

## Þingskjal 1605 — 849. mál.

### Almennt;

Skýrsla verkefnisstjórnar um húsnæðismál í maí 2014 staðfesti að mjög mikill skortur er á að skipulega sé unnið að upplýsingaöflun varðandi húsnæðismarkaðinn.

Ekki hefur heldur verið skipulega unnið að þróunarstarfi eða stuðningi við þróun húsnæðislausna fyrir almenning þar sem lögð væri áhersla á hagkvæmni og gæði.

Ísland sker sig talsvert mikið frá flestum EES-löndum að því er varðar breidd í húsnæðismarkaði – og bókstaflega enginn almennur leigumarkaður hefur þróast hérlendis sem hagkvæmur getur talist.

Hérlendis eru heldur ekki í gildi neinar beinar og almennar ívilnanir fyrir íbúðafélög neytenda né heldur að til staðar sé virkt eftirlit með gæðum og verðlagningu á leigumarkaði.

Mjög þröngsýn eða öfgakennd áhersla hefur verið lögð á séreign íbúða – á meðan samvinnufélögum og sjálfseignarfélögum neytenda hefur verið gert býsna örðugt fyrir að bjóða upp á hagkvæmar lausnir þar sem hagræði og hagsýn hönnun skili sér beint til neytenda í samtíma - en verði ekki tekin út úr greininni strax við byggingar eða við sölu eigna í hagnaðarskyni.

Síðustu allmörg ár hefur nær öll byggingarstarfsemi farið fram á vegum verktaka og svokallaðra fjárfesta - sem hafa það meginmarkmið að hámarka framlegð og taka fjármuni út úr greininni. Þessir aðilar stefna þannig bókstaflega að því að hækka verð á markaði og leggja fremur áherslu á dýrari lausnir heldu en þær sem ódýrari væru.

Lóðaverðlagning á ábyrgð sveitarfélaga hefur því miður farið of víða í þann farveg að mjög íþyngjandi hefur orðið þó í einstökum tilfellum hafi sveitarfélög í jaðarbyggðum gripið til þeirra vafasömu aðgerða að afhenda einstaklingum lóðir án greiðslu nema rétt til málamynda.

Mjög mikilvægt er að endurskoða lögina um húsnæðismál og freista þess þannig að hafa jákvæð áhrif á húsnæðismarkaðinn og skapa almenningi betri tækifæri til að sækja sér húsnæðisöryggi.

Þótt lagabreytingarnar nái að mati Búseta á Norðurlandi alltof skammt þá teljast þær það afgerandi - að væntanlega væri hreinlega að leggja fram alveg ný lög þar sem verið er að leggja til grundvallarbreytingar á hlutverki Íbúðalánasjóðs og taka hann út úr almennri þjónustu við neytendur.

Búseti á Norðurlandi varar við þeirri stefnu sem birtist í þessum lagabreytingum og í fleiri nýlegum lögum (um almennar íbúðir til að mynda) að breyta frá þeirri húsnæðisstefnu og skipulagsstefnu þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúðagerða í hverfum og kjörnum og í fjölbýlishúsum - og nú yfir í það að sérstaklega séu rammaðar inn íbúðir fyrir lágtekjufólk og afmarkaða hópa. Slík afmörkun hópa þar sem fátækum er t.d. safnað saman í fjölbýli eða stigaganga á grundvelli sinna veikleika eins og hið opinbera skilgreinir hefur áður aukið á vandamál og er þannig þekkt. Öllum sem hafa þekkingu á samfélagsþróun og láta sig

## Búseti á Norðurlandi – athugasemdir vegna 849.máls Alþingis

lífsgæði og heilbrigði borga og byggða nokkru varða hlýtur að vera þetta ljóst. Löggjöf alþingis um húsnæðismál árið 2016 - má því ekki færa samfélagsþróun aftur á bak með slíkri og aukinni aðgreiningu af því að slíkt er nauðsynjalaust og mjög óhagkvæmt fyrir alla aðila.

Telja verður það mjög gagnrýnisverða nálgun af hálfu ríkisstjórnar og Alþingis að vera búin að vinna í setningu sérlaga og breyta öðrum lögum um húsnæðismál sem með réttu hefðu átt að verða undirlög við þann almenna lagabálk um húsnæðismál sem hér er til umfjöllunar nr 44/1998. Betur hefði farið á því að teikna fyrst upp almenna lagarammann og endurnýja í sem bestu samræmi við jákvæðar áherslur í [Skýrslu Verkefnisstjórnar um Húsnæðismál frá maí 2014](#).

Búseti á Norðurlandi; hvetur til að frumvarpinu verði breytt þannig að það mæti eftirfarandi markmiðum;

