með tilkomu sérstakra húsnæðisbóta. Jafnframt er því fagnað að við gerð frumvarpsins virðist að nokkru leyti hafa verið tekið tillit til þeirra athugasemda sem Leigjendaaðstoðin gerði við núgildandi lög um húsaleigubætur í framangreindu erindi.

Afstaða Leigjendaaðstoðarinnar til ofangreinds frumvarps er almennt jákvæð og eru fyrirhugaðar breytingar kærkomnar. Það er von Leigjendaaðstoðarinnar að þessar breytingar verði til þess að bæta hag leigjenda og veita þeim sem leigja íbúðarhúsnæði nauðsynlega aðstoð til þess að standa undir þeim kostnaði sem þeir verða fyrir vegna núverandi ástands á leigumarkaði. Þó eru nokkrar athugasemdir gerðar við efni frumvarpsins:

Athugasemdir við einstakar frumvarpsgreinar:

Um 10. gr. frumvarpsins: Það fyrirkomulag er algengt hér á landi, sem og annars staðar, að aðilar leigi margir saman íbúðarhúsnæði til búsetu. Þannig má ímynda sér dæmi um fjóra einstaklinga sem leigja saman húsnæði og greiða hver um sig 25% leigufjárhæðar mánaðarlega. Samkvæmt núgildandi fyrirkomulagi og því fyrirkomulagi sem felst í frumvarpinu fá aðilar einfaldar húsaleigubætur og þurfa að skipta þeim á milli sín. Það er í sjálfu sér eðlilegt, en Leigjendaaðstoðin hefði viljað sjá breytingar á þessu fyrirkomulagi hvað varðar útgreiðslu húsaleigubóta til þessara aðila. Þannig væri farsælast að allir þessir aðilar geti sótt um húsaleigubætur og fengið hver um sig 25% af þeim bótum greiddar. Leigjendaaðstoðin hefur séð dæmi þess að sá aðili sem fær til sín þessar bætur skili þeim ekki til meðleigjenda sinna og örðugt getur verið að knýja fram greiðslu þeirra og til þess að koma í veg fyrir slíkt væri farsælast að allir aðilar að viðkomandi húsaleigusamning geti sótt um húsaleigubætur, hver fyrir sig. Slíkt fyrirkomulag er sanngjarnt og eðlilegt gagnvart öllum aðilum leigusamnings og kemur

í veg fyrir margvísleg vandamál sem getur fylgt nógildandi fyrirkomulagi. Jafnframt mundi það leiða til þess að allir meðleigjendur sæktu um húsnæðisbætur, og hver þeirra væri þá metinn út frá sínum tekjum og aðstæðum.

Um 11. gr. frumvarpsins: Það hefur lengi verið gagnrýnt af hálfu Leigjendaaðstoðarinnar hvernig skilyrði laga um húsaleigubætur hafa komið í veg fyrir að þeir sem leigja herbergi til búsetu hafa ekki hlotið slíkar bætur. Leigjendaaðstoðin harmar að slíkt sé ekki tekið til endurskoðunar nú, með frumvarpi til laga um húsnæðisbætur. Svokölluð „herbergjaleiga“ hefur aukist mikið á undanförunum árum og eru margir sem nýta sér þann kost, enda e.t.v. einstaklingar sem búa einir og hafa einfaldlega ekki efni á að leigja íbúð. Leiguverð á slíkum herbergjum getur verið mismunandi en oft er um verulegar fjárhæðir að ræða. Samkvæmt markaðsskönnun Neytendasamtakanna sem gerð var í september 2014 var meðalleiguverð pr. fermetra herbergja á höfuðborgasvæðinu 4.211 kr. og þar með mun hærra en á öðru leiguhúsnæði auk þess sem það verð hafði hækkað um 60% á þremur og hálfu ári. Af þeim sökum er vandséð hvaða rök hníga til þess að undanskilja slíka leigjendur rétti til húsnæðisbóta, auk þess sem telja verður þessa reglu í ósamræmi við markmið laganna, þ.e. að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda. Rétt er að taka það fram að eðli málsins samkvæmt yrðu þær húsnæðisbætur sem um ræðir hér lægri en almennar húsnæðisbætur, enda almennt ódýrara að leigja herbergi en íbúð. Þó má benda á að nemendur við viðurkenndar menntastofnanir sem leigja íbúðir á nemendagörðum eru í mörgum tilfellum að greiða samskonar fjárhæðir og þeir sem leigja herbergi. Þessir aðilar fá þó fullar húsaleigubætur á meðan leigjendur herbergja fá engar.

Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við skilyrði til húsnæðisbóta og því jafnframt fagnað að fallið sé frá reglu 2. mgr. 4. gr. nógildandi laga um húsaleigubætur þar sem fram kemur að þeir nemendur sem stunda nám utan síns sveitarfélags geti átt rétt á húsaleigubótum en ekki nemendur sem stunda nám innan sveitarfélagsins og búa þó á sérstökum nemendagörðum. Leigjendaaðstoðin hafði áður bent á að eftir sameiningu sveitarfélaga geti verið langar vegalengdir frá lögheimili viðkomandi og staðsetningu skóla, og af þeim sökum kjósi margir að búa einfaldlega á nemendagörðum skólans. Þessir aðilar hafa ekki getað fengið húsaleigubætur en með frumvarpinu ættu þeir að njóta húsnæðisbóta, sbr. a-liður 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins. Þá er því einnig fagnað að regla 1. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um húsaleigubætur sé gerð skýrari og að aðilar geti nú leigt nánnum ættingjum sínum íbúðarhúsnæði án þess að slíkt komi sjálfkrafa í veg fyrir rétt viðkomandi til húsnæðisbóta.

Virðingarfyllst,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,

Hrannar Már Gunnarsson
Hrannar Már Gunnarsson

Velferðarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



Persónuvernd

Rauðarárstíg 10 105 Reykjavík
sími: 510 9600 bréfasími: 510 9606
netfang: postur@personuvernd.is
veffang: personuvernd.is

Reykjavík, 5. október 2015

Tilvísun: 2015071006VEL/--

Efni: Frumvarp til laga um húsnæðisbætur, 788. mál, á 144. löggjafarþingi.

1.

Persónuvernd vísar til tölvupósts velferðarnefndar, frá 3. júlí 2015, þar sem óskað er umsagnar stofnunarinnar um frumvarp til laga um húsnæðisbætur (þskj. 1402, 788. mál á 144. löggjafarþingi).

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að komið verði á fót nýju húsnæðisbótakerfi fyrir efnaminni leigjendur. Samkvæmt 1. gr. frumvarpsins er markmið þess að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði á Íslandi.

2.

Í 6. gr. frumvarpsins er að finna ákvæði um heimild Tryggingastofnunar ríkisins, að fengnu skriflegu samþykki umsækjanda og annarra heimilismanna, til að afla upplýsinga frá skattfyrvöldum, Þjóðskrá Íslands, áfangaheimilum, Lánasjóði íslenskra námsmanna, sveitarfélögum og viðurkenndum menntastofnunum innan hins almenna menntakerfis, sem nauðsynlegar eru til að unnt sé að framfylgja lögunum. Þá getur Tryggingastofnun aflað umræddra gagna rafrænt eða með öðrum hætti sem hún ákveður.

Í 7. gr. er síðan að finna ákvæði um upplýsingaskyldu þeirra aðila, sem tilgreindir eru í 6. gr., til Tryggingastofnunar ríkisins, að því marki sem slíkar upplýsingar eru nauðsynlegar til að unnt sé að framfylgja lögunum, enda liggi fyrir samþykki umsækjanda og annarra heimilismanna.

Persónuvernd telur að *tilgangur* upplýsingasöfnunar Tryggingastofnunar ríkisins, eins og hann er

skilgreindur í frumvarpinu, sé almennur og matskenndur. Ein meginkrafta laga nr. 77/2000, um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, felur í sér að persónuupplýsinga sé aflað í yfirlýstum, skýrum, málefnalegum tilgangi og þær ekki unnar frekar í öðrum og ósamrýmanlegum tilgangi, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 7. gr. laganna. Í framangreindu ákvæði 6. gr. frumvarpsins segir hins vegar eingöngu að Tryggingastofnun sé heimilt að afla upplýsinga frá tilgreindum aðilum *til að unnt sé að framfylgja lögunum*. Slík viðtæk afmörkun getur leitt til þess að upplýsinga sé ekki aflað af nægilegu tilefni eða í nægilega skýrum tilgangi. Því leggur Persónuvernd til að tilgangur upplýsingasöfnunar af þessum toga verði nánar afmarkaður í ákvæðinu, þannig að hagsmunir hinna skráðu séu tryggðir.

Hvað varðar *samþykki* umsækjanda fyrir framangreindri upplýsingaöflun bendir Persónuvernd á að almennt er litið svo á að samþykki hins skráða skuli vera frjálst og óháð, það skuli veitt áður en að vinnsla fari fram og fullnægjandi fræðsla sé veitt skv. 20. gr. laga nr. 77/2000. Þá má telja eðlilegt að hinum skráðu sé veitt færi á að afla sjálfir nauðsynlegra upplýsinga og afhenda þær Tryggingastofnun, kjósi þeir að veita ekki samþykki til upplýsingaöflunar. Samrýmist það betur sjónarmiðum um sjálfsákvörðunarrétt einstaklinga og rétti þeirra til yfirsýnar yfir ráðstöfun persónuupplýsinga um sig, sem er eitt meginsjónarmið íslenskrar persónuverndarlöggjafar.

Í ljósi þess að ákvæði 6. og 7. gr. frumvarpsins eru um margt eðlislík telur Persónuvernd að betur fari á því að þær greinar verði í tveimur málsgreinum í sömu grein.

Þá segir hvergi í framangreindum ákvæðum hvaða *tegundum persónuupplýsinga* Tryggingastofnun skuli vera heimilt að óska eftir, t.d. hvort stofnuninni sé eingöngu heimilt að óska eftir fjárhagsupplýsingum, upplýsingum um aðsetur og/eða staðfestingu á skólavist eða hvort stofnuninni sé einnig heimilt að óska eftir viðkvæmum persónuupplýsingum, s.s. upplýsingum um heilsufar. Að mati Persónuverndar færi betur á því að Tryggingastofnun væri markaður skýrari rammi um í hvaða tilvikum sé þörf á umræddri upplýsingaöflun og hvaða upplýsingum stofnunin geti leitað eftir.

Að lokum tekur Persónuvernd fram að mikilvægt er að öryggi persónuupplýsinga verði tryggt í tengslum við upplýsingaöflun Tryggingastofnunar í þeim tilvikum þar sem gögn eru afhent rafrænt, t.a.m. með dulkóðun gagna. Skulu slíkar aðgerðir vera í samræmi við 11. gr. laga nr. 77/2000 og reglna nr. 299/2001, um öryggi persónuupplýsinga.

3.

Samandregnar athugasemdir Persónuverndar við framkomið frumvarp eru eftirfarandi:

1. Ákvæði 6. og 7. gr. frumvarpsins afmarka ekki skýrlega *tilgang* upplýsingaöflunar Tryggingastofnunar ríkisins, þ.e. í hvaða tilvikum stofnuninni skuli vera heimilt að afla upplýsinga um umsækjendur húsaleigubóta og annarra heimilismanna, að öðru leyti en því þegar þær eru nauðsynlegar til að unnt sé að framfylgja ákvæðum frumvarpsins. Þessi framsetning er ekki í samræmi við 2. tölul. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 77/2000 um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, þar sem fram kemur að persónuupplýsingar þurfi að vera fengnar í yfirlýstum, skýrum og málefnalegum tilgangi, auk þess sem þær megi ekki vinna frekar í öðrum og ósamrýmanlegum tilgangi.
2. Við 6. gr. frumvarpsins verði bætt við málsgrein þar sem fram kemur að umsækjendum sé heimilt að útvega sjálfir þau gögn sem óskað er eftir, kjósi þeir að veita ekki samþykki sitt fyrir upplýsingaöflun Tryggingastofnunar.
3. Tilgreina þarf nánar *hvaða tegundum* upplýsinga Tryggingastofnun skuli vera heimilt að óska eftir. Að mati Persónuverndar færi betur á því að Tryggingastofnun væri markaður

skýrari rammi um í hvaða tilvikum sé þörf á umræddri upplýsingaöflun og hvaða upplýsingum stofnunin geti leitað eftir.

4. Persónuvernd leggur ríka áherslu á að öryggi persónuupplýsinga verði tryggt í tengslum við upplýsingaöflun Tryggingastofnunar í þeim tilvikum þar sem gögn eru afhent rafrænt, t.a.m. með dulkóðun gagna. Skulu slíkar aðgerðir vera í samræmi við 11. gr. laga nr. 77/2000 og reglur nr. 299/2001, um öryggi persónuupplýsinga.
5. Persónuvernd leggur til að 6. og 7. gr. frumvarpsins verði í tveimur málsgreinum í sömu grein, þar sem um eðlislík ákvæði er að ræða.

F.h. Persónuverndar



Helga Þórisdóttir



Vigdís Eva Línal



Reykjavík, 27. ágúst 2015

R15070014

175

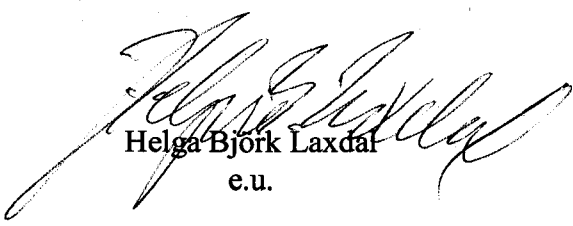
HBL/újb

Alþingi - nefndasvið

Frumvarp til laga um húsnæðisbætur (heildarlög), 788. mál - umsagnir

Á fundi borgarráðs þann 27. ágúst 2015 var lagt fram bréf nefndasviðs Alþingis, dags. 3. júlí 2015, þar sem óskað er eftir umsögn Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um húsnæðisbætur (heildarlög), 788. mál. Einnig voru lagðar fram umsagnir velferðarsviðs, dags. 24. ágúst 2015 og fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar, dags. 25. ágúst 2015.

Borgarráð samþykkti umsagnirnar.


Helga Björk Laxdal
e.u.



Reykjavíkurborg
Velferðarsvið

Reykjavík, 25. ágúst 2015
VEL2015080013

Ráðhús Reykjavíkur
Borgarráð
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Umsögn Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um húsnæðisbætur (heildarlög). Þingskjal 1402-788. mál.

Umsögn Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um húsnæðisbætur (heildarlög). Þingskjal 1402-788. mál. er hér með sent borgarráði til kynningar.

Virðingarfyllst

Stefán Eiríksson
sviðsstjóri



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 24. ágúst 2015
VEL2015070017

Efni: Umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um húsnæðisbætur (heildarlög). Þingskjal 1402 – 788. mál.

Við er til erindis velferðarnefndar Alþingis, dags. 3. júlí 2015, þar sem velferðarsviði Reykjavíkurborgar var sent til umsagnar frumvarp til laga um húsnæðisbætur (heildarlög), 788. mál. Óskað var eftir að undirrituð umsögn bærisk eigi síðar en 17. ágúst 2015. Samkvæmt tölvupósti, dags. 17. ágúst 2015, var velferðarsviði Reykjavíkurborgar veittur frestur til að skila inn umsögn sinni til 24. ágúst 2015. Með fyrirnefndu frumvarpi er lagt til að afgreiðsla almennra húsaleigubóta færist frá sveitarfélögum til Tryggingastofnunar ríkisins. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur að frumvarpið feli í sér ýmsar jákvæðar breytingar fyrir leigjendur. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar vekur þó athygli á því að stjórnvöld þurfa að grípa til fleiri aðgerða til að bæta það ástand sem nú ríkir á íslenskum leigumarkaði.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar gerir eftirfarandi athugasemdir við frumvarp til laga um húsnæðisbætur.

Orðskýringar, sbr. 3. gr.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur að orðskýringar í 3. gr. frumvarpsins sem hér um ræðir séu jákvæðar og til þess fallnar að draga úr ágreiningi um merkingu þeirra hugtaka sem þar eru skýrð. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar gerir þó athugasemdir við orðskýringu á hugtakinu áfangaheimili. Samkvæmt orðskýringunni er það skilyrði að einstaklingar hafi dvalið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun áður en þeir koma til dvalar á áfangaheimili. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur þessa orðskýringu takmarkandi. Á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar eru starfrækt áfangaheimili, t.d. fyrir geðfatlað fólk, sem myndu sannanlega teljast áfangaheimili í skilningi orðsins. Hins vegar dvelja þar einstaklingar sem hafa ekki dvalið áður á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun og myndi núverandi orðskýring frumvarpsins því takmarka rétt þeirra til húsnæðisbóta. Leggur velferðarsvið

Reykjavíkurborgar því til að áfangaheimili verði skýrt með þeim hætti að um sé að ræða dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að frekari endurhæfingu og undirbúningi sjálfstæðs lífs einstaklinga sem hafa að jafnaði dvalið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun.

Þessu til viðbótar telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar nauðsynlegt að í lögum um húsnæðisbætur sé að finna orðskýringu á því hvað sé íbúðarhúsnæði. Væri því rétt að skilgreina það hugtak í 3. gr. frumvarpsins. Þessu til stuðnings bendir velferðarsvið Reykjavíkurborgar á að í máli úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála nr. 18/2014 var það mat úrskurðarnefndarinnar að hús, með einu fastanúmeri, geti haft að geyma fleiri en eitt húsnæði. Hins vegar kveða lög um húsaleigubætur nr. 138/1997 ekkert á um að mörg íbúðarhúsnæði með sama fastanúmer geti verið í sama húsi. Sé það ætlun löggjafans að í einu húsi sé að finna fleiri en eitt íbúðarhúsnæði, t.d. þegar einbýlishús er með kjallara og risi sem eru í útleigu, væri réttast að kveða á um það í lögum. Telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar því mikilvægt að hugtakið íbúðarhúsnæði sé skilgreint þannig að það sé skýrt hvað sé átt við í skilningi laganna með orðinu íbúðarhúsnæði.

Heimild til upplýsingaöflunar, sbr. 6. og 7. gr.

Samkvæmt 6. gr. fyrirbyggjandi frumvarps er Tryggingastofnun ríkisins veitt heimild til upplýsingaöflunar að fengju skriflegu samþykki umsækjanda og annarra heimilismanna frá tilgreindum aðilum. Í 7. gr. frumvarpsins er þeim aðilum sem upptaldir eru í 6. gr. frumvarpsins gert skylt að láta Tryggingastofnun ríkisins þær upplýsingar í té sem óskað hefur verið eftir á grundvelli 1. mgr. 6. gr. að því marki að slíkar upplýsingar séu nauðsynlegar til að hægt sé að framfylgja lögunum.

Í 6. gr. frumvarpsins er um að ræða tæmandi talningu á þeim aðilum sem Tryggingastofnun ríkisins er heimilt að afla upplýsinga frá. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur að til þess að Tryggingastofnun ríkisins geti sinnt hlutverki sínu með fullnægjandi hætti væri rétt að veita stofnuninni heimildir til þess að afla upplýsinga frá fleiri aðilum. Í þessu sambandi er rétt að nefna það að samkvæmt 6. gr. frumvarpsins er Tryggingastofnun ekki heimilt að afla upplýsinga frá sýslumönnum, Félagsstofnun stúdenta eða Félagsbústöðum hf. Tveir síðastgreindu aðilarnir falla báðir undir undanþágu frá skilyrðum um þinglýsingu leigusamnings, sbr. a. og b. lið 14. gr. frumvarpsins. Í framkvæmd hefur velferðarsvið Reykjavíkurborgar ávallt fengið upplýsingar frá Félagsbústöðum um þá sem gera leigusamning og um uppsögn leigusamninga og því mikilvægt að upplýsingagiöf sé tryggð á milli Tryggingastofnunar ríkisins og Félagsbústaða hf.

Í þessu sambandi leggur velferðarsvið Reykjavíkurborgar áherslu á að sveitarfélögum verði tryggður aðgangur að rafrænum upplýsingum frá Tryggingastofnun ríkisins um greiðslu húsnæðisbóta. Mikilvægt er fyrir sveitarfélög að fá aðgang að upplýsingum um greiðslur frá Tryggingastofnun ríkisins til útreiknings á sérstökum húsnæðisstuðningi, fjárhagsaðstoð og fleiri atriðum. Er því mikilvægt að kveða á um þetta í frumvarpi til húsnæðisbóta.

Skilyrði húsnæðisbóta, sbr. 11. gr.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar vekur athygli á skilyrði b. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins um að umsækjandi skuli vera lögráða. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur óeðlilegt að lögræðissviptur einstaklingur eigi ekki rétt á húsnæðisbótum og samræmist slíkt ekki tilgangi frumvarpsins. Kveða þarf á um það með skýrum hætti að lögræðissviptur maður eigi rétt á húsnæðisbótum gegn því að þar til bær aðili, þ.e. lögráðamaður hans, annist meðferð umsóknar.

Samkvæmt d. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins er það eitt skilyrði þess að húsnæðisbætur séu greiddar að fyrirbyggjandi sé þinglýstur leigusamningur um íbúðarhúsnæði til að minnsta kosti þriggja mánaða. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar vill vekja athygli á þeirri aðstöðu sem getur komið upp samkvæmt 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 þegar leigusamningur framlengist ótímabundið. Í slíkum tilfellum er í raun fyrirbyggjandi þinglýstur leigusamningur til þriggja mánaða sem er ennþá í gildi og hefur ekki verið aflýst. Til þess að taka af alla þá óvissu sem getur skapast í slíkum tilvikum væri ákjósanlegt að kveðið væri á um slíkt í lögum.

Í c. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins er gerð krafa um að íbúðarhúsnæði feli í sér venjulega og fullnægjandi heimilisaðstöðu þar sem að lágmarki er eitt svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu. Margir tekjulágir einstaklingar búa við slæma aðstöðu á húsnæðismarkaðnum, t.d. leigja margir einstaklingar herbergi eða húsnæði þar sem eldhús og/eða snyrting er sameiginleg með öðrum sökum fjárhags. Telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar því tilefni til að kanna hvort tilefni sé til að draga úr þeim kröfum sem gerðar eru í c. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins eða hvort veita ætti tímabundna heimild frá framangreindri málsgrein til þess að bregðast við þeirri aðstöðu sem nú ríkir á leigumarkaði á Íslandi. Væri það í samræmi við markmið laganna þar sem um efnaminni leigjendur er að ræða auk þess sem hugsanlegt væri að fleiri leigusamningum yrði þinglýst, eftirlit yrði auðveldara, réttarstaða leigutaka gæti batnað o.s.frv.

Samkvæmt b. lið 2. mgr. 11. gr. þess frumvarps sem hér um ræðir verða húsnæðisbætur ekki veittar verði fyrirbyggjandi frumvarp að lögum ef húsnæði sem ætlað er til annarra nota en íbúðar en leigt er til íbúðar að öllu leyti eða hluta. Í ljósi þeirrar stöðu sem ríkir nú á húsnæðismarkaðnum er mikilvægt að tekin verði afstaða til þess þegar um er að ræða húsnæði sem upprunalega er ekki íbúðarhúsnæði en hefur verið breytt í slíkt, t.d. þegar um er að ræða ósamþykkt íbúð, geymslu eða bílskúr, sem hefur verið útbúið sem húsnæði til íbúðar og önnur skilyrði laganna eru uppfyllt. Að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar er afstaða löggjafans til þess hvort heimilt sé að greiða húsaleigubætur í framangreindum tilfellum ekki nægilega skýr. Í tengslum við þá staðreynd að nú ríkir erfið staða á húsnæðismarkaðnum, skortur er á litlum íbúðum og herbergjum til leigu en nægt framboð af stærri eignum, þá telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar rétt að skoðað verði hvort ætti veita tímabundna heimild til greiðslu húsnæðisbóta fyrir slíkt húsnæði.

Þinglýstur leigusamningur, sbr. 20. gr.

Samkvæmt d. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins skal liggja fyrir þinglýstur leigusamningur um íbúðarhúsnæði til að minnsta kosti þriggja mánaða, sbr. þó 14. gr. frumvarpsins. Í 2. tl. 20. gr. frumvarpsins er hins vegar einungis krafist leigusamnings til staðfestingar á húsnæðiskostnaði umsækjanda, sbr. 2. mgr. 18. gr. frumvarpsins. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leggur til að gerð verði krafa um að þinglýstur leigusamningur fylgi þeim gögnum sem eiga að fylgja með umsókn um húsnæðisbætur og að 2. tl. 20. gr. verði breytt til samræmis við það.

Ófullnægjandi upplýsingagjöf, sbr. 22. gr.

Samkvæmt 12. gr. núgildandi laga um húsaleigubætur nr. 138/1997 er umsækjanda gefinn kostur á að bæta úr ófullnægjandi umsókn eða skila inn nauðsynlegum gögnum innan tveggja mánaða frá því honum er gerð grein fyrir því sem er ábótavant. Samkvæmt 22. gr. fyrirbyggjandi frumvarps er ekki kveðið á um slíkt tímamark. Telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar að kveða ætti á um þann tíma sem umsækjendur hafa til að skila inn viðeigandi gögnum ella falli umsókn úr gildi en ekki að Tryggingastofnun ríkisins verði það í sjálfsvald sett hvað sá tími sé langur.

Greiðsla húsnæðisbóta, sbr. 24. gr.

Í 24. gr. frumvarpsins er kveðið á um fyrirkomulag á greiðslu húsnæðisbóta. Í 3. mgr. 15. gr. núgildandi laga nr. 138/1997 um húsaleigubætur segir að við andlát leigjanda falli réttur til húsaleigubóta niður. Brottfall réttinda miðast við lok andlátsmánaðar. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar bendir á að ekki er kveðið sérstaklega á um brottfall réttinda við andlát umsækjandi í frumvarpi til laga um húsnæðisbætur. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur að rétt væri að kveðið væri á um brottfall réttar til húsnæðisbóta við andlát og að brottfall réttinda miðist við lok andlátsmánaðar eins og kveðið er á nú um í lögum um húsaleigubætur. Nefna má dæmi um umsækjanda sem greiðir húsaleigu 1. júlí en andast fimm dögum seinna. Samkvæmt lögum um húsaleigubætur á hann rétt á fullri greiðslu húsaleigubóta vegna júlí en óvíst er hvernig færi með greiðslur samkvæmt frumvarpi til laga um húsnæðisbætur.

Húsnæðisbóta aflað með sviksamlegum hætti, sbr. 28. gr.

Í 28. gr. fyrirbyggjandi frumvarps til laga um húsnæðisbætur er kveðið á um afleiðingar þess að húsnæðisbóta sé aflað með sviksamlegum hætti. Sá sem vísvitandi veitir rangar upplýsingar sem leiðir til þess að viðkomandi hefur ranglega verið talinn eiga rétt á húsnæðisbótum eða að greiðslur hafa verið ranglega ákvarðaðar á ekki rétt til húsnæðisbóta fyrr en að tólf mánuðum liðum, þá er einnig óheimilt að telja hann til heimilismanna á heimili annars umsækjanda á sama tímabili en samt sem áður skulu tekjur hans og eignir reiknast til skerðingar. Þá skal viðkomandi einnig endurgreiða ofgreiddar húsnæðisbætur með 15% álagi.

