Umsögn Samtaka leigjenda á Íslandi (SLI) um Þingskjal 1402 — 788. mál.

Frumvarp til laga um húsnæðisbætur.

(Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

Þingskjal 1170 — 696. mál.

SLI / Samtök leigjenda á Íslandi
Kt: 621013-0920
Póstfang: Grensásvegur 16a, 108 Reykjavík
Sími: (+354) 781-2400

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala).

Almennt um frumvarpið:

Almennt má segja um þetta frumvarp, sem einnig og tengist fyrr framkomnum frumvörpum er varða mótun framtíðarstefnu í húsnæðismálum, að þá er rauði þráðurinn í fullkomnum samhljóm við frægt kosningaloforð fyrrum borgarstjóra Reykjavíkur: „Allskonar fyrir aumingja."

Efnislegar athugasemdir:

Athugasemdir Samtaka leigjenda á Íslandi (SLI) er að finna hér að neðan;

Athugasemd við 2. Gr.

„Markmið laga þessara er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði á Íslandi"

SLI gerir athugasemdir við þessa grein þar sem „húsaleigubætur" eiga að ganga jafnt yfir alla sem eru á leigumarkaði.
Við teljum að þessi lagagrein eigi taka til alla á leigumarkaði en ekki sérstaklega afmarkaðan hóp sem er á leigumarkaði. Þá telja Samtök leigjenda æskilegra að afnema tekjutengingu og setja þess í stað eignatenginu og skerða bætur miðað við eignir.

Athugasemd við 5. Gr.

Eins og fram kom í nefndarvinnu um framtíðarskipan húsnæðismála var markmiðið að jafna hlut leigjenda gagnvart þeim sem kaupa og eiga húsnæði (vaxtabætur í gegn um RSK). Það skýtur því skökku við að sjá frumvarp þar sem lagt er til að Tryggingastofnun ríkisins sjái um umsýslu og greiðslur á húsaleigubótum.
Stjórnvöld eru að gefa það í skyn að fólk á leigumarkaði séu eitthvað minna settir en þeir sem eiga sitt húsnæði.

(Hvað varð um tillögu nefndarinnar um „Húsnæðisbætur“ hvar sameina átti vaxta- og húsaleigubætur? Fyndist vaxtabótaþegum ásættanlegt að þurfa að sækja bætur til Tryggingastofnunar á samsvarandi hátt og „efnaminni“ leigjendur?)

Athugasemd við 15. Gr. (Fjárhæð húsaleigubóta).

Verð á almenna leigumarkaðinum hækkar mjög hratt um þessar mundir og samkvæmt slembimælingum Samtaka leigjenda á Íslandi hefur húsaleiga tvöfaldast frá árinu 2011 og sama tíma eru um 30% af Íslendingum sem kjósa að leigja frekar heldur en að eiga.
Að þessu sögðu er ljóst að grunnfjárhæðir í þessu frumvarpi eru umtalsvert of lágar ef þær eiga að styðja við núverandi og fyrirsjáanlega áframhaldandi ástandi á leigumarkaðinum og aðstoða fólk að leigja á því háa verði sem ríkir nú á almennum íslenskum leigumarkaði.

Sé markmiðið með þessu frumvarpi að leysa húsnæðisvanda fólks á leigumarkaði, þurfa stjórnvöld að hækka grunnfjárhæð húsaleigubóta verulega og að minnsta kosti um 30%.
Þá þarf einnig að vakta þær verðbreytingar sem eiga sér stað á leigumarkaði betur en nú er gert og halda utan um þær í hverjum mánuði. Þinglýstir leigusamningar segja ekki alla söguna á leigumarkaði því mikill mismunur á sér stað í mælingum Hagstofu Íslands við aðrar mælingar sem gerðar hafa verið eins og t.d. hjá Félagsbústöðum í Reykjavík og einnig hjá Neytendasamtökunum.
Það þarf því að hafa skilvirkari vakt með verðbreytingum á leigumarkaði og miða þarf grunnfjárhæð húsaleigubóta við þau sambanburðaverð sem koma út úr skilvirkri leigumarkaðsvakt.

