

Alþingi
Erindi nr. P 122/1986
komudagur 24.4.1988

Alþingi,
Félagsmálasvið Þórshamri,
Félagsmálanefnd Alþingis.

Undirritaður sendir hér með háttvirtum nefndamönnum í Félagsmálanefnd Alþingis eftirfarandi, í tilefni af því frumvarpi til laga um húsnæðismál sem nú liggur fyrir 122. löggjafarþingi og er til þinglegrar meðferðar hjá Félagsmálanefnd.

NÝ HÚSNÆÐISLÖG?

Fyrri ástand í húsnæðismálum.

Húsnæði er mjög dýrt á Íslandi. Vegna veðurálags, kulda og jarðskjálftahættu þurfum við Íslendingar að byggja vönduð og dýr hús. Reynslan hefur verið sú að flestir vilja búa í eigin húsnæði m.a. vegna þess hversu leigumarkaðurinn hefur verið ótraustur undanfarna áratugi. Margir vildu gjarnan leigja sér húsnæði og nota fé sitt í annað en íbúðakaup ef húsaleigumarkaðurinn væri hér í líkingu við það sem t.d. gerist á hinum Norðurlöndunum. Þar þarf fólk ekki að hafa áhyggjur af því að hrekjast með börn sín og buru á milli leiguíbúða eins og reyndin hefur verið hérlendis. Fyrir flesta er það ein stærsta fjárfesting ævinnar að festa kaup á eigin íbúð. Þeir sem komnir eru til vits og ára vita að gjörbreyting hefur orðið á kaupgetu eftir að verðtrygging var tekin upp árið 1980. Áður en verðtryggingin kom til gat fólk steipt sér út í íbúðarkaup án þess að leggja fjármál sín ýkja mikið niður fyrir sér. Aðalmálið á þeim árum var að geta útvegað nógu há lán bæði úr banka-, lífeyris- og húsnæðiskerfinu. Að fá hátt lán var ígildi happdrættisvinnings. Eftirleikurinn snerist svo um að velta lánunum á undan sér með eilífum framlengingum og einn daginn var verðbólgan búin að þurrka upp skuldinar. Um það leyti sem verðtrygging var tekin upp var banka- og lífeyriskerfið að verða gjaldþrota. Eðlilega tók nokkurn tíma að átta sig á eðli verðtryggingar bæði fyrir þá sem stóðu í rekstri og íbúðakaupum. Mjög margir sem komu sér upp húsnæði á fyrstu árum verðtryggingarinnar urðu illa úti. Það sama gerðist þegar visitölutrygging launa var afnumin árið 1983. Við þá aðgerð urðu margir eignalausir og gjaldþrota og hafa sumir þeirra ekki náð sér fjárhagslega enn í dag og munu ef til vill aldrei gera.

Núverandi ástand hérlendis og í helstu nágrannalöndum:

Það er því verulega breytt mynd sem blasir við hinni ungu kynslóð sem nú er að byrja búskap. Þar hefur samt sem áður orðið sú ánægjulega breyting á, að húsbrefakerfið hefur knúið fólk til að leggja fjármál sín niður fyrir sér, áður en lagt er í íbúðakaup eða byggingu. Ennfremur hefur bankakerfið tekið við sér og býður viðskiptavinum sínum upp á persónulega fjármálaráðgjöf, greiðsludreifingu o.m.fl. Og eru þá húsnæðismál og peningamál íbúðakaupenda og byggjenda ekki í góðu lagi? Nei, því miður vantar enn töluvert á það. Ef við Íslendingar berum okkur saman við hin Norðurlöndin og önnur þau lönd í Vestur Evrópu sem við viljum standa jafnfætis, þá þurfum við að gera betur í fyrirgreiðslu við íbúðakaupendur.