Það sama á við um þann sem lætur vísitandi hjá liða að tilkynna Tryggingastofnun ríkisins um breytingar á högum eða annarra heimilismanna eða öðrum atriðum sem kunna að hafa áhrif á rétt eða fjárhæð húsnæðisbóta. Endurtaki framangreind atvik sig innan fimm ára á viðkomandi ekki rétt til húsnæðisbóta fyrr en að fimm árum liðnum ásamt því að óheimilt er að telja viðkomandi til heimilismanna á heimili en tekjur og eignir skulu reiknast til skerðingar. Þá skal viðkomandi einnig greiða ofgreiddar bætur með 15% álagi.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur vissulega rétt að bregðast við ef húsnæðisbóta er aflað með sviksamlegum hætti. Hins vegar telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar að framangreint ákvæði gangi mjög langt. Markmið laganna, sbr. 2. gr. frumvarpsins, er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði á Íslandi. Telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar að brottfall bóta í fimm ára, sbr. 28. gr. frumvarpsins, stríði gegn markmiði laganna upp að vissu marki þar sem einstaklingur er sviptur rétti til húsnæðisbóta í langan tíma auk þess sem viðkomandi má ekki teljast til heimilismanns á heimili annars umsækjanda. Þrátt fyrir það skulu tekjur og eignir reiknast til skerðingar. Viðkomandi verður einnig krafður um endurgreiðslu bóta með 15% álagi. Líklegt er að fólk sem er skert í svo langan tíma geti ekki haldið húsnæði sínu án stuðnings og muni því leita eftir stuðningi hjá viðkomandi sveitarfélagi. Mun það auka kostnað sveitarfélaga þar sem fólk getur misst húsnæðið sitt ef það missir rétt sinn til húsnæðisbóta. Telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar því tilefni til að endurskoða ákvæði 28. gr. frumvarpsins. Mikilvægt er að það að fá húsnæðisbætur með sviksamlegum hætti hafi afleiðingar í för með sér fyrir viðkomandi. Hins vegar eru fimm ár of langur tími að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar þar sem slíkt getur haft viðtæk áhrif á líf einstaklings og fjölskyldu hans. Það getur haft alvarlegar afleiðingar í för með sér þegar efnalítlum aðilum er gert að endurgreiða ofgreiddar bætur með álagi og eru jafnframt sviptir framtíðarbótum til fimm ára. Ljóst er að ákvæði sem gengur jafnt langt og 28. gr. frumvarpsins mun óumdeilanlega auka kostnað sveitarfélaga hvað húsnæðismál varðar.

Húsnæðisbætur sem ekki hafa komið til útgreiðslu, sbr. 29. gr.

Samkvæmt 29. gr. frumvarpsins er óheimilt að framselja húsnæðisbætur sem ekki hafa komið til útgreiðslu og mun það ákvæði hafa mjög alvarlegt áhrif á rekstur Félagsbústaða hf. Félagsbústaðir hf. eru hlutafélag sem er alfarið í eigu Reykjavíkurborgar og tilgangur félagsins að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík. Við undirritun leigusamnings við Félagsbústaði hf. undirrita allir leigutakar beiðni þar sem þeir óska þess að húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur verði greiddar beint til leigusala, þ.e. til Félagsbústaða hf. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur mjög mikilvægt að heimilt verði að framselja húsnæðisbætur þegar um félagslegt leiguhúsnæði er að ræða en einnig þegar um er að ræða húsnæði á almennum markaði þar sem það getur verið til hagræðis fyrir bæði leigusala og leigutaka. Fortakslaust bann við framsali húsnæðisbóta sem hafa ekki komið til útgreiðslu getur haft slæmar afleiðingar í för með sér fyrir rekstur Félagsbústaða hf. skili húsnæðisbætur sér ekki til þeirra. Auk þess er hætta á því að húsnæðisbótum sem ætlað er að lækka

húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda verði varið til greiðslu annara þarfa og er tilgangi laganna því ekki náð.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leggur til að við 29. gr. frumvarpsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er heimilt að greiða húsnæðisbætur beint til leigusala, enda sé um það sérstaklega samið.

Breytingar á öðrum lögum, sbr. 33. gr.

Í athugasemdum með 33. gr. frumvarpsins segir að ákvæðið sé efnislega samhljóða 4. mgr. 5. gr. laga um húsaleigubætur um sérstakar húsaleigubætur og að öðru leyti þarfnist ákvæði þetta ekki skýringa. Vakin er athygli á því að hér er ekki um að ræða efnislega samhljóða ákvæði þar sem í 4. mgr. 5. gr. laga um húsaleigubætur er kveðið á um **fjárhæðir húsaleigubóta** en í 33. gr. frumvarpsins er kveðið á um veitingu ákveðins **húsnæðisstuðnings til lækkunar á húsnæðiskostnaði**.

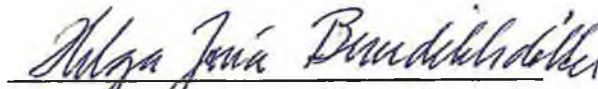
Ef fyrirbyggjandi frumvarp um húsnæðisbætur verður að lögum leggur velferðarsvið Reykjavíkurborgar áherslu á að um er að ræða viðamikla breytingu sem varðar sveitarfélög og gera verður ráð fyrir að tekið verði tillit til þess með því að sá aðlögunartími sem veittur verði sé sanngjarn.

Að lokum áskilur velferðarsvið Reykjavíkurborgar sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum á síðari stigum.

Sé nánari upplýsinga óskað verða þær góðfúslega veittar.

Virðingarfyllst,

f.h. velferðarsviðs Reykjavíkurborgar

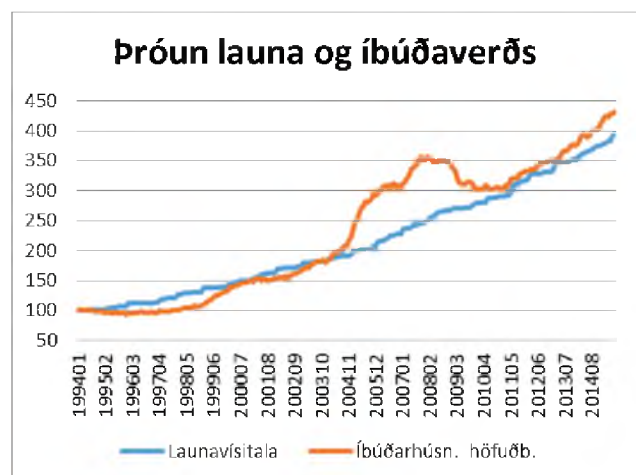

Helga Jóna Benediktsdóttir,
lögfræðingur



Umsögn

Efni: Frumvarp til laga um húsnæðisbætur
Viðtakandi: Borgarráð
Sendandi: Fjármálaskrifstofa og velferðarsvið Reykjavíkurborgar

Samkvæmt yfirlýsingu ríkisstjórnar um húsnæðismál (28. maí 2015) er markmið hennar að stuðla að auknu vali landsmanna á búsetuformi m.a. með því að auka stuðning við almennan leigumarkað og lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda. Um helmingur viðtakenda almennra húsaleigubóta og um 70% viðtakenda sérstakra húsaleigubóta á landsvísu eru búsettir í Reykjavík. Í ljósi sérstöðu borgarinnar varðandi stærð gagnagrunns um viðtakendur húsaleigubóta og skorts á greiningu í frumvarpi þá er markmið umsagnar fyrst og fremst að upplýsa um áhrif breytinga á mismunandi hópa bótaþega miðað við svæðisbundið úrtak og vekja athygli á sérstöðu borgarinnar í veitingu sérstaks húsnæðisstuðnings og fjárhagsaðstoðar. Í kjölfarið má nýta niðurstöður greininga á úrtaki til að ná betur fram markmiðum frumvarps með mögulegum breytingum þar að lútandi. Vegna skorts á gögnum er ekki hægt að greina áhrif frumvarps á jafnræði bóta eignaraðila og leigutaka. Þó ber að hafa í huga að bótafjárhæð ein og sér er ekki nægjanlegur mælikvarði til að meta jafnræði búsetuforma þar sem leigutekjur leigusala eru skattlagðar og hagnaður af íbúðarsölu eigenda er skattfrjálss með smávægilegum takmörkunum. Einnig er bent á að launaþróun hefur ekki haldið fyllilega í við íbúðaverð á undanförunum 10 árum þegar litið er á þróun vísitalna frá 1994.



Mynd 1

Í meginatriðum er gert ráð fyrir 40% hækkun grunnfjárhæðar og 85% hækkun á mögulegu frítekjumarki á meðan skerðingarhlutfalli tekna umfram frítekjumark er óbreytt. Breytingarnar fela því í sér aukinn stuðning til mun breiðari tekjuhóps en áður. Bent hefur verið á að aukinn stuðningur gæti stuðlað að hærra leiguverði í stað þess að auka ráðstöfunartekjur leigutaka. Ef eftirspurn er umfram framboð á leiguhúsnæði þá er það sennileg niðurstaða, a.m.k. að hluta. Mögulega er hægt að vinna gegn þeirri tilhneigingu með að skilyrða húsnæðisbætur við hámarks leigufjárhæð.

Fyrirhugað er að bótakerfið taki gildi í tveimur skrefum þar sem frítekjumörk árið 2016 verða 2.700 þús. kr. á ári óháð fjölda heimilismanna. Fyrir árið 2017 er gert ráð fyrir að frítekjumörk hækki í skrefum í allt að 4.725 þús. kr. á ári þegar heimilismenn eru fimm eða fleiri. Helstu breytingar á bótakerfi íbúðarleigjenda eru teknar saman í töflu 1 og punktum að neðan.



Samanburður á bótafyrirkomulagi vegna leiguíbúða (kr)		
Ákvarðanabættir bótafjárhæða	Húsaleigubætur	Húsnæðisbætur
Grunnfjárhæðabil	22.000-50.000	31.000-54.250
Hámark bóta í hlutfalli af leiguverði	50%	75%
Frítekjumörk lágmark/hámark á ári	2.550.000	2.700.000 / 4.725.000
Skerðingarhlutfall umfram frítekjumörk	0,67%	0,67%
Skerðing bóta pr. milljón umfram frítekjumörk	6.700	6.700
Eignaskerðingamörk / hámarkseignir	6.983.000	6.500.000 / 10.400.000
Skerðing bóta pr. milljón umfram eignamörk	1.675	7.950 / 13.910

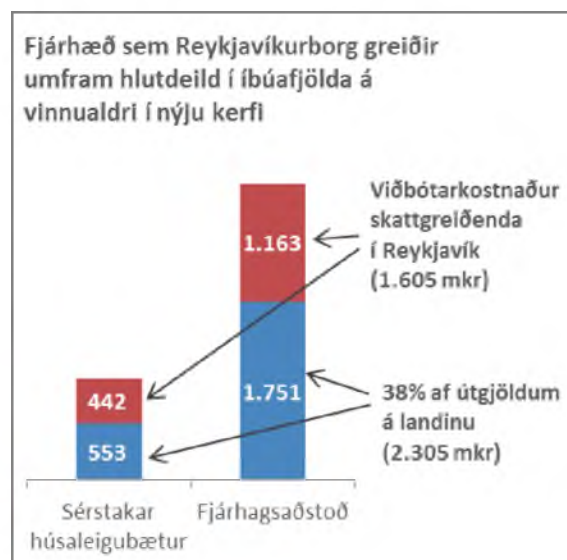
Tafla 1

- Bótafjárhæð ræðst af fjölda heimilismanna óháð fjölskyldugerð.
- Í húsaleigubótakerfinu voru tekjur 20 ára og eldri taldar til tekna heimilis að námsmönnum undanskildum. Einnig voru undanskildar almannatryggingabætur og skattfrjálsar launatekjur, t.d. til starfsmanna alþjóðastofnana og embættismanna. Í húsnæðisbótafrumvarpinu mynda allar tekjur 18 ára og eldri stofn til frádráttar á bótafjárhæð án undantekninga.
- Eignastaða leigutaka getur haft meiri áhrif á bótafjárhæðir í nýja kerfinu þar sem bótaréttur skerðist um u.þ.b. 26% fyrir hverja milljón umfram 6,5 mkr eignamörkin og fellur rétturinn niður við 10,4 mkr eignamörkin. Til samanburðar skerðast hámarkshúsaleigubætur einungis um á bilinu 3-8% fyrir hverja milljón umfram tæplega 7 mkr eignamörkin ef ekki er gert ráð fyrir tekjuskerðingu bóta. Eignamörk húsnæðisbóta er í samræmi við eignamörk vaxtabóta hjá hjónum og sambúðarfólki.
- Foreldrar með sameiginlegt forræði fá sambærileg réttindi til húsnæðisbóta þar sem börn geta nú verið talin til heimilismanna á tveimur heimilum.

FJÁRMÖGNUN NÝS KERFIS

Í greinargerð með frumvarpinu virðist vera gert ráð fyrir því að sveitarfélög hætti að greiða almennar húsaleigubætur en taki þess í stað alfarið við greiðslu sérstakra húsaleigubóta og að 60% framlag Jöfnunarsjóðs vegna þeirra falli niður. Jafnframt er gert ráð fyrir að viðræður fari fram milli ríkis og sveitarfélaga um áhrif þessarar ráðstöfunar á fjárhag ríkis og sveitarfélaga. Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að fulltrúar borgarinnar taki beinan þátt í þessum viðræðum þar sem borgin er stór hagsmunaaðili eins og nánar er rakið hér á eftir.

Skv. áætlun Jöfnunarsjóðs fyrir árið 2015 er gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg greiði um **69%** af sérstökum húsaleigubótum á yfirstandandi ári.



Mynd 2



Jafnframt greiddi Reykjavíkurborg um **64%** af heildarútgjöldum sveitarfélaga vegna fjárhagsaðstoðar á árinu 2013 skv. gögnum Hagstofu Íslands. Hins vegar voru íbúar Reykjavíkur á vinnualdri (20-65 ára) aðeins um **38%** af fjölda á landsvísi þann 1. janúar 2015. Því er ljóst að Reykjavíkurborg ber hlutfallslega mun meiri útgjöld en önnur sveitarfélög til sérstakra húsaleigubóta og fjárhagsaðstoðar. Viðbótarkostnaður skattgreiðenda í Reykjavík vegna þessa verður árlega u.þ.b. **1,6 ma.kr.** í nýju kerfi (sú fjárhæð sem Reykjavíkurborg greiðir umfram það sem hún myndi greiða ef hlutdeild borgarinnar í greiðslu sérstakra húsaleigubóta og fjárhagsaðstoðar væri jöfn hlutdeild í íbúafjölda), miðað við óbreyttar greiðslur vegna sérstakra húsaleigubóta. Þessi mikli viðbótarkostnaður dregur að sjálfsögðu úr svigrúmi borgarinnar til að veita aðra þjónustu og því bera skattgreiðendur í Reykjavík skarðan hlut frá borði vegna forystuhlutverks borgarinnar í veitingu félagslegrar aðstoðar.

Að mati Reykjavíkurborgar er nauðsynlegt að innlima félagsleg útgjöld í jöfnunarkerfi sveitarfélaga á sama hátt og gert er með rekstur grunnskóla og málaflökk fatlaðs fólks, enda er um lögbundna þjónustu að ræða sem er síst minna mikilvæg en fyrrnefndir tveir málaflokkar. Jöfnunina væri hægt að útfæra á sama hátt og í tilviki grunnskóla og málefna fatlaðs fólks með því að láta tiltekið hlutfall útsvarstofns renna til Jöfnunarsjóðs og dreifa fjármunum til sveitarfélaga eftir veittri aðstoð eða öðrum fyrirframskilgreindum viðmiðum.

Án jöfnunar útgjalda skapast sú hættu að ákveðin sveitarfélög veiti litla sem enga þjónustu á þessu sviði til að létta á eigin rekstri, sem kemur illa við þá íbúa sem verst standa og skapar hvata fyrir þá til að flytja til sveitarfélaga eins og Reykjavíkurborgar þar sem aðstoðin er meiri. Í síðarnefndu sveitarfélögunum getur hlutfall íbúa sem þarf á félagslegri aðstoð að halda þannig aukist, sem veikir tekjugrunn sveitarfélaganna á sama tíma og útgjaldabörf eykst.

Í jöfnun útgjalda felst yfirlýsing um að félagsþjónusta sé sett í forgang. Þannig er stuðlað að því að öll sveitarfélög veiti viðunandi aðstoð og komið í veg fyrir að skattgreiðendur ákveðinna sveitarfélaga beri óhóflegar byrðar vegna hennar. Þetta er sérstaklega mikilvægt í ljósi núverandi áforma um mikla uppbyggingu félagslegs leiguhúsnaðis. Reykjavíkurborg hefur tekið forystuhlutverk í þessum áformum með framsetningu áætlunar um uppbyggingu 2.500 – 3.000 leigu- eða búseturéttaríbúða, og þar af uppbyggingu eða kaup Félagsbústaða á 500 félagslegum íbúðum á næstu fimm árum. Tryggja þarf að nægur hvati sé fyrir önnur sveitarfélög til að taka þátt af sama krafti til að markmið stjórnvalda um félagslega uppbyggingu náist.

Áhrif frumvarps á viðtakendur húsaleigubóta í Reykjavík

Greining á áhrifum frumvarps er byggð á 7.189 umsóknum til almennra húsaleigubóta hjá Reykjavíkurborg í nóvember 2014 sem unnin er af sérfræðingum velferðasviðs. Greining á skráðum umsóknum nýtist ekki sem áætlun á heildarkostnaði við breytt kerfi þar sem ekki er vitað um fjölda umsókna tekjuhærri einstaklinga sem hafa ekki rétt á greiðslu bóta miðað við núverandi kerfi en gætu átt rétt í hinu nýja. Í greiningunni er ekki horft til áhrifa þess að miðað er við tekjur allra heimilismanna umfram 18 ára aldur án undantekninga skv. frumvarpi samanborið við 20 ára og eldri að námsmönnum frátöldum í núverandi kerfi (bótafjárhæð ofmetin). Einnig ber að hafa í huga að ekki



er tekið tillit til enn frekari skerðinga bótafjárhæða vegna launaþróunar frá nóvember 2014 til 1. janúar 2016 (bótafjárhæð ofmetin). Að lokum er ekki unnt að greina áhrif þess að foreldrar með sameiginlegt forræði geta talið börnin til heimilismanna á báðum heimilunum (bótafjárhæð vanmetin).

Tekjudreifing									
Árstekjur (með TR)	Fjöldi	Meðalhúsaleiga	Meðalgreiðsla núverandi kerfi	Meðalgreiðsla frumvarp 2016	Meðalgreiðsla frumvarp	Breyting frá núverandi kerfi	%	Bótafjárhæð / Meðalleigu	Breyting / meðalleigu
0	581	102.341	27.457	35.060	35.060	7.603	28%	34%	7%
1.000.000	303	107.773	29.678	35.614	35.614	5.935	20%	33%	6%
2.000.000	779	104.605	27.841	34.722	34.722	6.881	25%	33%	7%
3.000.000	2.677	102.558	26.208	33.380	33.457	7.250	28%	33%	7%
4.000.000	1.317	109.435	24.530	30.216	32.023	7.494	31%	29%	7%
5.000.000	681	116.535	20.169	25.549	29.279	9.110	45%	25%	8%
6.000.000	458	125.882	16.567	22.051	27.575	11.008	66%	22%	9%
7.000.000	204	130.633	14.561	18.634	26.030	11.469	79%	20%	9%
8.000.000	109	134.595	10.319	15.026	24.179	13.859	134%	18%	10%
9.000.000	51	135.741	7.579	11.649	22.510	14.930	197%	17%	11%
10.000.000	21	137.272	3.308	5.886	15.577	12.269	371%	11%	9%
11.000.000	5	165.768	3.497	3.020	15.864	12.367	354%	10%	7%
12.000.000	3	183.431	0	0	3.938	3.938	-	2%	2%
Samtals	7.189		24.341	30.746	32.276	7.935	33%		

Tafla 2

Í töflu 2 eru bornar saman meðalbótagreiðslur miðað við nóvember 2014 eftir tekjum heimilismanna samkvæmt gögnum um staðgreiðsluskil frá ríkisskattstjóra. Tekjudálgur er reiknaður með því að margfalda mánaðarleg staðgreiðsluskil síðustu þriggja mánaða með fjórum og fela árstekjur í sér tekjubíl sem nemur að hámarki tilgreindrar fjárhæðar í hverri röð.

Úrtak Reykjavíkurborgar bendir til að heildarbótagreiðslur úrtaksins aukast um 26% árið 2016 og um 33% árið 2017 að öðru óbreyttu. Þegar frumvarp tekur að fullu gildi 1. jan. 2017 þá mun stuðningur, reiknaður sem hlutfall af húsaleigu, aukast meira hjá þeim 21% heimila sem hafa heildarárstekjur umfram 4 mkr á ári. Þegar tekjumörk eru 2,7 mkr óháð fjölda heimilismanna eins og gert er ráð fyrir á árinu 2016 þá er hlutfallsleg aukning á stuðningi jafnari þvert á tekjuhópa. Samkvæmt frumvarpinu verða bætur í hlutfalli af meðalleigu árið 2017 hæstar hjá tekjulægstu hópunum og lækka nokkuð jafnt í samræmi við hækkandi tekjur.

Fjölskyldugerð	Fjöldi heimilismanna	Meðalleiga	Fjöldi	Meðalgreiðsla núverandi kerfi	Meðalgreiðsla frumvarp	Breyting frá núverandi kerfi	%	Bótafjárhæð/ Meðalleigu	Breyting / meðalleigu
Einhleypur	1	94.153	4.416	19.764	28.476	8.711	44%	30%	9%
Einstætt foreldri, 1 barn	2	128.747	1.106	31.844	35.233	3.389	11%	27%	3%
Einstætt foreldri, 2 börn	3	141.564	524	39.879	43.280	3.400	9%	31%	2%
Einstætt foreldri, 3 börn	4	151.179	157	45.791	49.863	4.072	9%	33%	3%
Einstætt foreldri, 4 börn+	5+	156.455	31	47.379	53.218	5.838	12%	34%	4%
Hjón/sambýlisfólk	2	114.002	258	16.508	27.100	10.592	64%	24%	9%
Hjón/sambýlisfólk, 1 barn	3	122.887	327	24.488	38.082	13.594	56%	31%	11%
Hjón/sambýlisfólk, 2 börn	4	134.133	260	27.435	41.738	14.303	52%	31%	11%
Hjón/sambýlisfólk, 3 börn+	5+	148.951	110	32.139	44.182	12.044	37%	30%	8%
Samtals			7.189	24.341	32.276	7.935	33%		

Tafla 3



Miðað við fjölskyldugerð skv. þjóðskrá er breyting minnst hjá einstæðum foreldrum eða um 10% að meðaltali sbr. töflu 3 að ofan. Innan þess hóps fer munur lækkandi eftir því sem fjöldi barna eykst fram að hópnum 4 eða fleiri börn sem stafar af því hvernig núverandi kerfi er tengt fjölda barna en grunnfjárhæð í núverandi kerfi fer hækkandi með fjölda barna fram að þriðja barni. Mest er breytingin hjá hópnum barnlausum hjónum/sambýlisfólk eða hækkun um 64%.

Dreifing eftir stöðu tekna frá TR

Staða tekna frá TR	Fjöldi	Meðalgreiðsla núverandi kerfi	Meðalgreiðsla frumvarp	Breyting	%
Heimil með tekjur frá TR	3.322	25.473	31.580	6.108	24%
Heimili án tekna frá TR	3.867	23.369	32.873	9.504	41%
Samtals	7.189	24.341	32.276	7.935	33%

Tafla 4

Ein helsta breyting frumvarps um húsnæðisbætur er að tekjur frá TR verða reiknaðar með heildartekjum til skerðingar á grunnfjárhæð (tafla 4). Samhliða hækkandi grunnfjárhæð hefur þetta þau heildaráhrif að reiknaðar bætur hækka til flestra. Hækkun er þó minni hjá einstaklingum sem hafa einhverjar tekjur frá TR. Að meðaltali er hækkun 24% hjá einstaklingum með einhverjar tekjur frá TR en 41% hjá öðrum.

Heildarfjárhæðir eftir tegund húsnæðis

Tegund húsnæðis	Fjöldi	Meðalleiga	Meðalfj. herbergja	Heildargreiðsla núverandi kerfi	Heildargreiðsla frumvarp 2016	Heildargreiðsla frumvarp	Breyting frá núverandi kerfi	%
Alm. markaður	3.592	124.811	2,7	87.338.267	110.200.102	117.226.210	29.887.943	34%
Búseti	73	87.018	2,9	1.668.493	2.097.392	2.195.608	527.115	32%
Félagasamtök	441	67.619	1,9	9.383.842	12.006.088	12.256.023	2.872.181	31%
Félagsbústaðir	1.800	109.358	2,7	47.940.121	57.584.742	60.119.115	12.178.994	25%
Sambýli fatlaðra	155	41.518	1,4	2.867.950	3.981.834	3.996.306	1.128.355	39%
Stúdentagarðar	870	82.114	1,5	20.271.082	27.925.681	28.917.701	8.646.619	43%
Þjónustuíbúðir	258	87.535	1,5	5.518.549	7.236.329	7.318.594	1.800.045	33%
Samtals	7.189	108.749	2,4	174.988.305	221.032.167	232.029.557	57.041.252	33%

Tafla 5

Viðtakendur almennra leigubóta í Reykjavík skiptast nákvæmlega til helminga á milli almenna leigumarkaðarins og leigufélaga eða samtaka sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Athygli vekur að viðskiptavinir Félagsbústaða bera hlutfallslega minnst úr bótum þegar kemur að hækkun bótafárhæða.

Einstaklingar sem lækka á milli kerfa	Fjöldi	Meðalgreiðsla núverandi kerfi	Meðalgreiðsla frumvarp	Meðaltal eigna umfram 6.500.000	Meðaltal tekjur frá TR
Samtals	209	25.346	19.404	1.640.251	2.332.842

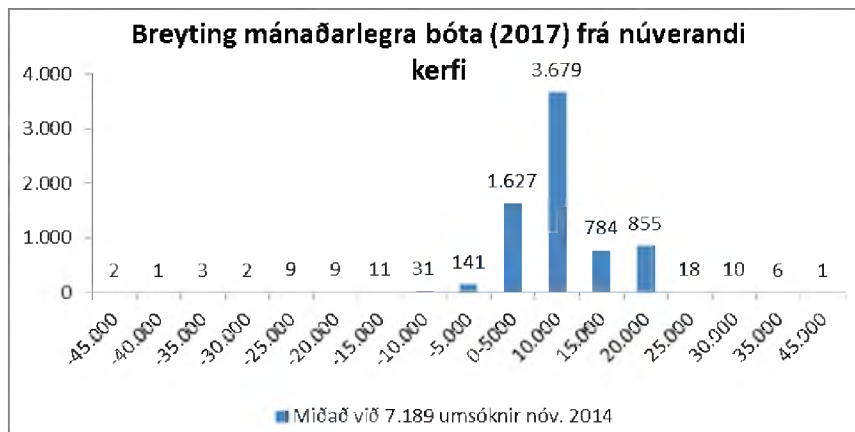
Tafla 6

Sbr. töflu 6 lækka bætur hjá 209 einstaklingum frá og með árinu 2017 þ.e. þegar frumvarp er að fullu í gildi. Þar af eru 52 einstaklingar sem lækka vegna eignastöðu en af þeim falla bætur alveg niður hjá



32 þar sem heildareignir eru umfram 10,4 mkr. Hjá öðrum er lækkun tilkomin vegna tekna frá TR sem nú reiknast til skerðingar. Meðaltekjur frá TR hjá þessum hópi er um 2,3 mkr. á ári.

