



10. október 2022

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 12. mál á 153. löggjafarþingi

Vextir og verðtrygging o.fl. (aðgerðir til að sporna við áhrifum verðbólgu á húsnæðislán og húsaleigu)

Með frumvarpi þessu er lagt til að frysta í ár, hækkanir 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 og stórfelldra hækkana á húsnæðisverði.

Strax við upphaf heimsfaraldurs voruðu 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 mikilvægi fyrirbyggjandi aðgerða. Jafnframt hafa samtökin árum saman varað við yfirvofandi skorti á húsnæði. Nú hafa áhrif þess komið fram, því ársverðbólga hefur mælst hátt í 10% með tilheyrandi hækkunum 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 réttlætanlegt 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 tök 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 haft 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 þess að frumvarpið verði samþykkt.

- 0 -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Guðmundur Ásgeirsson, varaformadur@heimilin.is

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

<https://www.althingi.is/altext/pdf/153/s/0012.pdf>

Breyting á húsaleigulögum, nr. 36/1994. 2. gr. Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

"Þrátt fyrir ákvæði 37. gr. er óheimilt að hækka leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs á tímabilinu frá 1. janúar 2023 til 31. desember 2023. Hafi verið samið um að leiguverð breytist í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs er óheimilt að hækka leigufjárhæð í janúar 2024 hlutfallslega meira en nemur hækkun sem annars hefði orðið frá desember 2023."

Umsögn Leigjendasamtakana:

Leigjendasamtökin eru sammála þeirri skoðun flutningsmanna frumvarpsins að húsaleiga er verulega íþyngjandi og hækkar á þeirri útbreiddu okurleigu sem viðgengst á Íslandi er að sliga heimilin og hefur mjög neikvæð áhrif á velferð leigjenda.

Leigjendasamtökin leggja blessun sína yfir allar þær ráðstafanir sem geta dregið úr neikvæðum áhrifum húsaleigu á hag og velferð leigjenda. Leigjendur á Íslandi búa við einn versta leigumarkað í Evrópu, þar sem óregluvæddur leigumarkaður, skortur á leiguhúsnæði, ráðandi staða leigufélaga og fjárfesta, eitt lægsta hlutfall í Evrópu af félagslegu reknu húsnæði á almennum leigumarkaði sem og eitt lægsta hlutfall óhagnaðardrífins leiguhúsnæðis í álfunni sem ásamt fullkomlega markaðsvæddum húsnæðismarkaði leggst allt á eitt við að skapa ólíðandi aðstæður fyrir leigjendur á íslenskum leigumarkaði.

Til að koma leigumarkaðnum í manneskjulegt horf og viðunandi stöðu þarf mikið meira að koma til en tímabundin frysting á vísitöluhækkunum á húsaleigu. Langflestir leigusamningar á íslenskum leigumarkaði eru skammtímasamningar til eins og tveggja ára. Það þýðir að leigusamningar sem þarf að endurnýja geta hækkað af geðþótta leigusalans. Þær hækkarir sem Leigjendasamtökin hafa séð undanfarið eru mun hærri en hefðbundnar vísitöluhækkarir og því mun tímabundin frysting á vísitöluhækkunum ekki taka á þeim vanda sem leigjendur búa við sem eru geðþótta-hækkarir leigusala á húsaleigu við endurnýjun samninga. Til að áhrif frystingar á hækkun á húsaleigu geti talist viðunandi þarf einnig að banna hækkun á húsaleigu við endurnýjun samninga á sama tímabil og um er rætt. Samkvæmt þessu frumvarpi er eingöngu átt við vísitöluhækkarir, og því verður leigusölum enn í sjálfsvald sett að hækka mánaðarlega húsaleigu um tugi þúsunda við endurnýjun samninga, þær hækkarir hafa margfalt verri áhrif á fjárhagsstöðu leigjenda en þær vísitöluhækkarir sem þó eru að sliga fjölskyldur og einstaklinga á íslenskum leigumarkaði. Að sama skapi þarf að takmarka verulega heimildir leigusala til að vera með samninga sem eru tímabundnir líkt og gert er í sumum Evrópulöndum.