Frumvarp um húsnæðismál:

Páll Pétursson félagsmálaráðherra á heiður skilinn fyrir margvíslegar aðgerðir til aðstoðar þeim sem lent hafa í erfiðleikum vegna húsnæðiskaupa og góðan vilja til að bæta hag íbúðakaupenda og leigjenda. Í því skyni m. a. hefur hann lagt fram frumvarp á Alþingi um endurskoðun húsnæðismála í heild sinni. Frumvarpið ber þess glögg merki að vera eingöngu samið af stjórnendum og starfsmönnum núverandi húsnæðiskerfis, ráðuneyta og sveitarfélaga. Þeir hafa fallið í þá slæmu gryfju að horfa um of á gamla kerfið. Við fljótlega skoðun virðist breytingin ekki önnur en sú að það sem nú heitir í dag Húsnæðisstofnun ríkisins, skuli framvegis heita Íbúðalánasjóður og að það sem nú heitir félagslegt lán heiti í framtíðinni viðbótarlán.

Kostir frumvarpsins:

Við nákvæmari skoðun á frumvarpinu sjást svo þau atriði sem horfa til framfara og sparnaðar. Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir að fækka húsnæðislánasjóðum úr þremur í einn og að hætta eigi að niðurgreiða vexti í húsnæðiskerfinu en jafna þess í stað hlut fólks heildstætt í gegnum vaxtabótakerfi skv. tekjuskattslögum. Þá munu sveitarfélög losna við margar af núverandi skyldum sínum í félagslega húsnæðiskerfinu sem eru að sliga þau mörg hver. Aukin áhersla er lögð á að sveitarfélög fylgist með þörf fyrir leiguhúsnæði og stuðli að nægu framboði á þeim. Vegna þess má vonandi búast við auknu framboði á leiguhúsnæði til þeirra, sem ekki hafa tök á kaupa eigið húsnæði. Þar með eykst félagslegt öryggi þess hóps og er það lofsvert. Sett verður upp kærufélag húsnæðismála. Sjálfstæð lög verða sett um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Gallar frumvarpsins.

Sem fyrr á að draga línu við einhver ákveðin tekjumörk og sagt: Þeir sem eru undir þessum tekjumörkum eiga að fá lánað 90% af kaupverði. Þeir sem eru yfir þessum dularfullu tekjumörkum eiga að geta látið sér nægja 65-70% lánshlutfall. Sá er þetta ritar hefur í nær tvo áratugi reynt að koma auga á rökin fyrir þessum skörpu skilum á opinberri húsnæðisfyrirgreiðslu og er engu nær. Þessi skipting er fráleit og hefur alla tíð verið fráleit. Stór hluti þeirra sem hafa verið yfir tekjumörkunum hafa heldur ekki getað fengið fyrirgreiðslu í húsnæðiskerfinu vegna þess að þeir hafa ekki átt til þau 30-35% af kaupverði sem þar er krafist. Þessum hópi, sem fer stækkandi, hefur alla tíð verið úthýst úr báðum kerfunum sem er algerlega óþolandi misrétti. Það frumvarp, sem nú liggur fyrir Alþingi, gerir ráð fyrir að þessi mismunun haldist óbreytt áfram. Það er líka tímasekkja að það skuli eiga að vera sveitarfélögin sem ákveði hverjir eiga að fá viðbótarlán og skuli það fara eftir stefnu sveitarfélagsins í húsnæðismálum. Það er ekki í anda jafnræðisreglu stjórnarskrárinnar að fólk í nákvæmlega sömu sporum fái mismunandi opinbera fyrirgreiðslu eftir því hvar það býr á landinu. Réttara væri að sveitarfélögin hefðu það hlutverk að greiða götu þeirra félaga og félagasamtaka sem byggja vilja leiguhúsnæði, reka leiguhúsnæði fyrir eigin reikning, annast ráðgjöf og annað ekki. Starfsfólk bankastofnana, sem hefur það hlutverk að meta greiðslugetu fólks í húsnæðiskerfinu, getur að sjálfsgöðu einnig metið hverjir eiga rétt á allt að 90% lánshlutfalli, eftir reglum sem um það giltu, án þess að sveitarfélögin þurfi að koma þar nærri enda á ekki að líta á þetta fólk sem sveitarómaga.

