

Tillaga til þingsályktunar

um að greiðslumat taki mið af greiddri húsaleigu.

Flm.: Sigmar Guðmundsson, Guðbrandur Einarsson, Hanna Katrín Friðriksson,
Jón Steindór Valdimarsson, Þorgerður K. Gunnarsdóttir.

Alþingi ályktar að fela fjármála- og efnahagsráðherra að gera nauðsynlegar breytingar á reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat til að auðvelda fólki á leigumarkaði að kaupa sér íbúðarhúsnæði til eigin nota. Skulu reglurnar taka mið af því að hafi kaupandi staðið skil á leigu fyrir íbúðarhúsnæði samkvæmt þinglýstum leigusamningi í 12 mánuði eða lengur teljist greiðslugeta hans samsvara sambærilegri fjárhæð á mánuði og hann hefur greitt í leigu á tímabilinu.

Greinargerð.

Tillagan var lögð fram á 152. löggjafarþingi (478. mál) en var ekki afgreidd. Hún er nú lögð fram að nýju óbreytt.

Markmið tillögu þessarar er að gera fólki á leigumarkaði auðveldara að standast greiðslumat við kaup á íbúðarhúsnæði í tilvikum þar sem greiðslubyrði þess myndi standa í stað eða lækka. Með tillögunni er fjármála- og efnahagsráðherra falið að gera breytingar á reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat, nr. 920/2013, þess efnis að lánveitendur geti litið til þess hvort lántaki hafi staðið skil á leigu fyrir íbúðarhúsnæði samkvæmt þinglýstum leigusamningi í a.m.k. 12 mánuði sem er jafn há eða hærri en áætlaðar mánaðarlegar afborganir af fasteignaláni. Verði tillagan samþykkt yrði þeim hópi fólks gert kleift að komast inn á fasteignamarkað sem nú þegar stendur í skilum á hærri leigugreiðslum en hann telst geta greitt samkvæmt greiðslumati.

Það eru ýmis rök fyrir því að meiri hluti fólks kys að vera á eignamarkaði frekar en leigumarkaði og að stærstur hluti leigjenda vill kaupa sér húsnæði. Á Íslandi er stór hluti eiginfjár fólks bundinn í fasteignum, þær þykja örugg fjárfesting og eru hjá mörgum undirstaða eignamyndunar yfir ævina. Mikill munur er á leigumarkaði á Íslandi og annars staðar á Norðurlöndunum. Hlutfall þeirra sem leigja af leigufélögum er lægra hér á landi, leiguverð er herra og húsnæðisöryggi minna. Minnst mælist húsnæðisöryggið hjá þeim sem leigja af einstaklingi á almennum markaði en þar er þó stærstur hluti leigumarkaðarins.

Við útreikning á greiðslugetu lántaka fyrir íbúðalán ber lánveitanda að miða við grunnviðmið í íslenskum neysluviðmiðum eins og þau eru birt á vef félags- og vinnumarkaðsráðuneytisins. Þau viðmið eru ekki yfir gagnrýni hafin og gera m.a. ráð fyrir árlegum útgjöldum upp á 47.000 kr. fyrir menntun og dagvistun, á heimili tveggja fullorðinna einstaklinga með engin börn, og rúmlega 200.000 kr. fyrir tómsundur og afþreyingu, hvort tveggja miðað við verðlag ársins 2019. Fullyrða má að flest fólki myndi setja þak yfir höfuðið mun framar í forgangsroð sinni en tómsundur og afþreyingu.

Í mælingum hagdeildar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á stöðunni á leigumarkaði fyrir árið 2021 kemur fram að meðalleigjandi ver 45% ráðstöfunartekna sinna í leigu og talsverður

hluti heimila greiðir 70% eða meira af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Miðað við það má áætla að margir leigjendur forgangsraði nú þegar með þessum hætti og að margir gætu lækkað greiðslubyrði sína til muna með því að kaupa sér fasteign.

Í skýrslunni *Íslensk neysluviðmið* sem gefin var út af velferðarráðuneytinu árið 2011 var gerður sá fyrirvari við viðmiðin að þau væru „hvorki endanlegur mælikvarði á hvað telst nægjanleg neysla einstakra heimila né dómur um hvað einstakar fjölskyldur þurfa sér til framfæris“. Flutningsmenn telja þetta vera til marks um að lántakar þurfi aukið svigrúm en heimilað er í regluverkinu til að sýna fram á greiðslugetu sína.

Að mati flutningsmanna tillögu þessarar á greiðslumat fyrir íbúðalán að endurspegla greiðslugetu einstaklinga og fjölskyldna. Fátt er betur til þess fallið en skoðun á þeim útgjöldum sem fólk hefur raunverulega staðið undir til lengri tíma. Þegar upplýsingar liggja fyrir um raunverulega greiðslugetu, t.d. með staðfestum greiðslum á grundvelli þinglýsts leigusamnings, er eðlilegra og réttara að byggja á þeim en almennum meðaltalsviðmiðum sem endurspegla neyslu fólks misvel. Greidd leiga yfir ákveðið tímabil er hlutlægur og sanngjarn mælikvarði á greiðslugetu fólks í húsnæðismálum.

Síðustu áratugi hafa stjórnvöld rekið séreignarstefnu sem felur í sér beina hvata til fasteignakaupa, m.a. með heimild til skattfrjálsrar úttektar séreignarsparnaðar, með því að fjármagnstekjuskattur er ekki lagður á íbúðarhúsnæði og með leiðréttingunni eftir hrun. Samhliða því getur fólk á fasteignamarkaði verið nokkuð öruggt um eignamyndun sína, sérstaklega til lengri tíma, og eykur hana gjarnan um hver mánaðamót. Þannig er hluti afborgunar íbúðalána sparnaður til efri ára. Sami kostnaður leigjenda verður þeim ekki til eignarauka þótt hann sé oft hærri en mánaðarlegar afborganir lána.

Ráðherra er falið að útfæra tillöguna í reglugerð. Rétt er að ráðuneytið taki við þá vinnu afstöðu til þess hvernig beri að gera ráð fyrir auknum kostnaði, m.a. vegna viðhalds fasteigna, í greiðslumati fólks sem teldist standast greiðslumat á grundvelli þessarar undanþágu. Það er þó ekki til þess fallið að takmarka svigrúm þess hóps sem getur lækkað greiðslubyrði sína verulega með kaupum. Eins er rétt að ráðuneytið taki afstöðu til þess hvernig best sé að samræma efni tillögunnar við reglur Seðlabanka Íslands, nr. 1268/2021, um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda, sem kveða m.a. á um 40% greiðslubyrðarhlutfall að hámarki við fyrstu kaup og heimild lánveitenda til undanþágu sem nemur 5% af fjárhæð lánveitinga á hverjum ársfjórðungi burtséð frá takmörkunum reglnanna.

Flutningsmenn tillögu þessarar telja mikilvægt sanngirniss- og réttlætismál, á meðan hagstæðara og öruggara er að eiga húsnæði en að leigja það, að tryggt sé að greiðslumat endurspegli raunverulega greiðslugetu fólks á leigumarkaði. Þannig er hægt að koma í veg fyrir það að fólk sem á fyrir útborgun og gæti með réttu lækkað greiðslubyrði sína með fasteignakaupum festist á leigumarkaði til lengri tíma.