Mynd 3 að neðan lýsir breytingum bótafjárhæða eftir fjárhæðabilum og fjölda viðtakenda húsaleigubóta samanborið við húsnæðisbætur í fullu gildi á árinu 2017.



Mynd 3

Um breytingu úr 50% hámark bóta sem hlutfall af húsaleigu í 75%

Af 7.189 umsóknum eru 200 einstaklingar sem fá skerðingu vegna 75% hámarks bóta sem hlutfall af húsaleigu. Að meðaltali eru bætur skertar hjá þessum einstaklingum um 6.132 kr. á mánuði eða samtals 1,2 mkr. vegna þess. Ef miðað er við 50% hámark bóta sem hlutfall af húsaleigu eins og gert er í núverandi kerfi myndast skerðing hjá 737 einstaklingum að meðaltali um 7.462 kr. á mánuði eða samtals 5,5 mkr. Breyting úr 50% í 75% hámark hækkar bætur um 4,3 mkr. á mánuði miðað við 7.189 umsóknir hjá Reykjavíkurborg nív. 2014.



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi
b.t. velferðarnefndar
Austurstræti 8 - 10
150 Reykjavík

Reykjavík 27. ágúst 2015

1308010SA
Málalykill: 060

Efni: Frumvarp til laga um húsnæðisbætur - 788. mál 144. lþ.

Með tölvupósti nefndasviðs Alþingis dags. 3. júlí sl. var ofangreint frumvarp sent til umsagnar hjá Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Umsögnin fylgir hér með en boðað hefur verið að frumvarpið verði lagt fram að nýju á haustþingi.

Framtíðarskipan húsnæðismála

Sambandið hefur tekið þátt í vinnu við framtíðarskipan húsnæðismála og styður eindregið þær tillögur sem mótaðar hafa verið, þar á meðal um upptöku húsnæðisbóta.

Í stefnumörkun sambandsins fyrir 2014 - 2018 segir:

Sambandið skal vinna að því að húsnæðisbætur verði verkefni ríkisins og fjármagnaðar af ríkissjóði. Í áföngum verði unnið að sameiningu húsaleigubóta og vaxtabóta í einar húsnæðisbætur. Húsnæðisbætur miðist við þarfir einstaklinga og fjölskyldna óháð búsetuformi eða tegund húsnæðis. Þess verði jafnframt gætt að um samtímastuðning verði að ræða. Sérstakur húsnæðisstuðningur vegna félagslegra aðstæðna (annarra en lágra tekna) verði áfram á hendi sveitarfélaga.

Framkomið frumvarp félags- og húsnæðismálaráðherra er í fullu samræmi við þessi markmið. Sambandið leggur jafnframt áherslu á aðra þætti í tillögunum sem m.a. snúa að uppbyggingu almenns leigumarkaðar og lækkun byggingarkostnaðar. Má ljóst vera að samhæfðra stjórnvaldsaðgerða er þörf til þess að bregðast við þeim bresti á húsnæðismarkaði sem víða er til staðar, hvort sem lítið er til leiguíbúða eða eignaríbúða. Einungis með slíkum aðgerðum er unnt að tryggja að breytt skipan skili tilætluðum árangri til framtíðar.

Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 28. maí sl. er þessum aðgerðum lýst nánar sbr. fylgiskjal I með frumvarpinu. Yfirlýsingin var kynnt í stjórn sambandsins þann 29. maí og ætla verður að almennur stuðningur sé af hálfu sveitarfélaga við aðgerðaáætlunina.

Hagræn áhrif og frekari aðgerðir

Í kostnaðarumsögn fjármála- og efnahagsráðuneytisins um frumvarpið er vikið að hagrænum áhrifum af upptöku húsnæðisbóta og bent á að aukin niðurgreiðsla á húsaleigu kunni að mynda hvata fyrir leigusala að hækka leiguverð með hliðsjón af aukinni eftirspurn eða greiðslugetu leigjenda.

Engin ástæða er til þess að gera lítið úr þessum sjónarmiðum en jafnframt er vert að hafa í huga að ófremdarástand í húsnæðismálum (á höfuðborgarsvæðinu og víðar) er fyrst og fremst afleiðing af stórkostlegri



skekkju á milli framboðs og eftirspurnar. Ýmsum öðrum ráðstöfunum í nýskipan húsnæðismála er ætlað að vinna gegn þessari skekkju, m.a. með verulega auknu framboði á leiguhúsnæði sem verði byggt og rekið fyrst og fremst með tilliti til greiðslugetu leigjenda. Þá eiga aðgerðir einnig að stuðla að lækkun byggingarkostnaðar.

Fyrir liggur að að einhver misseri kunni að líða áður en þessar aðgerðir hafi tilætluð áhrif. Telja verður að sterklega koma til greina að grípa til sértækra ráðstafana sem brúi bilið og komi í veg fyrir að upptaka húsnæðisbóta leiði (tímabundið) til hækkunar á leiguverði. Sambandið hvetur til þess að framkvæmd mála verði skoðuð í þeim löndum sem venja er að sækja samanburð til. Einnig er bent á að innan Evrópu er viðurkennt að stjórnvöldum beri skylda til þess að grípa inn í þar sem markaðslögmál ná ekki að svara grunnþörfum almennings.

Hlutverk sveitarfélaga

Sveitarfélögin eru stjórnvöld í húsnæðismálum og bera ríkar lagaskyldur, m.a. gagnvart leiguhúsnæði sem sveitarfélögin eiga eða taka þátt í að reka í samstarfi við aðra aðila. Þessar skyldur eru efldar og skýrðar með þeim ráðstöfunum sem gripið er til með framkomnu frumvarpi og öðrum aðgerðum í tengslum við framtíðarskipan húsnæðismála, m.a. upptöku stofnframlaga.

Í áðurnefndri umsögn fjármála- og efnahagsráðuneytisins er á hinn bóginn gefið í skyn að sveitarfélög kunni í einhverjum mæli að nýta aukinn stuðning ríkisins til að bæta fjárhagsstöðu sína, með því að hækka leiguverð félagslegra íbúða. Þá geti komið fram „fjárhagslegir hagsmunaárekstrar“ milli ríkis og sveitarfélaga við innleiðingu á húsnæðisbótakerfinu.

Sambandið telur að þetta vantraust skýrist að einhverju leyti af skorti á upplýsingum um það hvernig sveitarfélögin eru að sinna húsnæðismálum enda hefur miðlægri gagnaöflun um íslenskan húsnæðismarkað lítt verið sinnt. Leggja ber þó áherslu á að fyrir liggja gögn sem benda til að sveitarfélögin muni á komandi árum leggja verulega aukna áherslu á húsnæðismálin, enda voru þau víða ofarlega á baugi við sveitarstjórnarkosningar á liðnu ári. Er þar m.a. vísað til könnunar á leiguhúsnæði sveitarfélaga sem Varasjóður húsnæðismála hefur framkvæmt árvisst frá 2004. Meðfylgjandi er skýrsla vegna könnunar fyrir árið 2014, en þar kemur m.a. fram að mörg af stærstu sveitarfélögunum ætla að auka framboð á félagslegu leiguhúsnæði á árinu 2015.

Óhjákvæmilegt er einnig að benda á að þegar um er að ræða félagslegt leiguhúsnæði, sem byggt hefur verið með lánum frá Íbúðalánasjóði, gilda ákveðin viðmið um útreikning leigufjárhæðar. Í þeim tilvikum er leigan bundin lagafyrirmælum sem kveða á um að heimilt sé að gjaldfella lán ef vikið er frá þessum tilteknu viðmiðum.

Að mati sambandsins er ástæðulaust að vantagesta því að sveitarfélögin axli sitt hlutverk í húsnæðismálum landsmanna. Æskilegt er hins vegar að formbinda samstarf ríkis og sveitarfélaga þar um með verkaskipta-samkomulagi, sem m.a. taki við samningum frá 2002 um húsaleigubætur og



Varasjóð húsnæðismála. Slíkt verkaskiptasamkomulag getur eftir atvikum tekið til fleiri þátta í fjármálalegum samskiptum ríkis og sveitarfélaga.

Sérstakur húsnæðisstuðningur

Í fyrirbyggjandi frumvarpi eru lögð drög að verkaskiptum ríkis og sveitarfélaga með nýjum ákvæðum um sérstakan húsnæðisstuðning þeirra, sbr. 30 og 33. gr. frv.

Sambandið er sammála því að ákvæðið eigi heima í félagsþjónustulögum en mögulegt efni þess hefur hins vegar ekki verið rætt til hlítar á vettvangi sveitarfélaganna. Greina má nokkurn mun á afstöðu sveitarfélaga til þess hvernig mælt er fyrir um stuðninginn í lögum.

Að mati sambandsins kemur sterklega til greina að sérstakur húsnæðisstuðningur sé veittur með hliðstæðum hætti og heimildargreiðslur fjárhagsaðstoðar og á grundvelli meginreglna félagsþjónustulaga. Í því felst að stuðningur sé:

- háður mati á félagslegum aðstæðum umsækjanda og fjölskyldu hans,
- komi reglulega til endurskoðunar að teknu tilliti til aðstæðna og
- feli í sér hjálp til sjálfshjálpar.

Tillaga sambandsins um 30. og 33. gr. frumvarpsins, sbr. hér á eftir, byggist á þessari nálgun, en eins og áður greinir kunna aðrar tillögur að koma fram. Tillagan felur í sér að við innleiðingu húsnæðisstuðningur sveitarfélaga eigi að vera bundinn þörf fremur en að vera flatt þrep ofan á almennar húsnæðisbætur ríkisins. Þá eigi fyrirkomulagið að virða sjálfstjórnarrétt sveitarfélaga þannig að hvert sveitarfélag fyrir sig setji sér eigin reglur um stuðninginn. Á hinn bóginn má sjá fyrir sér að stuðlað sé að æskilegu samræmi milli sveitarfélaga með því að velferðarráðuneyti sé falið að gefa út leiðbeinandi reglur um húsnæðisstuðning sveitarfélaga, að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga.

Viðbúið er, með hliðsjón af aðstæðum á húsnæðismarkaði, að sveitarfélög muni á komandi misserum þurfa að bæta í þennan stuðning, umfram það sem sveitarfélögin eru í dag að verja til sérstakra húsaleigubóta. Þá verður einnig að telja líklegt að einhver sveitarfélög sem í dag bjóða ekki uppá sérstakar húsaleigubætur muni meta þarfir uppá nýtt og ákveða að veita slíkan sérstakan húsnæðisstuðning. Í þessu efni má hafa hliðsjón af því hvernig greiðslur fjárhagsaðstoðar þróuðust frá 2008 til 2014, en á því tímabili meira en tvöfölduðust útgjöld sveitarfélaga til málaflokksins. Þessi þróun var í takti við þörf á hverjum tíma en virðist nú leita jafnvægis og jafnvel geta farið lækkanði með batnandi efnahag.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

Um 6. og 7. gr.:

Ákvæði frumvarpsins um upplýsingaöflun Tryggingastofnunar ríkisins (TR) eru vel úr garði gerð. Að mati sambandsins næst jafnvægi á milli persónuverndar og þeirra lögmætu almannahagsmuna að bætur skuli einungis renna til þeirra



sem rétt eiga á þeim. Jafnframt þarf að tryggja að nauðsynlegar upplýsingar um húsnæðisbætur berist til annarra stjórnvalda, sem á þeim upplýsingum þurfa að halda starfsemi sinnar vegna. Í því efni hefur sambandið lagt áherslu á hlut sveitarfélaga í verkefnum sem snúa að samnýtingu upplýsinga.

Um 12. gr.:

Staða námsmanna gagnvart húsaleigubótum hefur verið til allmikillar umfjöllunar. Hafa ákveðin vandamál m.a. verið rædd í samráðsnefnd um framkvæmd laga og reglugerða um húsaleigubætur, sem sambandið á aðild að, auk þess sem frumvörp hafa verið flutt á þingi.

Í frumvarpinu er gerð tillaga um lausn á þessum vandamálum. Lausnin er skynsamleg og styður sambandið að hún verði að lögum.

Í lokamálsgrein 12. gr. frv. segir að búi foreldrar ekki saman, geti barn þeirra talist heimilismaður hjá hjá þeim báðum að uppfylltum tilteknum skilyrðum. Hér er um að ræða allframsækið nýmæli, sem tengist mikilli umræðu um stöðu barna sem búa hjá foreldrum sínum til skiptis. Sambandið er sammála þessari nálgun sem er einnig í samræmi við réttarþróun.

Um 14. gr.:

Gert er ráð fyrir ákveðnum undanþágum frá skilyrðum um þinglýsingu leigusamninga. Sambandið telur að þær undanþágur sem nefndar eru eigi rétt á sér og einhver útvíkkun þeirra kunni jafnvel að koma til greina.

Um 15. gr.:

Vakin er athygli á því að tenging milli grunnfjárhæða húsnæðisbóta og fjölda heimilismanna kemur inn á fyrirkomulag annarra opinberra bóta. Að áliti sambandsins þarf að greina þetta samspil og taka afstöðu til þess hvort aðrir bótaflokkar skuli taka breytingum samhliða innleiðingu húsnæðisbóta. Sérstaklega er þá horft til heimilisuppbótar skv. lögum um félagslega aðstoð en barnalífeyrir kann einnig að koma til skoðunar.

Um 28. gr.:

Í þessari grein koma fram viðurlög við því að húsnæðisbóta sé aflað með sviksamlegum hætti. Ákvæðið á nána samleið með þeim greinum frumvarpsins sem fjalla um upplýsingaskyldu, en þar er m.a. mælt fyrir um að umsækjandi geti borið ábyrgð á upplýsingagjöf vegna annarra heimilismanna.

Að áliti sambandsins þarf að skoða efni 28. gr. nánar hvað tvennt varðar:

- 1) Mögulega getur það reynst mjög ósanngjarnt gagnvart skráðum umsækjanda um húsnæðisbætur, ef hann er látinn axla ábyrgð á því að meðleigjendur hans (þ.e. aðrir heimilismenn) láti í té réttar upplýsingar. Í þeim tilvikum þar sem meðleigjendur eru óvandabundir hver öðrum (t.d. námsmenn sem leigja saman) getur sú staða komið upp að umsækjanda sé mjög örðugt um vik að tilkynna um breytingar á högum annarra heimilismanna. Ákvæði frumvarpsins binda viðurlög í þessum tilvikum við vísitandi háttsemi, en ljóst er að ýmis tilbrigði geta komið upp.



- 2) Í gildandi lögum er lögð refsing við alvarlegu misferli með húsaleigubætur. Skoða ber að hafa sambærileg ákvæði í lögum um húsnæðisbætur, til þess að taka á alvarlegustu tilvikunum. Væri það enda í betra samræmi við meginreglur laga að þung viðurlög (eins og þau að missa rétt til húsnæðisbóta í fimm ár) séu ákvörðuð á grundvelli sakamálarannsóknar og dómsmeðferðar.

Um 29. gr.:

Lagt er til að húsnæðisbætur sem ekki hafa komið til útgreiðslu verði háðar banni við framsali, veðsetningu og tryggingarráðstöfunum vegna annarra skulda. Bannið nær einnig til opinberra gjalda, sbr. þó ákvæði 27. gr. frumvarpsins, sem heimilar að ofgreiddum húsnæðisbótum verði skuldajafnað á móti inneign vegna ofgreiddra skatta og barnabóta sem og vegna síðar tilkominna húsnæðisbóta.

Tillagan felur í sér að svipuð sjónarmið gildi um húsnæðisbætur og lífeyrisgreiðslur almannatrygginga, sbr. 57. gr. laga nr. 100/2007. Þá hefur það verið viðhorf TR að greiðslur stofnunarinnar eigi í öllum tilvikum að berast til rétthafa, jafnvel þótt fyrir liggi að samningar hafi verið gerðir um annað.

Sambandið gerir athugasemd við efni 29. gr. frv. og bendir á að veigamikill munur er á greiðslum sem ætlaðar eru til þess að standa straum af almennri framfærslu, og greiðslum sem sérstaklega er ætlað að standa undir tilteknum húsnæðiskostnaði. Gildandi lög heimila að húsaleigubætur séu greiddar til leigusala samkvæmt sérstakri skriflegri beiðni leigjanda. Heimildin hefur verið nýtt í allríkum mæli og svo virðist sem fyrirkomulagið hafi reynst vel því engar athugasemdir hafa borist til samráðsnefndar sem fylgist með framkvæmd laga og reglugerða um húsaleigubætur.

Sambandið tekur undir sjónarmið hvað þetta varðar í umsögn Félagsbústaða hf. um frumvarpið og leggur til að við 29. gr. bætist eftirfarandi:

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er heimilt að greiða húsnæðisbætur beint til leigusala, enda sé um það samið í húsaleigusamningi, sem þinglýst hefur verið sbr. þó 14. gr.

Um 30. gr.:

Telja verður ljóst að innleiðing húsnæðisbóta, og annarra aðgerða við framtíðarskipan húsnæðismála, muni auka við þá ábyrgð sem sveitarfélögin bera lögum samkvæmt á húsnæðismálum. Að teknu tilliti til þess telur sambandið óþarft að hnykkja á ábyrgð sveitarfélaga með þeim hætti sem gert er í 30. gr. Að auki er efni greinarinnar ekki fyllilega rökrétt, því 33. gr. frumvarpsins myndi vissulega - yrði hún að lögum - breyta þeirri ábyrgð sem á sveitarfélögum hvílir varðandi húsnæðismál.

Lagt er til að 30. gr. frv. orðist svo:

Um húsnæðisstuðning sveitarfélaga, sem veittur er til viðbótar húsnæðisbótum, fer samkvæmt ákvæðum annarra laga, einkum XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Um hlutverk sveitarfélaga, sem stjórnvalda í húsnæðismálum, fer samkvæmt ákvæðum laga um húsnæðismál.



Um 33. gr.:

Eins og áður er rakið er sambandið sammála því að kveðið verði á um sérstakan húsnæðisstuðning í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga. Að ýmsu leyti fer betur á því að fjallað sé um þennan stuðning í 46. gr. laganna. Þá er einnig rétt að hafa tilvísun til húsnæðisstuðnings í kaflanum um fjárhagsaðstoð til þess að undirstrika að slíkur stuðningur sé veittur með hliðstæðum hætti og fjárhagsaðstoð.

Sambandið leggur því til að samhliða innleiðingu húsnæðisbóta verði gerðar tvær breytingar á lögum nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga:

- a) Við 20. gr. bætist ný málsgrein svohljóðandi:
Sveitarstjórn er heimilt að veita sérstakan húsnæðisstuðning til viðbótar fjárhagsaðstoð. Um þann stuðning gilda ákvæði skv. XII. kafla.
- b) Við 46. gr. bætist ný málsgrein svohljóðandi:
Úrlausn skv. 1. mgr. getur verið á formi sérstaks húsnæðisstuðnings, sem veittur er á grundvelli almennra ákvæða um félagsþjónustu skv. IV. - VI. kafla. Sveitarstjórn setur reglur um stuðninginn. Ráðherra gefur árlega út, að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga, leiðbeinandi reglur til sveitarstjórna um framkvæmd sérstaks húsnæðisstuðnings ásamt viðmiðunarfjárhæðum.

Samantekt

Sambandið styður eindregið meginefni frumvarpsins sem og aðra liði sem fram koma í skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála.

Mælst er til þess að ofangreindar breytingartillögur við 29. - 31. gr. verði teknar inn í frumvarpið þegar það verður lagt fram að nýju við upphaf haustþings.

Virðingarfyllt

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA


Karl Björnsson
framkvæmdastjóri



Varasjóður húsnæðismála

**Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga
2014**

Samantekt

Könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga fyrir árið 2014 sýnir að við lok ársins voru leiguíbúðir í eigu þeirra alls 4.937. Þetta er 0,3% fjölgun frá fyrra ári, alls voru íbúðirnar 17 fleiri heldur en við lok ársins 2013.

Af einstökum landshlutum voru leiguíbúðir sveitarfélaga á hverja 100 íbúa flestar á Vestfjörðum (3,12) og Norðurlandi vestra (2,80), en færstar í Kraganum (0,84) og á Vesturlandi (0,93).

Auðum íbúðum, miðað við sex mánuði eða meira, fjölgaði milli ára en þó aðeins óverulega, þ.e. úr fjórum íbúðum árið 2013 í 10 íbúðir 2014. Auðum íbúðum (6+ mán.) hafði fækkað úr 18 árið 2012 í aðeins fjórar árið 2013. Árið 2011 voru þær 60, 2010 voru þær 43 og árið 2009 voru þær 50. Eftir 2007 hefur sá fjöldi auðra íbúða (6+ mán.) sem fyrir hendi var á Vestfjörðum nær þurrkast út. Við lok ársins 2013 var svo komið að enga íbúð var að finna á Vestfjörðum sem staðið hafði auð sex mánuði eða lengur. Við árslok 2014 var þessi tala ein íbúð.

Sjö sveitarfélög áforma að fjölga leiguíbúðum sínum í nágrenni framtíð, um alls 131 íbúð. Mest munar um áform Félagsbústaða hf. í Reykjavík um að byggja 40 íbúðir og festa kaup á 60 íbúðum. Þrjú önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, Kópavogur, Garðabær og Mosfellsbær, áforma að fjölga um samtals 21 leigubúð og fjögur sveitarfélög á landsbyggðinni eru með áform um að fjölga um samtals 10 íbúðir. Samkvæmt könnun fyrir árið 2013 voru talsvert meiri fjölgunaráform á döfinni, eða um samtals 286 íbúðir. Þar af var fjölgun um 200 íbúðir tilgreind hjá Félagsbústöðum í Reykjavík. Nokkur sveitarfélög hyggja á sölu leiguíbúða á árinu 2015, alls 38 íbúða, eftir að hafa selt samtals 21 íbúð árið 2014.

Samkvæmt könnuninni var rekstrarvandi við síðustu áramót til staðar hjá 26 sveitarfélögum samanborið við 25 sveitarfélög við lok ársins 2013, 27 við árslok 2012 og 31 við árslokin 2011. Sveitarfélögum með rekstrarvanda hefur því frekar fækkað en hitt á undanförunum fjórum árum. Ekkert sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu taldi sig nú eiga við rekstrarvanda að stríða samanborið við eitt sveitarfélag, Hafnarfjörð, árið á undan. Langalgengast var að leigutekjur stæðu ekki undir rekstri sem 25 af 26 sveitarfélögum nefndu.

Uppsafnaður rekstrarvandi¹ náði hæstu meðalgildi hjá Norðurþingi og önnur sveitarfélög með verulegan uppsafnaðan rekstrarvanda voru Fjarðabyggð, Breiðdalshreppur, Sveitarfélagið Skagafjörður og Rangárþing eystra.

¹ Reiknað var meðalgildi mats sveitarfélaganna á vægi fimm þátta rekstrarvandamála: Leigutekjur standi ekki undir rekstri, leiguíbúðir standi auðar, skuldir séu of miklar, offramboð sé á íbúðum eða að rekstrarvandamál séu tengd viðhaldi íbúða.

Sveitarfélögum sem telja sig búa við skort á leiguíbúðum árið 2014 hefur fækkað verulega milli ára, eða úr 40 sveitarfélögum í 26. Alls töldu 26 sveitarfélög skort eða nokkurn skort vera á félagslegum leiguíbúðum í sínu umdæmi, 18 töldu markaðinn vera í jafnvægi og þrjú sveitarfélög töldu sig búa við offramboð eða nokkurt offramboð á félagslegum leiguíbúðum. Í könnun ársins á undan töldu hins vegar 40 sveitarfélög skort vera á félagslegum leiguíbúðum, aðeins átta töldu markaðinn þá vera í jafnvægi og eitt sveitarfélag taldi sig búa við offramboð leiguíbúða. Þeim sveitarfélögum sem nefndu til sögunnar skort á leiguíbúðum hafði til 2013 farið fjölgandi allt frá því að þessi spurning var fyrst lögð fyrir sveitarfélögin árið 2009.

Öðru sinni var um það spurt hve margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hefðu borist sveitarfélaginu á árinu og einnig hve margir umsækjendur hefðu verið á biðlista þess eftir félagslegu leiguhúsnæði við lok ársins 2014. Spurt var ítarlegar en árið áður því nú var einnig spurt um fjölda umsókna eftir því hvort þeim hafði verið hafnað eða þær samþykktar sem og um meðaltal fjölda mánaða á biðlistum einstakra sveitarfélaga. Fjöldi fólks sem sótt hefur um félagslega leiguíbúð er langmestur í Reykjavík og sveitarfélögunum umhverfis höfuðborgina, þ.e. „Kraganum“ svonefnda. Um 60% umsóknanna varða þannig leiguíbúðir í Reykjavík og 75% þeirra sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Milli áranna 2013 og 2014 kemur fram fækkun umsókna á landsvísi og einnig fækkun fólks á biðlistum; um 10% fækkun fyrir fyrra atriðið og um 6% fyrir það síðara. Í flestum landshlutum fækkar umsóknum og fjöldi á biðlistum minnkar nema á Norðurlandi vestra þar sem nokkur fjölgun á sér stað varðandi bæði atriðin og á Vesturlandi og Suðurlandi fjölgar umsóknum um félagslegt leiguhúsnæði lítillega. Meðalbiðtími eftir leiguíbúð reyndist vera 26,6 mánuðir, eða rúmlega tvö ár; lengstur (um 30 mánuðir) í Reykjavík, Kópavogi og Akraneskaupstað.

Meirihluta leiguíbúða sveitarfélaganna er að finna í þeim sveitarfélögum sem greiða sérstakar húsaleigubætur. Þetta hlutfall hækkaði um hálft prósent milli ára, en 85,7% leiguíbúða sveitarfélaganna er nú að finna í sveitarfélögum sem greiða sérstakar húsaleigubætur.

Sem fyrr var húsaleiga hæst í Reykjavík og því næst í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Meðalleiga á landsbyggðinni er, með vissum undantekningum, yfirleitt undir 1000 kr. á fermetra á mánuði.

Meirihluti sveitarfélaga, alls 26 af þeim 43 sem svöruðu spurningum um annars vegar ástand leiguíbúða og hins vegar um viðhaldspörf þeirra, telur ástand leiguíbúða í sveitarfélaginu ýmist vera gott eða mjög gott. Einungis þrjú sveitarfélög telja ástand þeirra leiguíbúða sem þau eiga vera slæmt. Alls eru 440 íbúðir taldar þarfnast viðhalds, eða innan við 10% af heildarfjölda leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga.

