



Alþýðusamband Íslands

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Alþingi
150 Reykjavík

Reykjavík, 31.01.2022

Efni: Umsögn um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu og húsaleigulögum (aðgerðir til að sporna við áhrifum verðbólgu á húsnæðislán og húsaleigu).

Alþýðusamband Íslands styður markmið frumvarpsins um að grípa til neyðarráðstafana til að afstýra neyðarástandi á húsnæðismarkaði. Þó að verðbólgan sé mikil um allan hinn vestræna heim þá er fólk sem búsett er hér á landi miklu berskjaldaðra fyrir verðbólgu en aðrir vegna tengingar leigusamninga og lána við vísitölu.

Nauðsynlegt er að bregðast strax við með sértækum aðgerðum til að stuðningur nýtist þeim sem verst standa og huga svo að þeim vanda sem húsnæðismarkaðurinn hefur skapa til lengri tíma. Alþýðusambandið hefur þrýst á það í tvö og hálf ár að stjórnvöld uppfylli loforð sem gefin voru í tengslum við kjarasamningana 2019, einkum þau sem snéru að húsnæðismarkaðnum og mál til komið að þau loforð raungerist strax.

Drífa Snædal
Forseti ASÍ



27. janúar 2022

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 80. mál á 152. löggjafarþingi

Vextir og verðtrygging og húsaleigulög (verðbólga á húsnæðislán og húsaleigu)

Með frumvarpi þessu er lagt til að frysta í ár, hækkar á verðtryggðum skuldbindingum heimilanna vegna húsnæðis, sem hafa farið ört hækkandi að undanfögnu vegna verðbólgu sem má að stóru leyti rekja til áhrifa heimsfaraldurs kórónuveiru. Með öllu er óvíst hve lengi það ástand mun vara.

Strax við upphaf faraldursins vöruðu Hagsmunasamtök heimilanna við því að hann gæti haft í för með sér verulegar raskanir á efnahagslífinu með neikvæðum áhrifum á fjárhagslegt öryggi heimilanna og brýndu fyrir stjórnvöldum nauðsyn þess að grípa til fyrirbyggjandi varnaraðgerða. Síðan þá hefur það ákall verið margítrekað en af hálfu yfirvalda hefur því ekki verið svarað nema með fyrirheitum um að ef slík áhrif kæmu fram yrði brugðist við því. Nú hafa slík áhrif komið fram, því ársverðbólga hefur mælst 5% með tilheyrandi hækkun verðtryggðra skuldbindinga heimila. Tíminn til að bregðast við er því runninn upp og samtökin skora nú á stjórnvöld að efna áður gefin fyrirheit.

Fjölskipaður Héraðsdómur Reykjavíkur sló því nýlega föstu í dómsmáli um leiguskuldbindingar að fyrir hendi séu óvæntar, ófyrirsjáanlegar og óviðráðanlegar aðstæður ("force majeure"). Við þær aðstæður getur verið réttlætjanlegt að víkja frá efnaskyldu fjárskuldbindinga að hluta eða öllu leyti. Samkvæmt 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 sbr. 11. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 má jafnframt víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta ef talið yrði ósanngjarnt að bera hann fyrir sig. Að mati Hagsmunasamtaka heimilanna eru slíkar aðstæður nú fyrir hendi, en ólíkt stórum rekstraraðilum hafa venjuleg heimili í fjárhagslegum erfiðleikum engin tók á að leita á náðir dómstóla eftir slíkri vernd. Þess vegna er margt sem mælir með því að löggjafinn reisi handa þeim varnir, líkt og fordæmi eru fyrir.

Fyrir utan fjárhagsleg áhrif má ekki gleyma því hversu gríðarlega neikvæð áhrif fjárhagsáhyggjur geta hafa á andlega líðan og húsnæðismissir á velferð fólks til lengri tíma, ekki síst barna sem búa við slíkar aðstæður. Það myndi draga verulega úr slíkum áhrifum ef send yrðu skýr skilaboð um að yfirvöld ætli að verja heimilin. Hagsmunasamtök heimilanna hvetja því til að frumvarpið verði samþykkt.

- 0 -

Virðingarfyllt,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Vilhjálmur Bjarnason, varaformadur@heimilin.is

Umsögn frá stjórn Samtaka leigjenda,
2. febrúar 2022
varðandi
Þingskjal 80 — 80. mál.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu og húsaleigulögum (aðgerðir til að sporna við áhrifum verðbólgu á húsnæðislán og húsaleigu).