Alvarlegasti gallinn á húsnæðisfrumvarpinu, og hann er mjög alvarlegur, er að ekki skuli eiga að hækka almennt láns hlutfall húsbrefta úr 65% af kaupverði og 70% til þeirra sem eru að kaupa í fyrsta sinn. **Á hinum Norðurlöndunum og víða í Vestur-Evrópu geta almennir íbúðakaupendur fengið a. m. k. 80% lánaþyrirgreiðslu á u.þ.b. 5% vöxtum til 25 ára og sums staðar óverðtryggt.** Og þar stendur hnífurinn í kúnni. Ef við Íslendingar ætlum að halda héraendis því unga og hæfileikaríka fólki sem við eigum, og fá þá aftur heim sem nema erlendis, verðum við hafa hér sambærilega fyrirgreiðslu í húsnæðismálum og gerist í nágrannalöndunum. Sá sem þetta ritar þekkir ungt menntafólk sem lokið hefur framhaldsnámi í nágrannalöndunum en ætlar ekki að koma heim aftur nema svo verði. Aðeins hluti þeirra sem eru að koma sér upp börnum og búi, eiga til 30% af kaupverði til að kaupa sína fyrstu íbúð. Og aðeins hluti þeirra sem þurfa að stækka við sig eiga þau 35% af kaupverði sem áskilin eru. Þetta vandamál hefur í marga áratugi verið leyst með því að fólk hefur tekið lífeyrissjóðslán og bankalán á vöxtum sem nær ekkert barnafólk hefur efni á að greiða til viðbótar við verðtryggingu. Við það bætist að bankakerfið hefur verið mjög tregt til axla þjóðfélagslegar skyldur sínar og lækka vexti og að lengja lánstíma nema út á veðtryggingar sem eru innan við 50-60% af markaðsvirði íbúða, en á því veðbili eru að sjálfsgöðu húsbrefalán. En eins og menn vita er lengd lánstíma ásamt hæfilegum vöxtum það sem skilur á milli feigs og ófeigs í íbúðakaupum. Hér er rétt að nefna að 5,1% vextir eins og nú eru á húsbrefalánum tvöfalda óhreyfðan höfuðstól láns á u.þ.b. 14 árum ef vextirnir bætast við höfuðstólinn árlega. 10% vextir, eins og margir greiða nú af bankalánum sínum, tvöfalda óhreyfðan höfuðstól á rúmum 6 árum ef vextirnir bætast við höfuðstólinn árlega. Öllum má því ljóst vera að 10% vextir eru okurvextir sem ættu ekki að þekkjast vegna húsnæðisöflunar.

Afleiðingar erfiðleika við öflun húsnæðis:

Og hverjar eru svo afleiðingarnar af núverandi ástandi? Jú, við Íslendingar vinnum óskaplega langan vinnudag og erum enn svo frumstæðir að þykja það manndómsmerki. Um 40% af hjónaböndum lýkur með skilnaði og hér skal fullyrt að ein algengasta orsökina eru fjárhagsörðugleikar vegna öflunar húsnæðis. Agavandamál í skólakerfinu eru mikil og fara vaxandi. Á hverju ári koma hópar úppalinnna barna inn í skólakerfið. Meðal annars vegna húsnæðiskaupa vinna foreldrarnir mykranna milli til að ná endum saman og þeir hafa hreinlega ekki orku eða tíma til að sinna börnum sínum eins þeir vildu. Þeir ná ekki að vera þær fyrirmyndir, félagar og trúnaðarvinir barna sinna og unglunga sem nauðsynlegt er hverju barni til að ná eðlilegum þroska. Íslensk ungmenni byrja skammarlega ung að neyta áfengis og vímuefnavandinn verður æ skelfilegri. Enn má nefna gífurlegan, og sívaxandi, kostnað heilbrigðiskerfisins vegna sjúkdóma sem eru bein afleiðing af þessari vinnuþrælkun landsmanna sem að mjög stórum hluta er vegna öflunar húsnæðis.

