



**Umsögn Samtaka leigjenda á Íslandi varðandi Þingskjal 836 — 484.**

Samtökin gagnrýna stjórnvöld fyrir að hafa, allt frá bankahruni, einbeitt sér að úrræðum og lausnum fyrir fasteignaeigendur en hafa ekki komið með nein úrræði fyrir leigjendur. Sem dæmi hafa fasteignaeigendur fengið „auka“ vaxtabætur óháð tekjum allt frá bankahruni á meðan húsaleigubætur hafa staðið í stað. Þá hafa fasteignaeigendur fengið að „frysta“ lán sín í allt að þrjú ár án þess að greiða krónu í húsnæðiskostnað, en á meðan hafa leigjendur þurft að greiða mjög háa leigu.

Þrátt fyrir að stjórnvöld hafi sýnt leigjendum þessa ósanngirni og ójafnræði þegar kemur að úrræðum og lausnum vilja Samtök leigjenda á Íslandi (SLÍ) engu að síður koma með athugasemdir við núverandi tillögur ásamt því að hvetja stjórnvöld til að bregðast við áskorun SLÍ um að jafna hlut leigjenda þegar kemur að úrræðum og lausnum fyrir fólk á fasteignamarkaði (kaup / leiga).

Samtökin tjá sig lítið um niðurfellinguna á höfuðstólum lána, nema þegar kemur að upphæðinni. Þarna er verið að setja 80 milljarða í niðurfellingu þar sem ríkir mikil óvissa um árangur. Samtökin telja að þessir 80-140 milljarðar mættu nýtast betur til að hefja uppbyggingu á leigumarkaði þar sem markmiðið væri að bjóða upp á húsnæði sem uppfyllir lágmarksþarfir fyrir „viðráðanlegt“ verð. Viðráðanlegt verð er skilgreint sem 25% af lágsta launataxtanum í landinu.

**Aukaálag á húsaleigubætur óháð tekjum**

Samtökin leggja til að leigjendur fái „aukaálag“ ofan á húsaleigubætur, sem yrði óháð tekjum. Þessar „auka“ húsaleigubætur eiga að vera sambærilegar þeim sem fasteignaeigendur fengu og hafa fengið tímabundið frá árinu 2009. SLÍ leggja til að þessar „auka“ húsaleigubætur verði reiknaðar aftur í tímann, frá árinu 2009 eða á sama tíma og fasteignaeigendur fengu sínar „auka“ vaxtabætur.

## Niðurfelling / leiðrétting á leigugreiðslum

Samtökin leggja einnig til að svokölluð „niðurfelling“ eða „leiðrétting“ sem fasteignaeigendur virðast vera að fá með þessari tillögu, að leigjendur fái sambærilega niðurfellingu á leigugreiðslum í formi skattafsláttar (ofan á séreignarsparnaðarúrræðið). Það er ótækt og ósanngjarnnt að stjórnvöld geri upp á milli fasteignaeigenda og leigjenda með þessum hætti þegar kemur að lausnum og úrræðum og hvetja samtökin stjórnvöld til þess að gæta fyllsta jafnræðis og sanngirnis .

## Athugasemd varðandi séreignasparnað og tekjuhópa

Samkvæmt útgefni 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. En það er sú upphæð sem einstaklingur þarf að hafa til þess að geta nýtt sér séreignasparnaðarúrræðið til fulls. Það má því segja að hér geti ekki nema 35% landsmanna nýtt sér þetta séreignasparnaðarúrræði til fulls og líklega fáir í þeim hóp sem eru leigjendur.

Þetta úrræði nýtist illa þegar kemur að lægstu tekjuhópunum í landinu og hvetja Samtökin til þess að hér komi inn fleiri lausnir fyrir þann hóp.