Athugasemd við V. Kaflann (Umsóknarferlið)

Samtök leigjenda á Íslandi gera alvarlegar athugasemdir við ætlað ferli umsókna um húsaleigubætur.
Hér er verið að leggja ýmsar aukalegar kröfur á fólk á leigumarkaði sem er langt umfram þær kröfur sem gerðar eru til þeirra sem þiggja vaxtabætur.

Samtök leigjenda á Íslandi ætlast til þess að fólk á leigumarkaði þurfi ekki að leggja á sig meiri upplýsingaskyldu eða skrifræði heldur en fasteignaeignaeigendur. Til að skýra það nánar eiga „umsóknarferlin“ að vera sambærileg hjá húsaleigubótaþegum og vaxtabótaþegum.

Markmið þessara laga átti upphaflega að vera þau að jafna stöðu leigjenda og lántakanda fyrir fasteign en með þessum kafla er verið að leggja mun meira á þá sem sækja húsaleigubætur en vaxtabótaþega. Það geta Samtök leigjenda á Íslandi ekki sætt sig við og hvetja ráðherra til að endurskoða þennan kafla frá grunni.

Almennar athugasemdir við frumvarpið:

Samtök leigjenda á Íslandi hafa áður fjallað um þau atriði sem koma fram í þessu frumvarpi í nefndarvinnu um framtíðarskipan húsnæðismála (Teymi2).

Því miður fengu samtökin lítinn meðbyr með þeim hugmyndum sem þau höfðu þar fram að færa og má segja að sú umræða sem þar fór fram í heild sinni hafi ekki ratað í lokaniðurstöðu nefndar um framtíðarskipan húsnæðismála.

Samtök leigjenda á Íslandi eru alfarið á móti öllu því sem kalla má „bætur“ á húsnæðismarkaði því þá er í raun verið að viðhalda óbreyttu og óviðunandi ástandi á fasteigna- og húsaleigumarkaði. Það þarf að hugsa miklu stærra og breyta þessum markaði frá grunni eins og tildæmis með því að stofna fleiri húsaleigusamvinnufélög með það að markmiði að byggja, reka og leigja verðugt húsnæði án hagnaðarkröfu.

Við teljum fjármagnið sem hugsað er til að fara í þessar bætur muni nýtast margfalt betur til þess að byggja upp nýjan heilbrigðan, skilvirkan og umfram allt viðráðanlegan leigumarkað.

Með núverandi útfærslu á húsaleigubótum og jafnvel hugmyndum sem þetta frumvarp inniheldur um að hækka húsaleigubætur enn meira er ljóst, miðað við reynslu sögunnar, að „bæturnar“ munu lítt nýtast húsaleigubótaþeganum heldur rata beint í vasa leigusalans í formi hækkaðrar leigu. Með því má segja að hér sé verið óbeint að millifæra fé frá ríkissjóði til banka og annarra fjármálastofnana.

Frekari ábendingar / Tillögur;

1. Íbúðir eru stofnaðar og byggðar samkvæmt skipulagi sem annað hvort séreignaríbúðir eða leigu-/búseturéttaríbúðir. (Ákvæði skipulagslaga kynnu að þurfa að áréttast miðað við þetta - sem og takmörkun á heimildum aðila til að reka atvinnustarfsemi í íbúðahverfum – eða breyta lögheimilisíbúð í aðra notkun.)

2. Lögaðilar/félög sem hafa það markmið að byggja, eiga og/eða reka leigu og búseturéttaríbúðir skulu setja sér samþykktir sem staðfesta þann tilgang. Í samþykktum skal gerð skýr aðgreining á því hvort félagið skuldbindur sig til að reka íbúðirnar með sjálfbærum hætti en án hagnaðarkröfu - og hvort félagið skuli heimilt að slíta eða selja og innleysa þannig hagnað af rekstri - eða hvort félagið starfi með það markmið að skapa eigendum sínum (ef þeir eru aðrir en leigjendur/búsetar) tekjur og arðsemi.

3. Velferðararáðuneytið hefur eftilit með starfsemi á leigumarkaði og skal öllum lögaðilum sem reka leigu- og búseturéttaríbúðir skylt að leita staðfestingar velferðarráðuneytisins á samþykktum áður en félagið hefur rekstur sinn. Allar breytingar sem lögaðilar hyggjast gera á samþykktum sínum þurfa að fá staðfestingu velferðarráðuneytisins áður en þær geta tekið gildi. (Sbr. Einig sérlög um húsnæðissamvinnufélög að þessu leyti).

