

Alþingi  
Erindi nr. P 122/1551  
komudagur 26.3.'98



Reykjavík 25.mars 1998

Nefndasvið Alþingis  
Félagsmálanefnd  
Þórshamri v/Templarasund  
150 Reykjavík

### Háttvirtu nefndarmenn

Bandalagi íslenskra sérskólanema (BÍSN) hefur borist til umsagnar tvö frumvörp, 507. mál um húsnæðismál og 508. mál um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög. Byggingafélag námsmanna (BN) er rekið á vegum BÍSN og var það samþykkt innan okkar vébanda að BN myndi svara fyrir beggja hönd og verður þá fyrst of fremst fjallað um það fyrrnefnda, frumvarp um húsnæðismál.

BN hefur það að markmiði að byggja og/eða kaupa íbúðir og herbergi og leigja út til félagsmanna. Er þetta gert til að sérskólanemendur geti haft aðgang að öruggu húsnæði á viðráðanlegu leiguverði á meðan þeir eru í námi.

Nú höfum við haft tvær vikur til að fara yfir frumvarpið og verður það að segjast eins og er að það er mjög lítil tími til að fara yfir svo veigamikið frumvarp. Af því tilefni leggur BN það til að frumvarpinu verði frestað til haustsins svo það gefist tími til að fara betur ofan í saumana á frumvarpinu.

Nokkur atriði viljum við benda á að skoðuð verði af kostgæfni, hvort sem frumvarpinu verður frestað eður ei.

### Stjórn Íbúðalánasjóðs

7.gr. Ráðherra er hér alfarið falið það vald að skipa menn í stjórn ásamt því að ákveða þóknun þeirra. Hér er ráðherra falið mikið vald og væri hægt að fmynda sér að með þessu væri ráðherra einráður um húsnæðismálin, því hann getur skv. þessu skipað þann sem honum sýnist. Hér hlýtur það að vera til bóta fyrir alla aðila að hafa einhvern í stjórn sem ekki er beint undir ráðherra kominn og mælum við með að Þak yfir höfuðið, sem er landssamband um félagslegar íbúðabyggingar, fái aðila þar inn.

### Sveitastjórnir að leysa húsnæðisþörf

Skv. 5.gr. verður það alfarið í höndum sveitarstjórna að leysa úr húsnæðisþörf fólks sem þarfnast aðstoðar við öflun húsnæðis. Þetta felur í sér geysimikla miðstýringu á húsnæðismarkaðnum. Nú hefur það ekki staðið sveitarfélögunum fyrir þrífum hingað til að vanta lagagrundvöll til að geta sinnt húsnæðisþörf fólks og þrátt fyrir að mörg sveitarfélög hafi komið upp þó nokkuð af húsnæði, þá hafa félagasamtök eins og BN staðið sig mjög vel í að sinna sínu fólki og ekki hefur þar verið vanþörf á, því að sveitarfélögin hafa almennt ekki getað sinnt þeim fjölmörgu sem þurfa á leiguhúsnæði að halda í dag og ekki verður séð fyrir endann á. Því hljótum við að stinga niður fótum og benda á það stóra atriði, að hér er verið að láta sveitarstjórnir verða einráðar um húsnæðisöflun fyrir m.a. hópa innan þjóðfélagsins sem eru hvað tekjulægstir og hefur

það sýnt sig að ekki hafa öll sveitarfélög verið jafndugleg að leysa úr húsnæðisþörf síns fólks og því fullþörf á félögum eins og okkar til að koma þar til hjálpar.

### Lánsúmsóknir

37.gr.3.mgr. Hér á ráðherra að setja reglugerð um ákvæði um skilyrði lána til leigubúða. Ef til stendur að breyta skilyrðum til lána þá hljótum við að fá að hafa eitthvað um það að segja.

### Lánskjör

38.gr. Vextir af lánum skulu vera breytilegir og ákvarðast af stjórn Íbúðalánasjóðs (sem alfarið er undir ráðherra komin skv. frumvarpi!). Hér er ekki gefin nein viðmiðun eða þak á vexti og yrðu þeir því háðir ákvörðun ráðherra ár frá ári. Eins og áður segir eru vextir á lánum til byggingar á félagslegu leiguhúsnæði 1% í dag og eru því nokkuð lægri en vextir á lánum til byggingar á verkamannabústöðum. Í frumvarpinu er tekið fram að vextir á lánum til verkamannabústaða muni hækka upp í markaðsvexti húsbrefa, sem í dag eru rétt undir 5%, en á móti komi vaxtabætur sem greiða muni niður vextina og því standi fólk í verkamannabústöðum uppi með það sama milli handanna. Félagasamtök fá ekki vaxtabætur og í nýju frumvarpi um vaxtabætur stendur heldur ekki til að breyta því.

