

Nefndarálit

um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán).

Frá 1. minni hluta velferðarnefndar.

Fyrsti minni hluti velferðarnefndar fagnar hverju því skrefi sem ríkisstjórnin tekur í átt að heilbrigðari húsnæðismarkaði, enda mikið lýðheilsu- og framfaramál að auka húsnæðisöryggi landsmanna. Þá fagnar 1. minni hluti því að bæði sé horft til þeirra sem eru að kaupa fyrstu íbúð sína og þeirra sem misstu húsnæði sitt í kjölfar bankahrunsins og hafa ekki átt húsnæði undanfarin fimm ár. Fyrsti minni hluti bendir þó á að síðarnefndi hópurinn kann að eiga erfitt með að standast greiðslumat vegna lánsþæfis og hvetur stjórnvöld til að leita ráða til að liðka til fyrir þeim hópi sem hefur ráð á að kaupa fasteign en hefur ekki lánsþæfi vegna fyrri sögu.

Það veldur óneitanlega vonbrigðum hvað frumvarpið kom seint inn í þingið enda var fyrir-séð að ekki gæfist nægur tími til að vanda til verka eins og mikilvægt er í jafnvíðamiklum málum. Frumvarpið er liður í samningi ríkisstjórnar og vinnumarkaðar, svokölluðum lífs-kjarasamningi sem gerður var á almennum vinnumarkaði vorið 2019, eða liðlega ári fyrir framlagningu málsins, og því hefði farið betur á því ef ráðherra hefði gefið þinginu tíma til að vinna faglega að málinu eftir að mælt var fyrir því um miðjan júní í sumar. Inngrip og stýring stjórnvalda á húsnæðismarkaði getur haft afdrifaríkar afleiðingar í för með sér, bæði til góðs og ills. Skemmst er að minnast áhrifa 90% húsnæðislána á markaðinn þegar húsnæðisverð rauk upp og skildi hina tekju- og efnaminnstu eftir í fullkominni óvissu. Spörin hræða og því þarf að taka allar ákvarðanir er varða íhlutun stjórnvalda á húsnæðismarkaði með yfirsýn og varkárni en á það virðist skorta í þessu máli.

Vinna nefndarinnar.

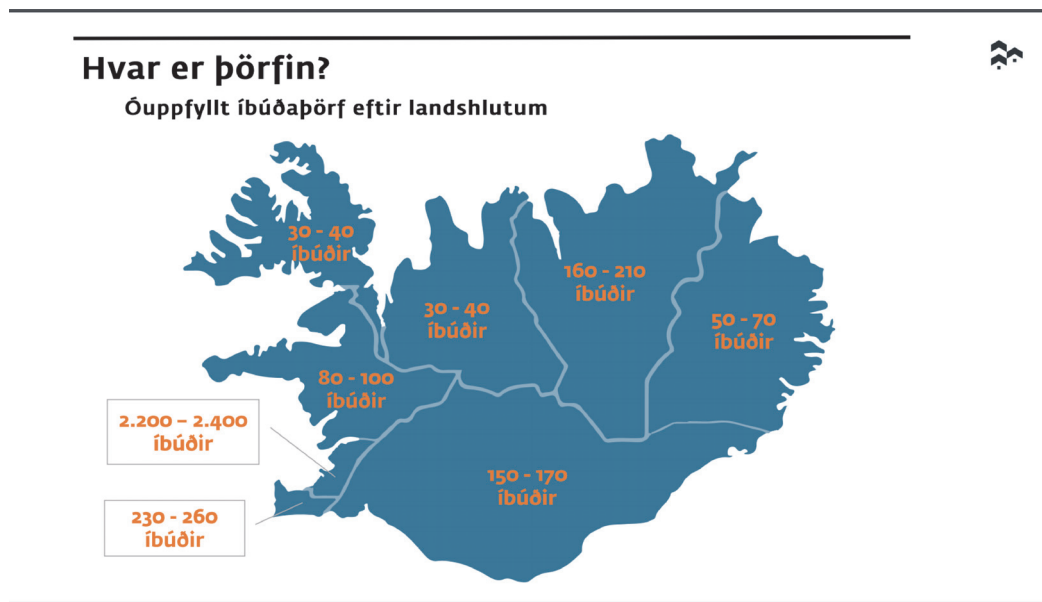
Frumvarpið hefur sætt töluverðri gagnrýni. Útfærslur í því þykja ómarkvissar á köflum og of mikið vald til útfærslu fært til ráðherra með reglugerðarheimildum. Fjöldi umsagnar- aðila benti á hversu óheppileg hin víðtæka heimild ráðherra væri með tilliti til stöðugleika í ríkisfjármálum, áhrifa á húsnæðismarkað og fyrirsjáanleika og gagnsæis í úthlutunareglum. Meiri hlutinn leggur þó ekki til úrbætur á þessum atriðum nema að litlu leyti. Reynsla af sambærilegu úrræði á Englandi og í Skotlandi sýnir að aukið flækjustig dregur verulega úr virkni úrræðisins.