Hvað er til ráða?

Það er mjög sjaldgæft að alþingismönnum gefist tækifæri að bæta hag stórs hluta landsmanna eins og verður ef þeir bera gæfu til að hækka almennt lánshlutfall húsbréfa í 80%. Enn sjaldgæfara er, eins og í þessu tilfelli, að það kosti ríkissjóð nær ekkert fé. Félagsmálaráðherra hefur sjálfur bent á góða reynslu af hækkuðum lánshlutfalli úr 65% í 70% til þeirra sem eru að kaupa í fyrsta sinn. Hins vegar hefur hann lýst nokkrum áhyggjum, í þessu sambandi, vegna reynslu af 100% lánshlutfalli í félagslega húsnæðiskerfinu sem nú er. Þetta er þó ekkert sambærilegt því að ein af forsendunum í núverandi húsbrefakerfi er að lántakendur megi ekki hafa meiri greiðslubyrði af öflun húsnæðis en 18% af heildarlaunum. Hins vegar er það forsenda í núverandi félagslega húsnæðiskerfinu að lántakendur megi hafa greiðslubyrði allt að 28% af heildarlaunum. Það er auðvitað fráleitt að þeir sem lægst hafa launin geti haft 10% hærri greiðslugetu en hinir launahærri og það er augljóst að þetta er aðalástæða þess að íbúðir þeirra sem fengið hafa 100% lánshlutfall, hafa endað á nauðungaruppboði. Hin meginástæðan er að ekki er ráðlegt að lána svo mikið enda er réttilega í húsnæðisfrumvarpinu gert ráð fyrir að hámarkið verði 90%. **Eins og áður var vikið að er hér lagt til að lánafyrirgreiðsla hlaupi á heilum prósentum frá 80% til 90% eftir aðstæðum hvers og eins. Samhliða þessu þarf að hækka hámark húsbréfa úr 6,1 miljónum í 7,5 miljónir króna vegna kaupa á notuðu húsnæði og hækka hámarkið sömuleiðis úr 7,3 miljónum í 8,5 miljónir króna vegna nýbygginga.** Til að koma í veg fyrir að þessi breyting valdi þenslu í þjóðfélaginu þarf svo að beina því til banka- og fjármálastofnana að lánafyrirgreiðsla til einstaklinga verði fyrst og síðast ákveðin á grundvelli greiðslugetu hvers og eins, en ekki á því hvaða lánsveð eða ábyrðarmenn þeir geti útvegað.

Aðeins á að vera eitt húsnæðiskerfi fyrir alla iandsmenn sem hyggja á íbúðakaup eða byggingu. Það er húsbrefakerfið með stighækkandi lánsprósentu eftir hag hvers og eins og vaxtakjör eiga að vera þau sö mu fyrir alla. Leiðréttingar þar á, vegna félagslegra aðstæðna, eiga að gerast í gegnum vaxtabótakerfið.

Stefna þarf að því að bankakerfið taki við húsbrefakerfinu. Áður en það er ráðlegt þarf tvennt að gerast. Í fyrsta lagi að nægt framboð sé á tryggu leiguhúsnæði fyrir þá sem ekki geta, eða vilja, kaupa sér eigið húsnæði. Í öðru lagi að bankakerfið veiti lægst launuðu íbúðakaupendunum sambærilega þjónustu og hinum hærra launuðu.

Undirritaður skorar á félagsmálaráðherra og aðra alþingismenn að hækka almennt lánshlutfall í húsbrefakerfinu í 80% af kaupverði, hliðstætt við það sem gerist í nágrannalöndum okkar, og bæta þannig hag tugþúsunda Íslendinga til langrar framtíðar.

Allra virðingarfyllst,

Viggó Jørgensson

Viggó Jørgensson,
löggiltur fasteignasali,
Breiðagerði 23,
Reykjavík.