Í grein 2.2. um markmið frumvarpsins, 3.mgr. er talað um “að leggja af mjög kostnaðarsama yfirbyggingu við niðurgreiðslur lána og færa aðstoðina inn í skattkerfið.” hér er enn og aftur verið að gleyma lánum til félagasamtaka til byggingar á leiguhúsnæði, en félagasamtök hafa ekki aðgang að aðstoð í gegn um skattkerfið. Aðstoð til leigjenda í gegn um húsaleigubætur gagnast ekki félagasamtökum, nema með enn meiri hækkun á leigu sem skilur leigjendur þá eftir í sömu sporum og áður. Í sömu grein, 4.mgr. er talað um staðreynd að þar sem félagslega íbúðalánakerfið hafi stefnt í þrot hefði þurft að koma til veruleg hækkun vaxta af félagslegum lánum. Þetta er staðreynd í nýja frumvarpinu. **Nýja frumvarpið, mun að öllu óbreyttu, hafa í för með sér mjög mikla hækkun vaxta af félagslegum lánum til leigubúða!**

Skv. VIII. ákvæði til bráðabirgða er gert ráð fyrir að ráðrúm veitist til að veita lán til leigubúða með niðurgreiddum vöxtum árin 1999 og 2000 og í fylgiskjali nr. IV með frumvarpinu, c.lið er talað um að þau geti orðið allt að 50. Það er alveg ljóst að ef félagasamtök eins og BN eiga að geta staðið undir þörf sérskólanemenda eftir húsnæði ásamt öllum hinum félögunum þá er þetta hvergi nándar nærri nóg. Eftir árið 2000 er ekki gert ráð fyrir nokkurri niðurgreiðslu á vöxtum til leigubúða og því erfitt að sjá fyrir sér að félagasamtök geti staðið undir því líkum rekstri.

### Hækkun á vöxtum = hækkun á leigu

Okkur hefur ekki gefist tími til að reikna út hugsanleg áhrif á leiguverð enda er það mjög erfitt þar sem enn á eftir að ganga frá ýmsum reglugerðum sem vitnað er í að ráðherra muni setja í kjölfar frumvarpsins. Á það skal bent að leiguverð í félagslegu leiguhúsnæði eru settar þröngar skorður í dag og miðast fyrst og fremst við að standa undir afborgunum af lánum og rekstrar- og viðhaldskostnaði. Þetta mun ekki minnka því í 42.gr. er stjórn sjóðsins heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnæðis ef ekki er farið eftir reglugerð um mánaðarleigu.

Eins og ykkur er kannski kunnugt hafa lán frá Byggingasjóði verkamanna (BV) til okkar borið 1% vexti ásamt því að vera verðtryggt og er það víst að þau hafa gert námsmönnum það kleift að koma sér upp góðu og öruggu leiguhúsnæði. Þrátt fyrir sanngjarna vexti hafa afborganir af lánum vegið stærstan hluta af leiguverði hjá okkur og er það víst að fyrir hvert prósentustig sem vextir hækka á lánum, þá hækkar

leiguverðið stórfellt. Af þessum sökum gæti staðan orðið þannig að félagasamtökum eins og okkur væri gert ókleyft að standa að útleigu á húsnæði fyrir námsmenn.

Þetta gengi þvert á eitt af markmiðum laganna, en í grein 2.2. um einföldun og samræmingu er það talið eðlilegt "...að ætla að fólk sem ekki á neinn sparnað til þess að leggja til við íbúðarkaup fari á leigumarkað, **enda er gert ráð fyrir eflingu leigumarkaðarins..**" (leturbr. mín) í sömu grein en talað um vanda sveitarfélaganna "Þá kemur vandinn einnig fram í fjölgun íbúða í félagslega kerfinu sem þar með eru **á ábyrgð húsnæðisnefnda sveitarfélaga.**" (leturbr. mín). Hér er fjöldi íbúða á ábyrgð sveitafélaganna talin of mikill en samt sem áður var nær einungis lánað til þeirra af lánnum sem voru til ráðstöfunar hjá Byggingasjóði verkamanna á síðasta ári og allt útlit fyrir að svo verði einnig í ár! Hins vegar félagasamtök eins og Byggingafélag námsmanna sem alltaf hefur staðið í skilum, hefur biðlista eftir íbúðum og hefur staðið mjög vel við sitt fólk, við fáum ekkert lán. Þrátt fyrir að hafa lagt út í framkvæmdir sem samþykktar voru af Húsnæðisstofnun, en sem síðan á að stoppa af í hálfnuðu verki, á hálfnuðum stigagangi meira að segja, með því að stöðva lánveitingar.