Efnisyfirlit

Samantekt	2
Yfirlit um myndir og töflur	5
Inngangur	6
Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna	6
Auðar íbúðir.....	11
Húsnæðisáætlanir – áform um fjölgun eða fækkun íbúða	13
Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða	14
Staðan á leigumarkaðnum	16
Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði, biðlistar og biðtími.....	17
Ýmsir þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna	21
Leigugjald á fermetra	23
Ákvörðun leiguverðs í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna	24
Ástand og viðhald leiguíbúða sveitarfélaganna	26
Viðauki: Spurningalisti könnunarinnar	28
Viðauki: Heildaryfirlit yfir fjölda leiguíbúða sveitarfélaganna 2014 og 2013	32

Yfirlit um myndir og töflur

Mynd 1:	Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga 2006–2014.....	8
Mynd 2:	Breytingar á fjölda leiguíb. sveitarfélaga 2013–2014 (50 fjölm. sveitarfélögin)	8
Mynd 3:	Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna (annarra en Reykjavíkur)	9
Mynd 4:	Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa 2014 (50 fjölmennustu sveitarfélögin).....	10
Mynd 5:	Íbúðir auðar sex mánuði eða lengur 2004–2014	12
Mynd 6:	Íbúðir auðar eitt ár eða lengur 2004–2014	12
Tafla 1:	Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2014	7
Tafla 2:	Húsnæðisáætlanir – áform sveitarfélaga um aukið framboð fél. leiguíbúða	13
Tafla 3:	Íbúðir teknar úr notkun – íbúðir seldar.....	14
Tafla 4:	Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaganna	15
Tafla 5:	Staðan á leigumarkaðnum í sveitarfélaginu	16-17
Tafla 6:	Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2014.....	18
Tafla 7:	Biðlistar og biðtími eftir félagslegu húsnæði	19-20
Tafla 8:	Umsóknir og biðlistar eftir landshlutum, 2013 og 2014	20
Tafla 9:	Fjöldi íbúða sem sveitarfélögin leigja af öðrum.....	21
Tafla 10:	Rekstrarfélög – sérstakar húsaleigubætur.....	22
Tafla 11:	Meðalleigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaga 2014	23-24
Tafla 12:	Ákvörðun leiguverðs félagslegs húsnæðis.....	25
Tafla 13:	Ástand og viðhaldspörf leiguíbúða sveitarfélaganna	26-27

Inngangur

Í samvinnu við velferðarráðuneytið og forvera þess hefur Varasjóður húsnæðismála frá árinu 2004 annast árlega könnun á stöðu leiguíbúðamála hjá sveitarfélögunum í landinu við lok undangengins árs. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með framvindu og breytingum á stöðu leiguíbúða og koma þær upplýsingar sem aflað er m.a. að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum. Könnunin var nú í þriðja sinn framkvæmd með rafrænu sniði.

Í apríl 2015 voru öll 74 sveitarfélögin á landinu beðin að svara rafrænum spurningalista um stöðu leiguíbúða á sínum vegum við lok ársins 2014. Svarfrestur rann út 8. maí og bárust svör frá 63 sveitarfélögum, eða 85,1% þeirra. Í þeim sveitarfélögum sem svör bárust frá bjuggu 97,8% landsmanna. Þetta hlutfall er örlítið hærra en árið 2013 þegar það var 97,1% en hafði verið hærra árin þar á undan, eða um 98% 2012 og 99% 2011.

Þetta verður að teljast viðunandi svörun miðað við íbúafjölda landsins því þótt allmörg sveitarfélög (11 alls) svari ekki könnuninni þá eru flest þeirra fremur fámenn og með fáar eða engar leiguíbúðir á sínum snærum. Árið 2013 voru það 18 sveitarfélög sem ekki svöruðu spurningalistanum.

Þau 11 sveitarfélög sem ekki svöruðu nú voru þessi (í stærðarröð): Sveitarfélagið Ölfus, Sveitarfélagið Garður, Dalabyggð, Seyðisfjarðarkaupstaður, Hvalfjarðarsveit, Hörgársveit, Skaftárhreppur, Skútustaðahreppur, Reykhólahreppur, Skagabyggð og Svalbarðshreppur. Sjö þessara sveitarfélaga áttu færri en 10 leiguíbúðir árið 2013, þar af fimm enga. Af þeim 11 sveitarfélögum sem svöruðu ekki að þessu sinni svöruðu fjögur heldur ekki könnun ársins 2013. Þau voru: Sveitarfélagið Ölfus, Seyðisfjarðarkaupstaður, Hvalfjarðarsveit og Svalbarðshreppur.

Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna

Í þetta þriðja sinn sem árleg könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna var send út var spurt ítarlegar en í fyrri könnunum um skiptingu leiguíbúðanna eftir því hvort um væri að ræða félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða, íbúðir fyrir fólk með fötlun eða hvort um væri að ræða íbúðir sem ekkert ofangreint ætti við. Í fyrsta sinn var nú greint milli íbúða fyrir aldraða og íbúða fyrir fatlaða. Nýjar spurningar að þessu sinni snertu einnig gerð sérstakra húsnæðisáætlana og áætlana um þörf fyrir leiguhúsnæði. Þá var spurt ítarlegar en á fyrra ári um biðlista og biðtíma eftir félagslegu leiguhúsnæði því nú var einnig spurt um fjölda umsókna sem samþykktar hefðu verið eða synjað sem og meðaltal fjölda mánaða á biðlistum einstakra sveitarfélaga.

Tafla 1 sýnir skiptingu leiguíbúða sveitarfélaganna við lok ársins 2014 eftir landshlutum.

Tafla 1
Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2014

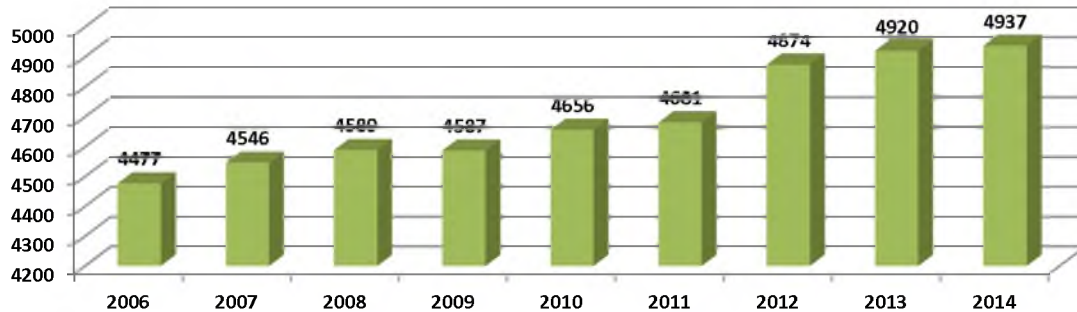
	Reykja- vík	Kraginn	Suður- nes	Vestur- land	Vest- firðir	Norðurl. vestra	Norðurl. eystra	Austur- land	Suður- land	Landið allt
Félagslegar leiguíbúðir	1817	575	192	78	133	104	323	147	138	3507
Leiguíbúðir aldraðra	307	114	101	41	42	28	57	107	102	899
Leiguíbúðir fatlaðra	118	44	14	12	15	10	18	21	7	259
Aðrar leiguíbúðir	0	15	2	13	27	58	70	30	57	272
Samtals	2242	748	309	144	217	200	468	305	304	4937
Breyting frá 2013	20	31	-18	2	24	-11	-39	-3	11	17
Hlutfallstölur:										
Félagslegar leiguíbúðir	81.0%	76.9%	62.1%	54.2%	61.3%	52.0%	69.0%	48.2%	45.4%	71.0%
Leiguíbúðir aldraðra	13.7%	15.2%	32.7%	28.5%	19.4%	14.0%	12.2%	35.1%	33.6%	18.2%
Leiguíbúðir fatlaðra	5.3%	5.9%	4.5%	8.3%	6.9%	5.0%	3.8%	6.9%	2.3%	5.2%
Aðrar leiguíbúðir	0.0%	2.0%	0.6%	9.0%	12.4%	29.0%	15.0%	9.8%	18.8%	5.5%
Samtals	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Breyting frá 2013	0.9%	4.1%	-5.8%	1.4%	11.1%	-5.5%	-8.3%	-1.0%	3.6%	0.3%

Af þessum 4.937² leiguíbúðum sveitarfélaganna reyndust um 900 vera íbúðir ætlaðar öldruðum, ríflega 250 íbúðir voru fyrir fatlaða og álíka fjöldi flokkast sem íbúðir af öðru tagi en félagslegar leiguíbúðir. Hlutfall íbúða fyrir aldraða er talsvert breytilegt eftir landshlutum; hæst reyndist það vera á Vesturlandi, Austurlandi, Suðurnesjum og Suðurlandi, en lægst í Reykjavík, Kraganum og á Norðurlandi eystra. Íbúðir fyrir fatlaða dreifast hins vegar frekar jafnt milli landshluta, en hlutfallið var þó lægst á Suðurlandi. Heildarskiptingu leiguíbúðanna eftir einstökum sveitarfélögum má sjá í töflu í viðauka þessarar skýrslu.

Heildarfjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna árið 2014 reyndist, sem áður sagði, vera 4.937 íbúðir samanborið við 4.920 íbúðir árið 2013, sjá mynd 1 á næstu blaðsíðu. Þetta er 0,3% fjölgun milli ára, eða 17 íbúðir. Mest hefur íbúðum fjölgað á Vestfjörðum, en fækkunar gætir mest á Norðurlandi eystra og Suðurnesjum.

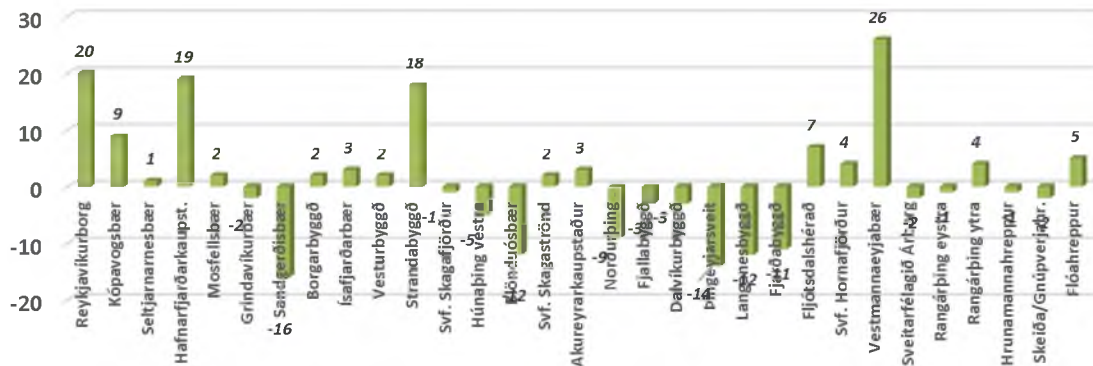
² Fyrir þau sveitarfélög sem svöruðu ekki að þessu sinni eru notaðar tölur frá árinu 2013 (fyrir þrjú sveitarfélög), frá 2012 (fyrir tvö sveitarfélög) og frá 2011 (eitt sveitarfélag). Ekki bárust svör frá 11 sveitarfélögum og áttu fimm þeirra engar leiguíbúðir, samkvæmt fyrri könnunum Varasjóðs húsnæðismála, eins og fram kom hér að framan í inngangi skýrslunnar.

Mynd 1
Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga
2006–2014



Mynd 2 sýnir þróunina í 50 fjölmennustu sveitarfélögum, þ.e. hve mikið íbúðum fjölgaði eða fækkaði milli ára 2013 og 2014.³

Mynd 2
Breyting á fjölda leiguíbúða frá 2013–2014
(50 fjölmennustu sveitarfélögin)

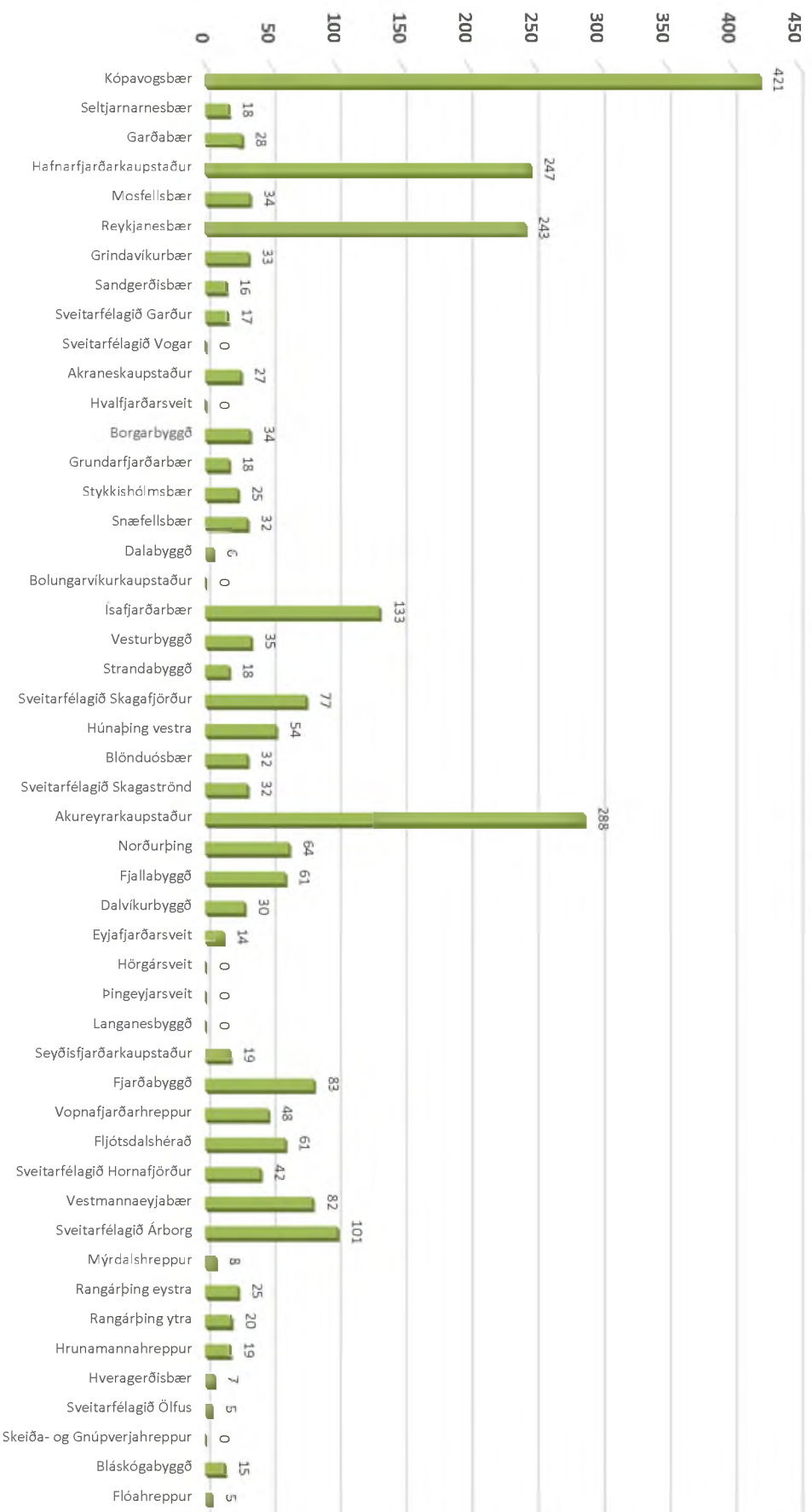


Eins og sést á mynd 2 urðu fáar stórvægilegar breytingar milli ára 2013 og 2014. Á höfuðborgarsvæðinu fjölga þó leiguíbúðum Reykjavíkurborgar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nokkuð, en mesta fjölgun á landsbyggðinni varð í Vestmannaeyjum og í Strandabyggð.

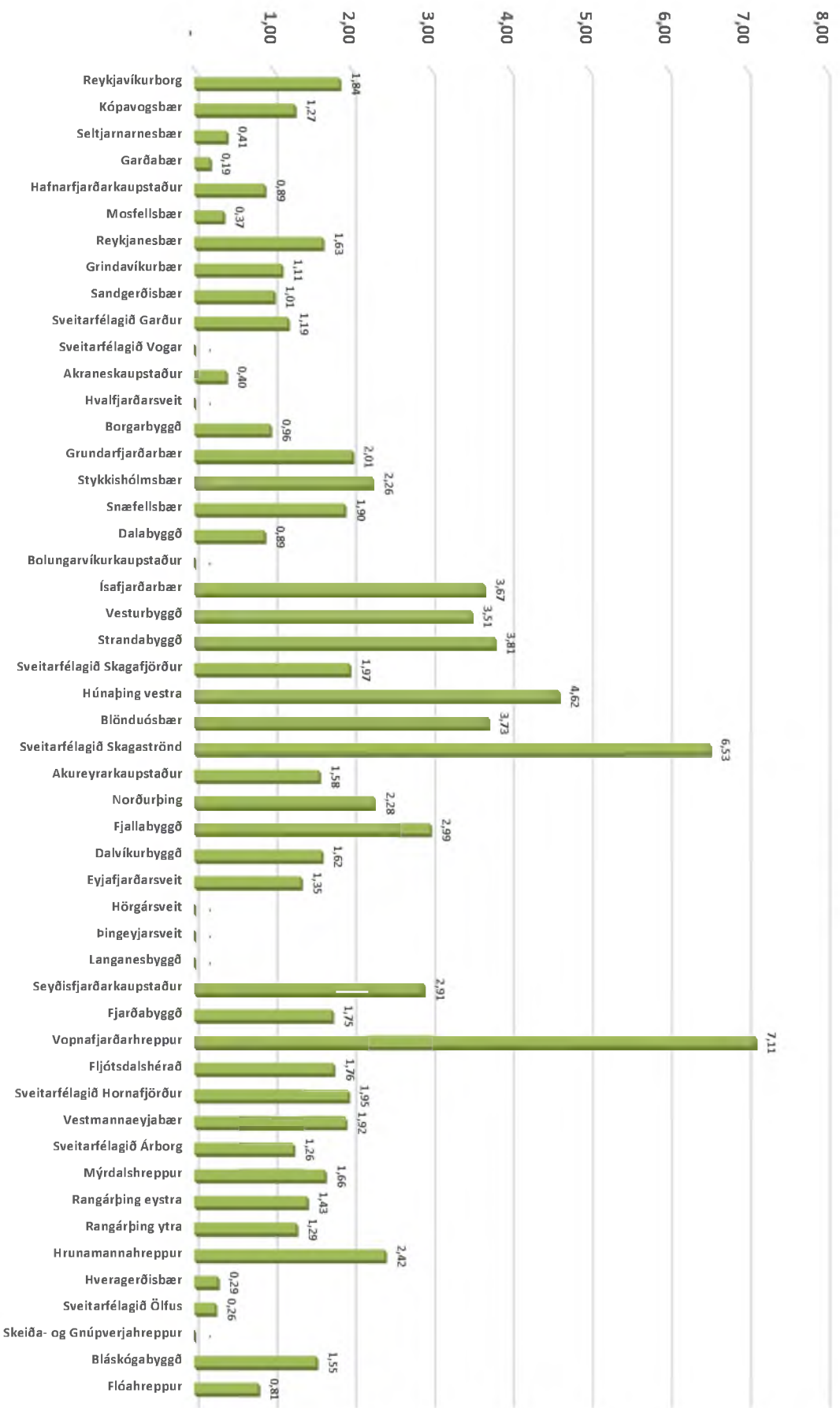
Mynd 3 hér á eftir sýnir svo fjölda leiguíbúða í 50 fjölmennustu sveitarfélögum öðrum en Reykjavík og á mynd 4 má sjá fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögum.

³ Til hægðarauka við gerð skýringarmyndarinnar hér að ofan var þeim sveitarfélögum úr hópi þeirra 50 fjölmennustu þar sem engar breytingar urðu milli ára sleppt.

Mynd 3
Fjöldi leiguíbúða í 50 fjölmennustu sveitarfélögum 2014
(öðrum en Reykjavík)



Mynd 4
Fjöldi íbúða á 100 íbúa 2014
(50 fjölmennustu sveitarfélögin)



Mynd 3 sýnir fjölda leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna annarra en Reykjavíkur (alls 2.242 leiguíbúðir, eða 45,4% allra leiguíbúða sveitarfélaga á landinu). Fjögur sveitarfélög, Kópavogur, Akureyri, Reykjanesbær og Hafnarfjörður, standa hvert um sig að rekstri fleiri en 200 íbúða. Næst kemur Ísafjarðarbær með 133 íbúðir, Sveitarfélagið Árborg með 101 íbúð, Fjarðabyggð með 83 íbúðir og Vestmannaeyjabær með 82 íbúðir. Önnur sveitarfélög sem eiga fleiri en 50 leiguíbúðir eru: Sveitarfélagið Skagafjörður (77), Norðurþing (64), Fjallabyggð (61), Fljótsdalshérað (61) og Húnaþing vestra (54). Nokkur hinna stærri sveitarfélaga landsins, svo sem Garðabær, Mosfellsbær og Akraneskaupstaður, eru á hinn bóginn með fremur fáar íbúðir í rekstri, eða aðeins um 20–30 íbúðir hvert þeirra.

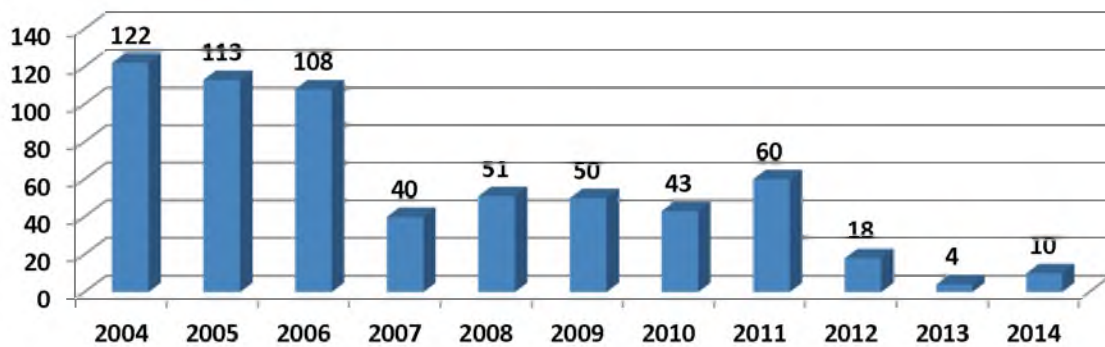
Minni sveitarfélög með tiltölulega margar leiguíbúðir í rekstri eru öðrum fremur þrjú: Vopnafjarðarhreppur, Sveitarfélagið Skagatrönd og Húnaþing vestra. Hlutfallsleg stærð leiguíbúðakerfa sveitarfélaganna sést betur í mynd 4 sem sýnir fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögunum. Greinilega sést að hlutfallslegur fjöldi leiguíbúða er meiri hjá minni sveitarfélögunum og ber hæst áðurnefnd þrjú sveitarfélög. Önnur sveitarfélög sem eiga fleiri en tvær íbúðir fyrir hverja 100 íbúa eru: Strandabyggð, Blönduós, Ísafjarðarbær, Vesturbyggð, Fjallabyggð, Seyðisfjarðarkaupstaður, Hrunamannahreppur, Norðurþing, Stykkishólmur og Grundarfjarðarbær. Af fjölmennari sveitarfélögum eru hlutfallslega fæstar leiguíbúðir í Garðabæ, Mosfellsbæ, Hveragerði, Seltjarnneskaupstað, Sveitarfélaginu Ölfusi og Akraneskaupstað.

Af einstökum landshlutum var hlutfall leiguíbúða sveitarfélaga á hverja 100 íbúa hæst á Vestfjörðum (3,12) og Norðurlandi vestra (2,80) en lægst í Kraganum (0,84) og á Vesturlandi (0,93).

Auðar íbúðir

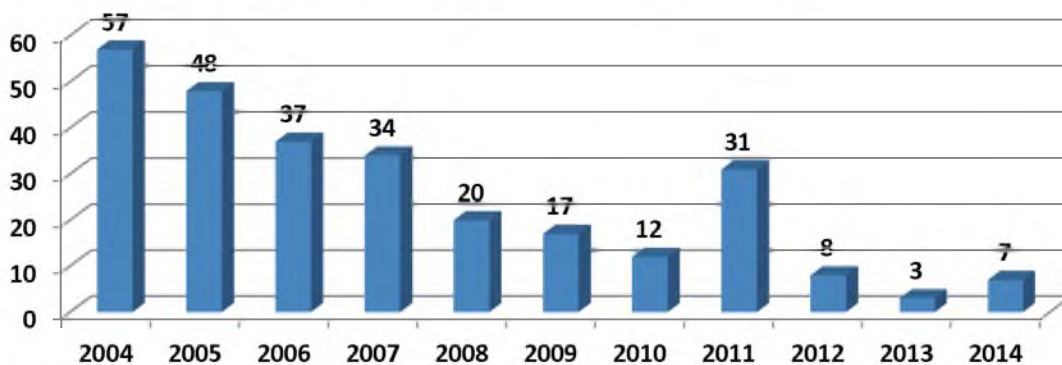
Þeim íbúðum sem staðið höfðu auðar sex mánuði eða lengur hafði fækkað ört árin 2012 og 2013 og við lok síðarnefnda ársins var aðeins að finna fjórar íbúðir á öllu landinu sem þá höfðu staðið auðar lengur en í sex mánuði. Við lok ársins 2014 hafði þó orðið fjölgun frá jafnlengd árið áður, en þó óveruleg, þ.e. úr fjórum íbúðum í 10. Er þetta næstminnsti fjöldi auðra íbúða frá upphafi kannana Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna fyrir 11 árum. Þessi þróun sést á mynd 5 hér fyrir neðan.

Mynd 5
Auðar íbúðir sex mánuði eða lengur 2004–2014



Mynd 6 sýnir hliðstæða þróun; íbúðum sem staðið höfðu auðar í eitt ár eða lengur hafði fjölgað úr þremur í sjö. Alls 17 íbúðir voru auðar í tvo til sex mánuði samkvæmt könnun ársins 2014, samanborið við átta íbúðir samkvæmt könnun ársins 2013, 29 íbúðir 2012 og 66 íbúðir árið 2011.

Mynd 6
Auðar íbúðir eitt ár eða lengur 2004–2014



Vandkvæði vegna auðra íbúða innan leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna eru þar með að mestu leyti úr sögunni. Mynd 5 sýnir aftur á móti að á árunum 2004–2006 höfðu fleiri en 100 íbúðir staðið auðar í sex mánuði eða lengur öll árin.

Vandkvæði þessi hafa sem kunnugt er verið mest bundin við tiltölulega fá sveitarfélög, raunar fyrst og fremst á Vestfjörðum. Þar hafa tvö sveitarfélög, Ísafjarðarbær og Vesturbyggð, skorið sig úr. Árið 2013 brá hins vegar svo við að engar auðar íbúðir var lengur að finna á Vestfjörðum og aðeins fjórar árið 2014, þar af var aðeins ein sem hafði staðið auð lengur en í sex mánuði. Aðrar íbúðir sem staðið höfðu auðar sex mánuði eða lengur mátti finna í Snæfellsbæ, Sveitarfélaginu Skagafirði, Fjallabyggð, Dalvíkurbyggð og Fjarðabyggð, eina til tvær í hverju sveitarfélagi, nema þrjár í Fjarðabyggð.

