

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8 - 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 19. júní 2020

Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), 926. mál

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp sem heimilar Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að veita vaxta- og útborgunarlaus hlutdeildarlán til fyrstu kaupenda undir ákveðnum tekjumörkum.

Ekki hefur verið haft samráð við BSRB við undirbúning málsins, þrátt fyrir ítrekaðar óskir þar um, og nú þegar málið kemur til umfjöllunar Alþingis er veittur mjög skammur tími til umsagnar. Þá voru umsagnaraðilar boðaðir á fund þingnefndar, til þess að fjalla um efni umsagnarinnar og fylgja henni eftir, áður en þessi stutti frestur til umsagnar rann út.

Frumvarpið felur í sér umfangsmiklar breytingar á fjármögnun íbúðarhúsnæðis og í ljósi stærðar og mikilvægi málsins eru þessi vinnubrögð stjórnvalda ekki til eftirbreytni.

Um 2. gr., (29. gr. a.) Með frumvarpinu er verið að leggja til hlutdeildarlán til að auðvelda fyrstu kaupendum og þeim sem ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár, og eru undir ákveðnum tekjumörkum, að eignast íbúðarhúsnæði. Hlutdeildarlánið getur numið allt að 20% af kaupverði íbúðar og er vaxta- og afborganalaut til 25 ára. BSRB hefur ekki gefist tími til að meta hvort tekjumörk frumvarpsins hæfi úrræðinu en veita á ráðherra rúmar heimildir til að setja matskennd ákvæði um undanþágur frá þeim í reglugerð sem og til veitingar allt að 30% hlutdeildarláns.

Frumvarpið nær til nýrra íbúða sem samþykktar eru sem hagkvæmar á grundvelli samnings Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við byggingaraðila. Óvíst er þó að þær íbúðir sem byggðar verða samkvæmt slíkum samningum nýtist fyrstu kaupendum því byggingaraðilum verður heimilt að selja íbúðirnar hæstbjóðanda. Ef eftirspurn eftir hagkvæmum íbúðum eykst hjá tekjuhærri hópum munu lögin ekki ná að þjóna markmiði sínu. Nefnt er í greinargerð að vega þurfi og meta hvort nauðsynlegt sé að takmarka söluheimildir byggingaraðila íbúðanna utan úrræðisins komi slík staða upp. Ekki er að sjá að frumvarpið geri ráð fyrir slíku mati né hvernig slíkt yrði framkvæmd.

Í greinagerð kemur fram að raunverð fasteigna sé nú hærra en nokkru sinni áður. Ekki gerð tilraun til að greina hvað valdi svo háu raunverði né hvaða áhrif hlutdeildarlán kunni að hafa á húsnæðismarkaðinn til framtíðar. Í töflu 5 í greinagerð er birt gott yfirlit yfir húsnæðisstuðning eftir tekjutiundum. Myndin sýnir glögg að stuðningur við hæstu tekjutiundir er umtalsverður vegna skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar. Í dag er húsnæðisstuðningur hins opinbera um 16,5 ma. kr. eins og sjá má í töflunni hér að neðan. Fjárveitingar til húsnæðisstuðnings árið 2020 í milljörðum króna

<i>Stofnframlög</i>	3.740
<i>Húsnæðisbætur</i>	6.360
<i>Vaxtabætur</i>	3.400
<i>Skattaafsláttur séreignarsparnaðar</i>	3.000
	<hr/>
	16.500

Samkvæmt greinagerð á að veita 4 mö. kr. árlega í hlutdeildarlánin næstu 10 árin. BSRB telur mikilvægt að áður en slík breyting á húsnæðismarkaði verði samþykkt liggi fyrir greining á húsnæðisstuðningi og hvernig þessum rúmlega 20 mö. kr. verði sem best varið til að tryggja húsnæðisöryggi. Einnig þarf að greina hvernig stuðningur hefur áhrif á verðlag á húsnæðismarkaði.

Um 2. gr., (29. gr. b.)

Í b. lið 2. gr. frumvarpsins koma fram almenn skilyrði þess að geta nýtt sér úrræðið. Í 7. lið greinarinnar kemur fram það skilyrði að lántaki verji skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar höfuðstóls fasteignaláns á fyrsta veðrétti. Þetta skilyrði vekur upp spurningar um hvaða hópi frumvarpið eigi að þjóna. Í greinagerð er rætt um tvo hópa sem eiga erfitt með að komast inn á fasteignamarkað.

1. „Fyrstu kaupendur og þeir sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði í ákveðinn tíma eru oft með ágæta greiðslugetu en eiga erfitt með að brúa eiginfjárkröfu upp á 20-40% eins og lánveitendur gera kröfu um.
2. „Tekjulágir eiga hins vegar oft og tíðum erfitt með að standast greiðslumat og eftir atvikum greiða afborganir af hefðbundnum húsnæðislánnum og rekstrarkostnað húsnæðis. Fyrir þann hóp skiptir mánaðarlegur húsnæðiskostnaður og húsnæðisöryggi meira máli en hröð eignamyndun.“

Síðari hópurinn kann að eiga í erfiðleikum með að ráðstafa hluta launa sinna í séreignarsparnað en báðir hóparnir gætu þó verið í þeirri stöðu að vilja eiga séreignarsparnað þegar nær dregur eftirlaunaaldri og vill BSRB minna á að það er raunverulegt hlutverk sparnaðarins. Standi vilji löggjafans til að skylda fólk með lögum til að nýta séreignarsparnað sinn fyrir 60 ára aldur er tímabært að endurskoða tilgang sparnaðarins.

Um 2. gr., (29. gr. c.)

Í greininni er kveðið á um það að greiða skuli vexti af hlutdeildarláninu ef tekjur lántaka eru umfram viðmiðunarmörk þrjú almanaksár í röð. Vextina á stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að ákvarða út frá húsnæðiskostnaði lántaka. BSRB telur þetta ákvæði óljóst og telur afar óeðlilegt að vextir af húsnæðislánnum séu ákvarðaðir með svo matskenndum hætti.

Í síðustu tveimur málsgreinum nýrrar 29. gr. c er fjallað um heimild til gjaldfellingar skuldarbréfs hlutdeildarláns ef húsnæðið er ekki nýtt í samræmi við löggin eða ef lántaki veitir rangar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingar. BSRB telur mikilvægt að gengið sé lengra ef úrræðið eru misnotað af ásetningi og að kveðið verði á um greiðslu uppsafnaðra vaxta af láninu í slíkum tilfellum og greiðslu sekta.

BSRB telur mikilvægt að framkvæmd verði greining á veikleikum núverandi húsnæðisstuðnings, hver áhrif hlutdeildarlána yrðu á fasteignamarkaðinn og hverjar séu ástæður hás raunverðs húsnæðis hér á landi áður en hlutdeildarlán verða að veruleika. Bandalagið er ávallt fylgjandi úrræðum sem auka húsnæðisöryggi landsmanna og styður við markmið frumvarpsins en telur hins vegar að í frumvarpinu felist fjölmörg atriði sem skoða þurfi betur áður en frumvarpið getur orðið að lögum.

Fyrir hönd BSRB



Sigríður Ingibjörg Ingadóttir