4. Einstaklingar/fjárfestar sem byggja eða kaupa leigu-/búsetuíbúðir og hyggjast reka þær áfram skulu vista þær íbúðir í ráðstöfun og rekstrarumsjón hjá skráðum félögum/lögaðilum sem hafa þegar fengið skráningu hjá velferðarráðuneytinu - eða að öðrum kosti stofna nýtt félag sem leggur þá sínar samþykktir inn til velferðarráðuneytisins og öðlast heimildir í samræmi við gildandi reglur á hverjum tíma.

5. Einstaklingar sem eiga fleiri en eina séreignaríbúð/lögheimilisíbúð geta tímabundið leigt hana með þinglýstum leigusamningi – ef engar kvaðir eða skipulagsskilmálar hamla því – en til þess að séreignaríbúð/ verði varanlega höfð til leigu skal leita

samþykkis skipulagsyfirvalda/byggingafulltrúa sem ákveða þá hæfilegan leyfistíma miðað við markaðsaðstæður og heildarhagsmuni skipulags á viðkomandi svæði.

6. Sá einstaklingur skal halda á fleiri en einni íbúð á leigumarkaði í tímabundinni ráðstöfun. Kjósi einstaklingur að eiga fleir íbúðir skal hann vista þær til rekstrar og þjónustumsjónar hjá rekstrarfélagi sem þegar hefur fengið til þess leyfi - og er skráð hjá

7. Einstaklingar/lögaðilar geta stofnað sjálfstæð félög til að annast ráðstöfun og rekstur og þjónustu við leiguíbúðir í eigu annarra aðila. Skulu þeir uppfylla allar lögbundnar skyldur varðandi samþykktir og tilgreint er í tölulið nr. 2 hér að ofan - varðandi það hvort reksturinn skuli vera sjálfbær en án hagnaðarkröfu (not-for-profit) eða hvort markmið rekstrarins er að skila eigendum sínum afkomu og arðsemi og skal þeirri aðgreiningu haldið skýrt til haga gagnvart neytendum í þeim kynningargögnum og upplýsingum sem slíkt „leigumiðlunarfélag“ – leggur fram.

8. Byggingafulltrúi kemur fram fyrir hönd sveitarfélags til að fylgja því eftir að íbúðir séu í viðunandi horfi varðandi ástand og viðhald – og kemur fram sem sá aðili sem bregst við ef eigandi íbúðar sinnir ekki viðhaldsskyldu sinni með fullnægjandi hætti – enda hafi leigjandi upplýst um bilun eða skemmdir sem ráða þarf bót á og eigandinn hafi fengið eðlilegan frest til að sinna viðhaldsskyldunni.

Týndu (st) tillögurnar:

Þrátt fyrir það að sagt sé í greinagerð, frumvarpssemjenda með frumvarpinu, að tillögur samvinnuhóps um framtíðarskipan húsnæðismála yrðu hafðar að leiðarljósi er fátt sem endurspeglar tillögur verkefnisstjórnar sem gáfu fyrirheit um að meiningin væri að stórefla almennan leigumarkað og styrkja starfsramma húsnæðissamvinnufélaga þannig að fleirum yrði kleift að njóta viðunandi húsnæðisöryggis.

Í greinagerð með frumvarpinu kemur eftirfarandi fram; „Í þessu frumvarpi felst þó ekki slík niðurstaða um að sameina framangreind kerfi heldur má frekar segja að tekin séu ákveðin skref í átt að tillögum verkefnisstjórnarinnar varðandi uppbyggingu á nýju húsnæðisbótakerfi.“

Ekkert í fyrirliggjandi tillögum er líklegt til að ná þeim markmiðum að um frekari skref verði að ræða önnur en að festa fátækrastimpil á þá einstaklinga og fjölskyldur sem af ýmsum ástæðum eiga heimili sín á húsaleigumarkaði. (Víst er að um 30% fólks á almennum vinnumarkaði hefur ekki efni á, hefur aldrei haft efni á né mun hafa efni á að „kaupa/eignast“ sína íbúð)

Ekkert kemur fram sem stuðlar að lækkun byggingarkostnaðar eða auðveldar hagkvæma fjármögnun húsaleigu eða búseturéttaríbúða fyrir ungt fólk og meðaltekjuhópana eða þann hóp sem þarf og kýs að vera hreyfanlegur á húsnæðismarkaðinum.

