

Tillaga til þingsályktunar

um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi.

Flm.: Árni Páll Árnason, Guðbjartur Hannesson, Helgi Hjörvar, Kristján L. Möller, Margrét Gauja Magnúsdóttir, Oddný G. Harðardóttir, Sigríður Ingibjörg Ingadóttir, Valgerður Bjarnadóttir, Össur Skarphéðinsson.

Alþingi ályktar að fela ríkisstjórninni að grípa til aðgerða til að auka eins hratt og kostur er framboð leiguhúsnæðis til að bregðast við því alvarlega ástandi sem komið er upp á húsnæðismarkaði.

1. Fjármála- og efnahagsráðherra og velferðarráðherra leggi fyrir Alþingi á haustþingi frumvarp til laga um nýjar húsnæðisbætur sem taki mið af fjölskyldustærð og tekjum og tryggi sambærilegan stuðning við leigjendur og eigendur.
2. Ríkisstjórnin gangist fyrir samkomulagi við sveitarfélögin og aðila vinnumarkaðarins um veitingu stofnstyrkja til leigufélaga sem skuldbinda sig til langtímareksturs á leiguhúsnæði. Stofnstyrkir ríkis og sveitarfélaga geti numið allt að 20% af byggingarkostnaði nýrra leiguíbúða. Ríki og sveitarfélög geti veitt fyrirgreiðslu í formi lóða á kostnaðarverði eða annarrar eftirgjafar opinberra gjalda, sem hluta af stofnstyrk. Styrkveiting yrði háð því að leigufélag lyti ýmiss konar skilmálum, svo sem um langtímaútleigu, takmarkanir á arðgreiðslum, bann við sölu einstakra íbúða sem styrkveiting taki til og að fyrst um sinn fari tiltekið hlutfall íbúða til fólks með tekjur undir tilteknum tekju- og eignamörkum.
3. Fjármála- og efnahagsráðherra bjóði ónýttar lóðir ríkisins fram til byggingar leiguíbúða til leigufélaga, sbr. 2. tölul.
4. Félags- og húsnæðismálaráðherra setji Íbúðalánasjóði skilyrði um að sjóðnum verði gert að koma íbúðum í útleigu, eða selja þær til leigufélaga, svo fljótt sem verða má eftir að sjóðurinn eignast þær.
5. Umhverfis- og auðlindaráðherra gangist fyrir endurmati á byggingarreglugerð til að greiða fyrir byggingu minni íbúða til leigu.
6. Fjármála- og efnahagsráðherra leggi fyrir Alþingi lagafrumvarp sem undanþiggi tekjur vegna útleigu einnar íbúðar fjármagnstekjuskatti. Einnig verði tryggt að slíkar tekjur skerði ekki bætur almannatrygginga. Skilyrði verði að leigan sé til almennrar húsaleigu til a.m.k. 12 mánaða.

Greinargerð.

Tillaga þessi var áður lögð fram á 142. löggjafarþingi (40. mál) en kom ekki til afgreiðslu og er því endurflutt í óbreyttri mynd. Tillagan var send út til umsagnar og er óhætt að segja að viðbrögð umsagnaraðila hafi í heild verið jákvæð, þótt þeir hafi bent á einstaka þætti sem betur mættu fara. Af hálfu flutningsmanna er lögð áhersla á að breyting á húsnæðisstuðningi hins opinbera sé alger forsenda úrbóta á leigumarkaði og geti ekki beðið seinni tíma. Slík breyting mundi líka mæta mörgum athugasemdum umsagnaraðila.

Þörf er á bráðaaðgerðum á leigumarkaði. Leiguverð hefur hækkað mikið á undanförunum missirum, meira en húsnæðisverð og verðlag. Sú þróun stafar annars vegar af auknum vilja fólks til að leigja í stað þess að kaupa húsnæði og aukinni ásókn ferðamanna til gistingar í íbúðarhúsnæði. Þessi þróun hefur leitt til þess að íbúar á leigumarkaði verja of stórum hluta tekna sinna í leigugreiðslur. Í sumum tilvikum hafa fjölskyldur misst hóflegar íbúðir, sem þær voru með á leigu, vegna verðhækkanna og líklega munu fleiri fara sömu leið. Of fáar íbúðir eru á leigumarkaði, jafnt á höfuðborgarsvæðinu sem úti um allt land. Stjórnvöld verða að grípa til markvissra aðgerða til að stöðva þessa þróun. Lækka þarf hlutfall ráðstöfunar-tekna leigjenda sem fer í húsnæðiskostnað og greiða fyrir nýliðun á leigumarkaði með auknu framboði leiguíbúða. Aðgerðir sem felast í þingsályktunartillögunni miða að því.