Eina leiðin til að tryggja velferð og hag leigjenda á íslenskum leigumarkaði er að setja lög um

hámarksverð húsaleigu og takmarkanir á árlegri hækkun. Á sama tíma þarf hið opinbera að stuðla að stóratáki í uppbyggingu á félagslegu reknu húsnæði þar sem húsaleiga endurspeglar eingöngu raunkostnað við uppbyggingu og rekstur húsnæðisins. Þangað til að hlutfall slíks húsnæðiskostar er ekki komin í 20-30% af öllu leiguhúsnæði þarf að setja regluverk eins og nefnt er hér að ofan. Þegar að hlutfall leigumarkaðar sem rekin er á kostnaðarverði er komin upp undir þriðjung af öllu leiguhúsnæði má gera ráð fyrir að jafnvægi náist á leigumarkaðnum þar sem hinn frjálsi markaður hefur þá ekki lengur afgerandi stöðu án nokkurrar samkeppni og án þess að leigjendur hafi aðra valkosti eins og nú er.

Á meðan að hið opinbera sinnir ekki skyldum sínum við að útvega íslenskum fjölskyldum öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, sinnir ekki frumkvæðisskyldum sínum í þeim efnum og fer ekki eftir álitum umboðsmanns barna um “börn foreldra á leigumarkaði, 8. September 2014”. Þá duga svona leiðréttingar lítið og munu jafnvel hafa þau áhrif að umræða um alvöru réttarbætur og leiðréttingu ná síður fram að ganga. Það er þó jákvætt að ef hugmyndin um inngrip stjórnvalda gegn okri og hugmyndin um að verja leigjendur fái umræðu og hugsanlegt brautargengi í söllum alþingis og slíkt skyldi ekki vanmeta. Í álitum umboðsmanns barna kemur m.a. fram:

“Þá er réttur barna til þess að búa við þroskavænleg skilyrði sérstaklega tryggður í 6. gr. Barnasáttmálans og 1. mgr. 1. gr. barnalaga. Sérstaða barna er ennfremur áréttuð í 3. mgr. 76. gr. stjórnarskrárinnar, þar sem fram kemur að börnum skuli tryggð í lögum sú vernd og umönnun sem velferð þeirra krefst. Ákvæðið leggur þá skyldu á ríkið að tryggja velferð barna með öllum tiltækum ráðum.”

“Lög um húsnæðismál nr. 44/1998 voru sett í þeim tilgangi að stuðla að því að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Með 5. gr. laganna er sveitarstjórnnum falið það verkefni að leysa húsnæðisþörf þess fólks sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Um skyldur sveitarfélaga til þess að tryggja framboð á íbúðarhúsnæði er ennfremur fjallað í 45. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga, en þar kemur fram að sveitarstjórnir skuli tryggja framboð af húsnæði handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.”

Vegna stöðugra hækkana á húsaleigu af hendi leigusala sem ráða verðlagningu fullkomnlega í skjóli þess að engin annar valkostur er fyrir hendi fyrir þurfa fjölskyldur að flytjast ítrekað á milli íbúða, hverfa og jafnvel bæjarfélaga í leit að húsnæði sem uppfyllir lágmarksparfir þeirra. Leiguverð sem hlutfall af launum er eitt það hæsta í Evrópu. Sem dæmi um óeðlilega hátt leiguverð á Íslandi þá stendur yfir mikil umræða um íþyngjandi leiguverð í Ástralíu, þar sem bæði almenningur, háskólasamfélagið, fjölmiðlar, embættismenn og kjörnir fulltrúar taka þátt. Tilfnið er að í stærstu borgum Ástralíu er húsaleiga farin að nálgast það að vera fjórðungur af ráðstöfunarfé fólks. Hér á Íslandi finnst varla sá leigjandi sem greiðir svo lága leigu. Í Ástralíu kalla þeir þetta “yfirvofandi félagslegar hörmungar” ef ekkert verður aðhafst. Í Vínarborg í Austurríki greiða leigjendur að meðaltali 27% af ráðstöfunartekjum sínum í húsaleigu. Á meðan að hlutfallið á Íslandi 2021 var eftirfarandi: 67% leigjenda greiða yfir 30% af ráðstöfunartekjum

sínum í húsaleigu, 28% leigjenda greiða meira en 50% af ráðstöfunartekjum sínum í húsaleigu og 10% leigjenda greiðir meira en 70% í húsaleigu. Þetta kemur fram í mánaðarskýrslu HMS frá miðju ári 2021.