Hagkvæmur leigumarkaður er forsenda þess að ungt fólk geti lagt fyrir til eigin kaupa íbúðarhúsnæðis. Sveigjanlegur búsetu- eða leiguréttarmarkaður getur verið bæði áhugaverður kostur fyrir fólk á öllum aldri og hagstætt milliskref fyrir þá sem hafa áform um að kaupa eða byggja eigin íbúð síðar.

Bráðavandi og neyðarástand á húsnæðismarkaði.

Samtökin harma að engin skref eru tekin í átt til lausnar á bráðavanda og neyðarástandi sem ríkir á húsnæðismarkaði. Almennt telja SLI tillögur samvinnuhóps um framtíðarstefnu í húsnæðismálum jákvæðar. Stór hluti tillagnanna á við um lausn á langtímavanda en lítið fer fyrir tillögum til lausnar bráðavanda nema sérálit fulltrúa þingsflokks Pírata sem ekki rataði með inn í loka tillögur hópsins. Svo virðist sem fluttningsmenn og semjendur þeirra frumvarpa er snúa að húsaleigumarkaði séu ekki nægjanlega upplýstir um þann bráðavanda sem ríkir á húsnæðismarkaði eða hreinlega í blindri afneitun.

Þrjár fjölskyldur hafa misst húsnæði sitt dag hvern frá hruni, margar fjölskyldur hafa í kjölfarið lent á vanskilaskrá og eiga því ekki möguleika á leiguhúsnæði, búa inni á vinum og ættingjum, sem og námsmenn og þær fjölskyldur sem ekki hafa ráð á leigu lengur. Samkvæmt þeim tölum sem fyrir liggja má áætla að bráðavandinn nái yfir 5000 fjölskyldur (hér er einungis vitnað í biðlista sveitafélaga) fyrir utan þá sem ekki hafa rétt á félagslegu húsnæði. Skráning Hagstofu Íslands á búsetu er óáræðanleg þar sem margir búa ekki á skráðu lögheimili sem og upplýsingar um sem safnað er um þinglýsta legusamninga hvað varðar fjölda á leigumarkaði og verðmyndun þar sem upplýsingar Hagstofu Íslands eru í engu samræmi við upplýsingar fengnar í könnum Neytendasamtakanna á sömu þáttum. Heilsufarsleg vandamál fylgja þessum bráðavanda, sem dæmi má nefna grein Þóru Kemp á dv.is.[1]

Réttur til húsnæðisöryggis.

Mikilvægt er að huga að grundvallarskilgreiningu á réttindum almennings að því er varðar möguleika til að njóta heimilis með sinni fjölskyldu og þess skjóls sem slíkt veitir. „Réttur til húsnæðisöryggis“ á því að eiga heima í grundvallarlögum íslenska lýðveldisins.

Þannig yrði virk meðvitund um slíkan rétt undirstaða að ákveðnari kröfum á stjórnvöld á hverjum tíma til að beita skilvirkum tækjum til að veita öllum almenningi aðstöðu til að njóta slíkra gæða án þess að taka á sig áhættu og greiðslubyrðar til langtíma, umfram getu og vilja.

SLÍ vill benda á 5 gr. húsnæðislaga, 3. júní/1998 nr. 44 sem segir:

„Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórnfylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.“

Þessu ákvæði húsnæðislaga hafa sveitarfélögin ekki sinnt nema upp að vissu marki og löngu tímabært að sveitarfélögin marki sér heilbrigða húsnæðisstefnu og fari að fylgjast raunverulega með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.

