

Umsögn ÖBÍ réttindasamtaka (ÖBÍ) um tillögu til þingsályktunar um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028, þskj. 579, mál 509.

ÖBÍ fagna því að stjórnvöld leggi fram heildstæða stefnumótun í húsnæðismálum til fimmtán ára og aðgerðaráætlun til fimm ára. Aðgengi og sjálfbær uppbygging á íbúðarhúsnæði sem samsvarar eftirspurn og þörfum almennings er ein af forsendum búsetuöryggis og grundvallar stoð til að skapa velsældarsamfélag á Íslandi. Brýnt er að stjórnvöld viðhaldi þessu nýja skipulagi, leggi fram nýja aðgerðaráætlun að fimm árum liðnum og nýja heildstæða húsnæðisstefnu eftir fimmtán ár.

ÖBÍ leggur áherslu á að stefna stjórnvalda í málaflokknum sé skýr, full fjármögnuð og tryggi jaðarhópum öruggt þak yfir höfuðið til frambúðar. Það er mikilvægt að fatlað fólk á Íslandi geti séð von í þeirri framtíðarsýn sem birtist í nýrri húsnæðisstefnu stjórnvalda. ÖBÍ leggur því fram eftirfarandi athugasemdir og tillögur til úrbóta.

1.1. Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.

Líkt og fram kemur í umfjöllun um aðgerðina hefur ýmislegt breyst frá undirritun rammisamnings ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu að lágmarki 35.000 íbúða á 10 árum. Samkvæmt niðurstöðu þarf að byggja 37.000 íbúðir á næstu tíu árum til að mæta fólksfjölgun. Einnig bendir þarfagreiðing HMS á að byggja þurfi 4.000 íbúðir til viðbótar til að mæta uppsafnaðri íbúðapörf. Allt bendir til að hin uppsafnaða íbúðapörf muni aukast í kjölfar stórfellds samdráttar á nýbyggingum, en samkvæmt mánaðarskýrslu HMS fyrir október er ríflega 70% samdráttur á nýbyggingum frá því í mars á þessu ári vegna hækkandi vaxtastigs. **Út frá þarfagreiðingu HMS þarf að byggja samanlagt 41.000 íbúðir á næstu tíu árum til að mæta uppsafnaðri íbúðapörf en ólíklegt er að það takist að byggja 35.000 íbúðir, skv. spá. Stjórnvöld verða að gera grein fyrir því hvernig þau hyggjast snúa við þessari stöðu enda forsenda þess að aðgerðaráætlun og húsnæðisstefna stjórnvalda gangi eftir.**

2.2. Eitt viðmót fyrir umsókn um byggingarleyfi í mannvirkjaskrá og 2.3. Endurskoðun á byggingarreglugerð

Stjórnvöld hafa viðurkennt að umgjörð mannvirkjamála er ekki góð. Skráningu og eftirliti er ábótavant og það hefur vantað samræmda skrá yfir byggingarframkvæmdir en byggingafulltrúarhafa haldið utan um eigin gögn með sínum kerfum. Því hefur yfirsýn verið erfið. Þá bætti ekki úr skák þegar byggingastjórar fengu það hlutverk að hafa eftirlit með sjálfum sér og sínum verkum á byggingartíma húsa. Utanaðkomandi eftirlitsaðilar hafa því um margra ára skeið haft litla heimild með framvindunni, sem hefur oft haft þær afleiðingar að miklar breytingar hafa átt sér stað milli samþykktar hönnunargagna þar til farið er í öryggisúttekt, sem oft eru illa eða óafturkræf. Hreyfihamlað fólk sem hefur keypt íbúðir eftir

teikningu sem eru byggðar á grundvelli algildrar hönnunar lenda ítrekað í þeirri stöðu að komast ekki að sjálfsdáðum inn á og um heimili sitt vegna þess að síðari breytingar hafa gert bygginguna óaðgengilega. Íbúðakaup eru stærsta fjárfesting í lífi flestra einstaklinga og því er afar mikilvægt að eftirlitskerfin séu virk, öflug og samræmd. **ÖBÍ leggur til að eftirlitsaðilum verði veitt nauðsynlegar eftirlitsheimildir til að framfylgja skyldum sínum auk verkfæra til að knýja fram úrbætur innan ákveðinna tímamarka. Skortur á íbúðum og mikil eftirspurn réttlætir ekki óörugg og heilsuspillandi heimili.**