Húsnæðisáætlanir – áform um fjölgun eða fækkun íbúða

Í upphafi spurningalistans var spurt um hvort í gildi væri húsnæðisáætlun hjá sveitarfélaginu og hvort gerð hefði verið áætlun um húsnæðisþörf næstu ára á grundvelli íbúðapróunar. Þá var í spurningum 810 spurt um áform sveitarfélaganna um að fjölga félagslegum leiguíbúðum og hve margar slíkar yrðu teknar í notkun árin 2015 og 2016. Svörin við þessum spurningum eru dregin saman í töflu 2. Hvorug þessara spurninga hefur verið lögð fyrir sveitarfélögin í könnunum fyrri ára.

Tafla 2

Húsnæðisáætlanir – áform sveitarfélaga um aukið framboð félagslegra leiguíbúða

	Húsnæðis- áætlun?		Áætlun um húsnæðis- þörf?		Ætlar svf. að auka framboð 2015?		Svf. ætlar að auka framboð á félagslegum leiguíbúðum með því að:				Hve margar íbúðir verða teknar í notkun á árunum 2015 og 2016?	
							Leigja af öðrum	Kaupa	Byggja	Aukning alls	Teknar í notkun 2015:	Teknar í notkun 2016:
Reykjavíkurborg	Já		Já		Já		0	60	40	100	0	0
Kópavogsbær		Nei			Já		0	15	0	15	15	10
Garðabær		Nei			Já		0	0	5	5		5
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já		Já			Nei						
Mosfellsbær	Já		Já		Já		1	0	0	1	0	0
Akraneskaupstaður		Nei			Já		0	0	5	5	0	5
Stykkishólmsbær		Nei			Já		2	0	0	2	0	2
Súðavíkurhreppur	Já			Nei		Nei						
Akureyrarkaupstaður					Já		0	3	0	3	0	0
Svalbarðsstrandahreppur	Já			Nei		Nei						
Samtals							3	78	50	131	15	22

Fimm sveitarfélög eru með húsnæðisáætlun í gildi og þrjú segjast hafa gert áætlun um húsnæðisþörf á grundvelli íbúðapróunar. Þrjú sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, Reykjavíkurborg, Hafnarfjarðarkaupstaður og Mosfellsbær, eru með húsnæðisáætlanir í gildi og hafa jafnframt gert áætlanir um íbúðaðörf.

Þá hafa sjö sveitarfélög áform um að fjölga leiguíbúðum sínum um alls 131 íbúð, þar af áformar Reykjavíkurborg að fjölga um 100 íbúðir. Samsvarandi tölur árið 2013 voru 286 íbúðir, þar af 270 hjá Reykjavíkurborg. Þá hyggst Kópavogsbær festa kaup á 15 íbúðum. Aðeins eitt sveitarfélag, Kópavogsbær, tilgreinir nokkurn fjölda íbúða sem teknar voru eða verða í notkun bæði árin 2015 og 2016; 15 íbúðir 2015 og 10 árið 2016.

Í spurningum 11–14 var spurt um áform sveitarfélaganna um fækkun leiguíbúða 2014–2016, ýmist vegna þess að íbúðirnar eru teknar úr notkun eða seldar. Samandregin svör við þessum spurningum getur að líta í töflu 3.

Tafla 3 Íbúðir teknar úr notkun – íbúðir seldar										
	Sveitarfélagið tók úr notkun félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2014 vegna:					Seldi sveitarfélagið félagslegar íbúðir á árinu 2014?				
	Lítillar eftir-spurnar	Við-halds	Niður-rifs	Ótil-greint	Samtals			Seldar voru á árinu 2014	Áætlað er að selja á árinu 2015	Samtals
Reykjavíkurborg						Já		4	10	14
Kópavogsbær	0	0	1	0	1		Nei			
Seltjarnarnesbær				1	1		Nei			
Grindavíkurbær				1	1	Já		1	0	1
Borgarbyggð			1		1		Nei			
Tálknafjarðarhr.						Já		4	0	4
Vesturbyggð						Já		2	4	6
Svf. Skagafjörður						Já		1	2	3
Fjallabyggð						Já		3	4	7
Dalvíkurbyggð						Já		1	4	5
Fjarðabyggð	0	4	0	2	6	Já		2	9	11
Fljótshálsa	0	2	0	0	2		Nei			
Vestmannaeyjabær	0	2	0	0	2		Nei			
Svf. Árborg						Já		1	5	6
Rangárþing eystra						Já		2	0	2
Samtals	0	8	2	4	14			21	38	59

Alls voru 14 íbúðir teknar úr notkun hjá sjö sveitarfélögum árið 2014, flestar eða sex íbúðir í Fjarðabyggð. Af þessum 14 íbúðum voru átta teknar úr notkun vegna yfirstandandi viðhalds, tvær vegna niðurrifs og fjórar af ótilgreindum ástæðum.

Tíu sveitarfélög hafa selt eða eru að selja 59 íbúðir á árunum 2014 og 2015. Oftast er þó ekki um að ræða mikinn fjölda íbúða miðað við heildaríbúðaforða sveitarfélaganna. Reykjavíkurborg nær í þessu efni tölunni 14 íbúðir, Fjarðabyggð 11, Fjallabyggð sjö og Vesturbyggð og Sveitarfélagið Árborg sex hvort sveitarfélag.

Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða

Í spurningum 15 og 16 var spurt hvort sveitarfélögin ættu við að stríða rekstrarvanda vegna leiguíbúða sinna, hvers eðlis rekstrarvandinn væri og til hversu margra íbúða hann tæki. Í spurningu 16 var spurt: „Vinsamlegast leggið mat á, með tölu á kvarða frá 0 til 10, með hvaða hætti eftirfarandi fullyrðingar skýra rekstrarvanda sveitarfélagsins vegna reksturs á félagslegum leiguíbúðum, þar sem 0 stendur fyrir: Skýrir á engan hátt rekstrarvanda og 10 stendur fyrir: Skýrir allan rekstrarvanda.“

Tafla 4 Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaganna Hvers eðlis er rekstrarvandamálið? (0=skýrir á engan hátt rekstrarvanda, 10=skýrir allan rekstrarvanda)						
	Leigutekjur standa ekki undir rekstri	Leiguíbúðir standa auðar	Of miklar skuldir	Offramboð á íbúðum	Viðhald	Meðaltal
	<u>Skýringar- gildi:</u>	<u>Skýringar- gildi:</u>	<u>Skýringar- gildi:</u>	<u>Skýringar- gildi:</u>	<u>Skýringar- gildi:</u>	<u>Skýringar- gildi:</u>
Reykjanesbær	5					1.0
Grindavíkurbær	8	0	4	0	4	3.2
Sandgerðisbær	3	0	5	0	2	2.0
Skorradalshreppur	8	0	8	0	0	3.2
Borgarbyggð	5	0	0	0	5	2.0
Grundarfjarðarbær	8	2	8	0	5	4.6
Stykkishólmsbær	7	0	5	0	3	3.0
Snæfellsbær	5	1	8	0	9	4.6
Ísafjarðarbær	0	0	10	0	0	2.0
Vesturbyggð	8	0	8	0	6	4.4
Svf. Skagafjörður	8	4	7	0	5	4.8
Húnaþing vestra	10					2.0
Svf. Skagaströnd	4		2		5	2.2
Húnavatnshreppur	9	0	0	0	9	3.6
Norðurþing	6	1	10	5	8	6.0
Fjallabyggð	5	2	5	0	7	3.8
Dalvíkurbyggð	7	1	0	0	2	2.0
Grýtubakkahreppur	9	0	0	0	1	2.0
Fjarðabyggð	8	6	4	0	9	5.4
Breiðdalshreppur	10	2	10	0	4	5.2
Fljótshálfarabær	6	3	4	0	3	3.2
Svf. Árborg	8		3		3	2.8
Mýrdalshreppur	8	0	5	0	8	4.2
Rangárþing eystra	8	0	8	0	8	4.8
Hrunamannahreppur	6	0	3	0	4	2.6
Bláskógabyggð	10					2.0
Meðalvægi⁴	6.9	1.0	5.1	0.2	4.8	3.3
Fjöldi sveitarfélaga	25	9	19	1	21	

⁴ Gildi allra svara um hvert atriði voru lögð saman og deilt í með fjölda þeirra sveitarfélaga sem merktu við atriðið (með tölugildi frá 0–10).

Samkvæmt könnuninni var rekstrarvandi vegna leiguíbúða til staðar við síðustu áramót hjá 26 sveitarfélögum, samanborið við 25 sveitarfélög við lok ársins 2013, 27 við lok ársins 2012 og 31 við árslokin 2011. Sveitarfélögum þeim sem tilgreina rekstrarvanda hefur því frekar fækkað en hitt á þessu fjögurra ára tímabili. Ekkert sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu tilgreindi að þessu sinni rekstrarvanda, samanborið við eitt sveitarfélag, Hafnarfjörð, árið á undan.

Algengast var að leigutekjur stæðu ekki undir rekstri. Þetta var nefnt í 25 af 26 sveitarfélögum og meðalvægi skýringargildis þessa atriðis var 6,9 þar sem 10,0 var hámarkið. Þetta virðist því á afgerandi hátt vera sá þáttur sem þyngst vegur þegar rekstrarvandi leiguíbúðareksturs sveitarfélaganna er skoðaður. Þrjú sveitarfélög, Húnaþing vestra, Breiðdalshreppur og Bláskógabyggð, gefa þessu atriði hæsta mögulegt gildi, 10.

Nítján sveitarfélög tilgreindu of miklar skuldir sem rekstrarvanda; þrjú þeirra, Ísafjarðarbær, Norðurþing og Breiðdalshreppur, töldu þetta atriði vega mjög þungt (gildi 10). Þá taldi 21 sveitarfélag vandkvæði með viðhald valda rekstrarvanda, þyngst vó þetta (gildi 8 eða 9) hjá Snæfellsbæ, Húnavatnshreppi, Norðurþingi, Fjarðabyggð, Mýrdalshreppi og Rangárþingi eystra. Loks nefndu níu sveitarfélög nokkurn rekstrarvanda vegna auðra íbúða og eitt sveitarfélag rekstrarvanda vegna offramboðs íbúða.

Í síðasta dálki töflu 4 má sjá meðaltal samanlagðra gilda hvers sveitarfélags hvað snertir alla þá fimm þætti rekstrarvanda sem spurt var um. Uppsafnaður rekstrarvandi náði samkvæmt þessum tölum hæstu meðalgildi hjá Norðurþingi, 6,0. Önnur sveitarfélög með mestan uppsafnaðan rekstrarvanda voru Fjarðabyggð (gildi 5,4), Breiðdalshreppur (5,2), Sveitarfélagið Skagafjörður (4,8) og Rangárþing eystra (4,8).

Staðan á leigumarkaðnum

Spurning nr. 17 í könnuninni fjallaði um stöðuna á leigumarkaðnum í einstökum sveitarfélögum, hvort á honum ríkti jafnvægi, skortur eða nokkur skortur væri á íbúðum ellegar offramboð eða nokkurt offramboð.

Tafla 5 Staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu				
Skortur er á félagslegu húsnæði	Nokkur skortur er á félagslegu húsnæði	Markaður er í jafnvægi	Nokkuð offramboð félagslegs húsnæðis	Offramboð er á félagslegu húsnæði
Kópavogsbær	Reykjavíkurborg	Grindavíkurbær	Norðurþing	Breiðdalshreppur
Hafnarfjarðarkaupstaður	Seltjarnarnesbær	Borgarbyggð	Fjallabyggð	
Sandgerðisbær	Garðabær	Grundarfjarðarbær		
Akraneskaupstaður	Mosfellsbær	Ísafjarðarbær		
Akureyrarkaupstaður	Reykjanesbær	Tálknafjarðarhreppur		
Svf.félagið Hornafjörður	Skorradalshreppur	Súðavíkurhreppur		
	Stykkishólmur	Strandabyggð		
	Snæfellsbær	Svf. Skagafjörður		
	Vesturbyggð	Svf. Skagaströnd		
	Húnaþing vestra	Dalvíkurbyggð		
	Blönduós	Eyjafjarðarsveit		
	Húnavatnshreppur	Fljótshlí		
	Svalbarðsströnd	Fljótshlí		
	Grýtubakkahreppur	Vestmannaeyjabær		
	Fjarðabyggð	Mýrdalshreppur		
	Borgarfjarðarhreppur	Rangárþing eystra		
	Sveitarfélagið Árborg	Rangárþing ytra		
	Hrunamannahreppur	Flóahreppur		
	Hveragerðisbær			
	Bláskógabyggð			
6 sveitarfélög	20 sveitarfélög	18 sveitarfélög	2 sveitarfélög	1 sveitarfélag

Alls telja 26 sveitarfélög skort eða nokkurn skort vera á félagslegum leiguíbúðum í sínu umdæmi, 18 telja markaðinn vera í jafnvægi og þrjú sveitarfélög telja sig búa við offramboð eða nokkurt offramboð félagslegra leiguíbúða. Í könnun ársins á undan töldu hins vegar 40 sveitarfélög skort vera á félagslegum leiguíbúðum, átta töldu markaðinn þá vera í jafnvægi og eitt sveitarfélag taldi sig búa við offramboð leiguíbúða. Sveitarfélögum sem búa við skort eða nokkurn skort á leiguíbúðum hefur því enn fækkað verulega milli ára – breyting úr 40 íbúðum í 26. Mun fleiri sveitarfélög telja jafnvægi ríkja; talan breytist úr 10 í 18. Þá telja þrjú sveitarfélög offramboð eða nokkurt offramboð ríkja samanborið við aðeins eitt sveitarfélag árið 2013.

Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði, biðlistar og biðtími

Öðru sinni var spurt hversu margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hefðu borist sveitarfélaginu á könnunarárinu, hve margir umsækjendur hefðu verið á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði við lok þess árs og hve langur biðtími væri að meðaltali eftir félagslegri íbúð (spurningar 18–23). Spurt var ítarlegar en á fyrra ári því nú var einnig spurt hversu margar umsóknir hefðu verið samþykktar og hve mörgum hafnað sem og um meðaltal fjölda mánaða á biðlistum einstakra sveitarfélaga. Einnig var spurt ítarlegar um fjölskyldustöðu þeirra sem eru á biðlistunum. Úrvinnslu úr svörum sveitarfélaganna má sjá í töflum 6, 7 og 8.

Tafla 6
Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2014

	Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði 2014	Umsóknir sem voru samþykktar:	Umsóknir sem var hafnað/synjað:
Reykjavíkurborg	1089	-	-
Kópavogsbær	197	140	57
Seltjarnarnesbær	5	5	0
Hafnarfjarðarkaupstaður	74	74	0
Mosfellsbær	19	19	0
Grindavíkurbær	9	6	3
Sandgerðisbær	9	9	0
Akraneskaupstaður	13	13	0
Borgarbyggð	4	4	0
Grundarfjarðarbær	1	1	-
Stykkishólmsbær	10	2	8
Snæfellsbær	2	1	1
Ísafjarðarbær	17	17	0
Vesturbyggð	10	6	4
Súðavíkurhreppur	2	2	0
Strandabyggð	2	2	0
Svf. Skagafjörður	37	27	10
Húnaþing vestra	5	2	0
Blönduósibær	10	5	5
Svf. Skagastönd	5	5	0
Akureyrarkaupstaður	141	109	32
Norðurþing	10	4	6
Fjallabyggð	11	6	5
Dalvíkurbyggð	25	6	0
Grýtubakkahreppur	2	0	2
Borgarfjarðarhreppur	3	1	2
Breiðdalshreppur	1	1	0
Fljótshálfgrönd	12	6	1
Svf. Hornafjörður	10	10	0
Vestmannaeyjabær	4	2	0
Sveitarfélagið Árborg	48	22	26
Mýrdalshreppur	2	2	0
Hveragerðisbær	4	2	2
Landið allt	1793	511	164
Eftir landshlutum:			
Reykjavík	1089	-	-
Kraginn	295	238	57
Suðurnes	18	15	3
Vesturland	30	21	9
Vestfirðir	31	27	4
Norðurland vestra	57	39	15
Norðurland eystra	189	125	45
Austurland	26	18	3
Suðurland	58	28	28
Landið allt	1793	511	164

Fjöldi fólks sem sótt hefur um félagslega leiguíbúð er langmestur í Reykjavík og sveitarfélögunum umhverfis höfuðborgina, þ.e. „Kraganum“ svonefnda. Um 60% umsóknanna

varða þannig leiguíbúðir í Reykjavík og um 75% þeirra sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Önnur sveitarfélög þar sem umsóknafjöldinn er talsverður eru Akureyrarkaupstaður, Sveitarfélagið Árborg, Sveitarfélagið Skagafjörður og Dalvíkurbyggð. Sé litið til einstakra landshluta utan höfuðborgarsvæðisins er það á Norðurlandi eystra sem umsóknirnar eru tiltölulega flestar.

Tafla 7 tekur saman fjölda umsækjenda á biðlistum eftir félagslegu húsnæði og hve langur biðtíminn er hjá einstökum sveitarfélögum.

Tafla 7 Biðlistar og biðtími eftir félagslegu húsnæði við árslok 2014						
	Á biðlista voru í lok árs 2014:	Inn- flytjendur	Einstakli ngar:	Einstætt foreldri:	Hjón/ sambúð:	Biðtími (mánuðir) eftir félagslegri leiguíbúð að meðaltali:
Reykjavíkurborg	827	81	597	191	39	29
Kópavogsbær	140	31	90	42	8	30
Seltjarnarnesbær	5	0	3	2	0	-
Garðabær	27	3	7	14	6	0
Hafnarfj.kaupstaður	321	25	167	132	22	-
Mosfellsbær	28	0	7	119	2	12
Grindavíkurbær	4	1	3	0	1	11
Sandgerðisbær	17	1	6	10	2	18
Akraneskaupstaður	26	2	4	20	2	30
Stykkishólmsbær	6	3	2	3	1	8
Vesturbyggð	4	0	1	0	3	3
Svf. Skagafjörður	21	2	13	3	5	18
Húnaþing vestra	4	0	2	1	1	-
Blönduósibær	10	4	3	2	4	3
Húnavatnshreppur	4	0	1	2	1	12
Akureyrarkaupstaður	157	9	105	53	13	18
Norðurþing	6	0	3	3	0	6
Dalvíkurbyggð	7	2	1	4	2	5
Grýtubakkahreppur	2	2	0	0	2	12
Fjarðabyggð	9	-	-	-	-	-
Fljótsdalshérað	6	0	3	3	0	3
Svf. Hornafjörður	15	5	8	3	4	-
Vestmannaeyjabær	4	0	4	0	0	12
Hveragerðisbær	2	0	1	0	1	24
Landið allt	1652	171	1031	607	119	25.6
Reykjavík	827	81	597	191	39	29.0
Kraginn	521	59	274	309	38	23.3
Suðurnes	21	2	9	10	3	16.7
Vesturland	32	5	6	23	3	25.9
Vestfirðir	4	0	1	0	3	12.0

Norðurland vestra	39	6	19	8	11	13.0
Norðurland eystra	172	13	109	60	17	17.0
Austurland	30	5	11	6	4	3.0
Suðurland	6	0	5	0	1	16.0
Landið allt	1652	171	1031	607	119	25.6

Heildarfjöldi umsækjenda á biðlistum sveitarfélaganna er 1652 sem er svipuð tala og við lok ársins 2013 (fjöldinn var þá 1714). Mikill meirihluti umsækjenda er annað hvort einstaklingar eða einstæðir foreldrar; innan við 10% umsækjendanna reyndust vera hjón eða sambúðarfolk. Yfir 80% umsækjenda á biðlistunum er að finna á höfuðborgarsvæðinu. Sama á við um innflytendur, þá sem búa einir og um einstæða foreldra. Af einstökum sveitarfélögum var Hafnarfjarðarkaupstaður með hlutfallslega flesta umsækjendur á biðlista. Lengstur meðalbiðtími, 30 mánuðir, var hjá Kópavogsbæ og Akraneskaupstað, 29 mánuðir hjá Reykjavík og 24 mánuðir hjá Hveragerðisbæ. Biðtími var að meðaltali 25,6 mánuðir, eða rúmlega tvö ár.

Í töflu 8 er sýndur samanburður milli áranna 2013 og 2014 hvað varðar bæði fjölda umsókna eftir félagslegu leiguhúsnæði og fjölda þeirra sem eru á biðlistum eftir félagslegu húsnæði. Eingöngu eru birtar tölur fyrir þau sveitarfélög sem gáfu upp tölur um þessi tvö atriði bæði árin 2013 og 2014. Samanlagðar tölur fyrir allt landið eru því lítillega lægri en fram kemur í töflum 6 og 7.

Tafla 8 Umsóknir og biðlistar eftir landshlutum, 2013 og 2014						
	Umsóknir um félagslegar íbúðir 2013 og 2014			Biðlistar eftir félagslegum íbúðum 2013 og 2014		
	2013	2014	Breyting	2013	2014	Breyting
Reykjavíkurborg	1165	1089	-6.5%	843	827	-1.9%
Kraginn	314	295	-6.1%	550	494	-10.2%
Suðurnes	41	18	-56.1%	25	21	-16.0%
Vesturland	13	15	15.4%	7	6	-14.3%
Vestfirðir	58	29	-50.0%	5	4	-20.0%
Norðurland vestra	49	57	16.3%	21	25	19.0%
Norðurland eystra	227	189	-16.7%	23	13	-43.5%
Austurland	40	23	-42.5%	32	24	-25.0%
Suðurland	56	58	3.6%	10	6	-40.0%
Landið allt	1963	1773	-9.7%	1516	1420	-6.3%

Milli áranna 2013 og 2014 kemur fram fækkun umsókna á landsvísi og einnig fækkun fólks á biðlistum; um 10% fækkun fyrir fyrra atriðið og um 6% fyrir það síðara. Í flestum landshlutum fækkar umsóknum og fólki á biðlistum nema á Norðurlandi vestra þar sem nokkur fjölgun á sér stað varðandi bæði atriðin og á Vesturlandi og Suðurlandi þar sem umsóknum um félagslegt leiguhúsnæði fjölga lítillega.

Ýmsir þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna

Í 24. og 25. spurningu könnunarinnar var leitað svara varðandi íbúðir sem sveitarfélögin leigðu af öðrum og framleigðu síðan til skjólstæðinga sinna.

Tafla 9				
Fjöldi íbúða sem sveitarfélög leigja af öðrum				
Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum, félagasamtökum eða lögaðilum til afnota fyrir skjólstæðinga sína?				
	Í leigu af lögaðilum	Í leigu af einstaklingum	Í leigu af félagasamtökum	Samtals
Reykjavík	40	0	0	40
Seltjarnarnesbær		1	1	2
Hafnarfjarðarkaupstaður	12	0	9	21
Mosfellsbær	0	2	1	3
Akraneskaupstaður	5	4	1	10
Borgarbyggð	2	1		3
Grundarfjarðarbær	2	1		3
Snæfellsbær	1	1	0	2
Strandabyggð	1			1
Sveitarfélagið Skagafjörður	0	0	5	5
Akureyrarkaupstaður	0	0	15	15
Dalvíkurbyggð	0	0	1	1
Sveitarfélagið Hornafjörður	0	0	3	3
Hveragerðisbær	1			1
Bláskógabyggð	1			1
Samtals	65	10	36	101

Alls reyndust 15 sveitarfélög framleigja 101 íbúð og voru flestar, 65, í eigu lögaðila. Íbúðir í eigu félagasamtaka voru 36 og 10 í eigu einstaklinga. Einkum var um að ræða þrjú sveitarfélög, Hafnarfjarðarkaupstað með 21 íbúð, Akureyrarkaupstað með 15 íbúðir og Akraneskaupstað með 10 íbúðir. Alls var því um að ræða 46 íbúðir í framleigu hjá þessum fjórum sveitarfélögum. Samkvæmt könnun síðasta árs voru þá 14 sveitarfélög með 102 íbúðir í útleigu. Mesta breytingin frá fyrra ári er sú að Reykjavíkurborg er nú ekki með neinar íbúðir í framleigu samanborið við 40 íbúðir árið 2013.

Í töflu 10 hér á eftir eru tekin saman svör við spurningum 26–28 um rekstrarfélög leiguíbúða sveitarfélaganna og um greiðslu þeirra á sérstökum húsaleigubótum.

Tafla 10 Rekstrarfélög – sérstakar húsaleigubætur ⁵					
	Er rekstur leiguíbúða sv.félagsins í sérstöku rekstrarfélagi?		Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?		Sérstakar húsaleigubætur 2014, fjöldi heimila
Reykjavíkurborg	Já		Já		3494
Kópavogsbær		Nei	Já		363
Seltjarnarnesbær	Já		Já		13
Garðabær	Já		Já		27
Hafnarfj.kaupstaður		Nei	Já		522
Mosfellsbær		Nei	Já		87
Reykjanesbær	<u>Já</u>		<u>Já</u>		
Grindavíkurbær		Nei	Já		25
Sandgerðisbær		Nei	Já		10
Svf. Garður			<u>Já</u>		
Akraneskaupstaður		Nei	Já		70
Borgarbyggð		Nei	Já		45
Stykkishólmsbær	Já			Nei	
Dalabyggð			<u>Já</u>		
Ísafjarðarbær	Já		Já		23
Reykhólahreppur	<u>Já</u>				
Vesturbyggð	Já			Nei	
Strandabyggð		Nei	Já		
Svf. Skagafjörður		Nei	Já		12
Húnavatnshreppur	Já			Nei	
Akureyrarkaupstaður	Já		Já		398
Dalvíkurbyggð		Nei	Já		31
Eyjafrjarsveit	Já			Nei	
Svalbarðsstr.hreppur		Nei	Já		1
Fjarðabyggð			<u>Já</u>		
Fljótshreppur	Já			Nei	
Fljótshérað		Nei	Já		13
Svf. Hornafjörður		Nei	Já		13
Svf. Árborg	Já		<u>Já</u>		
Rangárþing ytra		Nei	Já		0
Hveragerðisbær		Nei	Já		11
Skeiða-/Gnúpverjær.			<u>Já</u>		
Samtals	13		26		5158

Alls sögðust 13 sveitarfélög vera með rekstrarfélag um útleigustarfsemi á félagslegum leiguíbúðum. Það hafa þrjú af fimm stærstu sveitarfélögunum, þ.e. Reykjavík, Reykjanesbær og Akureyrarkaupstaður gert, en bæði Hafnarfjarðarkaupstað og Kópavogsbæ vantar nú í þennan hóp. Sveitarfélög sem segjast hafa myndað rekstrarfélög áttu alls 3.169 af 4.937 íbúðum íslenskra sveitarfélaga, eða 64,2% þeirra.

⁵ Þegar „já“ er auðkennt með undirstrikun og skáletri í töflu 10 þá merkir það að miðað er við svörun sveitarfélagsins í könnun fyrra árs. Þetta er gert þegar sveitarfélög, sem svarað höfðu með „já“ í könnun fyrra árs, svöruðu ekki í könnuninni fyrir 2014, eða ef þessari tilteknu spurningu var ekki svarað í könnun ársins 2014.

Þá kom fram að 26 sveitarfélög greiða sérstakar húsaleigubætur til þeirra leigjenda sinna sem búa við erfiðastar aðstæður. Þetta er einu sveitarfélagi fleira en á fyrra ári. Öll stærri sveitarfélög á suðvesturhorni landsins, frá Árborg til Borgarbyggðar, greiða nú sérstakar húsaleigubætur og stór hluti fjölmennari sveitarfélaga á landsbyggðinni gerir slíkt hið sama. Sveitarfélög sem greiða sérstakar húsaleigubætur áttu alls 4.229 íbúðir, eða 85,7% allra leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga. Þetta er hækkun frá árinu 2013 þegar samsvarandi hlutfallstala var 84,8%. Árið 2012 var þetta hlutfall 83,9%.