Stjórn Samtaka leigjenda á Íslandi styður að vísitöluhækkunir húsaleigu verði frystar. Yfirstandandi verðbólguþétt er vegna innlendrar eignabólu og hækkunar á hráefnisverði erlendis sem leigjendur bera enga ábyrgð á. Það er því fráleitt að leggja aukinn kostnað á leigjendur vegna þessa. 5,7% hækkun neysluvísitölu á einu ári hækkar 250 þús. kr. leigu um 14.250. Leigjandi þarf þá að afla nýrra tekna upp á 25 þús. kr. á mánuði. Á sama tíma hafa lægstu laun hækkað um 17 þús. kr. Hækkun húsaleigu samkvæmt neysluvísitölu nær því að éta upp allar launahækkunir liðins árs og gott betur. Kaupmáttur launatekna leigjenda skreppur því hratt saman á sama tíma og fasteignaverð hækkar mikið og þar með með hagr leigusala og annarra húseigjenda. Við núverandi ástand breikkar því bilið milli þeirra sem eiga og þeir sem ekkert eiga og leigja. Ríkisvaldinu ber að grípa til aðgerða gegn þeirri þróun.

f.h. stjórnar Samtaka leigjenda

Vilborg Bjarkadóttir

Umsögn VR um frumvarp til laga um vexti og verðtryggingu og húsaleigulög (verðbólga á húsnæðislán og húsaleigu), 80. mál, 152. löggjafabing

Í janúar 2020 greiddi lítill fjölskylda í Reykjavík 280.000 kr. í leigu fyrir þriggja herbergja íbúð hjá Ölmú leigufélagi. Greiðsluseðillinn fyrir febrúar 2022 er 310.642 kr.

Húsaleigan, sem er tengd vísitölu, hefur hækkað um rúmar 30.000 kr. á mánuði á þessu tímabili og er komin yfir 60% af ráðstöfunartekjum fjölskyldunnar. Til að setja þetta í samhengi þurfum við í verkalyðshreyfingunni að fara fram á 50.000 kr. launahækkun fyrir skatt til að standa undir þessari hækkun leiguverðs, og eru þá áhrif tekjutengdra bóta ekki reiknuð með.

Það þarf svo ekki að fara mörgum orðum um áhrifin á verðtryggðu lánin.

Heildarskuldir heimilanna voru 2.671 milljarður á síðasta ári, þar af voru verðtryggðar skuldir heimilanna 1.336 milljarðar. 12 mánaða verðbólga mælist nú 5,7% sem jafngildir 76 milljarða álagi á verðtryggðar skuldir almennings. Á einu ári.

Það er dapurlegt að hugsa til þess að þetta er sá raunveruleiki sem blasir við flestum á leigu og húsnæðismarkaði. Leigan hækkar og margir sem eru í þessari stöðu eru ekki aflögufærir til að standa undir þessum hækkunum. Hvað þá þeim miklu verðlagshækkunum sem þegar hafa orðið á nauðsynjavörum eða eiga eftir að koma fram á næstu misserum.

Það er neyðarástand á húsnæðismarkaði og það þarf að bregðast við, við þurfum aðgerðir ekki seinna en strax ef ekki á illa að fara. Skaðinn er nú þegar orðinn mikill en á eftir að versna til mikilla muna ef ekkert verður að gert.

Því skora ég á stjórnvöld að bregðast við tafarlaust og vinna þessu frumvarpi brautargengi eins fljótt og auðið er.



Ragnar Þór Ingólfsson,
Formaður VR.



Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 27. janúar 2022

Efni: Umsögn Öryrkjabandalags Íslands (ÖBÍ) um frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu og húsaleigulögum (aðgerðir til að sporna við áhrifum verðbólgu á húsnæðislán og húsaleigu) þingskjal 80 – 80 mál.

ÖBÍ lýsir stuðningi við frumvarpið sem hér er til umsagnar og ætlað er að verja tekjulága fyrir áhrifum verðbólgu á hækkun útgjalda vegna húsnæðis. ÖBÍ leggur áherslu á mikilvægi þess að fram komi úrræði sem ver tekjulágt fólk fyrir síhækkandi verðbólgu.

