



Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 24. ágúst 2020

Efni: Drög að breytingartillögum meirihluta velferðarnefndar við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), þingskjal 1662 - 926. mál.

Samtök iðnaðarins (hér eftir „samtökin“ eða „SI“) hafa tekið til umsagnar drög að breytingartillögum meirihluta velferðarnefndar við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), þingskjal 1662 - 926. mál.

Með frumvarpinu er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitt heimild til að veita hlutdeildarlán til fyrstu kaupenda undir tilteknum tekjumörkum en til þeirra teljast kaupendur sem ekki hafa átt fasteign síðastliðin fimm ár. Hlutdeildarlán hafa marga kosti og mæla samtökin eindregið með innleiðingu þeirra og vísa því til stuðning til fyrri umsagnar vegna málsins. Samtökin gera þó eftirfarandi athugasemdir vegna breytingatillagnanna sem nú liggja fyrir.

I. Aukið framboð á nýju hagkvæmu húsnæði

Tilgangur hlutdeildarlána er tvíþættur, annars vegar auðvelda fólki í tiltekinni stöðu að kaupa íbúð og hins vegar að auka hvata fyrir byggingaraðila til að byggja hagkvæmt íbúðarhúsnæði. Síðarnefnda markmiðið er í raun forsenda þess að það fyrra nái fram að ganga. Á íbúðamarkaði hefur skort verulega hagkvæm íbúðarhúsnæði og er mikilvægt að tryggja það að hlutdeildarlánin feli í sér raunverulegan hvata til byggingu slíkra eigna. Varast ber að draga úr hvatanum til nýframkvæmda með því að hverfa frá skilyrðum um að lán eru aðeins veitt vegna hagkvæms húsnæðis í nýjum eða nýlegum íbúðarhúsnæðum. Tilgangur lánanna er jú að búa til hvata til uppbyggingar húsnæðis sem skortur hefur verið á þar sem slíka hvata virðist hafa vantað til þessa.

Í drögum að breytingartillögum er lagt til að við 2. gr. frumvarpsins, sbr. d-lið, komi í stað 2. og 3. málslíðar 5. mgr. a-liðar fjórir nýir málslíðir, svohljóðandi:

Þrátt fyrir skilyrði 1. málsl. um nýbyggingu er heimilt að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum á landsbyggðinni eða íbúðum á viðkomandi svæði sem hlotið hefur nýtt fasteignanúmer í kjölfar endurbóta enda sé ástand íbúðanna þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar. (leturbr. SI)

Í skýringum við einstaka liði breytingatillagnanna kemur fram að lögð er til breyting þess efnis að lögfest verði undanþáguákvæði frá meginreglu frumvarpsins um að hlutdeildarlán verði eingöngu veitt til kaupa á nýbyggingum sem taki til fjármögnunar íbúða á landsbyggðinni. Í því sambandi er í fyrsta lagi lagt til að heimilt verði að veita hlutdeildarlán til kaupa á endurbættu eldra íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni enda sé ástand þess þannig að jafna megi til nýrrar íbúðar. Þá er í öðru lagi lagt til að á svæðum þar sem skortur er á hagkvæmu íbúðarhúsnæði megi veita hlutdeildarlán til kaupa á eldra húsnæði ef það hefur hlotið nýtt fasteignanúmer í kjölfar endurbóta sem gert hafa húsnæðið að hagkvæmri íbúð, enda sé ástand þess þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar.



Samtökin gera athugasemdir við framangreinda breytingatillögu enda mikilvægt að undanþáguheimildir sem þessar séu skýrar og í samræmi við vilja löggjafans. Hægt er að fallast á þau sjónamið að mikið endurbætt húsnæði eða húsnæði sem hlotið hefur nýtt fasteignanúmer í kjölfar endurbóta ættu að falla undir lögin en tillögurnar eins og þær eru nú heimila samkvæmt orðanna hljóðan að heimilt verði að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum á landsbyggðinni án þess að krafa er gerð um endurbætur eða breytingar á húsnæðinu. Lagfæra þarf orðalagið svo að það samræmist þeim tilgangi sem fram kemur í skýringum með tillögunni þ.e. að lögð er til heimild til að veita hlutdeildarlán til kaupa á endurbættu eldra íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni enda sé ástand þess þannig að jafna megi til nýrrar íbúðar.

II. Hvetja þarf til uppbyggingar þar sem skortur er hverju sinni

Í drögum að breytingatillögum kemur fram að við 7. mgr. a-liðar 2. gr. bætist nýr málslíðir, svohljóðandi:

Stofnunin skal að jafnaði úthluta 20% hlutdeildarlána ár hvert til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða.

Samtökin leggjast gegn þessum breytingum og benda á mikilvægi þess að uppbygging eigi sér stað þar sem þörfin á hagkæmu húsnæði er mest hverju sinni. Benda samtökin á að húsnæðisáætlanir sveitarfélaga ættu að veita fullnægjandi upplýsingar um slíka þörf en eins og fram kemur í skýringum með breytingartillögunum er gert ráð fyrir samráði stjórnvalda við þá byggingaraðila sem gert hafa samningi við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um byggingu hagkvæmra íbúða og þörf á slíku húsnæði hverju sinni samkvæmt húsnæðisáætlunum og áformum byggingaraðila til að mæta þeirri þörf. Slíkt samráð ætti að vera fullnægjandi að mati samtakanna og varast ætti að setja í lög ákvæði sem hvatt geta til uppbyggingar þar sem ekki er þörf á henni.


Jóhanna Klara Stefánsdóttir
sviðsstjóri mannvirkjastofns hjá SI