Frá 2013 hefur eitt sveitarfélag, Grundarfjarðarbær, hætt greiðslu sérstakra húsaleigubóta. Tvö sveitarfélög, Strandabyggð og Svalbarðsstrandarhreppur, sem greiddu ekki sérstakar húsaleigubætur 2013, tóku slíkar bætur upp árið 2014.

Leigugjald á fermetra

Í spurningu nr. 29 voru svarendur inntir eftir leigugjaldi á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaganna. Þessa spurningu er nú að finna í annað sinn í árlegri könnun á leiguíbúðum sveitarfélaganna.

Tafla 11 Meðalleigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaga 2014				
	Stúdíó íbúð	2 herbergi	3 herbergi	4 herbergi eða fleiri
Reykjavíkurborg	1883	1632	1437	1349
Kópavogsbær	0	1160	1110	1020
Seltjarnarnesbær	1066	1334	1016	1094
Garðabær	1838	1775	1612	735
Hafnarfjarðarkaupstaður	1055	1055	1055	1055
Mosfellsbær	0	1305	1096	1108
Höfuðborgarsvæðið, meðalleiga m²	1461	1377	1221	1060
Grindavíkurbær	0	1117	980	1500
Sandgerðisbær	0	786	891	961
Reykjanes, meðall./m²	0	952	936	1231
Akraneskaupstaður	1140	1140	1140	1140
Skorradalshreppur	0	0	0	1040
Borgarbyggð	891	939	896	896
Grundarfjarðarbær	0	1200	1167	0
Stykkishólmsbær	1425	1410	1378	1350
Snæfellsbær	1343	1085	1144	779
Vesturland, meðall./m²	1200	1155	1145	1041
Ísafjarðarbær	870	870	877	902
Tálknafjarðarhreppur	800	800	800	800
Vesturbyggð	0	0	792	792
Súðavíkurbhreppur	0	1635	669	672

Strandabyggð	850	900	950	1000
Vestfirðir, meðall./m²	840	1051	818	833
Sveitarfélagið Skagafjörður	1012	1012	1012	1012
Húnaþing vestra	880	800	860	750
Blönduósþéttbær	0	800	950	1000
Sveitarfélagið Skagaströnd	0	877	731	700
Húnavatnshreppur	443	443	443	523
Norðurl. vestra, meðall./m²	778	786	799	797
Akureyrarkaupstaður	0	1304	1093	1033
Norðurþing	0	1000	900	800
Fjallabyggð	893	893	893	893
Dalvíkurbyggð	836	960	950	918
Eyjafjarðarsveit	0	880	880	933
Svalbarðsstrandarhreppur	0	0	1005	0
Grýtubakkahreppur	0	0	1130	1130
Norðurl. eystra, meðall./m²	865	1007	979	951
Borgarfjarðarhreppur	900	0	650	650
Breiðdalshreppur	600	600	600	600
Fljótisdalshérað	0	928	928	928
Sveitarfélagið Hornafjörður	1150	1150	1100	1050
Austurl., meðall./m²	883	893	820	807
Vestmannaeyjabær	806	806	806	806
Mýrdalshreppur	0	0	0	890
Rangárþing ytra	0	0	0	0
Hrunamannahreppur	1100	1100	900	800
Hveragerðisbær	1371	0	784	0
Flóahreppur	0	0	0	845
Suðurl., meðall./m²	1092	953	830	835
Allt landið, meðaltal pr./m²	1102	1053	963	931

Hæstu meðalleigu má finna í Reykjavík og því næst í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Þetta hvort tveggja í samræmi við það sem búast mátti við. Meðalleiga á landsbyggðinni, ef Vesturland er frátalið, er oftast undir 1000 kr. á fermetra á mánuði, en undartekningar eru samt allmargar og þá einkum meðal stærri sveitarfélaganna, svo sem Akureyrarkaupstaðar, Sveitarfélagsins Skagafjarðar og Sveitarfélagsins Hornafjarðar.

Ákvörðun leiguverðs í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna

Í spurningu nr. 30 var spurt með hvaða hætti leiguverð væri ákvarðað hjá sveitarfélögunum. Svör við þessari spurningu má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 12 Ákvörðun leiguverðs félagslegs húsnæðis				
Full markaðsleiga	Hlutfall af markaðsleigu	Reglur íbúðalánasjóðs	Ákvörðun sveitarfélags	Á annan hátt
Skorradalshreppur	Vestmannaeyjabær	Garðabær	Reykjavíkurborg	Svf. Skagafjörður
Strandabyggð		Grindavíkurbær	Kópavogsbær	Norðurþing
Grytubakkahreppur		Borgarbyggð	Seltjarnarnesbær	Fjallabyggð
Svf. Hornafjörður		Ísafjarðarbær	Hafnarfjarðarkaupst.	
		Húnaþing vestra	Mosfellsbær	
			Sandgerðisbær	
			Akraneskaupstaður	
			Grundarfjarðarbær	
			Stykkishólmsbær	
			Snæfellsbær	
			Ísafjarðarbær	
			Tálknafjarðarhr.	
			Vesturbyggð	
			Súðavíkurhreppur	
			Strandabyggð	
			Svf. Skagafjörður	
			Blönduósbær	
			Svf. Skagaströnd	
			Húnavatnshreppur	
			Akureyrarkaupst.	
			Fjallabyggð	
			Dalvíkurbyggð	
			Eyjafjarðarsveit	
			Svalbarðsstr.hr.	
			Fljótsdalshreppur	
			Borgarfjarðarhr.	
			Breiðdalshreppur	
			Fljótsdalshérað	
			Vestmannaeyjabær	
			Mýrdalshreppur	
			Rangárþing ytra	
			Hrunamannahr.	
			Hveragerðisbær	
			Bláskógabyggð	
			Flóahreppur	
4	1	5	35	3

Flest sveitarfélögin standa sjálf að ákvörðun leiguverðs íbúða sinna, alls 35. Fimm sveitarfélög nota viðmiðunarreglur Íbúðalánasjóðs meðan þrjú sveitarfélög taka tillit til markaðsleigu að fullu eða að hluta. Þrjú sveitarfélög nefna aðrar viðmiðanir.⁶

⁶ Sveitarfélagið Skagafjörður: „Sé húsnæði leigt á félagslegum forsendum þá er það 20% lægra en framangreint leiguverð pr. m².“ Norðurþing: „Reynt að finna markaðsverð og síðan er niðurgreitt.“ Fjallabyggð: „Miðað er við breytingu neyslúvísitölu á 3ja mán. fresti og sérstakar ákvarðanir bæjarstjórnar.“

Ástand og viðhald leiguhúsnæðis sveitarfélaganna

Í tveimur síðustu spurningum könnunarinnar, nr. 31 og 32, var annars vegar spurt um ástand leiguhúsnæðis sveitarfélaganna og hins vegar um fjölda þeirra íbúða sem þörfuðust viðhalds. Þessara spurninga er nú spurt öðru sinni í árlegri könnun um leiguíbúðir sveitarfélaganna. Svörin eru tekin saman í töflu 13.

Tafla 13 Ástand og viðhaldspörf leiguíbúða sveitarfélaganna					
	Ástand leiguíbúða sveitarfélagsins er almennt:				Fjöldi íbúða sem þarfnast viðhalds?
Reykjavíkurborg		gott			0
Kópavogsbær		gott			12
Seltjarnarnesbær		gott			7
Garðabær		gott			28
Hafnarfjarðarkaupstaður		gott			30
Mosfellsbær			hvorki gott né slæmt		14
Grindavíkurbær			hvorki gott né slæmt		5
Sandgerðisbær			hvorki gott né slæmt		3
Akraneskaupstaður		gott			3
Skorradalshreppur		gott			0
Borgarbyggð				slæmt	10
Grundarfjarðarbær			hvorki gott né slæmt		5
Stykkishólmsbær		gott			5
Snæfellsbær		gott			2
Ísafjarðarbær		gott			1
Tálknafjarðarhreppur		gott			0
Vesturbyggð				slæmt	2
Súðavíkurhreppur	mjög gott				0
Strandabyggð			hvorki gott né slæmt		7
Svf. Skagafjörður		gott			20
Húnaþing vestra		gott			
Blönduósbær				slæmt	32
Svf. Skagatrönd			hvorki gott né slæmt		12
Húnavatnshreppur			hvorki gott né slæmt		2
Akureyrarkaupstaður			hvorki gott né slæmt		100
Norðurþing			hvorki gott né slæmt		40
Fjallabyggð			hvorki gott né slæmt		32
Dalvíkurbyggð		gott			6
Eyafjarðarsveit		gott			0
Svalbarðsstrandarhreppur	mjög gott				0
Grýtubakkahreppur		gott			5
Fljótsdalshreppur		gott			2
Borgarfjarðarhreppur	mjög gott				0

Breiðdalshreppur			hvorki gott né slæmt		13
Fljótsdalshérað		gott			2
Svf. Hornafjörður			hvorki gott né slæmt		20
Vestmannaeyjabær		gott			4
Mýrdalshreppur	mjög gott				0
Rangárþing ytra		gott			5
Hrunamannahreppur		gott			2
Hveragerðisbær		gott			0
Bláskógabyggð			hvorki gott né slæmt		8
Flóahreppur			hvorki gott né slæmt		1
Samtals	4	22	14	3	440

Meirihluti sveitarfélaganna, 26 af þeim 43 sem svöruðu þessari spurningu, telur ástand leiguíbúða í sveitarfélaginu ýmist vera gott eða mjög gott. Samtals 14 telja það hvorki gott né slæmt. Einungis þrjú sveitarfélög, Borgarbyggð, Vesturbyggð og Blönduósbær, teljaástand leiguíbúða í eigu þessara bæjarfélaga vera slæmt. Þetta eru svipaðar niðurstöður og í könnun ársins 2013. Þá voru það þó þrjú önnur sveitarfélög, Hornafjörður, Norðurþing og Vestmannaeyjar, sem töldu sig búa við slæmt ástand leiguíbúða sinna.

Tiltölulega gott ástand leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga endurspeglast svo í því að innan við 10% þeirra eru taldar þarfnast viðhalds. Þrjú sveitarfélög nefndu flestar íbúðir í þessu sambandi, Akureyrarkaupstaður 100 íbúðir, Norðurþing 40 og Garðabær 28.

Viðauki

Spurningalisti könnunarinnar

Spurningalistinn sem notaður var í könnuninni fylgir hér á eftir. Spurningar nr. 2, 3, 21 og 22 hafa ekki verið lagðar fyrir svarendur áður.

1. Fjöldi íbúa í sveitarfélaginu 1. desember 2014:

Fjöldi íbúa 1. desember 2014

2. Er í gildi húsnæðisáætlun fyrir sveitarfélagið?

Já

Nei

3. Er gerð áætlun um húsnæðisþörf næstu ára á grundvelli íbúabróunar?

Já, gerð er áætlun um þörf fyrir félagslegar íbúðir

Nei, engin áætlun er gerð um þörf fyrir félagslegar íbúðir

4. Átti sveitarfélagið félagslegar leiguíbúðir 31. desember 2014?

Já

Nei

Nei, en félagslegar íbúðir verða til leigu á árinu 2014

5. Hve margar leiguíbúðir voru í eigu sveitarfélagsins 31. desember 2014?

Vinsamlegast greinið niður félagslegar leiguíbúðir eftir því hvaða skjólstæðingar sveitarfélagsins eru leigjendur. Greina skal á milli almennra félagslegra íbúða, fyrir aldraða, fyrir fatlaða og aðrar leiguíbúðir. Aðrar leiguíbúðir geta til dæmis verið fyrir starfsmenn sveitarfélagsins svo sem kennara eða starfsmenn heilbrigðisstofnana. Athugið að stemma svarið af, að heildarfjöldi íbúða sé samsvarandi fjölda leiguíbúða.

Fjöldi félagslegra leiguíbúða:

Fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða:

Fjöldi leiguíbúða fyrir fatlaða:

Aðrar leiguíbúðir en hér að ofan:

Heildarfjöldi íbúða til leigu í eigu sveitarfélagsins:

6. Stóðu félagslegar leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins auðar lengur en í tvo mánuði á árinu 2014?

Já

Nei

7. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir hafa staðið auðar í

2 til 6 mánuði?

7 til 12 mánuði?

lengur en í 12 mánuði?

8. Ætlar sveitarfélagið að auka framboð á félagslegum leiguíbúðum á árinu 2015?

Já
Nei

9. Sveitarfélagið ætlar að auka framboð á félagslegum leiguíbúðum með því að:

Leigja af öðrum
Kaupa
Byggja
Alls aukning

10. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir, sem eru í byggingu, verða teknar í notkun á árunum 2015 og 2016?

Á árinu 2015 verða teknar í notkun:
Á árinu 2016 verða teknar í notkun:

11. Voru félagslegar leiguíbúðir teknar úr notkun vegna lítillar eftirspurnar, viðhalds, úreldingar, niðurrifs eða annarra ástæðna á árinu 2014?

Já
Nei

12. Sveitarfélagið tók úr notkun félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2014 vegna:

lítillar eftirspurnar:
viðhalds:
niðurrifs:
annað ótilgreint:

13. Seldi sveitarfélagið félagslegt húsnæði á árinu 2014?

Já
Nei

14. Upplýsingar um fjölda leiguíbúa sem voru seldar á árinu 2014 og áætlað er að selja á árinu 2015:

Seldar voru á árinu 2014
Áætlað er að selja á árinu 2015

15. Eru vandamál í rekstri félagslegra leiguíbúða?

Já, það eru vandamál í rekstri þeirra
Nei, það eru ekki vandamál í rekstri þeirra
Vill ekki svara.

16. Hvers eðlis er rekstrarvandamálið?

Vinsamlegast leggið mat á, með tölu á kvarða frá 0 til 10, með hvaða hætti eftirfarandi fullyrðingar skýra rekstrarvanda sveitarfélagsins vegna reksturs á félagslegum leiguíbúðum. Þar sem 0 stendur fyrir: Skýrir á engan hátt rekstrarvanda og 10 stendur fyrir: Skýrir allan rekstrarvanda.

Leigutekjur standa ekki undir rekstri	0-10
Leiguíbúðir standa auðar	0-10

Of miklar skuldir	0-10
Offramboð á íbúðum	0-10
Viðhald	0-10
Annað [hvaða atriði]	0-10

17. Hver er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu?

Skortur á félagslegu húsnæði
 Nokkur skortur á félagslegu húsnæði
 Markaður er í jafnvægi
 Nokkurt offramboð á félagslegu húsnæði
 Offramboð á félagslegu húsnæði

18. Hvað bárust sveitarfélaginu margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2014?

Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2014 voru:
 Umsóknir sem voru samþykktar:
 Umsóknum sem var hafnað/synjað:

19. Var biðlisti eftir félagslegu leiguhúsnæði 31. desember 2014?

Já
 Nei

20. Hvað voru margir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði 31. desember 2014?

Á biðlista voru í lok árs 2014:

21. Hvað margar umsóknir eru frá innflytjendum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði 31. desember 2014?

Á biðlista voru í lok árs 2014:

22. Sundurliðun þeirra umsókna sem eru á biðlista 31. desember 2014

Einstaklingar:
 Einstætt foreldri:
 Hjón/sambúð:

23. Hvað er biðtíminn eftir félagslegri leiguíbúð langur eftir að umsókn er samþykkt? Gefið biðtíma upp í fjölda mánaða að meðaltali?

Biðtíminn eftir félagslegri leiguíbúð er að meðaltali:

24. Er sveitarfélagið að leigja húsnæði af einstaklingum, félagasamtökum eða lögaðilum til afnota fyrir skjólstæðinga sína?

Já
 Nei
 Veit ekki

25. Fjöldi íbúða sem sveitarfélagið leigir af öðrum:

Leigt af lögaðilum

Leigt af einstaklingum
Leigt af félagasamtökum

26. Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi?

Já
Nei

27. Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?

Já
Nei

28. Sérstakar húsaleigubætur á árinu 2014:

Fjöldi

29. Leigugjald á hvern fermetra íbúðar sem sveitarfélagið er með í útleigu er að meðaltali fyrir:

Stúdíó íbúð
2 herbergi
3 herbergi
4 herbergi eða fleiri.

30. Hvernig er leiguverð félagslegs húsnæðis ákvarðað?

Full markaðsleiga
Hlutfall af markaðsleigu
Reglur Íbúðalánasjóðs
Ákvörðun sveitarfélags
Á annan hátt (vinsamlegast tilgreinið)

31. Ástand leiguíbúða sveitarfélagsins er almennt:

Mjög gott
Gott
Hvorki gott né slæmt
Slæmt
Mjög slæmt

32. Fjöldi íbúða sem þarfnast viðhalds?

Fjöldi íbúða er:

Íbúðafjöldi sveitarfélaganna – heildaryfirlit

Skipting leiguíbúða eftir sveitarfélögum og landshlutum 2014 og 2013							
	Félagslegar leiguíbúðir	Leiguíbúðir aldraðra	Leiguíbúðir fatlaðra	Aðrar leiguíbúðir	Alls 2014	Alls 2013	Breyting 2013-2014
Reykjavíkurborg	1817	307	118	0	2242	2222	20
Kópavogsbær	305	89	27	0	421	412	9
Seltjarnarnesbær	9	4	5	0	18	17	1
Garðabær	10	5	0	13	28	28	0
Hafnarfjarðarkaupst.	224	14	9	0	247	228	19
Mosfellsbær	27	2	3	2	34	32	2
Kjósarhreppur							0
Kraginn	575	114	44	15	748	717	31
Reykjanesbær	160	75	8	0	243	243	0
Grindavíkurbær	18	9	6	0	33	35	-2
Sandgerðisbær	9	7	0	0	16	32	-16
Sveitarfélagið Garður	5	10		2	17	17	0
Sveitarfélagið Vogar							0
Suðurnes	192	101	14	2	309	327	-18
Akraneskaupstaður	21	0	6	0	27	27	0
Skorradalshreppur	2	0	0	0	2	2	0
Hvalfjarðarsveit							0
Borgarbyggð	15	4	3	12	34	32	2
Grundarfjarðarbær	2	15	0	1	18	18	0
Helgafellssveit							0
Stykkishólmsbær	6	16	3	0	25	25	0
Eyja/Miklaholtshreppur							0
Snæfellsbær	28	4	0	0	32	32	0
Dalabyggð	4	2			6	6	0
Vesturland	78	41	12	13	144	142	2
Bolungarv.kaupst.							0
Ísafjarðarbær	95	28	10	0	133	130	3
Reykholahreppur	2	0		9	11	11	0
Tálknafjarðarhreppur	3	0	0	2	5	8	-3
Vesturbyggð	25	7	0	3	35	33	2
Súðavíkurhreppur	2	2	0	6	10	11	-1
Árneshreppur							0
Kaldrananeshreppur	0	0	0	5	5		5
Strandabyggð	6	5	5	2	18		18
Vestfirðir	133	42	15	27	217	193	24
Svf. Skagafjörður	56	6	4	11	77	78	-1
Húnaþing vestra	17	18	5	14	54	59	-5
Blönduósibær	0	0	1	31	32	44	-12
Svf. Skagatrönd	28	4	0	0	32	30	2
Skagabyggð							0
Húnavatnshreppur	3	0	0	2	5		5
Akrahreppur							0
Norðurland vestra	104	28	10	58	200	211	-11

Akureyrarkaupstaður	240	22	14	12	288	285	3
Norðurþing	27	0	2	35	64	73	-9
Fjallabyggð	29	30	2	0	61	64	-3
Dalvíkurbyggð	23	2	0	5	30	33	-3
Eyjafjarðarsveit	2	3	0	9	14	14	0
Hörgársveit							0
Svalbarðsstrandarhreppur	1	0	0	0	1	2	-1
Grýtubakkahreppur	1	0	0	9	10	10	0
Skútustaðahreppur							0
Tjörneshreppur							0
Þingeyjarsveit	0	0		0	0	14	-14
Svalbarðshreppur							0
Langesbyggð						12	-12
Norðurland eystra	323	57	18	70	468	507	-39
Seyðisfjarðarkaupstaður	8	11			19	19	0
Fjarðabyggð	46	25	5	7	83	94	-11
Vopnafjarðarhreppur	20	20		8	48	48	0
Fljótshlíahreppur	6	18	0	2	26	11	15
Borgarfjarðarhreppur	7	0	0	2	9	27	-18
Breiðdalshreppur	12	0	0	1	13	13	0
Djúpavogshreppur	4				4	4	0
Fljótshlíhérað	27	22	12	0	61	54	7
Svf. Hornafjörður	17	11	4	10	42	38	4
Austurland	147	107	21	30	305	308	-3
Vestmannaeyjabær	21	59	0	2	82	56	26
Sveitarfélagið Árborg	78	23	0	0	101	103	-2
Mýrdalshreppur	3	0	0	5	8	8	0
Skaftárhreppur	2	8		7	17	17	0
Ásahreppur						11	-11
Rangárþing eystra	11	0	2	12	25	26	-1
Rangárþing ytra	8	0	0	12	20	16	4
Hrunamannahreppur	2	6	0	11	19	20	-1
Hveragerðisbær	2	0	5	0	7	7	0
Sveitarfélagið Ölfus	5				5	5	0
Grímsnes/Grafningsshr.						7	-7
Skeiða/Gnúpverjahl.	0	0		0	0	2	-2
Bláskógabyggð	5	6	0	4	15	15	0
Flóahreppur	1	0	0	4	5		5
Suðurland	138	102	7	57	304	293	11
Landið allt	3507	899	259	272	4937	4920	17

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 Reykjavík.

Reykjavík, 20. ágúst 2015

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðisbætur, 788. mál.

Velferðarnefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn Samtaka atvinnulífsins um ofangreint frumvarp. Markmið þess er að breyta núverandi húsaleigubótum þannig að stuðningur við efnaminni leigjendur verði aukinn og að hann verði jafnari húsnæðisstuðningi við kaupendur íbúðarhúsnæðis sem njóta vaxtabóta. Jafnframt er lagt til í frumvarpinu að stjórnsýsla og umsýsla með almennum húsaleigubótum verði flutt frá sveitarfélögum yfir til ríkisins en að greiðsla sérstakra húsaleigubóta að auki verði eftir sem áður á hendi sveitarfélaga.

Ekki er gert ráð fyrir að nýta möguleika til hagræðingar því utnumhald húsnæðisbóta verður hjá velferðarráðuneyti en umsýsla vaxtabóta er hjá efnahags- og fjármálaráðuneyti. Samtök atvinnulífsins leggja til að efnahags- og fjármálaráðuneyti haldi utan um bæði kerfin enda hefur rekstur vaxtabótakerfisins gengið greiðlega fyrir sig og án mikils kostnaðar.

Samtök atvinnulífsins leggja enn fremur til að viðmið við útreikning bótanna verði sem líkust. Þannig er gert ráð fyrir í frumvarpinu að skerðingar grunnfjárhæða vegna eigna verði sams konar og við vaxtabætur. Einnig ættu grunnfjárhæðir bótanna að vera hinar sömu og miðað við fjölda heimilismanna samkvæmt tilgreindum stuðlum óháð aldri og fjölskyldutegund líkt og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Viðmið um skerðingu grunnfjárhæða vegna tekna ættu einnig að vera hin sömu sem og hámark bóta.

Með framangreindri samræmingu veður ekki gert upp á milli fjölskyldutegunda eða tekjuhópa eftir því hvort viðkomandi búi í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði. Þá verður ekki annað séð en að með framangreindri samræmingu og að sami aðilinn haldi utan um bæði kerfin megi spara að mestu áætlaðan viðbótarkostnað ríkisins við það fela Tryggingarstofnun ríkisins (TR) greiðslu húsnæðisbóta. Í umsögn efnahags- og fjármálaráðuneytis kemur fram að velferðarráðuneytið hafi ekki falið TR að gera greiningu og rekstraráætlun um upptöku og starfrækslu nýs bótagreiðslukerfis hjá stofnuninni.

Að lokum vilja SA árétta að sömu lögmál gilda um leigumarkaðinn og aðra markaði. Aukinn ríkisstuðningur við leigjendur mun að öllum líkindum leiða til hækkunar á húsaleigu, sem kynni að skila meiri ábata fyrir leigusala en fyrir leigjendur, auk þess sem sveitarfélög kynnu að draga úr sínum sérstöku húsaleigubótum.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka atvinnulífsins



Halldór Árnason

Umsögn Samtaka leigjenda á Íslandi (SLI) um Þingskjal 1402 — 788. mál.

Frumvarp til laga um húsnæðisbætur.

(Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

Þingskjal 1170 — 696. mál.

SLI / Samtök leigjenda á Íslandi

Kt: 621013-0920

Póstfang: Grensásvegur 16a, 108 Reykjavík

Sími: (+354) 781-2400

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjenda og leigusala).

Almennt um frumvarpið:

Almennt má segja um þetta frumvarp, sem einnig og tengist fyrr framkomnum frumvörpum er varða mótun framtíðarstefnu í húsnæðismálum, að þá er rauði þráðurinn í fullkomnum samhljómi við frægt kosningaloforð fyrrum borgarstjóra Reykjavíkur: „Allskonar fyrir aumingja.“

Efnislegar athugasemdir:

Athugasemdir Samtaka leigjenda á Íslandi (SLI) er að finna hér að neðan;

Athugasemd við 2. Gr.

„Markmið laga þessara er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði á Íslandi“

SLI gerir athugasemdir við þessa grein þar sem „húsaleigubætur“ eiga að ganga jafnt yfir alla sem eru á leigumarkaði.

Við teljum að þessi lagagrein eigi taka til alla á leigumarkaði en ekki sérstaklega afmarkaðan hóp sem er á leigumarkaði. Þá telja Samtök leigjenda æskilegra að afnema tekjutengingu og setja þess í stað eignatenginu og skerða bætur miðað við eignir.

Athugasemd við 5. Gr.

Eins og fram kom í nefndarvinnu um framtíðarskipan húsnæðismála var markmiðið að jafna hlut leigjenda gagnvart þeim sem kaupa og eiga húsnæði (vaxtabætur í gegn um RSK). Það skýtur því skökku við að sjá frumvarp þar sem lagt er til að Tryggingastofnun ríkisins sjái um umsýslu og greiðslur á húsaleigubótum.

Stjórnvöld eru að gefa það í skyn að fólk á leigumarkaði séu eitthvað minna settir en þeir sem eiga sitt húsnæði.

(Hvað varð um tillögu nefndarinnar um „Húsnæðisbætur“ hvar sameina átti vaxta- og húsaleigubætur? Fyndist vaxtabótaþegum ásættanlegt að þurfa að sækja bætur til Tryggingastofnunar á samsvarandi hátt og „efnaminni“ leigjendur?)

Athugasemd við 15. Gr. (Fjárhæð húsaleigubóta).

Verð á almenna leigumarkaðinum hækkar mjög hratt um þessar mundir og samkvæmt slembimælingum Samtaka leigjenda á Íslandi hefur húsaleiga tvöfaldast frá árinu 2011 og sama tíma eru um 30% af Íslendingum sem kjósa að leigja frekar heldur en að eiga. Að þessu sögðu er ljóst að grunnfjárhæðir í þessu frumvarpi eru umtalsvert of lágar ef þær eiga að styðja við núverandi og fyrirsjáanlega áframhaldandi ástandi á leigumarkaðinum og aðstoða fólk að leigja á því háa verði sem ríkir nú á almennum íslenskum leigumarkaði.