Er það virkilega talið að leigufbúðir á ábyrgð sveitarfélaganna verði eitthvað minna mál en verkamannabústaðirnir? Það er undarlegt að ætla sér að efla leigumarkaðinn með því að draga úr framtaki félagasamtaka sem staðið hafa að leigumarkaðnum með mikinn fjölda leigufbúða á undanförunum árum.

### Stimpilgjöld

48.gr. Stimpilgjöld af lánnum frá BV hafa hingað til verið niðurfelld en hér virðist eiga að setja þau á aftur. Skv. því væri verið að hækka byggingakostnað félagasamtaka á leiguhúsnæði enn frekar. Það er hægt að reikna það beint til hækkunar að 1,5% stimpilgjald hefur í för með sér 1,3% hækkun á byggingakostnaði mv. 86,5% lán eins og tíðkast hafa hingað til.

### Meiri gjaldtaka

50.gr. kveður á um að ráðherra fær að setja reglugerð um enn frekari gjaldtökur og er þar sérstaklega tekið fram lántökugjald og gjöld f. tæknilega þjónustu. Hér er aftur tekið fram að ef setja á lántökugjald á lán til byggingar á félagslegum leigufbúðum, þá hefur það í för með sér mikla hækkun á leigu til félagsmanna.

Skv. þessu frumvarpi mun gjaldtaka á lánnum til okkar hækka töluvert en á sama tíma er það lagt til að framlag sveitarfélaga verði fellt niður en það hefur hingað til verið 3,5% af byggingakostnaði. Gott væri að athuga hvort íbúðalánasjóður eigi nú að lána fyrir 90% af kostnaðinum eða hvort hann haldi sig við 86,5% eins og verið hefur og aukakostnaðinum verði síðan vellt yfir á félagasamtökin.

### Sameining sjóða

54.gr. 3.mgr. Hér á að leggja tryggingasjóð niður og nýr sjóður, sem kallast á varasjóður, að taka við hans hlutverki. Í VII ákvæði til bráðabrigða, er sagt að varasjóður eigi að bæta byggingagalla á meðan þörf gerist, en ekki er talað um hversu lengi það er. Í 46.gr. er það hins vegar skilgreint hlutverk varasjóðs að bæta einstök tjón sem íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa og er það nokkuð borðleggjandi að ef búið verður að nota varasjóðinn til greiðslu á tjóni vegna útlánatapa, þá verður ekkert eftir til greiðslu á tjóni vegna byggingagalla. Hér stangast eitthvað á sem ekki getur farið saman.


Það skal tekið fram að mikil óánægja hefur verið meðal félagasamtaka um skildugreiðslur í tryggingasjóðinn því það hefur verið mál manna að hann hafi ekki

staðið undir hlutverki sínu sem tryggingasjóður fyrir okkur. Seint og illa hefur gengið að fá úr honum greiðslur vegna byggingargalla. Frá byrjun hafa um 7 milljónir komið til útborgunar úr honum og lætur nærri að í honum liggi nú um 1500 milljónir. Hér væri því um hreina og klára eignaupptöku að ræða frá félagasamtökum. Nær væri að tryggingasjóðurinn fari að gegna hlutverki sínu sem slíkur og verði færður félagasamtökunum til að nota sem varasjóður.

### Samantekt

- Við leggjum til að frumvarpinu verða frestað til haustsins.
- Við mælum með að Þak yfir höfuðið fái aðila inn í stjórn Íbúðalánasjóðs.
- Vextir á lánum til félagslegra leigusbúða verði hafðir lægri en almennir húsnæðislánavextir eða að þar komi á móti einhver önnur aðstoð frá hinu opinbera í gegn um skattakerfið eða eftir öðrum leiðum.
- Stimpilgjöld og lántökugjöld verði ekki sett á lán til félagslegra leigusbúða.
- Tryggingasjóður nýtist félagasamtökum sem slíkur eða sem varasjóður.

F.h. stjórnar Byggingafélags námsmanna

  
Halla Katrín Svölu- og Arnardóttir  
framkvæmdastjóri