Tafla 1 : Nýting séreignasparnaðar miðað við tekjur

	Heildarlaun á mánuði	Árlegur sparnaður	Sparnaður á hverju ári				Samtals	Mismunur
			2014	2015	2016	2017		
	200.000	144.000	72.000	144.000	144.000	144.000	504.000	-996.000
	300.000	216.000	108.000	216.000	216.000	216.000	756.000	-744.000
	400.000	288.000	144.000	288.000	288.000	288.000	1.008.000	-492.000
	500.000	360.000	180.000	360.000	360.000	360.000	1.260.000	-240.000
	595.238	428.571	214.286	428.571	428.571	428.571	1.500.000	0
	600.000	432.000	216.000	432.000	432.000	432.000	1.512.000	12.000
	700.000	504.000	252.000	504.000	504.000	504.000	1.764.000	264.000

Tillaga ríkisstjórnarinnar gerir ekki greinarmun á hámarki á skattlausum sparnaði hjá einstaklingi eða hjónum. Hjón, sem jafnvel eru með börn, þurfa stærra húsnæði heldur en einstaklingur og því væri æskilegt að hjón mættu nýta sér séreignarsparnað beggja (2\*1,5 milljón) á móti einstakling (1\*1,5 milljón). Tillögur sem hafa komið fram um að breyta húsnæðisbótakerfinu taka mið af „fjölda íbúa“ í hverri íbúð og þessi tillaga ætti ekki að vera undanskilin þeirri hugsun.

## Athugasemd við hámark upphæðar (1,5 milljón)

Samtökin gera athugasemd við hámark upphæðar sem er 1,5 milljón. Ef fólk þarf að fjármagna kaup á húsnæði er almenna reglan sú að lánveitandi lánar 80% af fasteignaverði. Kaupandi þarf því að eiga fyrir 20% útborgun ásamt lántökukostnaði og stimpilgjöldum. Taflan hér að neðan sýnir hve mikið þarf að greiða í útborgun á fasteign miðað við meðalverð í fjölbýli í Reykjavík samkv. Þjóðskrá.

Tafla 2 : Meðalverð á íbúðum í fjölbýlishúsi í Reykjavík samkvæmt Þjóðskrá í janúar 2014

Eingar eru í Milljónum króna	Verð	Útborgun	Stimpilgjald	Sparnaður	Mismunur
<b>Meðalverð á 2 herbergja íbúð</b>	20,5	4,1	0,2	1,5	-2,8
<b>Meðalverð á 3 herbergja íbúð</b>	25,1	5,0	0,2	1,5	-3,7
<b>Meðalverð á 4 herbergja íbúð</b>	28,5	5,7	0,2	1,5	-4,4
<b>Meðalverð á 5 herbergja íbúð</b>	35,8	7,2	0,3	1,5	-6,0

Miðað við töfluna hér að ofan er lágmarksútborgun hjá einstaklingi sem kaupir sér tveggja herbergja íbúð um 4,1 milljónir króna. Vegna veikingar krónu og hækkunar á verðlagi hefur svigrúm til sparnaðar hjá fólki verið frekar lítið og því má áætla að fáir einstaklingar muni nýta sér þetta úrræði í þessari mynd. Samtökin leggja til að þetta hámark fari úr 1,5 milljónum upp í 4,1 milljón miðað við einstakling, 6 milljónir á hjón og 7,2 milljónir miðað við hjón með barn/börn.

## Niðurlag

Markmiðið virðist vera með þessu frumvarpi að hjálpa leigjendum til þess að kaupa sér íbúð. Í raun má segja þegar á heildina er lítið að tillögurnar / frumvarpið hjálpa leigjendum ekkert á meðan þeir eru á leigumarkaðinum og takmarkað þegar kemur að því að hjálpa leigjendum að fjármagna kaup á íbúð. Tafla 1 og Tafla 2 sýna vandamálið í hnotskurn, þ.e. annarsvegar er hámark sparnaðar of lágt til þess að það geti nýst til útborgunar á íbúð og hinsvegar þurfa launin að vera tæp 600 þúsund til þess að hægt sé að nýta sér þetta úrræði til fulls. Úrræðið nær ekki til 65% þjóðarinnar þar sem að sá hluti er með lægri laun miðað við launaskýrslu sem PwC gaf úr í mars 2014. Þá efast Samtökin um að niðurfellingin / leiðréttingin muni skila tilætluðum árangri þar sem verðbólga og verðtrygging muni „éta upp“ þessa leiðréttingu / niðurfellingu rétt eins og gerðist með svokallaða „110% leið“.

Þar sem Samtökin hafa sýnt fram á þessi aðgerð muni ekki skila tilætluðum árangri spyrja þau sig einnig að því hvort að markmiðið með þessum aðgerðum sé að flækja málin enn frekar, þegar kemur að því að „festa verðtrygginguna í sessi“ því með þessum lögum verður nánast ógerlegt að afnema verðtrygginguna sem margir vilja meina að sé „ólögleg svikamylla“.