Sé markmiðið með þessu frumvarpi að leysa húsnæðisvanda fólks á leigumarkaði, þurfa stjórnvöld að hækka grunnfjárhæð húsaleigubóta verulega og að minnsta kosti um 30%. Þá þarf einnig að vakta þær verðbreytingar sem eiga sér stað á leigumarkaði betur en nú er gert og halda utan um þær í hverjum mánuði. Þinglýstir leigusamningar segja ekki alla söguna á leigumarkaði því mikill mismunur á sér stað í mælingum Hagstofu Íslands við aðrar mælingar sem gerðar hafa verið eins og t.d. hjá Félagsbústöðum í Reykjavík og einnig hjá Neytendasamtökunum.

Það þarf því að hafa skilvirkari vakt með verðbreytingum á leigumarkaði og miða þarf grunnfjárhæð húsaleigubóta við þau sambanburðaverð sem koma út úr skilvirkri leigumarkaðsvakt.

Athugasemd við V. Kaflann (Umsóknarferlið)

Samtök leigjenda á Íslandi gera alvarlegar athugasemdir við ætlað ferli umsókna um húsaleigubætur.

Hér er verið að leggja ýmsar aukalegar kröfur á fólk á leigumarkaði sem er langt umfram þær kröfur sem gerðar eru til þeirra sem þiggja vaxtabætur.

Samtök leigjenda á Íslandi ætlast til þess að fólk á leigumarkaði þurfi ekki að leggja á sig meiri upplýsingaskyldu eða skrifræði heldur en fasteignaeignaeigendur. Til að skýra það nánar eiga „umsóknarferlin“ að vera sambærileg hjá húsaleigubótaþegum og vaxtabótaþegum.

Markmið þessara laga átti upphaflega að vera þau að jafna stöðu leigjenda og lántakanda fyrir fasteign en með þessum kafla er verið að leggja mun meira á þá sem sækja húsaleigubætur en vaxtabótaþega. Það geta Samtök leigjenda á Íslandi ekki sætt sig við og hvetja ráðherra til að endurskoða þennan kafla frá grunni.

Almennar athugasemdir við frumvarpið:

Samtök leigjenda á Íslandi hafa áður fjallað um þau atriði sem koma fram í þessu frumvarpi í nefndarvinnu um framtíðarskipan húsnæðismála (Teymi2).

Því miður fengu samtökin lítinn meðbyr með þeim hugmyndum sem þau höfðu þar fram að færa og má segja að sú umræða sem þar fór fram í heild sinni hafi ekki ratað í lokaniðurstöðu nefndar um framtíðarskipan húsnæðismála.

Samtök leigjenda á Íslandi eru alfarið á móti öllu því sem kalla má „bætur“ á húsnæðismarkaði því þá er í raun verið að viðhalda óbreyttu og óviðunandi ástandi á fasteigna- og húsaleigumarkaði. Það þarf að hugsa miklu stærra og breyta þessum markaði frá grunni eins og tildæmis með því að stofna fleiri húsaleigusamvinnufélög með það að markmiði að byggja, reka og leigja verðugt húsnæði án hagnaðarkröfu.

Við teljum fjármagnið sem hugsað er til að fara í þessar bætur muni nýtast margfalt betur til þess að byggja upp nýjan heilbrigðan, skilvirknan og umfram allt viðráðanlegan leigumarkað.

Með núverandi útfærslu á húsaleigubótum og jafnvel hugmyndum sem þetta frumvarp inniheldur um að hækka húsaleigubætur enn meira er ljóst, miðað við reynslu sögunnar, að „bæturnar“ munu lítt nýtast húsaleigubótaþeganum heldur rata beint í vasa leigusálans í formi hækkaðrar leigu. Með því má segja að hér sé verið óbeint að millifæra fé frá ríkissjóði til banka og annarra fjármálastofnana.

Frekari ábendingar / Tillögur;

1. Íbúðir eru stofnaðar og byggðar samkvæmt skipulagi sem annað hvort séreignaríbúðir eða leigu-/búseturéttaríbúðir. (Ákvæði skipulagslaga kynnu að þurfa að áréttast miðað við þetta - sem og takmörkun á heimildum aðila til að reka atvinnustarfsemi í íbúðahverfum – eða breyta lögheimilisíbúð í aðra notkun.)
2. Lögaðilar/félög sem hafa það markmið að byggja, eiga og/eða reka leigu og búseturéttaríbúðir skulu setja sér samþykktir sem staðfesta þann tilgang. Í samþykktum skal gerð skýr aðgreining á því hvort félagið skuldbindur sig til að reka íbúðirnar með sjálfbærum hætti en án hagnaðarkröfu - og hvort félagið skuli heimilt að slíta eða selja og innleysa þannig hagnað af rekstri - eða hvort félagið starfi með það markmið að skapa eigendum sínum (ef þeir eru aðrir en leigjendur/búsetar) tekjur og arðsemi.
3. Velferðarráðuneytið hefur eftilit með starfsemi á leigumarkaði og skal öllum lögaðilum sem reka leigu- og búseturéttaríbúðir skylt að leita staðfestingar velferðarráðuneytisins á samþykktum áður en félagið hefur rekstur sinn. Allar breytingar sem lögaðilar hyggjast gera á samþykktum sínum þurfa að fá staðfestingu velferðarráðuneytisins áður en þær geta tekið gildi. (Sbr. Einig sérlög um húsnæðissamvinnufélög að þessu leyti).
4. Einstaklingar/fjárfestar sem byggja eða kaupa leigu-/búsetaríbúðir og hyggjast reka þær áfram skulu vista þær íbúðir í ráðstöfun og rekstrarumsjón hjá skráðum félögum/lögaðilum sem hafa þegar fengið skráningu hjá velferðarráðuneytinu - eða að öðrum kosti stofna nýtt félag sem leggur þá sínar samþykktir inn til velferðarráðuneytisins og öðlast heimildir í samræmi við gildandi reglur á hverjum tíma.
5. Einstaklingar sem eiga fleiri en eina séreignaríbúð/lögheimilisíbúð geta tímabundið leigt hana með þinglýstum leigusamningi – ef engar kvaðir eða skipulagsskilmálar hamla því – en til þess að séreignaríbúð/ verði varanlega höfð til leigu skal leita

samþykkis skipulagsyfirvalda/byggingafulltrúa sem ákveða þá hæfilegan leyfistíma miðað við markaðsaðstæður og heildarhagsmuni skipulags á viðkomandi svæði.

6. Sá einstaklingur skal halda á fleiri en einni íbúð á leigumarkaði í tímabundinni ráðstöfun. Kjósi einstaklingur að eiga fleir íbúðir skal hann vista þær til rekstrar og þjónustumsjónar hjá rekstrarfélagi sem þegar hefur fengið til þess leyfi - og er skráð hjá
7. Einstaklingar/lögaðilar geta stofnað sjálfstæð félög til að annast ráðstöfun og rekstur og þjónustu við leiguíbúðir í eigu annarra aðila. Skulu þeir uppfylla allar lögbundnar skyldur varðandi samþykktir og tilgreint er í tölulið nr. 2 hér að ofan - varðandi það hvort reksturinn skuli vera sjálfbær en án hagnaðarkröfu (not-for-profit) eða hvort markmið rekstrarins er að skila eigendum sínum afkomu og arðsemi og skal þeirri aðgreiningu haldið skýrt til haga gagnvart neytendum í þeim kynningargögnum og upplýsingum sem slíkt „leigumiðlunarfélag“ – leggur fram.
8. Byggingafulltrúi kemur fram fyrir hönd sveitarfélags til að fylgja því eftir að íbúðir séu í viðunandi horfi varðandi ástand og viðhald – og kemur fram sem sá aðili sem bregst við ef eigandi íbúðar sinnir ekki viðhaldsskyldu sinni með fullnægjandi hætti – enda hafi leigjandi upplýst um bilun eða skemmdir sem ráða þarf bót á og eigandinn hafi fengið eðlilegan frest til að sinna viðhaldsskyldunni.

Týndu (st) tillögurnar:

Þrátt fyrir það að sagt sé í greinagerð, frumvarpssemjenda með frumvarpinu, að tillögur samvinnuhóps um framtíðarskipan húsnæðismála yrðu hafðar að leiðarljósi er fátt sem endurspeglar tillögur verkefnisstjórnar sem gáfu fyrirheit um að meiningin væri að stórefla almennan leigumarkað og styrkja starfsramma húsnæðissamvinnufélaga þannig að fleirum yrði kleift að njóta viðunandi húsnæðisöryggis.

Í greinagerð með frumvarpinu kemur eftirfarandi fram; „Í þessu frumvarpi felst þó ekki slík niðurstaða um að sameina framangreind kerfi heldur má frekar segja að tekin séu ákveðin skref í átt að tillögum verkefnisstjórnarinnar varðandi uppbyggingu á nýju húsnæðisbótakerfi.“

Ekkert í fyrirliggjandi tillögum er líklegt til að ná þeim markmiðum að um frekari skref verði að ræða önnur en að festa fátækraþimpil á þá einstaklinga og fjölskyldur sem af ýmsum ástæðum eiga heimili sín á húsaleigumarkaði. (Víst er að um 30% fólks á almennum vinnumarkaði hefur ekki efni á, hefur aldrei haft efni á né mun hafa efni á að „kaupa/eignast“ sína íbúð)

Ekkert kemur fram sem stuðlar að lækkun byggingarkostnaðar eða auðveldar hagkvæma fjármögnun húsaleigu eða búseturéttaríbúða fyrir ungt fólk og meðaltekjuhópana eða þann hóp sem þarf og kys að vera hreyfanlegur á húsnæðismarkaðinum.

Hagkvæmur leigumarkaður er forsenda þess að ungt fólk geti lagt fyrir til eigin kaupa íbúðarhúsnæðis. Sveigjanlegur búsetu- eða leiguréttarmarkaður getur verið bæði áhugaverður kostur fyrir fólk á öllum aldri og hagstætt milliskref fyrir þá sem hafa áform um að kaupa eða byggja eigin íbúð síðar.

Bráðavandi og neyðarástand á húsnæðismarkaði.

Samtökin harma að engin skref eru tekin í átt til lausnar á bráðavanda og neyðarástandi sem ríkir á húsnæðismarkaði. Almennt telja SLÍ tillögur samvinnuhóps um framtíðarstefnu í húsnæðismálum jákvæðar. Stór hluti tillagnanna á við um lausn á langtímavanda en lítið fer fyrir tillögum til lausnar bráðavanda nema sérálit fulltrúa þingsflokks Pírata sem ekki rataði með inn í loka tillögur hópsins. Svo virðist sem flutningsmenn og semjendur þeirra frumvarpa er snúa að húsaleigumarkaði séu ekki nægjanlega upplýstir um þann bráðavanda sem ríkir á húsnæðismarkaði eða hreinlega í blindri afneitun.

Þrjár fjölskyldur hafa misst húsnæði sitt dag hvern frá hruni, margar fjölskyldur hafa í kjölfarið lent á vanskilaskrá og eiga því ekki möguleika á leiguhúsnæði, búa inni á vinum og ættingjum, sem og námsmenn og þær fjölskyldur sem ekki hafa ráð á leigu lengur. Samkvæmt þeim tölum sem fyrir liggja má áætla að bráðavandinn nái yfir 5000 fjölskyldur (hér er einungis vitnað í biðlista sveitafélaga) fyrir utan þá sem ekki hafa rétt á félagslegu húsnæði. Skráning Hagstofu Íslands á búsetu er óáræðanleg þar sem margir búa ekki á skráðu lögheimili sem og upplýsingar um sem safnað er um þinglýsta legusamninga hvað varðar fjölda á leigumarkaði og verðmyndun þar sem upplýsingar Hagstofu Íslands eru í engu samræmi við upplýsingar fengnar í könnum Neytendasamtakanna á sömu þáttum. Heilsufarsleg vandamál fylgja þessum bráðavanda, sem dæmi má nefna grein Þóru Kemp á dv.is.¹

Réttur til húsnæðisöryggis.

Mikilvægt er að huga að grundvallarskilgreiningu á réttindum almennings að því er varðar möguleika til að njóta heimilis með sinni fjölskyldu og þess skjóls sem slíkt veitir. „Réttur til húsnæðisöryggis“ á því að eiga heima í grundvallarlögum íslenska lýðveldisins.

Þannig yrði virk meðvitund um slíkan rétt undirstaða að ákveðnari kröfum á stjórnvöld á hverjum tíma til að beita skilvirkum tækjum til að veita öllum almenningi aðstöðu til að njóta slíkra gæða án þess að taka á sig áhættu og greiðslubyrðar til langtíma, umfram getu og vilja.

SLÍ vill benda á 5 gr. húsnæðislaga, 3. júní/1998 nr. 44 sem segir:

„Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórnfylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.“

Þessu ákvæði húsnæðislaga hafa sveitarfélögin ekki sinnt nema upp að vissu marki og löngu tímabært að sveitarfélögin marki sér heilbrigða húsnæðisstefnu og fari að fylgjast raunverulega með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.

¹ Sjá grein Þóru Kemp félagsráðgjafa: <http://www.dv.is/frettir/2013/9/16/madur-verdur-svo-taettur-0TZXYC/>

Einnig má benda á að Ísland er aðli að EES samningnum og ýmsum öðrum alþjóðlegum samningum sem innihalda ákvæði um húsnæðismál þar til dæmis: Alþjóðasamningur um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi nr. 10 28. ágúst 1979

Þar segir í 11. gr.:

„Ríki þau sem aðilar eru að samningi þessum viðurkenna rétt sérhvers manns til viðunandi lífsafkomu fyrir hann sjálfan og fjölskyldu hans, þar á meðal viðunandi fæðis, klæða og húsnæðis og sífellt batnandi lífsskilyrða. Aðildarríkin munu gera viðeigandi ráðstafanir til þess að tryggja að þessum rétti verði framfylgt og viðurkenna að í þessum tilgangi sé alþjóðasamvinna, byggð á frjálsu samþykki, mjög mikilvæg.“

Einnig í 3. mgr. 27. gr. Barnasáttmálans er sérstaklega mælt fyrir um skyldu ríkisins til að láta í té, þegar þörf krefur, efnislega aðstoð og stuðningsúrræði við foreldra og aðra þá sem sjá um börn, einkum varðandi fæði, klæði og húsnæði.

Húsnæðisöryggi er einn af hornsteinum samfélagsins. Að eiga öruggt húsaskjól á ekki að falla undir forrættindi heldur er sjálfsögð mannréttindi. Það er hlutverk ríkisins, sveitarfélaga og opinberra aðila að beita íhlutandi frumkvæði og eftirliti til að auðvelda fjármögnun og lágmarka húsnæðiskostnað almennings með samhæfðum aðgerðum.

Séreignarstefnan hér á landi hefur undanfarna áratugi verið samkomulag ráðandi afla. Gengið hefur verið út frá því að allir kaupi íbúð, líka sá hluti launafólks sem ræður ekki við íbúðakaup á því verðlagi og með þeim okurvaxtakjörum sem verðtryggingin leiðir af sér.

Vitað er að fyrir hrun lenti nær þriðjungur íbúðakaupenda í erfiðleikum með húsnæðislán og enduðu í vítahring sem ekki var hægt að losna úr. Árið 2008 var 90% af íbúðarhúsnæði á Íslandi skráð sem séreign en það er með því mesta sem gerðist í heiminum. Gögn benda til þess að fjármagnskreppur komi yfirleitt hvað harðast niður í löndum þar sem mest er um séreign á íbúðarhúsnæði.

Augljós lausn felst því í að hlúa að húsnæðissamvinnufélögum við fjármögnun íbúðarhúsnæðis á kostnaðarverði og án hagnaðarkröfu.

Stóraukið framboð af leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum í húsnæðissamvinnufélögum gæti orðið langskilvirkasta leiðin til að veita „markaðsaðhald/samkeppni“ og draga með því úr sveiflum á húsnæðismarkaði og ósjálfbærri „hagnaðarkröfu“ fjárfesta og spákaupmanna á íbúðamarkaðinum.

Ríki og sveitafélög komi að lausn þess vanda sem myndast hefur vegna krafna leigusala um háar tryggingar í formi fyrirframgreiðslna, að auki allra annarra sem lent hafa á vanskilaskrá og geta þar af leiðandi ekki leigt sér íbúð.

Bráðavandi

Þó svo að samvinnuhópur um framtíðarstefnu í húsnæðismálum hafi skilað tillögum í þessa átt og að frumvörp til laga samþykkt á Alþingi mun undirbúningur og byggingartími vera

langur og því óvarlegt að gera ráð fyrir öðru en að fyrstu íbúðir til í nýju kerfi komi til afhendingar innan tveggja til fimm ára.

Eftir stendur bráðavandinn sem einungis vex frá degi til dags.

Bráðavandi búsetu Staðreyndir :

- Talið er að allt að 30% af íbúum landsins eru komin út á leigumarkaðinn (mbl.is).
- Samkvæmt ASÍ vantar 25-36 þúsund íbúðir inn í félagslega / (almenna) kerfið á öllu landinu. En í dag bjóða sveitarfélögin upp á 4000 íbúðir í heidina (ASÍ, Hagstofan).
- Skortur er á framboði íbúða/húsnæðis sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu á Akureyri og víðar um land. Skorturinn skirist af því að lítið hefur verið byggt en einnig af því að íbúðir í eigu fjármálafyrirtækja eru teknar úr notkun og „frítímaráðstöfun“ eða önnur óskilgreind ráðstöfun þessara aðila teppir vaxandi fjölda íbúða. (Búseti, mbl.is)
- Um 160 iðnaðarhúsnæði eru skráð með búsetu hjá slökkviliðinu en ekki vitað um fjölda íbúa þar inni (Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins /alvarlegt ástand).
- Það borgar sig fyrir leigjendur að leigja á svörtu þar sem leigusali hagnast. Ríkið tapar skatttekjum og leigjandinn tapar samningsbundnum réttindum (SLÍ). (einnig er fjöldi íbúða í ferðamannaleigu þar sem einungis hluti bjóðast tímabundið utan háannatíma)
- Tekjulitlar fjölskyldur í úthverfum þjást mest af ástandinu á húsnæðismarkaðinum í dag en einnig fólk með meðaltekjur (SLÍ). (Dæmi eru um að fólk hafi flutt af höfuðborgarsvæðinu vegna þessa, jafnvel þó að það hafi atvinnu á því svæði.)
- Við mat á því hve mörg börn eru hér um að ræða var niðurstaðan 7.589 börn sem búa við óöruggi á höfuðborgarsvæðinu og 4.257 á landsbyggðinni. (SLÍ / ASÍ)
- Húsnæði er of dýrt - og/eða fjármagn of dýrt – til þess að þeir sem veikastir eru fyrir náí að fóta sig á markaði og sama hvort um er að ræða séreign eða á leigumarkaði.
- Brött tekju- og eignatenging húsaleigubóta og vaxtabóta þrengir mjög þann hóp sem nýtur afgerandi stuðnings til að tryggja fjölskyldum húsnæði á viðráðanlegum kjörum.
- Húsnæði á „viðráðanlegur verði“ hefur ekki verið í boði frá aldamótum þegar „félagslega eignaleigukerfið“ var lagt niður.
- 28.000 manns eru á vanskilaskrá samkvæmt creditinfo. Þetta fólk getur ekki leigt eða keypt. Það þarf að finna lausnir um búsetu fyrir þennan hóp. (Capacent)

Tillaga SLÍ til lausnar á bráðavanda

Það mun taka að minnsta kosti 3 – 5 ár byggja grunn að sjálfbærum almennum og félagslegum leigumarkaði en strax þarf að bregðast við bráðavandanum. **(ath. „strax“ er ekki teygjanlegt hugtak)**

Varlega áætlað má telja að 3500 manns þurfi nauðsynlega á búsetuúrræðum (höfuðborgarsvæði) að halda og ef við miðum við 3.5 manns í heimili þá erum við samt sem áður að tala um 1.000 íbúðir. (r.t. 2.6)

Félagslegur vandi er mikill sem fylgir þessu ástandi, þunglyndi, óöryggi og börn lenda í vanda þegar þau þurfa að aðlagast nýjum hverfum og skólum. Margir að berjast við að halda sér í hverfinu þegar þeir missa leiguíbúð en grípa í tóm tölur þar sem ekkert er í boði á „viðráðanlegu verði“. Fólk með meðaltekjur getur ekki keypt sér íbúð né heldur hefur efni á að leigja og miklar líkur á frekari aukningu á næstu árum.

(Samkvæmt nýútgefinni launaskýrslu Pwc 2014 er miðgildi heildarlauna 481 þúsund krónur. Það er að segja 50% eru með lægri heildarlaun og 50% eru með hærri heildarlaun. Þá gefur sama skýrsla upp að 65% landsmanna eru með heildarlaun sem eru undir 595.238 kr.)

Alvarlega skyldi íhuga það nauðsynlegt geti reynst bygging allt að 5000 íbúða (smáhýsi) sem neyðarúræði (landið allt) á meðan verið er að byggja varanlegar íbúðir til að koma til móts við þann varanlega skort sem myndast hefur á húsnæðismarkaði.² Bygging á slíku húsnæði sem uppfyllir lágmarksskilyrði til búsetu getur tekið 4-6 mánuði. Uppbygging neyðarhúsnæðis til bráðabirgða í 3 – 5 ár býður einnig uppá það að í framtíðinni gætu þessar einingar verið færanlegar milli sveitarfélaga ef svo ber undir. (dæmi um slíkt t.d. viðlagasjóður / færanlegar kennslustofur)



Skortur er á íbúðarhúsnæði fyrir fjölmenna hópa fólks til viðbótar þeim sem standa veikt fjárhagslega eða eru að koma inn á húsnæðismarkaðinn að lokinni skólagöngu. Það er því nauðsynlegt að grípa til róttækra aðgerða strax og voga sér að hugsa út fyrir kassann.

² Bráðabyrgðaríbúðir geta t.d. verið færanlegir gámar eða flóttamannabúðir skv. stöðlum Sp.

Þrátt fyrir að einhverjir stjórnámamenn geri sér grein fyrir alvarleika þess bráðavanda sem ríkir á húsnæðismarkaðnum hvað varðar skort á leiguíbúðum þá er afneitun flestra stjórnámamanna hrópandi

Niðurlag.

Úr fundargerð fyrrum leigjendasamtaka frá árinu 1999:

Aðalfundur Leigjendasamtakanna, sem haldinn var fyrir skömmu, samþykkti ályktun þar sem m.a. er lýst yfir neyðarástandi á leigumarkaði á Reykjavíkursvæðinu og á öðrum stærstu þéttbýlissvæðum.

“Fundurinn fordæmir þá stefnu sem birtist í lögum um Íbúðalánasjóð, þar sem félagslegar úrlausnir eru lagðar niður og allir valkostir afnumdir aðrir en sá einn að kaupa íbúð á markaði. Þessi stefna hefur stórukið húsnæðiskostnað alþýðu manna langt umfram skynsemi og skilið margt fátækt fólk eftir á vergangi. Húsnæðisverð hefur samkv. opinberum tölum hækkað um 20-30% og húsaleiga um 50-100%. Ekki aðeins hafa skuldir heimila hækkað af þessum sökum langt umfram hættumörk og kjör þeirra rýrnað að sama skapi, heldur hafa kjör leigjenda verið lögð í rúst og margir þeirra hafa orðið að sæta afarkostum af hálfu þeirra sem leigja út eða versla með íbúðir. Fundurinn skorar á stjórnvöld, verkalýðssamtök og önnur félagasamtök að móta nothæfa húsnæðisstefnu sem tekur tillit til veruleikans í þjóðfélaginu. Kjarni þeirrar stefnu ætti að vera sá að almenn útlán til einstaklinga verði færð til bankanna en Íbúðalánasjóður veiti eingöngu framkvæmdalán til byggingaaðila sem byggja leiguíbúðir eða aðrar íbúðir þar sem valkostir njóta jafnréttis. Þá skorar fundurinn á sömu aðila að beita sér fyrir afnámi skatta af húsaleigubótum. Öruggur leigumarkaður er ekki aðeins sjálfsagður og nauðsynlegur valkostur heldur líka þjóðhagslega hagkvæmur.”

Þessi ályktun er frá október 1999 en gæti átt við ástandið eins og það er í dag og afleiðingarnar sjáum við einnig þar sem fólk getur hvokir leigt né keypt á almennum markaði.

Í bréfi sem fylgdi athugasemdum SLI við kynnt frumvarpsdrög að breytingum á húsaleigulögum hvöttu samtökin ráðherra til að biðja tillagna SLI að frumvarpi um ný húsaleigulög sem valkost til framlagningar á Alþingi í haust eða sem grunn gagn til frekari mótunar nýrra húsaleigulaga til frambúðar sem og að nýta sumarið til fullvinnslu þeirra frumvarpa er vörðuðu mótun framtíðarstefnu í húsnæðismálum.

Að lokum þá eru ráherrar þing- og nefndarmenn hvattir til að vanda vinnu og vandlega skoða grunn og samhengi þeirra frumvarpa er varða framtíðarstefnu í húsnæðismálum þar sem ódagot geti besta falli talist óbætánlegt pólitískt stórslys (sem offramboð virðist vera á þessa dagana).

Fyrir hönd Samtaka leigjenda á Íslandi

Jóhann Már Sigurbjörnsson Formaður

Hólmsteinn Brekkan Framkvæmdastjóri



Stúdentaráð Háskóla Íslands fagnar því að til standi að endurskoða húsaleigubótalöggjöfina. Þetta frumvarp er algjörlega í takt við yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál. Þriðji töluliður í þeirri yfirlýsingu tekur fyrir stuðning við almennan leigumarkað þar sem einn undirliður fjallar einmitt um hækkun á húsnæðisbótum. Stúdentaráð telur þá þætti í þessu frumvarpi er við koma stúdentum vera skref í rétta átt til þess að bæta kjör nemenda sem eru á leigumarkaði.

