



Nefndasvið Alþingis
B.t. Velferðarnefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 19. júní 2020

Umsögn Öryrkjabandalags Íslands (ÖBÍ) um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 (hlutdeildarlán)

Inngangur

Lengi hefur verið beðið eftir úrræði til húsnæðiskaupa fyrir þá einstaklinga sem eru með lægstar tekjur í íslensku samfélagi, þetta er hópur sem hefur ekki hlotið mikla athygli stjórnvalda hingað til. Við fögnum framkomu frumvarpsins og að það verði loks í boði húsnæðislán sem gagnast á þeim hópum sem hafa hingað til ekki haft tækifæri til að eignast húsnæði eða fyrir þá sem misstu húsnæðið sitt í kjölfar hrunsins. Þetta er því mikið réttlætismál í samfélagi sem hefur beinlínis stuðlað að fátækt með þeim hætti að fólki er haldið í fátækt vegna gríðarlegra skerðinga og skilyrðinga. Það verður að tryggja að frumvarpið nái markmiði sínu, að bæta stöðu ungs fólks og tekjulágra á húsnæðismarkaði. Séu takmarkanir eða skilyrðingar of íþyngjandi fyrir þá einstaklinga sem vildu nýta sér þessa leið, er hætta á að markmið frumvarpsins náist ekki. Frekar að líta til ívilnandi leiða fyrir þennan hóp. Það er hagur ríkisins og samfélagin alls að fólk geti eignast húsnæði og langtíma samastað. Mikilvægt er að benda á að eigi öryrkjar ekki að falla utan þessa frumvarps þá verður að draga úr þeirri kjaragliðnun sem hefur átt sér stað undanfarin ár þar sem hækkun lífeyris almannatrygginga hefur ekki fylgt eða tekið mið af launapróun, þrátt fyrir að ákvæði þess efnis í 69. gr. laga um almannatryggingar.

Hlutdeildarlán fyrir tekjulága

Margt gott er að finna í greinagerðinni og meðal annars kemur fram rökstuðningur fyrir því að þörf sé á stuðningi við tekjulága. Einnig er komið inn á að tekjulágir eigi oft og tíðum erfitt með að standast greiðslumat og eftir atvikum að greiða afborganir af hefðbundnum húsnæðislánum og rekstrarkostnað húsnæðis. Fyrir þennan hóp skipt mánaðarlegur húsnæðiskostnaður og húsnæðisöryggi meira máli en hröð eignamyndun. Þess vegna vekur það furðu að gerð sé krafa um að einungis megi taka lán til 25 ára. Fyrir lágtekjufólk er lán til 25 ára að öllum líkindum mjög íþyngjandi og er oft eini möguleikinn fyrir þennan hóp að taka lán til lengri tíma til dæmis til 30 eða 40 ára. Þá á þessi hópur oft afar erfitt með að safna fyrir útborgun í húsnæði og væri æskilegt að liðka fyrir þeim möguleika að útborgunin væri lægri á móti hærri prósentu hlutdeildarláns.

Ef tekið er dæmi um ungan barnlausan einstakling með fyrsta örorkumat fyrir 25 ára og einu tekjumnar eru örorkulífeyrir og heimilisuppbót, þá eru ráðstöfunartekjur einstaklingsins tæpar 280 þúsund kr. Ef reiknivél HMS um bráðarbirgðagreiðslumat er notuð og áætlað kaupverð sé 30 milljónir þá hefur einstaklingurinn sem hér um ræðir greiðslugetu á mánuði upp á tæpar 118 þúsund eða rúmlega 42% af ráðstöfunartekjum. Sem er rýmra viðmið en það sem nefnt er í frumvarpinu. Það vekur einnig athygli að úrræðin samkvæmt greinagerð frumvarpsins miða

við að hlutdeildarlánin verði veitt til þeirra sem eru í 4. – 7. tekjutiund en einstaklingar á örorkulífeyri og tekjulágir falla ekki þar undir og hafa samkvæmt því ekki aðgang að hlutdeildarláni nema ef um undanþágu væri að ræða. ÖBÍ leggur til að hækka viðmið hámarks greiðslubyrði á almenna húsnæðisláninu svo að tekjulægsti hópurinn geti nýtt sér þessi lán.

Endurgreiðsla hlutdeildarlánsins

Samkvæmt 5. mgr. 29. gr. c. verður hlutdeildarlán veitt á öðrum veðrétti á eftir fasteignaláni samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda og ber hvorki vexti né afborganir á lánstímanum. ÖBÍ telur þetta villandi þar sem vextir verða reiknaðir við sölu og liggja því ekki fyrir þegar einstaklingur tekur lánið. Tekið er fram í frumvarpinu að ef tekjur lántaka á lánstímanum hækka umfram tekjumörk þá þurfi að greiða vexti af láninu, mikilvægt er að það liggji fyrir hvernig þeir vextir verða reiknaðir.