[1] Sjá grein Þóru Kemp félagsráðgjafa: http://www.dv.is/frettir/2013/9/16/madur-verdur-svo-taettur-0TZXYC/

Einnig má benda á að Ísland er aðli að EES samningnum og ýmsum öðrum alþjóðlegum samningum sem innihalda ákvæði um húsnæðismál þar til dæmis: Alþjóðasamningur um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi nr. 10 28. ágúst 1979

Þar segir í 11. gr.:

„Ríki þau sem aðilar eru að samningi þessum viðurkenna rétt sérhvers manns til viðunandi lífsafkomu fyrir hann sjálfan og fjölskyldu hans, þar á meðal viðunandi fæðis, klæða og húsnæðis og sífellt batnandi lífsskilyrða. Aðildarríkin munu gera viðeigandi ráðstafanir til þess að tryggja að þessum rétti verði framfylgt og viðurkenna að í þessum tilgangi sé alþjóðasamvinna, byggð á frjálsu samþykki, mjög mikilvæg.“

Einnig í 3. mgr. 27. gr. Barnasáttmálans er sérstaklega mælt fyrir um skyldu ríkisins til að láta í té, þegar þörf krefur, efnislega aðstoð og stuðningsúrræði við foreldra og aðra þá sem sjá um börn, einkum varðandi fæði, klæði og húsnæði.

Húsnæðisöryggi er einn af hornsteinum samfélagsins. Að eiga öruggt húsaskjól á ekki að falla undir forréttindi heldur er sjálfsögð mannréttindi. Það er hlutverk ríkisins, sveitarfélaga og opinberra aðila að beita íhlutandi frumkvæði og eftirliti til að auðvelda fjármögnun og lágmarka húsnæðiskostnað almennings með samhæfðum aðgerðum.

Séreignarstefnan hér á landi hefur undanfarna áratugi verið samkomulag ráðandi afla. Gengið hefur verið útfrá því að allir kaupi íbúð, líka sá hluti launafólks sem ræður ekki við íbúðakaup á því verðlagi og með þeim okurvaxtakjörum sem verðtryggingin leiðir af sér.

Vitað er að fyrir hrun lenti nær þriðjungur íbúðakaupenda í erfiðleikum með húsnæðislán og enduðu í vítahring sem ekki var hægt að losna úr. Árið 2008 var 90% af íbúðarhúsnæði á Íslandi skráð sem séreign en það er með því mesta sem gerðist í heiminum. Gögn benda til þess að fjármagnskreppur komi yfirleitt hvað harðast niður í löndum þar sem mest er um séreign á íbúðarhúsnæði.

Augljós lausn felst því í að hlúa að húsnæðissamvinnufélögum við fjármögnun íbúðarhúsnæðis á kostnaðarverði og án hagnaðarkröfu.

Stóraukið framboð af leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum í húsnæðissamvinnufélögum gæti orðið langskilvirkasta leiðin til að veita „markaðsaðhald/samkeppni“ og draga með því úr sveiflum á húsnæðismarkaði og ósjálfbærri „hagnaðarkröfu“ fjárfesta og spákaupmanna á íbúðamarkaðinum.

Ríki og sveitafélög komi að lausn þess vanda sem myndast hefur vegna krafna leigusala um háar tryggingar í formi fyrirframgreiðslna, að auki allra annarra sem lent hafa á vanskilaskrá og geta þar af leiðandi ekki leigt sér íbúð.

Bráðavandi

Þó svo að samvinnuhópur um framtíðarstefnu í húsnæðismálum hafi skilað tillögum í þessa átt og að frumvörp til laga samþykkt á Alþingi mun undirbúningur og byggingartími vera

langur og því óvarlegt að gera ráð fyrir öðru en að fyrstu íbúðir til í nýju kerfi komi til afhendingar innan tveggja til fimm ára.

Eftir stendur bráðavandinn sem einungis vex frá degi til dags.

Bráðavandi búsetu Staðreyndir :