Það er því ljóst að tímabundin frysting á húsaleigu mun ekki leysa vanda leigjenda, þrátt fyrir að það muni draga úr áhrifum þeirra fjölmörgu neikvæðu þátta sem herja á leigjendur á íslenskum leigumarkaði sem eru algjörlega óvarðir fyrir okri leigusala sem nýta sér til fulls þá stöðu sem stjórnvöld hafa skapað. Hið hörmulega ástand á íslenskum leigumarkaði er fyrst og fremst á ábyrgð ríkis og sveitarfélaga og það er þeirra að gangast við þeirri ábyrgð og leiðréttu hlut leigjenda en ekki vera með sýndarlausnir sem tryggja fyrst og fremst lögmæti þess kerfis sem leigjendur búa við.

En eins og þeir sem eru í örvæntingu um hag sinn, velferð og framtíð fjölskyldu sinnar og heilbrigði þá eru þeir í engri stöðu en að þiggja þá mola sem að þeim er rétt. Leigjendur á Íslandi þurfa umfangsmikið, réttlát og ó-hagnaðardrifið húsnæðiskerfi, regluverk sem ver þá fyrir okri á frjálsum leigumarkaði og réttindi sem tryggja þeim búsetuöryggi og velferð á við aðra þegna þessa lands. Leigjendur geta ekki borið þann húsnæðiskostnað sem á þá er lagður og það óöryggi sem veikt regluverk á leigumarkaði veldur.

Það er vonandi að flutningsmenn þessa frumvarps verði ljósberar leigjenda á alþingi og setji í kjölfar þessa fram tillögur um alvöru réttarbætur og regluverk um hámarks-húsaleigu, tímabundið eða ótímabundið, því að öðrum kosti eru og verða leigjendur áfram fóður fyrir fjárfesta, fjármagnseigjendur á húsnæðismarkaði.

F.h. Samtaka leigjenda á Íslandi
Guðmundur Hrafn Arngrímsson

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 lítil 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 verkalýðshreyfingunni 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

13. október 2022

Umsögn ÖBÍ um réttindasamtala 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 12 – 12. 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. ÖBÍ fékk Félagsvísindastofnun til að framkvæma könnun um húsnæðisstöðu öryrkja sumarið 2022 og kom þar fram að 11% svarenda greiða yfir 75% ráðstöfunartekna í rekstur húsnæðis (t.d. afborganir lána, leigu, hita og rafmagn). Niðurstöður þessar könnunar verða birtar opinberlega á næstu vikum.

Ætla má að tekjulágt fólk velji frekar að taka verðtryggð húsnæðislán vegna lægri afborgana í því vaxtaumhverfi sem ríkt hefur á húsnæðismarkaði sérstaklega síðastliðið ár. Verðbólgan er mjög há nú um stundir og alls óvíst hvort hún komi til með að lækka, hækka eða standa í stað næstu misseri. Greiðslubyrði lántaka hefur þyngst verulega og þá sérstaklega hjá þeim hóp sem tók óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum á þeim tíma sem stjórnvöld töluðu á þann hátt að nú væri lavaxtarskeið hafið. Þær forsendur sem þessir lántakar settu sér eru algjörlega brostnar og eru mörg heimili með alltof háa greiðslubyrði. Hætta er á að þessi hópur muni þurfa selja eignirnar sínar á næstu misserum og fara þá jafnvel á leigumarkaðinn.

Samkvæmt leigukönnun sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) lét framkvæma árið 2021 jókst hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum milli árána 2020 til 2021. 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. Þar sem flest allir leigusamningar eru tengdir vísitölu má gera ráð fyrir að þessi greiðslubyrði hafi hækkað þrátt fyrir aukinn húsnæðisstuðning stjórnvalda í sumar.

ÖBÍ réttindasamtök ítreka 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
verkefnisstjóri ÖBÍ