Í tíð síðustu ríkisstjórnar var unnið að mótn nýrrar húsnæðisstefnu. Stór hluti vinnunnar fólst í að greina leigumarkaðinn og hvað gera þyrfti til að auka framboð langtímaleiguhúsnæðis. Niðurstaða þeirrar vinnu var að setja þyrfti á nýtt kerfi húsnæðisbóta til að skapa jafnræði milli kaupenda og leigjenda og taka af sveitarfélögunum byrðar af almennum húsaleigubótum. Þá þyrfti að tryggja betur rekstrarumgjörð leigufélaga og skapa þeim nauðsynlegar rekstrarforsendur. Yfirlit yfir helstu þætti í þessari vinnu má finna á vef velferðarráðuneytisins og eru þau atriði tilgreind í viðauka.

Nýr ráðherra húsnæðismála hefur lýst því yfir að framhald verði á þverpólítísku samstarfi um gerð húsnæðisstefnu á grunni þeirrar vinnu sem hefur verið unnin. Sú tillaga til þingsályktunar sem hér er lögð fram mun nýtast í þeirri vinnu en er fyrst og fremst ætlað að greiða fyrir brýnni lausn á þeim vanda sem leigjendur standa frammi fyrir í dag og þola ekki frekari bið. Ekki er hægt að biða niðurstöðu þeirrar heildarendurskoðunar sem ný ríkisstjórn hefur boðað á húsnæðisstefnu stjórnvalda, því brýn þörf er á bráðaaðgerðum.

Mikilvægt er að Samband íslenskra sveitarfélaga og verkalyðshreyfingin verði í lykilhlutverki við útfærslur á tillögum þeim sem hér eru lagðar fram og í heildarendurskoðun á húsnæðisstefnunni. Sveitarfélögin bera lögum samkvæmt skyldur í húsnæðismálum og verkalyðshreyfingin hefur átt lykilkþátt í öllum stórum framfaraskrefum sem stigin hafa verið í húsnæðismálum í hartnær heila öld.

Um 1. tölul.

Nýtt kerfi húsnæðisbóta í stað vaxta- og húsaleigubóta er réttlætismál og forsenda þess að virkur leigumarkaður fái þrífist og að leigufélög eigi sér rekstrargrundvöll. Í dag fær meðalfjölskylda í skuldsettu íbúðarhúsnæði greiddar vaxtabætur. Ef hún væri að leigja sambærilegt húsnæði fengi hún engan húsnæðisstuðning frá hinu opinbera. Þessi mismunur hampar húseigendum á kostnað leigjenda. Uppræta á þetta óréttlæti með upptöku húsnæðisbóta og gera húsnæðisstuðning óháðan búsetuformi.

Upptaka húsnæðisbóta er jafnframt ein af meginforsendum fyrir hagkvæmum rekstrargrundvelli leigufélaga á almennum markaði. Húsnæðisstuðningskerfi sem hampar húseigendum veikir rekstrargrundvöll almennra leigufélaga. Það hefur í för með sér að flestar fjölskyldur sem eru í færum til að kaupa sér húsnæði gera það frekar en að leigja. Eftir sitja á leigumarkaði fjölskyldur sem eiga í erfiðleikum með að fjármagna húsnæðis kaup með minni stuðning frá ríkinu en þeir sem ráða við að vera húsnæðiseigendur á áhættusömum, dýrum og sveiflukenndum íslenskum húsnæðis- og lánamarkaði. Þetta húsnæðisstuðningskerfi leiðir af sér lítið framboð af leiguíbúðum og hátt leiguverð.

Fjöldi leigjenda á Íslandi er enn lítil í evrópskum samanburði þó að þeim hafi fjölgað mikið frá hrúni. Þess vegna er mikilvægt að Alþingi gefi skýra leiðsögn um að halda skuli áfram á þeirri braut að húsnæðisstuðningur verði óháður búsetuformi. Húsnæðisbætur, fjár-

magnaðar af ríkissjóði, kæmu í stað vaxtabóta sem eru fjármagnaðar af ríkissjóði og húsaleigubóta sem eru fjármagnaðar af ríkissjóði og sveitarfélögum.

Fyrir liggja mótaðar tillögur um nýjar húsnæðisbætur frá því í byrjun þessa árs sem byggjast á skýrslu vinnuhóps um húsnæðisbætur frá því í maí 2012. Í þessari vinnu var full samstaða um lykílaherslur við útfærslu húsnæðisbóta af hálfu fulltrúa aðila vinnumarkaðarins, sveitarfélaga og annarra hagsmunaaðila. Mikilvægt er að hrinda þeim í framkvæmd án tafar.