- Talið er að allt að 30% af íbúum landsins eru eru komin út á leigumarkaðinn (mbl.is).
- Samkvæmt ASÍ vantar 25-36 þúsund íbúðir inn í félagslega / (almenna) kerfið á öllu landinu. En í dag bjóða sveitarfélögin upp á 4000 íbúðir í heidina (ASÍ, Hagstofan).
- Skortur er á framboði íbúða/húsnæðis sérstaklega á höfðuðborgarsvæðinu á Akureyri og víðar um land. Skorturinn skírist af því að lítið hefur verið byggt en einnig af því að íbúðir í eigu fjármálafyrirtækja eru teknar úr notkun og „frítímaráðstöfun“ eða önnur óskilgreind ráðstöfun þessara aðila teppir vaxandi fjölda íbúða. (Búseti, mbl.is)
- Um 160 iðnaðarhúsnæði eru skráð með búsetu hjá slökkviliðinu en ekki vitað um fjölda íbúa þar inni (Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins /alvarlegt ástand).
- Það borgar sig fyrir leigjendur að leigja á svörtu þar sem leigusali hagnast. Ríkið tapar skatttekjum og leigjandinn tapar samningsbundnum réttindum (SLÍ). (einnig er fjöldi íbúða í ferðamannaleigu þar sem einungis hluti bjóðast tímabundið utan háannatíma)
- Tekjulitlar fjölskyldur í úthverfum þjást mest af ástandinu á húsnæðismarkaðinum í dag en einnig fólk með meðaltekjur (SLÍ). (Dæmi eru um að fólk hafi flutt af höfuðborgarsvæðinu vegna þessa, jafnvel þó að það hafi atvinnu á því svæði.)
- Við mat á því hve mörg börn eru hér um að ræða var niðurstaðan 7.589 börn sem búa við óöruggi á höfuðborgarsvæðinu og 4.257 á landsbyggðinni. (SLÍ / ASÍ)
- Húsnæði er of dýrt - og/eða fjármagn of dýrt – til þess að þeir sem veikastir eru fyrir nái að fóta sig á markaði og sama hvort um er að ræða séreign eða á leigumarkaði.
- Brött tekju- og eignatenging húsaleigubóta og vaxtabóta þrengir mjög þann hóp sem nýtur afgerandi stuðnings til að tryggja fjölskyldum húsnæði á viðráðanlegum kjörum.
- Húsnæði á „viðráðanlegur verði“ hefur ekki verið í boði frá aldamótum þegar „félagslega eignaleigukerfið“ var lagt niður.
- 28.000 manns eru á vanskilaskrá samkvæmt creditinfo. Þetta fólk getur ekki leigt eða keypt. Það þarf að finna lausnir um búsetu fyrir þennan hóp. (Capacent)

Tillaga SLÍ til lausnar á bráðavanda

Það mun taka að minnsta kosti 3 – 5 ár byggja grunn að sjálfbærum almennum og félagslegum leigumarkaði en strax þarf að bregðast við bráðavandanum. **(ath. „strax“ er ekki teygjanlegt hugtak)**

Varlega áætlað má telja að 3500 manns þurfi nauðsynlega á búsetuúrræðum (höfuðborgarsvæði) að halda og ef við miðum við 3.5 manns í heimili þá erum við samt sem áður að tala um 1.000 íbúðir. (r.t. 2.6)

Félagslegur vandi er mikill sem fylgir þessu ástandi, þunglyndi, óöryggi og börn lenda í vanda þegar þau þurfa að aðlagast nýjum hverfum og skólum. Margir að berjast við að halda sér í hverfinu þegar þeir missa leiguíbúð en grípa í tómt þar sem ekkert er í boði á „viðráðanlegu verði“. Fólk með meðaltekjur getur ekki keypt sér íbúð né heldur hefur efni á að leigja og miklar líkur á frekari aukningu á næstu árum.

(Samkvæmt nýútgefinni launaskýrslu Pwc 2014 er miðgildi heildarlauna 481 þúsund krónur. Það er að segja 50% eru með lægri heildarlaun og 50% eru með hærri heildarlaun. Þá gefur sama skýrsla upp að 65% landsmanna eru með heildarlaun sem eru undir 595.238 kr.)

Alvarlega skyldi íhuga það nauðsynlegt geti reynst bygging allt að 5000 íbúða (smáhýsi) sem neyðarúræði (landið allt) á meðan verið er að byggja varanlegar íbúðir til að koma til móts við þann varanlega skort sem myndast hefur á húsnæðismarkaði. [2] Bygging á slíku húsnæði sem uppfyllir lágmarksskilyrði til búsetu getur tekið 4-6 mánuði. Uppbygging neyðarhúsnæðis til bráðabirgða í 3 – 5 ár býður einnig uppá það að í framtíðinni gætu þessar einingar verið færanlegar milli sveitarfélaga ef svo ber undir. (dæmi um slíkt t.d. viðlagasjóður / færanlegar kennslustofur)

Skortur er á íbúðarhúsnæði fyrir fjölmenna hópa fólks til viðbótar þeim sem standa veikt fjárhagslega eða eru að koma inn á húsnæðismarkaðinn að lokinni skólagöngu. Það er því nauðsynlegt að grípa til róttækra aðgerða strax og voga sér að hugsa út fyrir kassann.

