

Reykjavík 23.01.2014

Sérbókun Hagsmunasamtaka heimilanna (HH) vegna greinargerðar sem unnin var í teymi fjögur undir Samvinnuhópi um framtíðarskipan húsnæðismála á vegum Velferðarráðuneytis. Teymi fjögur var falið að kanna og gera tillögur um með hvaða hætti stjórnvöld gætu sinnt afmörkuðu hlutverki við veitingu þjónustu í almannapágu á húsnæðislánamarkaði.

Almennt eru HH ekki ósammála því sem kemur fram í greinargerð og megin sjónarmiðum teymis fjögur í [samvinnuhóp um framtíðarskipan húsnæðismála](#) um [Hlutverk stjórnvalda við veitingu þjónustu í almannapágu á húsnæðislánamarkaði](#). Samvinnuhópurinn í heild sinni mun fjalla um sjónarmið þau sem fram koma í greinargerð teymis fjögur, sem og tillögur hinna teymanna þriggja og skilar að því búni sameiginlegum niðurstöðum til [verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála](#) sem þá tekur tillögurnar til frekari úrvinnslu.

Fyrst vilja Hagsmunasamtök heimilanna gera athugasemd við það að tillögum og niðurstöðum hópanna verður skilað til verkefnisstjórnarinnar sem þá taki þær til frekari úrvinnslu „ í nánú samstarfi við Íbúðalánasjóð, **Samtök fjármálafyrirtækja** og Samband íslenskra sveitarfélaga“. Það er óboðlegt að mati HH að fulltrúar neytenda hafi þarna enga aðkomu með sjónarmið heimilanna og venjulegra fjölskyldna að leiðarljósi. Það virðist vera sjálfgefið að bjóða Samtökum fjármálafyrirtækja sæti í öllum nefndum og ráðum á vegum ríkisins, en hins vegar “gleymist” að hafa með fulltrúa þeirra sem þurfa eða nota þá þjónustu eða fyrirgreiðslu sem fjallað er um, það er hinn almenna neytenda. Enda sýna fyrri mistök á nánast öllum sviðum ríkisins að það hefur ávallt gleymst að hugsa málið út frá hagsmunum neytendans eða hinnar venjulegu fjölskyldu á Íslandi. Þessu þarf að breyta til að sömu mistökin séu ekki endurtekin aftur og aftur. Hagsmunasamtök heimilanna bjóða fram krafta sýna sem fulltrúar neytenda í þennan hóp og alla aðra hóp sem fjalla um neytendamál innan ríkisins.

Í annan stað vilja Hagsmunasamtök heimilanna vekja athygli á því að tímaramminn sem gefinn var til að semja greinargerðina og skoða málin heilstætt eftir að allar upplýsingar lágu fyrir var afar knappur. Í því sambandi má benda á að drög að greinargerð hópsins lágu fyrir klukkan 22:00 þann 21. janúar og lagt var að fulltrúum hópsins að skila inn álitinu sínu á drögum fyrir klukkan 15:00 þann 22. janúar, sem síðan yrði lagt fyrir samvinnuhópin þann 24. janúar. Nánast allir fundir hópsins fram að þessum tíma höfðu farið í að kynna fyrir fulltrúum hinar ýmsu skýrslur og efni frá ólíkum aðilum sem búið var að vinna í tíð fyrri ríkisstjórnar. Það var því tilfinning fulltrúa HH í nefndinni að búið væri að ákveða fyrirfram hvernig niðurstaðan úr vinnu hópsins ætti að vera. Slík vinnubrögð eru ekki boðleg boðlegt að mati HH fimm árum eftir bankahrunið, einkum þegar mikið er rætt um að byggja þurfi upp traust á stjórnvöld og kerfið upp á nýtt.

Í þriðja lagi vilja HH benda á að nánast ekkert var fjallað um aðalböl íslenskra neytenda, verðtryggingu neytendalána (þar með talið húsnæðislána), en HH standa að baki dómsmáli þar sem byggt er á því að útfærsla verðtryggingar neytendalána hafi verið ólöglega útfærð frá árinu 2001. HH telja að ekki sé hægt að ræða af neinni alvöru um hlutverk stjórnvalda við veitingu þjónustu í almannapágu á húsnæðislánamarkaði nema fjalla um verðtryggingu neytendalána á sama tíma. Verðtrygging er gríðarlega

stór og dýrkeyptur liður í fjármögnun húsnæðis á Íslandi hvort sem um er að ræða húsnæði innan félagslega kerfisins eða á almennum markaði.