2.11 Tímabundin skráning í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði og eftirlit með brunavörnum

ÖBÍ telur brýnt að framkvæmdavaldið beiti sér markvisst til að tryggja húsnæðisöryggi á Íslandi, enda líf fólks í húfi. Nýleg dæmi af brunanum á Hvaleyrarbraut í Hafnarfirði og í Funahöfða í Reykjavík, þar sem einn maður lést, undirstrika alvarleika þeirra stöðu sem upp er komin á húsnæðis- og leigumarkaði sökum skorts á löglegu íbúðarhúsnæði. Sú staða bitnar fyrst og fremst á jaðarhópum samfélagsins sem hafa engin önnur bjargráð til að tryggja sér og sínum þak yfir höfuðið. Ákvæði um aukna eftirlitsheimild slökkviliðs eru til bóta en vanda þarf vel til verka á öllum sviðum. Aukin yfirsýn slökkviliðsins í þágu brunavarna má ekki leiða til að löggjafarvaldið samþykki annars flokks viðmið um húsnæðisöryggi jaðarhópa. Tímabundin úrræði eru gjörn á að ilengjast og hætta er á að hér skapist tvö búsetuviðmið, annarsvegar viðeigandi öryggiskröfur fyrir almenna borgara og hins vegar götött undanþáguákvæði fyrir jaðarhópa samfélagsins. **ÖBÍ krefst þess að löggjafinn tilgreini skýrt að búseta í atvinnuhúsnæði er ólögleg og á ábyrgð þinglýstra eigenda húsnæðis. Forvarnir og aukið upplýsingaflæði til eftirlitsaðila er góðra gjalda verð en eigendur sem fremja lögbrot mega ekki græða á neyð fólks og hlaupast undan ábyrgð.**

2.13. Algild hönnun og aðgengi fyrir öll.

Meirihluti íbúðarhúsnæðis á Íslandi er óaðgengilegt fötluðu fólki sem hefur því fá úrræði. Þjóðin er að eldast og því verður að gæta þess vel að allt nýtt íbúðarhúsnæði sé fyllilega aðgengilegt svo að fólk þurfi ekki að flytja í sértæk úrræði þegar aldurinn færir yfir og hreyfigetan minnkar. Óaðgengileg hönnun íbúða og nærumhverfis þrengir verulega að tækifærum fatlaðs fólks um að komast í örugga búsetu á eigin forsendum. Það er afar mikilvægt að nú þegar skrifa á byggingarreglugerð með forskriftarákvæðum, að arkitektar og hönnuðir, verktakar og iðnaðarmenn og almenningur allur hafi aðgang að góðum upplýsingum og leiðbeiningum um hvernig á að uppfylla skyldu um algilda hönnun og algilda framkvæmd sem tryggja á aðgengi fyrir alla að mannvirkjunum, sbr. aðgerð 2.13. **ÖBÍ telur fyrirhugaðar úrbætur er snúa að eftirliti með öryggi og brunavörnum í aðgerð 2.11, þar sem skýr viðurlög liggja við brotum vera til bóta í húsnæðismálum á Íslandi. ÖBÍ leggur til að slökkviliðinu verði falið sambærilegt aðgengiseftirlit í húsnæði ætluðu almenningi til að tryggja jafnt aðgengi fatlaðs fólks í samræmi við markmið samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks.**