- Að auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði - þannig að hagkvæmar íbúðir verði byggðar fyrir almenning til leigu og í búseturétti – þar sem félög neytenda fái stuðningsramma sem gerir slíkt kleift.
- Að sérstök húsnæðisstofnun verði sett á stofn – algerlega óháð lánakerfi og eignaumsýslu Íbúðalánasjóðs og núverandi lánasafna. Þar verði unnið skipulega að upplýsingaöflun og þróunarstarfi og þar verði einnig staðsett eftirlit með því að sveitarfélög ræki skyldur sínar. Einnig mætti vera í stofnuninni þjónusta við sveitarfélög og almennasamtök sem vinna að húsnæðismálum.
- Að settur verði skýrri rammi um starfsemi íbúðafélaga sem leigja út íbúðir og um leið verði gerðar kröfur um að leigustarfsemi fari fram í félögum/fyrirtækjum sem þurfa að uppfylla kröfur um fagmennsku og eftirlit og sætta sig við að fylgja hóflegum kröfum um verðlagningu líkt og fyrirmyndir eru um frá Þýskalandi, Hollandi, Austurríki og Svíþjóð (sem öll eru á EES-svæðinu).
- Að skýrar verði kveðið á um skyldur sveitarfélaga og byggingafulltrúa varðandi eftirlit með því að skipulagsreglum sé fylgt að því er varðar nýtingu íbúða sem stofnaðar eru sem lögheimilisíbúðir.
- Að öll úrvinnsla og undirbúningur styrkveitinga og sértækra lánveitinga sem falin hefur verið Íbúðalánasjóði væri betur staðsett hjá stofnun sem hefði fyrst og fremst faglegar forsendur en væri ekki á sama tíma „eftirlitsaðili og úrskurðaraðili og lánveitandi eða styrkveitandi“ - -
- Að mun skýrar verði kveðið á um að lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs nái ekki til fyrirtækja og einkahlutafélaga/einstaklinga sem stunda hagnaðardrífinn rekstur eða hyggjast sækja sér eignamyndun með rekstri íbúðafélaga. Þannig verði komið í veg fyrir þá þjónustu við hagnaðardrífín félög, t.d Heimavelli ofl. - sem virðist hafa verið stunduð á „gráu svæði“ undir núgildandi lögum og lesa má um í frétt Stundarinnar (27.ágúst - 7. September).

Varað er við þeirri stefnu að Íbúðalánasjóður verði tekinn út af almennum Íbúðalánamarkaði án þess að fyrirfram hafi verið tryggt að lánastofnun/fyrirtæki með altæka þjónustuskvöldu á landsvísu hafi tekið við hlutverki. Vera má að sérstakur sjóður í eigu ríkisins - sem rekinn væri til miðlunar skuldabréfa án hagnaðarkröfu - en án ríkisábyrgðar – gæti tekið við slíku almennu hlutverki. Það er að segja að „almenni neytendaþjónustuhluti núverandi Íbúðalánasjóðs“ verði staðsettur í endurstofnuðum og sjálfstæðum Lánasjóði – í eigu ríkisins en án ríkisábyrgðar.

## **Búseti á Norðurlandi – athugasemdir vegna 849.máls Alþingis**

Núverandi starfsemi Íbúðalánasjóðs þarf að sjálfsgöðu að meta í samhengi við þær lagabreytingar sem hér er lagt upp með. Skorað er á Alþingi að láta sig varða hvernig stjórn og stjórnendur Íbúðalánasjóðs túlka hlutverk sitt og skyldur – að því er varðar jákvæða þróun og breytingar á húsnæðismarkaði og þá mtt. bæði þeirrar vaxtaþróunar sem eru á markaði og ekki síður með tilliti til þeirra lagafyrirmæla og reglna sem bókstaflega ætlast til þess að Íbúðalánasjóður leggi að mörkum til að auðvelda einstaklingum og félögum að standa undir skuldbindingum og fá svigrúm til þess með skilgreindum aðgerðum og skilmálabreytingum.

Um einstakar greinar frv.

- Það stingur sannarlega í augu að ekki er gert ráð fyrir því að „neytendur“ - eða aðilar í íbúðarekstri og þróunarstarfi á húsnæðismarkaði hafi tryggan aðgang að eða sé sérstaklega boðið að taka þátt í reglulegum „Húsnæðisþingum“ undir handarjaðri ráðherra.

12. gr.

Fyrirsögn IV. kafla laganna verður: **Verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála.**

13. gr.

Á eftir IV. kafla laganna kemur nýr kafli, IV. kafli A, **Stefnumótun á sviði húsnæðismála og húsnæðisáætlanir**, með tveimur nýjum greinum, 14. gr. a og 14. gr. b, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi: a. (14. gr. a.)

### *Húsnæðisþing.*

Ráðherra skal boða til húsnæðisþings innan árs frá alþingiskosningum og aftur að tveimur árum liðnum. Á húsnæðisþingi skal fjalla um húsnæðismál og leggur ráðherra fram skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála við upphaf þingsins. Önnur verkefni þingsins ákveður ráðherra hverju sinni.

Húsnæðisþing er öllum opið og til þess skal m.a. boða alþingismenn, fulltrúa Íbúðalánasjóðs og fulltrúa sveitarfélaga og vinnumarkaðarins.

Seta á þinginu er ólaunuð en annar nauðsynlegur kostnaður af þinghaldinu greiðist úr ríkissjóði samkvæmt ákvörðun ráðherra.

- Mikilvægt er að veita Íbúðalánasjóði skýrari heimildir til að endurfjármagna eldri lán íbúðafélaga neytenda/sveitarfélaga - sem veitt voru á tímum mjög hárra vaxta en eru reiknuð með óeðlilega háum uppgreiðslugjöldum (allt að 10% eða hærrí). Þannig verður félögum auðveldað að dreifa greiðslum á lengri lánstíma og með því mæta skuldbindingum sem væru í einhverju ásættanlegu samræmi við upphaflega skilmála lánanna.

26. grein

### **Ákvæði til bráðabirgða.**

Til að stuðla að jafnvægi milli inn- og útgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði, sbr. 3. mgr. 11. gr. laganna, og draga þannig úr áhættu sjóðsins vegna uppgreiðslna er Íbúðalánasjóði heimilt að bregðast við uppgreiðslu þegar veittra lána með því að veita lán skv. VI. eða VIII. kafla laganna til endurfjármögnunar lána hjá sjóðnum sem veitt voru fyrir gildistöku laga þessara.

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri