

Tillaga til þingsályktunar

um aðgerðir til að lækka byggingarkostnað.

Flm.: Haraldur Einarsson, Elsa Lára Arnardóttir.

Alþingi ályktar að fela umhverfis- og auðlindaráðherra að skipa tvo starfshópa sem taki til endurskoðunar lög og reglur um nýbyggingar íbúðarhúsnæðis með það að markmiði að einfalda kerfið og lækka byggingarkostnað. Starfshóparnir skili ráðherra tillögum fyrir árslok 2015 sem ráðherra geri grein fyrir á Alþingi eigi síðar en á vorþingi 2016.

Greinargerð.

Markmið þessarar þingsályktunartillögu er að auðvelda þeim hópum þjóðfélagsins sem eru efnaminni og vilja komast inn á fasteignamarkaðinn að fjárfesta í íbúðarhúsnæði. Það getur verið ungt fólk að kaupa sína fyrstu eign, stækkun hjá barnafólki, fólk sem lenti í efnahagsáföllum við bankahrunið, einstaklingar og fjölskyldur á leigumarkaði eða aðrir hópar samfélagsins sem eiga í erfiðleikum með að eignast þak yfir höfuðið. Undirmarkmið þingsályktunartillögu þessarar er að laga ágalla í kerfi okkar þegar kemur að íbúðarhúsum. Tilfellið þar sem koma upp vandamál eru æði mörg og miklu fleiri heldur en hægt er að telja upp hér. Nokkur atriði verða reifuð hér á eftir.

Lagt er til að að settir verði á fót tveir starfshópar sem skili tillögum til ráðherra. Annar hópurinn taki til skoðunar byggingarreglugerð, sem nú er yfir 170 blaðsíður að lengd, með það að markmiði að einfalda hana án þess að það bitni á gæðum húsnæðis eða aðgengi og til að lækka byggingarkostnað. Þar verði sérstaklega horft til þess að skapa hvata til byggingar lítilla og ódýrari íbúða. Starfshópurinn verði skipaður sérfræðingum á sviði byggingarmála og formaður skal skipaður af ráðherra án tilnefningar.

Hinn starfshópurinn taki til skoðunar aðra þætti sem geta haft áhrif á kostnað við nýbyggingar, svo sem mannvirkjalög. Einnig skoði starfshópurinn hvort úrbóta sé þörf á lögum um brunavarnir, skipulagslögum og öðrum lögum eða reglugerðum sem áhrif hafa á byggingu íbúðarhúsnæðis.

Starfshóparnir fari yfir lög og reglur þannig að meðalhófs sé gætt og að ekki verði hallað á viðkvæma hópa í þjóðfélaginu. Þar má nefna ungt fólk, aldraða og fatlaða.

Þróun húsnæðismarkaðar hér á landi og þá sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár er áhyggjuefni. Fasteignaverð hefur farið stighækkandi og leiguverð hefur fylgt á eftir á sama tíma og ekki hafa verið byggðar nægilega margar nýjar íbúðir til að mæta þörfum markaðarins. Þetta lýsir sér í hækkun fasteignaverðs umfram það sem eðlilegt má teljast og er svo komið nú að margt ungt fólk á afar erfitt með að festa kaup á sinni fyrstu íbúð vegna hás verðs og kröfu um eigið fé við kaupin, en það á jafnframt í erfiðleikum með að vera á leigumarkaðnum þar sem leiguverð hefur einnig hækkað ört síðustu ár. Ljóst er að aðgerða er þörf í húsnæðismálum landsmanna þar sem horfa þarf til þess að gera nýbyggingar minni og ódýrari og að þær takið mið af þörfum ungs fólks á húsnæðismarkaði. Öryggi í húsnæðis-

málum er velferðarmál og mikilvægt að regluverkið hamli ekki eðlilegri þróun á húsnæðismarkaði.

Vinna stjórnvalda undanfarin ár.

Á vegum stjórnvalda hefur verið unnið töluvert starf á undanförunum árum við stefnumótun og greiningu á framtíðarsýn fyrir húsnæðismál hér á landi. Í nóvember 2010 skipaði þáverandi velferðarráðherra samráðshóp um húsnæðisstefnu. Hópurinn hafði það hlutverk að móta heildstæða húsnæðisstefnu sem grundvallaðist á því markmiði að tryggja landsmönnum fjölbreytta og örugga valkosi í húsnæðismálum. Sérstök áhersla var lögð á að efla varanlega leigu- og búseturéttarkosti og stuðla að jöfnun milli búsetuforma. Hópurinn skilaði skýrslu til velferðarráðherra í apríl 2011 með margvíslegum tillögum til að ná þeim markmiðum sem nefnd eru hér að framan. Eftir skil skýrslunnar skipaði velferðarráðherra nokkra vinnuhópa sem áttu að skoða afmarkaða þætti húsnæðismarkaðarins. Í janúar 2012 skilaði vinnuhópur til að efla og samræma öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál skýrslu sinni til velferðarráðherra. Í maí 2012 skilaði vinnuhópur um húsnæðisbætur skýrslu til ráðherra þar sem lagðar voru til breytingar á húsnæðisbótakerfinu. Í júní 2012 skilaði vinnuhópur um gerð húsnæðisáætlunar skýrslu til velferðarráðherra en vinna hópsins byggðist á tillögum samráðshóps um húsnæðisstefnu. Í september 2013 skipaði félags- og húsnæðismálaráðherra verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála og samvinnuhóp um framtíðarskipan húsnæðismála. Verkefnisstjórnin skilaði skýrslu til félags- og húsnæðismálaráðherra í maí 2014 þar sem lagðar voru til breytingar á umhverfi húsnæðisfjármögnunar, lögð til uppbygging á virkum leigumarkaði, m.a. með breytingum á húsnæðisbótakerfinu, að húsnæðissamvinnufélög yrðu eflað og að hlutverki Íbúðalánasjóðs yrði breytt. Mikil vinna hefur því verið unnin síðustu ár við að greina húsnæðismarkaðinn og mikið af gögnum og upplýsingum til sem hægt er að nýta við þá vinnu sem hér er lagt til að ráðist verði í.

Verðþróun á húsnæðismarkaði.

Fasteignaverð og leiguverð hefur hækkað umtalsvert undanfarin ár. Fasteignaverð hækkaði mikið á árunum fyrir hrun fjármálakerfisins haustið 2008, lækkaði nokkuð þar strax á eftir en fór fljótlega að hækka aftur. Frá 2011 hefur fasteignaverð hækkað um u.þ.b. fjórðung og hækkun síðustu 12 mánaða er um 10,8%. Á sama tíma hefur leiguverð hins vegar hækkað enn meira, sem er slæm staða þar sem ætla má að þeir tekjulægstu séu almennt fjölmennasti hópurinn á leigumarkaði. Í júlí 2013 var vísitala leiguverðs 137,7 stig en var 100 stig í janúar 2011 og hafði þá hækkað um 9,3% næstu 12 mánuði á undan. Leiguverð hefur því hækkað um 37,7% frá því í janúar 2011. Það er umtalsvert hækkun á svo skömmum tíma og bendir til þess að skortur sé á húsnæði bæði til kaups fyrir einstaklinga og til leigu. Þegar framboðið fylgir ekki eftirspurninni er eðlilegt að verð hækki, sem er slæmt fyrir efnaminna fólk og ungt fólk sem er að koma sér á fasteigna- eða leigumarkað.

Skortur á húsnæði og áhrif opinbers regluverks.

Hið opinbera hefur margvíslega aðkomu að húsnæðismálum. Nýbyggingar eru byggðar eftir forskriftum í byggingarreglugerð og lóðum er úthlutað af sveitarfélögum sem ráða oftast verði þeirra. Sveitarfélögin sjá einnig um skipulagsmál fyrir íbúðarhverfi og ráða þannig í megindráttum byggingarmagni. Í umræðu síðustu ára hefur margoft komið fram að skortur er á litlum og meðalstórum íbúðum fyrir ungt fólk sem eru verðlagðar þannig að ungt fólk geti ráðið við kaup á þeim. Nýbyggingar eru flestar afar dýrar og getur munað umtalsvert á fasteign í nýju húsi við notaða fasteign af svipaðri stærð. Þó svo nýbyggingar muni að ein-

hverju leyti alltaf verði dýrari en eldri fasteignir er ýmislegt sem hægt er að gera til að gera nýbyggingar ódýrari og fjölbreyttari. Sérstaklega í ljósi þess að nefnt hefur verið að heil kynslóð sé á leiðinni með að verða húsnæðislaus vegna of háa verðs og lítills framboðs. Meðalaldur þjóðarinnar hækkar og eldra fólk fjölgar mjög hratt. Ætla má að hluti þessara hópa vilji búa í litlum og meðalstórum íbúðum þar sem rekstarkostnaður er lítill.

Ný byggingarreglugerð tók gildi í febrúar 2012 og var hún afrakstur vinnu starfshóps sem stofnaður var til að endurskoða eldri reglugerð með það að markmiði að skapa framsækna byggingarreglugerð með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Nýja byggingarreglugerðin var töluvert gagnrýnd fyrir að vera lítt sveigjanleg og íþyngjandi að mörgu leyti. Reglugerðin hefur verið endurskoðuð og henni breytt í þrígang, þar sem m.a. köflum um brunavarnir og aðgengi hefur verið breytt og þeir gerðir sveigjanlegri. Við endurskoðun í mars 2014 voru felldar brott ýmsar kröfur um lágmarksstærðir rýma. Til dæmis má nefna að um áratugaskeið hefur sú krafa verið í gildi að eldhús sé minnst 7 m² að stærð, en nú er krafan sú að í eldhúsi skuli vera hægt að elda og geyma mat. Krafan um rýmisstærðir er sveigjanlegri nú og hægt er að byggja um 22 m² íbúð. Í nágrannalöndunum er lágmarksflatarmál íbúða almennt á bilinu um 26–37 m². Hefur því verið haldið fram, og má taka undir það að nokkru leyti ef skoðaðar eru nýjar íbúðir sem til sölu eru um þessar mundir, að þetta leiði til þess að íbúðir verði óþarflega stórar og þar með dýrari en þær þurfa að vera. Eins og komið hefur fram er veruleg þörf á litlum og tiltölulega ódýrum íbúðum og þurfa reglur stjórnvalda að taka mið af þörfum samfélagsins.

Þrátt fyrir nýlegar breytingar á byggingarreglugerð, þar sem kröfur um lágmarksstærðir margra rýma hafa verið fjarlægðar, er enn ástæða til að skoða ákvæði byggingarreglugerðar með það fyrir augum að auðvelda byggingu minna og ódýrara íbúðarhúsnæðis.

Eitt sem er augljóst að þarf að laga að mati flutningsmanna er ábyrgð leigusala og úrræði slökkviliðs þegar kemur að leigutökum sem búa í atvinnuhúsnæði. Þetta er að jafnaði fólk sem er efnaminna og leysir engan vanda að kasta því á dyr.

Með tillögu þessari er lagt til að farið verði yfir þær reglur sem snúa að íbúðarhúsnæði. Einfalda þarf kerfið og miða það að þörfum samfélagsins þannig að kostnaði sé haldið í lágmarki án þess að það bitni á gæðum húsnæðis sem er almennt mjög gott hér á landi. Kerfið þarf að vera sveigjanlegt þannig að það bjóði upp á fjölbreytt húsnæði.