3.1. Endurskoðun lánaheimilda HMS með tilliti til almannaþjónustuhlutverks stofnunarinnar á húsnæðismarkaði.

Mikilvægt er að allir búi við húsnæðisöryggi í viðtækum skilningi. Við ættum að horfa yfir hafið til frænda okkar Norðmanna sem hafa um langt skeið haft þá stefnu að fólk eigi rétt á að búa í húsnæði og eigi ekki að þurfa að hrökklast út á götuna. Kerfið þar styður þessa stefnu með lánnum og styrkjum til einstaklinga sem hafa lítið lánshæfi, búa við há húsnæðisútgjöld eða lenda í tímabundnum fjárhagserfiðleikum. Í Noregi getur sveitarfélagið/þjónustuvæði veitt

styrk sem getur staðið undir kostnaði við rannsókn og skipulagningu ýmissa aðgerða. Það þýðir að fatlað fólk getur fengið aðstoð frá fagfólki eins og iðjubálfa, arkitekt, verkfræðingi, iðnaðarmanni til að greina þarfir og aðstæður og veita ráðgjöf um framkvæmd og kostnað. **ÖBÍ leggur til að stofnaður verði sjóður undir HMS sem veitir fötluðu fólki styrk til að breyta húsnæði sínu vegna fötlunar að norskri fyrirmynd. Til viðbótar munu húsfélög geta óskað eftir lyftustyrk úr fasteignasjóði í gegnum sitt sveitarfélag fyrir uppsetningu á lyftum í fjölbýlishús þar sem lyftur eru ekki til staðar. Góð reynsla af styrkjakerfi Husbanken er veganesti sem íslensk stjórnvöld ættu að nýta í þágu húsnæðisöryggi fatlaðs fólks.**

3.4. *Sveitarfélögum tryggð heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.*

Í markmiðum Rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða er tekið fram að það sé sameiginleg sýn ríkis og sveitarfélaga að næstu tíu árin verði 30% nýrra íbúða hagkvæmar á viðráðanlegu verði og 5% til viðbótar félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga. ÖBÍ telur að ríki og sveitarfélög eigi að fylgja þessari sameiginlegu sýn eftir, ganga samstíga til verka og marka sér skýr viðmið um sjálfbæra uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. **ÖBÍ leggur til að sveitarfélögum verði skylt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðasvæði að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir**

3.6. *Endurskoðun beins húsnæðisstuðnings við leigjendur í formi húsnæðisbóta frá ríki og sérstaks húsnæðisstuðnings frá sveitarfélögum.*

ÖBÍ fagnar fyrirhugaðri endurskoðun á húsnæðisbótum frá ríkinu og sérstaks húsnæðisstuðning sveitarfélaganna. Þörf er á að tryggja jafnræði og að fólki sé ekki mismunað eftir búsetu. Ólíkt húsaleigubótum þar sem sömu viðmið gilda fyrir allt landið þá hafa sveitarfélögin heimild til að útfæra eigin reglur og viðmið um úthlutun á sérstökum húsnæðisstuðningi. Sveitarfélög hafa aðgang að miðlægum reglum og viðmiðum frá félags- og vinnumarkaðsráðuneytinu sem þau geta nýtt sér en ber ekki skylda til að innleiða viðmiðin í eigin reglugerð. Sem dæmi þá greiða sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu að hámarki á bilinu 90-100% húsnæðisbóta í sérstakan húsnæðisstuðning en Múlaþing greiðir að hámarki 70% húsnæðisbóta í sérstakan húsnæðisstuðning. Samkvæmt tölum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í júlí 2023 eru 15.795 heimili sem fá úthlutað húsnæðisbótum. Af þeim eru 11.637 heimila á höfuðborgarsvæðinu eða um 74%. **ÖBÍ leggur áherslu á að endurskipulagning húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings leiði ekki til þess að fólk í viðkvæmri stöðu missi sérstakan húsnæðisstuðning. ÖBÍ leggur til að stjórnvöld safni upplýsingum um fjölda heimila sem fá sérstakan húsnæðisstuðning eftir sveitarfélögum og greini aðstæður og þarfir fólks vandlega. Aukinn jöfnuður milli íbúa landsins í viðkvæmri stöðu má ekki leiða til þess að allir hafi það jafn slæmt.**