Meiri hlutinn ákvað hins vegar að flækja úrræðið enn meira með styttingu lánstíma hlutdeildarlána úr 25 árum í 10 ár með heimildarákvæði til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um framlengingu þrisvar sinnum til fimm ára. Slík lánsheimild fæst að undangenginni um-sókn, greiðslumati og ráðgjöf stofnunarinnar sem óneitanlega leggur meira á stofnunina og lántakendur. Þá er því ósvarað af hálfu meiri hlutans hvað gerist ef stofnunin veitir umsækj- anda ekki heimild til áframhaldandi veru inni í kerfinu, t.d. ef umsækjandi stenst ekki greiðslumat vegna greiðslubyrðar. Beri að greiða lánið upp við þær aðstæður kann einhver

að falla við greiðslumat vegna nauðsynlegrar endurfjármögnunar og er því ósvarað til hvaða ráða þeir umsækjendur eigi að grípa annarra en að selja húsnæðið og fara aftur á leigumarkað með tilheyrandi óvissu.

Framboð og eftirspurn.

Fram kom í vinnu nefndarinnar að raunveruleg þörf á úrræðinu á þessum tímamarki hefði ekki verið kortlögð og ekki heldur hvar á landinu þörfin væri. Þá var ekki heldur ráðist í slíka könnun við undirbúning breytingartillagna meiri hlutans varðandi skilyrði frumvarpsins. Fyrir liggur að aðgerðir sem þegar hefur verið ráðist í til að efla húsnæðismarkaðinn víða um land hafa að mörgu leyti tekist ágætlega og því óvist hver raunþörfin er á höfuðborgarsvæðinu, vaxtarsvæðum á landsbyggðinni og á hinum köldu svæðum. Slíka rannsókn verður að gera þegar stjórnvöld ákveða að veita a.m.k. 40 milljarða kr. inn á húsnæðismarkaðinn á næstu tíu árum. Meiri hlutinn tók að auki þá ákvörðun að skilyrða 20% hlut úrræðisins við landsbyggðina og að auki heimila nýtingu eldra húsnæðis utan höfuðborgarsvæðis. Samkvæmt skýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um íbúðapörf frá árinu 2019 er íbúðapörf utan höfuðborgarsvæðisins að hámarki 890 íbúðir og að lágmarki 730. Myndin hér að neðan sýnir áætlaða óuppfyllta íbúðapörf í hverjum landshluta.



Heimild:

http://husnaedisthing.is/wp-content/uploads/2019/12/12.-Sigr%C3%BAAn-%C3%81sta-Magn%C3%BAsd%C3%B3ttir_Erum-vi%C3%B0-%C3%A1-%C3%A1%C3%A6tlun.pdf

Áhrif á húsnæðismarkaðinn.

Umsögn Seðlabanka Íslands vegna málsins var jákvæð. Þó var skýrt tekið fram, bæði í umsögninni sjálfri og í máli gesta fyrir nefndinni, að jákvæð umsögn bankans lyti að því skilyrði að úrræðið yrði ekki útvíkkað frá því sem kynnt var í frumvarpi. Meiri hlutinn lagði til breytingar á frumvarpinu sem unnar voru í sumar og var óskað eftir umsögnum við þær breytingartillögur. Fæstar gáfu tilefni til breytinga á fyrra mati Seðlabankans en þó vakti