Stefna Sambands íslenskra sveitarfélaga er að ríkið taki yfir kostnað af almennum húsaleigubótum. Gera má ráð fyrir því að á yfirstandandi ári verði heildarkostnaður sveitarfélaga af almennum og sérstökum húsaleigubótum um 2 milljarðar kr., þar af um 1,6 milljarðar kr. vegna almennra húsaleigubóta. Núverandi staða, þar sem sveitarfélög bera stóran hluta kostnaðar við húsaleigubætur en engan kostnað af vaxtabótum, dregur augljóslega úr hvata sveitarfélaga til að veita lóðir til leigufélaga. Það er erfitt fyrir sveitarfélög í þröngri rekstrarstöðu að úthluta lóðum til leigufélaga ef þau eru með því að kalla umtalsverð framtíðarútgjöld yfir sveitarfélagið umfram það sem væri ef eignaríbúðir væru byggðar. Þessi staðreynd gerir enn mikilvægara að létta tafarlaust þessum kostnaði af sveitarfélögunum með upptöku nýrra húsnæðisbóta. Þá geta sveitarfélögin nýtt það svigrúm sem þannig skapast til stofnstyrkja til byggingar nýs leiguhúsnæðis, sbr. 2. tölul., eða annarra skyldra verkefna.

Um 2. tölul.

Ríkisstjórnin þarf í samstarfi við sveitarfélög, aðila vinnumarkaðarins og lífeyrissjóði að bregðast við skorti á leiguíbúðum og tryggja nægt framboð. Átak í þessa veru kann að þurfa að vera tímabundið á einstökum svæðum en varanlegt á öðrum og getur lotið ólíkum lögmálum frá einu svæði til annars. Þannig er augljós langtímavandi í uppbyggingu húsnæðis á landsbyggðinni og skortur á húsnæði til að tryggja virkan vinnumarkað á svæðum þar sem byggingarkostnaður er langt yfir markaðsvirði. Á slíkum svæðum þarf ríkið að styðja við byggingu leiguíbúða til langframa. Á þéttbýlissvæðum er vandinn annars konar, en jafn rík þörf er á atbeina opinberra aðila til að leysa hann.

Hér er gert ráð fyrir að útbúið verði kerfi sem feli í sér að ríki og sveitarfélög geti veitt stofnstyrki eða aðra fyrirgreiðslu til leigufélaga sem ætla að auka framboð á leiguíbúðum. Fyrirgreiðsla í þessum skilningi gæti byggst á danskri fyrirmynd, sem Alþýðusamband Íslands hefur talað fyrir. Skilyrði styrkveitingar verði að félögin lúti ýmiss konar takmörkunum, svo sem á arðgreiðslum, um að íbúðir séu í langtímaleigu og þau veiti þannig fólki varanlegt húsnæðisöryggi og að einstakar íbúðir séu ekki seldar úr húseignum sem styrkur er veittur til. Þá þarf að huga að því hvað verði um eign sem myndast í slíkum leigufélögum, ef þau eru síðar leyst upp, en þá er edlilegt að uppsöfnuð eign nýtist sveitarfélögum og ríki til nýrra húsnæðisverkefna. Til viðbótar verði unnt að veita fyrirgreiðslu í formi lóða á kostnaðarverði og niðurfellingar gjalda. Miðað verði við að samanlagður styrkur ríkis og sveitarfélaga geti numið allt að 20% af byggingarkostnaði. Unnt væri að skilyrða styrkveitingu því að tiltekið hlutfall íbúða færi í fyrstu til fjölskyldna undir ákveðnum tekju- og eignamörkum sem yrðu ákveðin í samráði við félagsþjónustu sveitarfélaga í hverju sveitarfélagi.

Með takmörkunum á arðgreiðslum er ekki átt við að arðgreiðslur verði óheimilar heldur einvörðungu að þeim verði takmörk sett, sem samrýmist kröfum um samfélagslega ábyrgð af hálfu rekstraraðila og heilbrigðum viðskiptaháttum á leigumarkaði. Takmarkanir á arðgreiðslum eiga því ekki að koma í veg fyrir að lífeyrissjóðir geti rekið leigufélög, enda ætti að vera hægt að haga arðgreiðslum út úr leigufélögum í eigu lífeyrissjóða á þann veg að samræmdest samfélagslega ábyrgum rekstri.

Um 3. tölul.

Nýta þarf lóðir í eigu ríkisins til að stuðla að auknu framboði á leiguíbúðum í þeim sveitarfélögum þar sem þess er þörf. Ef ríkið á lóðir þar sem sveitarfélög hafa skipulagt íbúðarbyggð eða hafa hug á að skipuleggja íbúðarbyggð á það að greiða fyrir uppbyggingu á leiguíbúðum í samstarfi við hagsmunaaðila. Það er hægt að gera með því að nýta lóðirnar sem hluta stofnstyrks inn í leigufélög sem eru rekin til langs tíma án hagnaðarsjónarmiða eða selja þær með kvöðum um að byggt verði leiguhúsnæði.