III. Kafli

Húsnæðisbætur

- 11. gr. tekur fyrir skilyrði þess að eiga rétt á húsnæðisbótum.
 - Í samanburði við fyrri lög þá fellur út liður sem takmarkar rétt leiganda á húsaleigubótum vegna skyldleika leigusala og leiganda. Þessar breytingar munu hjálpa nemendum að taka sín fyrstu skref á leigumarkaðinn í samstarfi við skyldfólk sitt.
 - Einnig hvetur þetta skyldmenni til þess að hafa allt upp á borðinu og ætti fækka útleigum sem ekki eru þinglýstar.
- 12. gr. a. liður veitir nemendum undanþágu fyrir því á að flytja lögheimili sitt á þann stað sem nám er stundað ef um tímabundið aðsetur er að ræða svo lengi sem lögð sé fram staðfesting á skólavist
 - Þessi liður kemur nemendum mjög vel enda einkum ætlaður fyrir þá. Þetta kemur þó einkum vel við nemendur Háskóla Íslands sem hafa lögheimili utan höfuðborgarsvæðisins en þeir fá forgang á biðlista hjá Félagsstofnun Stúdenta.
 - Fjölmörg dæmi eru um nemendur sem leigja á almennum markaði á meðan þau bíða eftir íbúð hjá Félagsstofnun Stúdenta en til þess að halda sínu sæti á biðlistanum þurfa þau að vera með lögheimilið enn úti á landi.
- 13. gr. c. liður veitir sambýli námsmanna á heimavistum og námsgörðum undanþágu þess að geta þegið húsnæðisbætur án þess að vera orðin lögráða og geta þegið húsnæðisbætur vegna leigu á hluta íbúðarhúsnæðis, svo sem leigu á einstökum herbergjum.
 - Þetta hentar nemendum mjög vel og sérstaklega þegar stytta á framhaldsskólann í þrjú ár þá eykur það líkurnar á því að nemendur undir lögdri hefji nám við skólann.
 - Seinni hlutinn á einkar vel við eitt af þeim íbúðarformum sem Félagsstofnun Stúdenta býður upp á sem kallast tvíbýli, þar sem tveir einstaklingar leigja sitt hvort herbergið en deila sameiginlegri eldunar- og salernisaðstöðu.
- 14. gr. b. Liður veitir leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum rétt á húsnæðisbótum þrátt fyrir að ekki liggi fyrir þinglýstur leigusamningur á eigninni.
 - Þessi liður getur sparað Félagsstofnun Stúdenta tugi milljóna aðeins á þessu ári og teljum við því brýna nauðsyn á því að þessi liður haldist í frumvarpinu.



IV. Kafli

Fjárhæðir húsnæðisbóta

- Í 15. gr. hækka grunnbæturnar úr 17.500 í 31.000.
 - Stúdentaráð telur það vera mikið fagnaðarefni og klárlega skref í þá átt að auðvelda stúdentum að flytja að heiman í fyrsta skipti.
- Í 16. gr. hækkar frítekjumarkið úr 2,55 milljónum í 2,7 milljónir sem er einhver hækkun.
 - Þó miðað við hækkunir í kjarasamningum sem nýlega voru samþykktar þá dugar þessi hækkun ekki til þess að ná yfir 7,2% grunnhækkun á launum sem nú þegar hefur átt sér stað. Það verður þó að teljast skiljanlegt þar sem þetta frumvarp var samið og lagt fram áður en skrifað var undir nýja kjarasamninga.
 - Stúdentaráð býst fastlega við því að hækkunir á kjarasamningum muni koma inn í útreikninga á nýju frítekjumarki þegar frumvarpið verður lagt fram aftur í haust.
- 17. gr. fjallar um skerðingu húsnæðisbóta vegna eigna en áætlað er að frítekjumarkið hækki úr 3 milljónum í 6,5 milljónir.
 - Það verður að teljast búbót, einkum fyrir eldri nemendur sem eru jafnvel að koma aftur í nám eftir að hafa verið á vinnumarkaðinum og eiga jafnvel fjölskyldu, hús eða aðrar eignir sem safnast hafa saman í gengum árin.
- Í 18. gr. stendur til að hækka hversu stórt hlutfall af húsnæðiskostnaði húsnæðisbætur mega ná yfir, úr 50% í 75%.
 - Þessi breyting kemur sér einkar vel fyrir stúdenta þar sem þeir hafa oft en ekki engar tekjur á meðan skólagöngu og því munar um hverja krónutölu.

Framangreindir þættir snerta stúdenta með beinum þætti og koma flestir ef ekki allir þeim vel. Að lokum fagnar Stúdentaráð þeirri ákvörðun að upplýsingar um húsnæðisbæturnar, frítekjumarkið, eignamarkið og hámarks hlutfall bótaupphæðar séu í frumvarpinu sjálfu. Ákvarðanir sem þessar ættu ekki að vera á höndum einnar manneskju, að því gefnu að kveðið sé á um þær í reglugerðum, heldur í höndum Alþingis. Stúdentaráði ber því að minnast á mikilvægi þess að endurskoða verði reglulega upphæðirnar með tilliti til verðlags, kjarasamninga, vísitölu og fleirri þátta. Upphæðir sem þessar eiga að endurspegla nútímann hverju sinni og því ber að endurskoða þær mjög reglulega.

Stúdentaráð þakkar fyrir að hafa fengið tækifæri til þess að senda inn umsögn í þessu máli og vonar eftir enn frekari samstarfi með ráðherra í húsnæðismálum um komandi ár.

11.8.2015

Góðan dag,

Á fundi bæjarráðs Árborgar 23. júlí sl. var tekin fyrir beiðni Velferðarnefndar Alþingis um umsögn um frumvarp til laga um húsnæðisbætur.

Eftirfarandi var bókað:

Bæjarráð vísar erindinu til félagsmálastjóra.

Framangreint tilkynnist hér með.

Með kveðju,

Rósa Sif Jónsdóttir
ritari



**Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-12
150 Reykjavík**

Reykjavík, 2.9.2015

Efni: Umsögn Öryrkjabandalags Íslands um frumvarp til laga um húsnæðisbætur, þingskjal 1402 – 788. mál.

Almennar athugasemdir

Frumvarp um húsnæðisbætur er mjög umfangsmikið en við yfirferð þess kom ýmislegt í ljós sem þarfnast nánari skoðunar. Hér verður greint frá fyrstu viðbrögðum bandalagsins við frumvarpinu, en ÖBÍ áskilur sér rétt til þess að skila inn ítarlegri umsögn um frumvarpið og einstakar greinar þess síðar.

Fyrirkomulag stuðnings við leigjendur varðar stóran hóp örorkulífeyrisþega. Um fjórðungur þeirra, sem fær greiddar húsaleigubætur eru örorkulífeyrisþegar. Frá 2007 hefur hlutfall örorkulífeyrisþega og langveikra á leigumarkaði hækkað mun meira en annarra.

Húsaleigubætur lækkað að raungildi

Húsaleigubætur á Íslandi eru eingöngu greiddar til fólks með lágar tekjur. Upphæðir húsaleigubóta eru einnig lágar og vantar mikið upp á að þær feli í sér raunverulega kjarabót fyrir þá sem þurfa mest á þeim að halda. Lágar tekjur takmarka enn fremur mjög möguleika fólks á að festa kaup á eigin húsnæði.

Því voru vonir bundnar við að nýtt kerfi húsnæðisbóta myndi bæta hag þeirra sem eru með verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað, þ.e. leigjenda sem greiða meira en 40% af ráðstöfunartekjum sínum í kostnað vegna húsnæðis.

Aðgerðir ríkisstjórnarinnar til lækkunar höfuðstóls húsnæðisskulda náðu ekki til fólks á leigumarkaði, þó svo að efnahagshrunið hafi einnig haft veruleg áhrif á lífskjör þeirra. Húsaleiga á almennum markaði fylgir gjarnan hækkun vísitölu neysluverðs og á það einnig við um félagslegt leiguhúsnæði. Húsaleigubætur hafa hins vegar lækkað mjög að raungildi á undanförunum árum, sem ekki eru vísitölutryggðar. Frá apríl 2008 hafa grunnfjárhæðir húsaleigubóta aðeins hækkað í tvígang og samtals um 3.000 kr.

Tillaga ÖBÍ að ákvæði um hækkunir fjárhæða og viðmiða

ÖBÍ leggur áherslu á að í lögin verði sett ákvæði um að grunnfjárhæðir og frítekjumörk fyrir húsnæðisbætur fylgi hækkunum vísitölu neysluverðs. Í frumvarpinu sem hér er til umsagnar vantar mikið upp á að tekið sé á þessum þáttum. Ákvæði

frumvarpsins um árlega endurskoðun eru mjög óljós og gefa mikið svigrúm fyrir ákvörðunarvald ráðherra (sjá nánar undir umfjöllun um 15., 16. og 17. gr. frumvarpsins). ÖBÍ leggur því til að eftirfarandi ákvæði verði sett inn í frumvarpið: Grunnfjárhæð húsnæðisbóta og fjárhæðir frítekju- og eignamarka skulu í upphafi hvers árs taka breytingu í réttu hlutfalli við mismun á vísitölu neysluverðs við upphaf og lok næstliðins tólf mánaða tímabils.

Frítekjumörk, reiknistuðlar og grunnfjárhæðir í frumvarpinu eru of lágar. Frítekjumörkin fyrir einstakling skv. frumvarpinu er 2.700.000 kr. (heildarárstekjur) eða um 150.000 kr. hærri en tekjuviðmið í núverandi húsaleigubótakerfi. Þessar viðmiðanir sem og reiknistuðlar fyrir fjölda heimilismanna (sjá umfjöllun um 16. gr. frumvarpsins) þyrftu að hækka umtalsvert til að húsnæðisstuðningur við tekjulága leigjendur hækki að raungildi.

Sérstakar húsaleigubætur

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir óbreyttu fyrirkomulagi hvað varðar sérstakar húsaleigubætur. Sveitarfélögunum er því áfram í sjálfsveld sett hvort þau greiða þær eða ekki. Væntingar ÖBÍ stóðu til þess að réttur einstaklinga til sérstakra húsaleigubóta, til viðbótar við húsnæðisbætur, yrði lögfestur. Með því móti yrði tryggt jafnræði íbúa landsins óháð því í hvaða sveitarfélagi viðkomandi býr og óháð búsetuformi eða því hver leigusalinn er. Sérstakar húsaleigubætur er mikilvægur stuðningur við leigjendur sem búa við erfiðar félagslegar aðstæður og knöpp lífskjör. Ef hópur þeirra sem fær sérstakar húsaleigubætur er greindur eftir atvinnustöðu eru örorkulífeyrisþegar langsamlega stærsti hópurinn eða 37,6% samkvæmt skýrslu um útgreiðslu húsaleigubóta.¹

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

Um 1. gr. Gildissvið

Tryggingastofnun ríkisins (TR) er skv. frumvarpinu ætlað að meta hvort einstaklingur/umsækjandi búi sannarlega þar sem hann er með skráð lögheimili. Hvergi kemur fram hvernig mat TR á því hvar viðkomandi búi sannarlega eigi að fara fram.

Ákvörðunarvald um lögheimili og skráningu í sambúð er hjá Þjóðskrá Íslands skv. núgildandi lögum. Þjóðskrá er það stjórnvald sem best er til þess fallið að taka slíkar ákvarðanir. Enginn sérstakur rökstuðningur er færður fyrir því í athugasemdum frumvarpsins hvers vegna lagt er til að TR fái slíkt ákvörðunarvald. Þvert á móti er gagnrýniverð að stjórnvaldi er veitt vald til þess að leggja upp forsendur ákvörðunar og taka þær í sömu málum.

Um 2. gr. Markmið.

Ekki verður séð að markmið laganna að lækka húsnæðiskostnað hjá efnaminni leigjendum með greiðslu húsnæðisbóta náist með frumvarpi þessu og þá sérstaklega þegar litið er til stöðu lífeyrisþega og þeirra sem búa fleiri saman á heimili, sbr. töflu og umfjöllun um 15. gr. og 16. gr. frumvarpsins.

¹ Skýrsla um útgreiðslu húsaleigubóta. Höfundur Kolbeinn Stefánsson. Skýrslan var unnin fyrir samráðsnefnd um framkvæmd laga og reglugerða um húsnæðisbætur.

Útreikningur húsnæðisbóta í frumvarpinu miðast við fjölda og tekjur heimilismanna óháð aldri og fjölskyldugerð. Með því móti er komið í veg fyrir að heimili missi greiðslur við það eitt að ungmenni verði 18 ára. Hér er um að ræða skref í þá átt að gera ungmennum kleift að búa áfram í foreldrahúsum eftir 18 ára aldur, þó svo að tekjur og eignir ungmennisins komi inn í útreikning húsnæðisbóta. Dæmi eru um að heimili lágtekjufólks verði af umtalsverðum greiðslum við 18 ára aldur ungmennis. Auk viðbótar við húsaleigubætur falla aðrar greiðslur tengdar börnum niður. Slíkt getur skapað mikinn vanda hjá lágtekjufólki.²

Í núgildandi lögum um húsaleigubætur eru tekjur barna umsækjenda sem eru 20 ára og eldri meðtaldar við útreikning. Í frumvarpinu er lagt til að miða við tekjur og eignir ungmenna við 18 ára aldur, sem er afturför. Líta skal til þess flest börn eru í framhaldsskóla til 20 ára aldurs.

Um 5. gr. Tryggingastofnun ríkisins

Í umræðunni hafa vaxta- og húsaleigubætur verið sameinaðar í eitt kerfi húsnæðisbóta. Í frumvarpinu kemur fram að það verði ekki gert að svo stöddu. Því er spurt hvort ekki hafi komið til álita að húsnæðisbætur, eins og vaxtabætur, eigi að heyra undir ríkisskattstjóra.

Um 6. gr. Heimild til upplýsingaöflunar

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að húsnæðisstuðningur verði ekki greiddur fyrr en skriflegt samþykki umsækjanda um öflun upplýsinga liggi fyrir. Ekki verður séð hvers vegna slíkt ákvæði er talið nauðsynlegt þegar hægt er að ná niðurstöðu með öðrum hætti. Einfaldasta leiðin gæti verið sú að hafa útgreiðslur á hendi ríkisskattstjóra og byggja upp kerfið með sama hætti og vaxtabótakerfið.

Um 10. gr. Mánaðarlegar greiðslur húsnæðisbóta

ÖBÍ tekur undir athugasemd við 10. gr. frumvarpsins í umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um að farsælast væri að allir aðilar að húsaleigusamningi/ meðleigjendur geti valið að sækja um húsnæðisbætur, hver og einn fyrir sig. Það getur skapað margvísleg vandamál ef einn aðili á að skipta húsnæðisbótum á milli meðleigjenda.

Enn fremur er sanngjarnt og eðlilegt að hver og einn geti valið að vera metinn út frá sínum eigin en ekki samanlögðum tekjum.

Um 11. gr. Skilyrði húsnæðisbóta

ÖBÍ leggur til þá breytingu á frumvarpinu að meðleigjendur eigi val um að sækja um hver í sínu lagi. Með því móti er réttur einstaklingsins virtur og sú ábyrgð er ekki lögð á umsækjendur að nauðsynlegar upplýsingar frá meðleigjendum liggi fyrir hverju sinni.

² Í skýrslu ÖBÍ *Virkt samfélag* er lagt til að heimilisuppbót skv. lögum um félagslega aðstoð verði greidd áfram til lífeyrisþega ef ungmenni 18-21 ára býr á heimilinu og er með tekjur undir ákveðnu tekjubili. Dæmi eru um að ungmenni flytji að heiman við 18 ára aldur til að foreldri missi ekki heimilisuppbót og hefur það einnig leitt til þess að ungt fólk hverfi frá námi. http://www.obi.is/media/utgafa/Virkt-samfelag_net.pdf

ÖBÍ tekur undir athugasemdir í umsögn Leigjendaaðstoðarinnar við c) lið ákvæðisins. Í hópi lífeyrispega eru ófáir einstaklingar sem búa einir og leigja herbergi, þar sem þeir hafa einfaldlega ekki efni á öðru húsnæði. Vandséð er hvers vegna þessi hópur er undanskilinn rétti til húsnæðisbóta, auk þess sem það er í ósamræmi við markmið laganna um að lækka húsnæðiskostnað til efnaminni leigjenda. Húsnæðisbætur til þessa hóps gætu verið lægri, enda ódýrara að leigja herbergi en íbúð.

Jákvætt er að taka út skilyrði um að skyldleiki leigusala og leigjenda geti komið í veg fyrir að leigjandi geti átt rétt á húsnæðisbótum.

Um 12. gr. Undanþága frá skilyrðum um búsetu

Jákvætt er að fallið er frá skilyrði um að nám sé stundað í öðru sveitarfélagi og að undanþágur frá skilyrðum um búsetu sem fram koma undir lið a), b) og c) séu lögfestar.

Í 2. mgr. ákvæðisins er ennfremur að finna jákvæða breytingu frá núgildandi lögum, um að foreldrar eða forsjáraðilar, sem ekki búa saman, geti átt rétt á húsnæðisbótum vegna barns, að uppfylltum skilyrðum um lágmarkstíma á ári. Mikilvægt er að koma til móts við foreldra sem hafa farið á mis við húsnæðisstuðning sökum þess að lögheimili barns er skráð hjá hinu foreldrinu.

Um 15. gr. og 16. gr. Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta og skerðing þeirra vegna tekna

Í skýrslu vinnuhóps um húsnæðisbætur á vegum velferðarráðuneytisins er meðal annars að finna reiknistuðla, sem sýna hvernig húsnæðiskostnaður þróast með fjölda heimilismanna. Við gerð stuðlanna nýtti vinnuhópurinn samræmda skilgreiningu Eurostat á heildarhúsnæðiskostnaði og gögn úr lífshagfarannsókn Hagstofu Íslands. Í athugasemdum við frumvarpið kemur fram að „lagt er til að húsnæðisbætur taki mið af þeim stuðlum“, þ.e. ofangreindum stuðlum úr skýrslu vinnuhópsins. Stuðlarnir í frumvarpinu fyrir heimili með fleiri en einn einstakling eru hins vegar lægri en stuðlarnir sem vinnuhópurinn reiknaði út. Í töflu 1. er að finna samanburð á stuðlunum:

Tafla 1. Samanburður á stuðlum í skýrslu vinnuhóps og frumvarpinu

	Vinnuhópur um húsnæðisbætur		Frumvarp um húsnæðisbætur		
Fjöldi heimilismanna	Stuðull	Breyting	Stuðull	Breyting	Stuðull í frumvarpinu er lækkaður um:
1	1		1		-
2	1,4	0,4	1,2	0,2	0,2
3	1,7	0,3	1,45	0,25	0,25
4	2,0	0,3	1,65	0,2	0,35
5	2,1	0,1	1,75	0,1	0,35
6 eða fleiri	2,2	0,1	-	-	0,45

Sökum þess að grunnfjárhæðir húsnæðisbóta eru margfaldaðar með stuðlunum, verða lægri stuðlar til þess að tekjuskurðing er mun meiri en ella, þ.e. hjá öllum

heimilum með fleiri heimilismenn en einn. Í athugasemdum við 15. gr. frumvarpsins segir að ástæðan fyrir því að ekki þótti fært að fara að öllu leyti eftir stuðlunum í skýrslu vinnuhópsins sé að lögð hafi verið áhersla á að jafna stuðning við leigjendur við húsnæðisstuðning í vaxtabótakerfinu. Með því móti er jafnað niður á við og kemur það verr niður á fjölmennari heimilum.

Reiknistuðlar húsnæðisbóta, sem vinnuhópur um húsnæðisbætur lagði fram, byggja á útreikningum á kostnaðarþróun heimila eftir fjölda heimilismanna. Í frumvarpinu er hins vegar ekki varpað ljósi á það út frá hvaða útreikningum stuðlaðir eru útbúnir eða ákvarðaðir eða hvaða gögn liggja hér að baki. ÖBÍ hefur síðustu mánuði ítrekað óskað svara hjá velferðarráðuneytinu við spurningum um útreikninga og gögn að baki stuðlunum, án árangurs.

Mjög lítill munur er á stuðlum fyrir einstakling (1) og þar sem tveir eru í heimili (1,2). Kostnaðarauki vegna húsnæðis fyrir tvo einstaklinga umfram einn er meiri en 0,2, sbr. útreikninga vinnuhópsins. Af þessu leiðir að hjón eða sambýlisfólk hafa ekki hag af því að búa saman. Tekjuskerðingar hefjast er heildartekjur tveggja eru einungis 20% hærri en heildartekjur einstaklings. Útfærsla í frumvarpinu veldur því að stuðullinn hækkar mjög lítið við hvern viðbótar heimilismann. Til að mynda er stuðullinn fyrir fjóra heimilismenn einungis 1,65 eða 0,65 hærri en fyrir einstakling.

Til að koma til móts við hlutfallslega hærri húsnæðiskostnað heimilis þegar fleiri búa saman þarf því að hækka stuðlana fyrir fjölda heimilismanna umfram einn, sbr. útreikninga vinnuhóps um húsnæðisbætur.

Frítækjumörk of lág

Frítækjumörk skv. frumvarpinu eru einfaldlega of lág til að ná markmiði laganna skv. 2. gr. þ.e. að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta. Í raun bætir frumvarpið litlu við húsnæðisstuðning þess hóps sem því er ætlað að ná til og því minna eftir því sem fjölskyldumeðlimirnir eru fleiri, sbr. dæmin hér að neðan.

Dæmi 1. Einstaklingur, barnlaus

Lífeyrisþegi sem býr einn og er ekki með neinar aðrar tekjur en lífeyrisgreiðslur frá TR (tekjur við framfærsluviðmið³) myndi fá 30.491 kr. á mánuði í húsnæðisbætur. Húsnæðisstuðningur myndi hækka úr 22.000 kr. í 30.491 kr. eða um **8.491 kr.** á mánuði.

Dæmi 2. Hjón – bæði lífeyrisþegar

Hjón bæði lífeyrisþegar og með engar aðrar tekjur en lífeyrisgreiðslur frá TR (tekjur við framfærsluviðmið⁴) myndu fá 26.939 kr. á mánuði í húsnæðisbætur. Húsnæðisstuðningur myndi hækka úr 22.000 kr. í 26.939 kr. eða um **4.939 kr.** á mánuði.

Dæmi 3. Einstætt foreldri, lífeyrisþegi, með eitt barn undir 18 ára aldri

³ Heildarárstekjur með desember- og orlofsuppbót væri 2.775.919 kr. (fyrir skatt).

⁴ Samanlagðar heildartekjur hjóna bæði með lífeyri frá TR og engar aðrar tekjur eru 4.771.453 kr. með desember- og orlofsuppbót (fyrir skatt).

Lífeyrisþegi sem býr með barni sínu og er ekki með neinar aðrar tekjur en lífeyrisgreiðslur frá TR (tekjur við framfærsluviðmið) myndi fá 37.200 kr. á mánuði í húsnæðisbætur. Húsnæðisstuðningur myndi hækka úr 36.000⁵ kr. eða um **1.200 kr.** á mánuði.

Dæmi 4. Einstætt foreldri, lífeyrisþegi, með tvö börn undir 18 ára aldri

Lífeyrisþegi sem býr með börnum sínum og er ekki með neinar aðrar tekjur en lífeyrisgreiðslur frá TR (tekjur við framfærsluviðmið) myndi fá 44.950 kr. á mánuði í húsnæðisbætur. Húsnæðisstuðningur myndi hækka úr 44.500⁶ kr. eða um **450 kr.** á mánuði.

Dæmi 5. Einstætt foreldri, lífeyrisþegi, með þrjú börn undir 18 ára aldri

Lífeyrisþegi sem býr með börnum sínum og er ekki með neinar aðrar tekjur en lífeyrisgreiðslur frá TR (tekjur við framfærsluviðmið) myndi fá 51.520 kr. á mánuði í húsnæðisbætur. Húsnæðisstuðningur myndi hækka úr 50.000⁷ kr. eða um **1.520 kr.** á mánuði.

Í dæmum 3 til 5 fær einstætt foreldri hámarkshúsnæðisbætur, en þessi hópur fær minnst út úr breytingunum af þeim dæmum sem hér eru tekin. Með þessu er ekki komið til móts við einstæða foreldra á leigumarkaði, sem eru með lágar tekjur.

Frítekjumörkin eru vel undir lágmarkslaunum sem samið var um á árinu 2015. Ef taka ætti mið af umsömdum lágmarkslaunum þyrfti frítekjumark fyrir einstakling að vera 3.120.000 kr. fyrir árið 2016 að viðbættum orlofs- og desemberuppbótum. Frítekjumörkin eru enn fremur það lág að lífeyrisþegar, sem eru eingöngu með lífeyri almannatrygginga sér til framfærslu, myndu fá skertar húsnæðisbætur.

Breytt tekjuhugtak leiðir til skerðinga hjá lífeyrisþegum

Ljóst er að sú breyting að allar skattskyldar tekjur heimilismanna 18 ára og eldri teljist til tekna og hafi áhrif á útreikning húsnæðisbóta mun koma illa við marga lífeyrisþega. Í frumvarpinu er sú breyting rökstudd með því að aðrar greiðslur opinberra kerfa sem ætlaðar eru til framfærslu teljist til tekna (s.s. atvinnuleysisbætur og fjárhagsaðstoð sveitarfélaga) og að breytingin sé gerð til að gæta jafnræðis.

Ofangreind breyting mun leiða til þess að tekjur skerða grunnfjárhæðir húsnæðisbóta til lífeyrisþega á leigumarkaði, sbr. dæmin hér að ofan, einnig þeirra sem eru með tekjur við framfærsluviðmið TR. Rannsóknir sýna að kjör þessa hóps eru oft á tíðum mjög bágborin og því mun þessi breyting koma illa við hópinn. Hér er enn og aftur jafnað niður á við. Í stað þess að finna leiðir til að efla stuðning við einstaklinga og fjölskyldur sem þurfa að treysta á atvinnuleysisbætur eða fjárhagsaðstoð sveitarfélaga sér til framfærslu og eru á leigumarkaði, eru tekjutengingar auknar hjá lífeyrisþegum með þeim formerkjum að gæta jafnræðis þessara hópa. Í því sambandi er rétt að geta þess að staða þessara hópa er um margt ólík. Annars vegar er um að

⁵ Inni í þessari tölu eru 22.000 kr. húsaleigubætur og 14.000 kr. viðbót vegna fyrsta barns.

⁶ Inni í þessari tölu eru 22.000 kr. húsaleigubætur og 14.000 kr. viðbót vegna fyrsta barns og 8.500 kr. viðbót vegna annars barns.

⁷ Inni í þessari tölu eru 22.000 kr. húsaleigubætur og 14.000 kr. viðbót vegna fyrsta barns og 8.500 kr. viðbót vegna annars barns og 5.500 kr. viðbót vegna þriðja barns.

ræða úrræði sem er ætlað að vera tímabundin (s.s. atvinnuleysisbætur) og tímabundin neyðarúrræði (fjárhagsaðstoð sveitarfélaga) Hins vegar er um að ræða lífeyrisþega sem eru með framfærslu til lengri tíma, sem vegna aldurs eða afleiðinga sjúkdóma og slysa eru utan vinnumarkaðar eða með lágar atvinnutekjur.

Lokaorð

Mikilvægt er að húsnæðisstuðningur við tekjulága leigjendur sé aukinn verulega í ljósi aðstæðna á leigumarkaði. Á meðan húsaleiga hefur hækkað verulega undanfarin ár, hafa húsaleigubætur lækkað umtalsvert að raungildi. Því er brýnt að kveðið sé skýrt á um í lögum að húsnæðisstuðningur hækki reglulega í samræmi við hækkun vísitölu neysluverðs, til að tryggja hag tekjulágra einstaklinga á leigumarkaði.

Einnig þarf að hækka reiknistuðla og frítekjumörk frumvarpsins, svo það nái þeim tilgangi að lækka húsnæðiskostnað hjá tekjulágum leigjendum og á það sérstaklega við um heimili með fleiri en einum.

Í þessari umsögn hefur aðeins verið dregið á fáeinum álitamálum sem upp hafa komið við yfirferð frumvarpsins. ÖBÍ áskilur sér því rétt til að senda inn aðra og ítarlegri umsögn síðar.

Ekkert um okkur án okkar.

Með vinsemd og virðingu,



Ellen Calmon
Formaður ÖBÍ