

Velferðarnefnd Alþingis

Nefndasviði, Austurstræti 8 – 10

150 Reykjavík

Reykjavík, 19. júní 2020.

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), 926. mál á 150. löggjafarþingi.**

Bandalag háskólamanna (BHM) hefur fengið til umsagnar frumvarp félags- og barnamálaráðherra um breytingar á lögum um húsnæðismál, þar sem lagt er til að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fái heimild til að veita hlutdeildarlán fyrstu kaupendum undir tilteknum tekjumörkum og þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði sl. fimm ár með það að markmiði að brúa eiginfjárkröfu við fyrstu íbúðarkaup fyrir þau sem þess þurfa.

Samráð var ekki haft við BHM við samningu frumvarpsins. BHM átelur þann stutta frest sem gefinn er til að veita umsögn um málið. Hér er lögð til veigamikil breyting á fjármögnun húsnæðiskaupa sem þarfnast bæði yfirlegu og greiningar svo að hægt sé að veita fullnægjandi umsögn. Sá tími hefur ekki gefist. Að því sögðu verður hér stiklað á stóru um meginatriði frumvarpsins og þær spurningar sem þau vekja.

- Ekki liggur ljóst fyrir hvort tekjuviðmið frumvarpsins þjóni tilgangi sínum.
- Meðalafborganir fasteignaláns mega ekki nema meira en 40% af ráðstöfunartekjum. Það verður að teljast hátt viðmið. Nær væri að miða við 20 – 25% ráðstöfunartekna.
- Lagt er til að lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skuli að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára. Ekki kemur fram hvers vegna lengri lán eru ekki mögulegur kostur.
- Eitt af skilyrðum fyrir veitingu hlutdeildarlána er að kaupandinn verji skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar höfuðstóls á fyrsta veðrétti. Er forsvaranlegt að skilyrða veitingu lánsins með þessum hætti? Í þessu sambandi er rétt að benda á að svokölluð tilgreind séreign er ekki ætluð til þess að greiða inn á höfuðstól húsnæðislána skv. upplýsingum frá Landsamtökum lífeyrissjóða.
- Ekki eru færð fullnægjandi rök fyrir því að 20% hlutdeildarlán auki eignarhlut við húsnæðis kaup, þótt það brúi vissulega umtalsverða fjármögnun kaupa.
- BHM bendir á nauðsyn þess að meta áhrif afborgana námslána á greiðslumat vegna umsókna um hlutdeildarlán.

Frumvarpinu er ætlað að örva markað fyrir hagkvæmar íbúðir í nýbyggingum. Skýra þarf betur orsakatengslin á milli hlutdeildarlána og byggingar nýrra hagkvæmra íbúða. Einnig er óljóst hvaða



Bandalag  
háskólamanna

gagn fyrirkomulagið gerir á landsbyggðunum. Þá skal bent á að kerfið er opið, þ.e.a.s. byggingaraðilar geta selt íbúðirnar á frjálsum markaði og því ekki tryggt að framboð hagkvæmra íbúða aukist.

Ráðherra er ætlað að útfæra viðmið, skilyrði, undanþáguheimildir og aðra matsbundna þætti í reglugerð. Ákjósanlegt hefði verið að drög að reglugerð fylgdu frumvarpinu til Alþingis þannig að betur mætti átta sig á umfangi og skilyrðum hlutdeildarlánanna.

Framlög ríkissjóðs til hlutdeildarlána verða ákveðin í fjárlögum en gert ráð fyrir að þau nemi fjórum milljörðum á ári í 10 ár. Hluti af kostnaði ríkissjóðs verður fjármagnaður með því að lækka framlög til vaxtabóta og skilja má það svo að leggja eigi vaxtabótakerfið niður.

Að síðustu skal það ítrekað að of skammur er tími gefinn til umfjöllunar um þessa viðamiklu tillögu. BHM ræður þingmönnum frá því að afgreiða frumvarpið í flýti.

Virðingarfyllt,

Þórunn Sveinbjarnardóttir, formaður BHM