3.7. *Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga.*

Fatlað fólk á mun erfiðara með að bæta hag sinn, standast láns hæfismat og eignast húsnæði. Samkvæmt nýrri rannsókn Vörðunnar um stöðu fatlaðs fólks kemur fram að einungis 54% fatlaðs fólks býr í eigin húsnæði. Einnig er vert að benda á nýja skýrslu um húsnæðismál fatlaðs fólks en þar kemur fram að 70% fatlaðs fólks sem býr í eigin húsnæði eignaðist húsnæðið sitt fyrir örorkumat. Innviðaráðherra hefur lagt áherslu á að séreignastefnan er og verði áfram leiðarstef húsnæðismála á Íslandi. Hlutdeildarlán virka ekki fyrir fatlað fólk og því þurfa stjórnvöld að tryggja örorkulífeyristökum tækifæri til að eignast eigið húsnæði til jafns við

ófatlað fólk. ÖBÍ leggur til að stjórnvöld stofni nýjan lánaflokk hjá HMS með lengri lánstíma og hagstæðum afborgunum og greiðslumat aðlagað að tekjutíund örorkulífeyristaka. Jafnframt leggur ÖBÍ til að greiðslumat taki mið af sögu húsaleigugreiðslna enda fjölmörg dæmi um að fólk standist ekki greiðslumat þrátt fyrir að væntanlegar afborganir séu lægri en húsaleiga viðkomandi.

3.9. Greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaganna

ÖBÍ telur jákvætt að ríki og sveitarfélög nái yfirsýn yfir raunstöðu á þörf fyrir félagslegt húsnæði innan hvers sveitarfélags og að sveitarfélög sammælist um skilgreiningar á félagshópum og viðmiðum. Nú þegar er í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og lögum um húsnæðismál 44/1998 að sveitarfélög skuli tryggja framboð af húsnæði og að sveitarfélögin beri ábyrgð á að leysa húsnæðisþörf fólks sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Dæmi eru um að sveitarfélög firri sig ábyrgð í húsnæðismálum fatlaðs fólks vegna skorts á félagslegu húsnæði og fjármagni fyrir uppbyggingu og þjónustu. Vanfjármögnun réttlætir ekki brot á lögum og er það á ábyrgð ríkisins að tryggja sveitarfélögum aðgang að fjármagni til að sinna lögbundinni þjónustu. Jafnframt ber öllum sveitarfélögum og þjónustusvæðum að taka virkan þátt í að framfylgja lögbundnum skyldum sínum. Fatlað fólk er fjölbreyttur hópur með búsetu víðsvegar um landið og á rétt á sömu lögbundnu þjónustu óháð staðsetningu. **ÖBÍ leggur til að HMS verði veitt fjármagn til að gera símat um þörf fyrir félagslegt húsnæði innan hvers sveitarfélags sem verður aðgengilegt almenningi og fjölmiðlum. Jafnframt að HMS verði falið að gera árlega skýrslu þar sem sveitarfélög þurfa að gera grein fyrir raun stöðu á þörf fyrir félagslegt húsnæði og fyrirhugaðar aðgerðir til úrbóta. Mikilvægt er að eftirlitsaðilar geti veitt stjórnvöldum aðhald og beitt sér fyrir því að enginn lögbundinn aðili hlaupist undan ábyrgð.**

3.12. Aukinn húsnæðisstuðningur úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar á sértæku húsnæði á vegum sveitarfélaga fyrir fatlað fólk.