Um 4. tölul.

Íbúðalánasjóður hefur eignast mikinn fjölda íbúða á undanförunum árum. Sett hefur verið á fót leigufélag með á sjötta hundrað valinna eigna á vegum sjóðsins. Mikið ber á kvörtunum um allt land um að hægt gangi að koma íbúðum Íbúðalánasjóðs í útleigu. Hér er gert ráð fyrir að sjóðnum verði sett mjög þröng tímamörk til að bjóða eignir fram til leigu eða selja þær að öðrum kosti.

Um 5. tölul.

Nauðsynlegt er að auka framboð á ódýrum valkostum á leigumarkaði. Mikil eftirspurn er eftir litlum íbúðum sem mikill skortur er á. Sá skortur leiðir nú til óeðlilega hárrar leigu, sem bitnar á þeim sem síst skyldi. Sérhæfð leigufélög á borð við Félagsstofnun stúdenta og Búseta hafa kallað sérstaklega eftir einföldun á byggingarreglugerð til að auðvelda byggingu lítilla íbúða sem ætlaðar eru til leigu. Því er þörf á að endurmeta byggingarreglugerðina til að greiða fyrir byggingu slíkra íbúða.

Um 6. tölul.

Stór hluti leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu er nú leigður ferðamönnum og kemur því ekki inn á leigumarkaðinn. Markmiðið með því að leyfa einstaklingum að leigja út eina íbúð skattfrjálst er að auka framboð á íbúðum í langtímaleigu og ívilna þeim sem leigja íbúðir út til raunverulegrar búsetu. Einnig þarf að tryggja að tekjurnar skerði ekki bætur almannatrygginga. Lágmarksleigu tími samkvæmt samningi þyrfti að vera tólf mánuðir. Þannig skapast hvati fyrir húsnæðiseigendur til að leigja út íbúðir í langtímaleigu frekar en í tímabundna leigu og til að leigja út íbúðir sem standa auðar.

Sú gagnrýni hefur komið fram að tólf mánuðir séu of skammur tími og frekar beri að miða við ótímabundna leigusamninga eða lengri leigusamninga en til tólf mánaða. Markmið tímabilsins hér er að tryggja að íbúðir verði til reiðu til almennrar búsetu en ekki til þjónustu við ferðamenn. Markmið þessarar ráðstöfunar er ekki að tryggja fullnægjandi framboð íbúða til langtímaleigu, enda ekki á færi einstaklinga sem leigja út frá sér að fullnægja þeirri þörf. Hugmyndum í 1. og 2. tölul. tillögunnar um nýjar húsnæðisbætur og ný leigufélög er ætlað að mæta þeirri þörf.

Ef viðmiðið er ótímabundinn leigusamningur, sem oftast er með sex mánaða uppsagnarfresti, yrði markmiði fyrirkomulagsins tæpast náð því leigusala væri þá í lófa lagið að gera ótímabundinn leigusamning og segja honum upp þremur mánuðum síðar.

Viðauki.**Yfirlit um helstu þætti stefnumörkunar á sviði leigumarkaðar.**

Fjármögnun tryggð fyrir byggingu 95 stúdentaíbúða í Reykjavík:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33809>

Húsaleigubætur hækkaðar og dregið úr skerðingu vegna tekna:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33686>

Eitt húsnæðisbótakerfi fyrir alla, óháð búsetuformi:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33398>

Skýrsla um rekstrar- og skattaumhverfi húsnæðisfélaga:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33619>

Aðrar fréttir frá velferðarráðuneyti:

- 6/9/2012: Niðurstöður könnunar á leiguíbúðum í eigu sveitarfélaga:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33498>
- 12/7/2012: Nýr samningur við Neytendasamtökin um aðstoð við leigjendur:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33460>
- 7/6/2012: Opinber húsnæðisáætlun á fjögurra ára fresti:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33427>
- 6/6/2012: Skýrsla vinnuhóps um gerð húsnæðisáætlunar:
<http://www.velferdarraduneyti.is/rit-og-skyrslur-vel/nr/33424>
- 21/5/2012: Eitt húsnæðisbótakerfi fyrir alla, óháð búsetuformi:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33398>
- 8/5/2012: Frumvarp um fyrirhugaðar breytingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33378>
- 16/2/2012: Tillögur um bættu öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33226>
- 19/9/2011: Íbúðalánasjóði veitt heimild til að bjóða óverðtryggð lán:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33012>
- 5/9/2011: Íbúðalánasjóði verði heimilað að veita óverðtryggð lán:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32978>
- 19/7/2011: Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32858>

Tillögur samráðshóps um húsnæðisstefnu:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32754>