bankinn athygli á því að óljóst væri hvað fælist í seinni málslið e-liðar breytingartillögunnar, þar sem lögð er til breyting á 7. mgr. a-liðar 2. gr., og spurði hvort hugsunin væri sú að ráðherra fengi heimild til að setja reglur í því skyni að auka úthlutun hlutdeildarlána án laga-breytingar. Fyrsti minni hluti bendir á að í greinargerð með frumvarpinu segir að gert sé ráð fyrir því að lagður verði 1 milljarður kr. á ári í varasjóð til að girða fyrir þörf fyrir viðbótar-framlög í framtíðinni til að taka mið af breytingum á kostnaði ríkissjóðs við úrræðið, sem geti breyst eftir þróun húsnæðisverðs. Fyrsti minni hluti bendir á að samkvæmt frumvarpinu takmarkast lánveitingar við fjárlög hverju sinni en ekki hefur verið skýrt hvort heimilt verði að sækja fjármagn í varasjóðinn innan fjárlagaárs eða hvort nýting hans verði háð ákvörðun Alþingis. Þá áréttar 1. minni hluti það, sem fram kemur í umsögn Seðlabankans, að ekki liggja fyrir hvernig varasjóðurinn verði ávaxtaður.

Meiri hlutinn leggur annars vegar til að leitað verði umsagnar fjármálastöðugleikanefndar Seðlabankans við endurskoðun fjárheimilda til hlutdeildarlána við endurskoðun fjárveitinga til lánaflokksins og hins vegar að leitað verði umsagnar þess ráðherra sem fer með fjárreiður ríkisins um reglugerð um hlutdeildarlán og breytingar á henni. Óskað var eftir umsögnum fjármálaráðuneytisins og Seðlabanka Íslands um drög meiri hlutans að breytingartillögum. Við afgreiðslu málsins lagði meiri hlutinn hins vegar fram breytingartillögur sem gengu enn lengra í tilslökunum á skilyrðum hlutdeildarlána en óskað hafði verið umsagnar um, án þess að leitað væri umsagnar framangreindra aðila.

Ákvörðun um ráðstöfun hlutdeildarlána til kaupa á eldri íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins var t.d. rýmkuð til muna eftir að breytingartillaga meiri hlutans var send til umsagnar. Slíkt hlýtur óhjákvæmilega að hafa áhrif á húsnæðismarkað utan höfuðborgarsvæðisins, sér í lagi þar sem ekkert mat hefur farið fram á stöðu húsnæðismarkaðar og á eftirspurn eftir hagkvæmum íbúðum um landið og skorti á þeim.

Það kann að vera jákvætt að heimila nýtingu eldra húsnæðis utan höfuðborgarsvæðisins við þetta úrræði svo að tryggt sé að nýtingin verði um allt land en ekki bara á vaxtarsvæðum. Tryggja þarf að úrræðið komi ekki niður á húsnæðisverði á köldum svæðum. Verði framboð umfram eftirspurn getur það haft þær afleiðingar að fasteignaverð lækki enn frekar og að fjöldamargar eignir standi tómar. Slíkt hefði alvarlegar afleiðingar til lengri tíma.

Úthlutunarreglur.

Meiri hlutinn leggur til breytingar þess efnis að úthlutun hlutdeildarlána verði sex sinnum á ári þannig að ef eftirspurn verður umfram framboð verði komið í veg fyrir að þeir sem sækja um á fyrstu mánuðum árs fái úthlutað en aðrir ekki. Bendir 1. minni hluti á nauðsyn þess að koma í veg fyrir slíkt en veltir upp þeirri spurningu hvað gera eigi ef sá hluti sem eyrnamerkur er húsnæði utan höfuðborgarsvæðisins gengur ekki út. Tilgreint er í nefndaráli meiri hlutans að hann eigi þá að renna til verkefna á höfuðborgarsvæðinu en óleyst er hvenær slíkt á að gerast.

Lokaorð.

Að lokum hvetur 1. minni hluti ráðherra ríkisstjórnarinnar eindregið til að stuðla að vandaðri lagasetningu í hvívetna. Tímaskortur leiðir til óvandaðrar lagasetningar, bæði við gerð frumvarpa ráðherra og við vinnslu þeirra á Alþingi, sem getur haft í för með sér mikið tjón fyrir íbúa og stofnanir landsins.

Alþingi, 1. september 2020.

Helga Vala Helgadóttir,
form.