Samkvæmt 11. heimsmarkmiði Sameinuðu þjóðanna eiga allir að hafa kost á fullnægjandi og öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði. Húsnæðiskostnaður er stór hluti útgjalda fatlaðs fólks. Samkvæmt leigukönnun¹ sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) lét framkvæma árið 2021 hefur hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum aukist á milli ára. Meðalhlutfall leigukostnaðar af ráðstöfunartekjum er 44% sem gefur til kynna mjög mikla greiðslubyrði vegna leigukostnaðar. Í könnuninni kemur einnig fram að tæp 30% öryrkja greiða meira en 50% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu.

Dæmi: Einstaklingur einungis með tekjur frá Tryggingastofnun (TR) og borgar meðal leiguverð á höfuðborgarsvæðinu sem var 193.000 kr. í október 2021.

Hann hefur 350.000 kr. fyrir skatt. Eftir skatt 243.000 kr. í ráðstöfunartekjur – leiga 193.000 kr.– mínus húsnæðisstuðningur (32.460 kr.) 160.540 kr. – mínus sérstakur húsnæðisstuðningur (32.460 kr.) = 128.080 kr. = 53% af ráðstöfunartekjum í leigu að frádregnum hámarks húsnæðisstuðningi².

Á árinu 2021 setti Seðlabankinn reglur um hámarks greiðslubyrði íbúðarlána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum og lækkaði hámarksveðlutföll fasteignalána. Þessi viðmið takmarka getu fólks til þess að taka húsnæðislán en endurspeglar engan veginn það greiðsluhlutfall sem fólk á leigumarkaði þarf að standa straum af. Tekjulágu fólk er gert erfitt eða nær ómögulegt að standast greiðslumat þrátt fyrir að hafa greitt leigu í mörg ár um og yfir 50% af ráðstöfunartekjum, sem er langt yfir reglum um hámarksgræiðslubyrði samkvæmt reglum Seðlabankans.

Fatlað fólk sem fær greiddan lífeyrir frá TR nýtur ekki þeirra lágu vaxta sem boðist hafa til að endurfjármagna húsnæðislána til endurbóta á húsnæðinu vegna þess að það stenst ekki greiðslumat bankanna. Það er því nauðsynlegt að komið sé á sérstöku greiðslumati og stuðningi fyrir það fólk sem getur sýnt fram á greiðslusögu á hárrí húsaleigu þrátt fyrir lágar

¹Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: Staðan á leigumarkaði <https://hms.is/media/11151/stadan-a-leigumarkadi-konnun-arsins-2021.pdf>

² Dæmið miðar við sérstakan húsnæðisstuðningur í Reykjavík, í nær öllum öðrum sveitarfélögum er hann lægri.

tekjur. Það greiðslumat þyrfti einnig að ná yfir þann hóp sem á fasteign en getur ekki endurfjármagnað lán sín líkt og aðrir vegna lágra tekna þrátt fyrir að slík endurfjármögnun myndi leiða til lægri greiðslubyrði.

Tekjulágt fólk tekur frekar verðtryggt húsnæðislán vegna lægri afborgana í því vaxtaumhverfi sem ríkt hefur á húsnæðismarkaði. Nú þegar fyrir liggur að verðbólga muni aukast mjög á næstu misserum, breytast þessar forsendur hratt og greiðslubyrði þyngist. Samkvæmt greiningu BHM juku heimili landsins húsnæðisskuldir sínar um 300 milljarða króna á árinu 2020. Í greiningunni er varað við að áhrif vaxtahækkana á greiðslubyrði og fjárhagslega stöðu heimila þegar Covid er á enda komið gætu orðið töluverð³.

Af gefnu tilefni er ítrekað að stjórnvöldum er skylt að hafa virkt samráð við heildarsamtök fatlaðs fólks um ákvarðanir sem varða hagsmuni þess, samkvæmt ákvæðum Samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SSRF), enda segir í 3. mgr. 4. gr., „*aðildarríkin skulu, þegar þau undirbúa og beita löggjöf sinni og stefnu samningi þessum til framkvæmda og vinna að ákvarðanatöku um málefni fatlaðs fólks, hafa náið samráð og tryggja virka þátttöku fatlaðs fólks, þ.m.t. fötluð börn, með milligöngu samtaka sem koma fram fyrir þess hönd*“.

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,



Þuríður Harpa Sigurðardóttir
formaður ÖBÍ



Valdís Ösp Árnadóttir
verkefnastjóri ÖBÍ

³Greining BHM: Mikilvægi skattfrjálsrar ráðstöfunar fyrir heimili landsins
<https://www.bhm.is/media/utgafa/Greining-BHM-250321.pdf>