Samhliða tillögum í aðgerð 3.1. **leggur ÖBÍ til að fasteignasjóður geti úthlutað framlögum til sveitarfélaga vegna breytinga á húsnæði á vegum einstaklinga sem annars þyrftu að flytja í sérútbúið húsnæði eða stofnun.** Óski einstaklingur eftir styrk til breytinga á húsnæði vegna fötlunar eða fötlunar barns geti sveitarfélag sótt um úthlutun úr fasteignasjóði, hvort sem um ræðir eigin húsnæði eða húsnæði í leiga. Til viðbótar munu húsfélög geta óskað eftir lyftustyrk úr fasteignasjóði í gegnum sitt sveitarfélag fyrir uppsetningu á lyftum í fjölbýlishús þar sem lyftur eru ekki til staðar. **Jafnframt leggur ÖBÍ að HMS muni veita sveitarfélögum og Jöfnunarsjóði ráðgjöf við framkvæmd og útfærslu t.a.m. við hönnun auk þess að upplýsa sveitarfélög um kosti breytinga á húsnæði fyrir fatlað fólk.** Styrkur til breytinga á húsnæði felur einnig í sér ávinning fyrir ríki og sveitarfélög þar sem þeir aðilar sem fá styrk þurfa ekki að flytja á stofnun með tilheyrandi kostnaði og eru líklegri til að þurfa minni stuðning við athafnir daglegs lífs.

4.2. Uppbygging leigufélaga með aðkomu stofn íjáfesta.

Íslenskur leigumarkaður er mjög frábrugðinn leigumörkuðum flestra OECD ríkja í ljósi þess að meirihluti leigjenda hér á landi leigja af einstaklingum á almennum markaði en ekki af hinu opinbera eða leigufélögum. Sú staðreynd vegur þungt þegar horft er til fjölda skammtíma leigusamninga, skorts á fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs og óstöðugleika á leigumarkaði. Að mati ÖBÍ er hættu á að formgerð leigumarkaðarins verði til þess að markmiðum lagabreytinganna í áformum um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, um fjölgun langtíma leigusamninga, stöðugleika húsaleigumarkaðar og fyrirsjáanleika um

þróun leiguverðs verði ekki náð. **ÖBÍ leggur því til að hið opinbera beiti sér markvisst fyrir því að íslenskur leigumarkaður þróist í átt að aukinni hlutdeild sveitarfélaga og leigufélaga, bæði almennra og óhagnaðardrifinna á íbúðamarkaði.**

4.5. *Sveitarfélög hafi heimild til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúða til fastrar búsetu.*

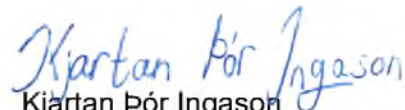
ÖBÍ telur að fyrirætlun stjórnvalda um skýrara regluverk um heimildir sveitarfélaga til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi skref í rétta átt. ÖBÍ tekur ekki undir röksemdafærslu stjórnvalda um að ekki sé þörf á sambærilegri heimild fyrir sveitarfélögin til að takmarka heimagistingu. Fjöldi skammtímaleigusamninga, fjöldi leigusamninga þar sem leigusali er einstaklingur og skortur á fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs ýtir undir húsnæðisöryggi á Íslandi. Barcelona og Palma á Spáni auk Montreal í Kanada eru dæmi um borgir þar sem borgayfirvöld hafa séð ástæðu til að beita sér í þágu húsnæðisöryggis borgarbúa með sérstökum takmörkunum gagnvart starfsemi skammtímaleigu. **ÖBÍ leggur til að sveitarfélögum verði fengin sambærileg heimild til að takmarka heimagistingu og eftirlitsaðilum verði veitt nauðsynlegar heimildir til að hafa eftirlit með íbúðum á skammtímaleigumarkaði.**

ÖBÍ áskilur sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum á seinni stigum.

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,


Alma Yr Ingólfssdóttir
formaður ÖBÍ


Kjartan Þór Ingason
verkefnastjóri ÖBÍ



Stefán Vilbergsson
verkefnastjóri ÖBÍ