ÖBÍ gerir athugasemd við að stjórnvöld ætlast til þess að einstaklingur ráðstafi séreignarsparnaði sínum inn á húsnæðislán. Betra væri að setja inn í frumvarpið að það væri æskilegt en ekki krafa. Einnig er óvíst hversu lengi þessi aðgerð um séreignarsparnað stendur til boða þar sem heimild þar um gildir einungis til 30. júní 2021. Mikilvægt er að vekja athygli á því að í frumvarpinu er tekið skýrt fram að eigi einstaklingur meira en 5% eigið fé kemur það sem umfram er til lækkunar á hlutdeildarláni. Fatlað fólk getur til dæmis verið í þeirri stöðu að eiga dýra sérútbúna bíla og verður því að tryggja að það komi ekki til lækkunar lánsins. Einnig gæti einstaklingurinn átt fjármagn sem hann hafi hugsað sér til að innrétta íbúðina vegna fötlunar og/eða aðrar aðstæður legið að baki því að einstaklingur vilji halda einhverri upphæð af eigin fé.

Að leigja út eigið húsnæði

Þegar einstaklingur fer þá leið að kaupa sér húsnæði hvort sem er með almennum fasteignarlánnum eða hlutdeildarlánnum þá er hann að fjárfesta í séreign. Því vekur það furðu að settar séu þær hömlur í frumvarpinu að einstaklingur megi ekki ráðstafa sinni eign eins og hann kýs. Fólk þarf að geta haft tækifæri á því að flytja t.d. í styttri tíma til útlanda eða annað á landinu vegna t.d. náms, vinnu eða vegna veikinda og geta þá leigt íbúð sína og haft frelsi til að koma aftur í íbúð sem viðkomandi hefur sannarlega fjárfest í.

Hagkvæmni og algild hönnun

Eitt helsta markmið lagananna er að hvati fyrir byggingaraðila til að byggja hagkvæmt íbúðarhúsnæði. Ekki hefur enn komið fram skilgreining á hvað er hagkvæmt íbúðarhúsnæði og ekki er komið inn á algilda hönnun í þessu samhengi. Þorri mannvirkja sem byggður er á að vera aðgengilegur öllum og algild hönnun höfð í hávegum, skv. ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Mikilvægt er að hagkvæmni verði ekki á kostnað algildrar hönnunar. Einnig þarf að taka tillit til mismunandi þarfa fólks til að mynda getur stærðarkrafan komið niður á umgengisforeldrum. Hreyfihamlaðir þurfa meira rými vegna hjálpartækja, meira rými í kringum sig og stærri salerni. Þeir einstaklingar sem eru með NPA þurfa einnig að hafa auka herbergi fyrir þann einstakling sem aðstoðar þá. Íbúðir fyrir fatlað fólk eru oft svokallar „æviíbúðir“ í því felst að þegar fatlaður einstaklingur kaupir sér fasteign þá er líklegt að hann muni búa þar að stærstum hluta ævi sinnar og muni einnig verja miklum tíma innan veggja heimilisins.

Lán fyrir nýju húsnæði

Það er mjög gagnrýniverð að aðeins sé lánað út fyrir nýbyggingum. Mikilvægt er að benda á að nýbyggingar eru yfirleitt dýrari en eldri hús. Það má því velta því upp hvort það sé stefna stjórnvalda að halda lágláunafólki og öryrkjum frá því búa miðsvæðis í Reykjavík eða á landsbyggðinni þar sem minna er til af nýju húsnæði. Þetta skilyrði getur leitt til þess að fólk geti ekki haldið börnunum sínum í sínu skólahverfi eða hafi fullt búsetufrelsi. Á það má benda að fram kemur í greinargerðinni dæmi um þá leið sem farin var í London þar sem fasteignarverð er almennt hærra en annarsstaðar í Bretlandi að veita hærra hlutdeildarlán vegna þess eða allt að 40%. Lítið er um nýbyggingar á landsbyggðinni og þó svo að talað sé um í greinargerðinni að þetta geti hjálpað til við að byggja upp á köldum svæðum þá má spyrja hversu mikill hvati er fyrir byggingarverktaka að byggja þar.

Niðurstöður og tillögur

Nýbyggingar á Íslandi eru dýrar og því teljum við að það væri mjög til bóta að hafa möguleika á að fjárfesta hvort heldur sem er í gömlu eða nýju húsnæði, þannig að fólk hafi val um hverfi og tegund húsnæðis út frá sínum þörfum og löngunum.

Ef vel ætti að vera og lög um hlutdeildarlán ættu að gagnast örorkulífeyrisþegum þarf að rýmka skilyrðin þannig að hlutdeildarlánið nemi hærra prósentu af kaupverði. Auk þess væri til mikilla bóta að almennu húsnæðislánum væru til 30-40 ára. Þetta ætti ekki að vera undanþáguákvæði heldur möguleiki og á það við um fleiri undanþágubætti þessa frumvarps. Örorkulífeyrisþegar ættu að geta sótt um þetta úrræði án þess að falla inn í undanþáguhóp. Þessu frumvarpi er jú ætlað að gagnast tekjulægstu hópunum.

Virðingafyllt



Þuríður Harpa Sigurðardóttir
formaður Öryrkjabandalags Íslands