[2] Bráðabyrgðaríbúðir geta t.d. verið færanlegir gámar eða flóttamannabúðir skv. stöðlum SÞ.

Þrátt fyrir að einhverjir stjórnmálamenn geri sér grein fyrir alvarleika þess bráðavanda sem ríkir á húsnæðismarkaðnum hvað varðar skort á leiguíbúðum þá er afneitun flestra stjórnmálamanna hrópandi

Niðurlag.

Úr fundargerð fyrrum leigjendasamtaka frá árinu 1999:

Aðalfundur Leigjendasamtakanna, sem haldinn var fyrir skömmu, samþykkti ályktun þar sem m.a. er lýst yfir neyðarástandi á leigumarkaði á Reykjavíkursvæðinu og á öðrum stærstu þéttbýlissvæðum.

"Fundurinn fordæmir þá stefnu sem birtist í lögum um Íbúðalánasjóð, þar sem félagslegar úrlausnir eru lagðar niður og allir valkostir afnumdir aðrir en sá einn að kaupa íbúð á markaði. Þessi stefna hefur stóraukið húsnæðiskostnað alþýðu manna langt umfram skynsemi og skilið margt fátækt fólk eftir á vergangi. Húsnæðisverð hefur samkv. opinberum tölum hækkað um 20-30% og húsaleiga um 50-100%. Ekki aðeins hafa skuldir heimila hækkað af þessum sökum langt umfram hættumörk og kjör þeirra rýrnað að sama skapi, heldur hafa kjör leigjenda verið lögð í rúst og margir þeirra hafa orðið að sæta afarkostum af hálfu þeirra sem leigja út eða versla með íbúðir. Fundurinn skorar á stjórnvöld, verkalýðssamtök og önnur félagasamtök að móta nothæfa húsnæðisstefnu sem tekur tillit til veruleikans í þjóðfélaginu. Kjarni þeirrar stefnu ætti að vera sá að almenn útlán til einstaklinga verði færð til bankanna en Íbúðalánasjóður veiti eingöngu framkvæmdalán til byggingaaðila sem byggja leiguíbúðir eða aðrar íbúðir þar sem valkostir njóta jafnréttis. Þá skorar fundurinn á sömu aðila að beita sér fyrir afnámi skatta af húsaleigubótum. Öruggur leigumarkaður er ekki aðeins sjálfsagður og nauðsynlegur valkostur heldur líka þjóðhagslega hagkvæmur."

Þessi ályktun er frá október 1999 en gæti átt við ástandið eins og það er í dag og afleiðingarnar sjáum við einnig þar sem fólk getur hvokir leigt né keypt á almennum markaði.

Í bréfi sem fylgdi athugasemdum SLI við kynnt frumvarpsdrög að breytingum á húsaleigulögum hvöttu samtökin ráðherra til að bíða tillagna SLI að frumvarpi um ný húsaleigulög sem valkost til framlagningar á Alþingi í haust eða sem grunngagn til frekari mótunar nýrra húsaleigulaga til frambúðar sem og að nýta sumarið til fullvinnslu þeirra frumvarpa er vörðuðu mótun framtíðarstefnu í húsnæðismálum.

Að lokum þá eru ráherrar þing- og nefndarmenn hvattir til að vanda vinnu og vandlega skoða grunn og samhengi þeirra frumvarpa er varða framtíðarstefnu í húsnæðismálum þar sem óðagot geti besta falli talist óbætanlegt pólitískt stórslys (sem offramboð virðist vera á þessa dagana).

Fyrir hönd Samtaka leigjenda á Íslandi

Jóhann Már Sigurbjörnsson Formaður

Hólmsteinn Brekkan Framkvæmdastjóri