Í fjórða lagi vilja HH benda á annan vanda sem ekkert er ræddur á opinberum vettvangi. Þetta er sá faldi vandi sem framfærsluvandinn er, öðru nafni nefnt FÁTÆKT. Framfærsluvandinn er þess valdandi að venjuleg íslensk fjölskylda hefur í raun hvorki efni á að eiga né leigja húsnæði sem hentar og í mörgum tilfellum hefur fólk ekki efni á að halda heimili með mannsæmandi hætti. HH hafa bent á að það þarf hið fyrsta að finna út hvað það kostar að lifa hófsömu mannsæmandi lífi á Íslandi og stilla svo þjóðfélagið út frá því, líkt og gert er á hinum Norðurlöndunum. Einn lykilkþáttur í því er afnám verðtryggingar neytendalána sem hefur jafnt áhrif á þá sem eiga húsnæðið sitt þá sem leigja. Sjá nánar í ályktun Hagsmunasamtaka heimilanna “Neysluviðmið fyrir íslensk heimili” frá 15. febrúar 2011 um skýrslu Velferðaráðuneytisins, sem á því miður jafn vel við núna og á þeim tíma:

<http://www.heimilin.is/varnarthing/umsamtokin/stjorn/alyktanir-samtykkir/1162-neysluidm-id-fyrir-islensk-heimili.html>

Í fimmta lagi vilja Hagsmunasamtök heimilanna benda á að þegar talað er um leiguhúsnæði sem eina algjöra lausn á húsnæðisvanda á Íslandi þá er vert að benda á að það að leigja húsnæði er almennt dýrari en að eiga húsnæðið sjálfur. Auðvitað þarf að vera virkur leigumarkaður á Íslandi, HH taka heilshugar undir það. Það þarf sannarlega að vera virkt valfrelsi um búsetuform og öll búsetuform sem í boði eru þurfa að vera á eðlilegum og hagkvæmum grunni. Það verður hins vegar að hafa í huga að sá sem leigir út húsnæðið sitt þarf að gera ráð fyrir að þurfa að skipta um gólfefni, eldhús og baðinnréttingar og tæki, hurðar og annað laust í húsnæðinu á um 10 ára fresti til að halda sínu húsnæði í leigufæru formi. Ekki má heldur gleyma skattinum sem er um 20 % á 70 % leigunnar í dag. Að ekki sé talað um þegar um er að ræða leigufélög, þá þarf að auki að gera ráð fyrir hagnaði og afskriftum fyrirtækisins. Sá sem býr í eigin húsnæði getur ráðið því hvenær hann skiptir um það sem komið er á tíma í íbúðinni og látið það duga í mun lengri tíma. Einfalt dæmi um þennan mun er t.d. 20 milljón króna nákvæmlega eins íbúðir á sama stigapalli og á sömu hæð í sama húsinu. Sá sem býr í sinni íbúð getur búið þar fyrir c.a. 130.000 kr á mánuði og er þá miðað við 100.000 kr í afborganir af lánum eða vexti á þá peninga sem eru bundnir í íbúðinni, svo og 10.000 kr. í hvert fyrir sig, tryggingar, hússjóð og fasteignagjöld. Sá sem á íbúðina við hliðina og leigir hana út þarf að borga allt þetta sama en til viðbótar að borga skattinn sem talinn var upp hér að framan auk þess að halda húsnæðinu við eins og áðan var nefnt. Þar að auki þarf þessi aðili að gera ráð fyrir að það komi einhver tími á leigutímabilinu sem hann fær ekki greidda leiguna og tapar henni. Sá sem kemur til með að leigja þessa íbúð þarf að borga í leigu fyrir íbúðina um 180.000 kr. án þess að leigusalinn hagnist á því til langframa að leigja íbúðina út. Raunverulegur vandi sem við er að etja er því framfærsluvandi, verðtrygging neytendalána og allt of mikill kostnaður við að lifa á Íslandi.

Að lokum vilja Hagsmunasamtök heimilanna benda á þann vítahring sem felst í því að stjórn hluti þjóðarinnar hefur ekki efni á að kaupa sér þak yfir höfuðið á meðan hver fermeter af íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu er seldur á um 250.000 kr að jafnaði. Á sama tíma er það viðurkennt að söluverð stendur ekki undir því að byggt sé meira af húsnæði á meðan skráður byggingarkostnaður á fermeter í blokkaríbúð er rúmlega 300.000 kr samkvæmt byggingalykli Hannarr verkfræðistofu sem almennt er notaður til viðmiðunar byggingarkostnaði. Þörfin fyrir húsnæði er orðin mjög mikil því nánast ekkert hefur verið byggt af nýju húsnæði í rúm fjögur ár. Þessi vítahringur verður ekki rofinn nena með lækkun

byggingarkostnaðar og hækkun kaupmáttar sem kemur þar aftur inn á umræðuna um afnám verðtryggingar neytendalána (þar með talinna húsnæðislána) og einnig einföldun á byggingarreglugerð og afturköllun á þeirri breytingu sem gerð var á henni fyrir nokkru.

HH vilja þakka fyrir að hafa verið skipuð í samvinnuhóp þennan sem ásamt verkefnisstjórninni var sett á laggirnar eftir að hinn 28. júní sl. samþykkti Alþingi [þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi](#) en með því var ríkisstjórninni falið að fylgja eftir sérstakri aðgerðaáætlun í tíu liðum til þess að taka á skuldavanda heimila á Íslandi og til að tryggja stöðugleika og gagnsæi á húsnæðislánamarkaði til framtíðar.

HH vilja sérstaklega benda á umsögn samtakanna um þingsályktunartillöguna sem finna má hér: <http://www.althingi.is/pdf/erindi/?lthing=142&dbnr=57>

Fyrir hönd Hagsmunasamtaka heimilanna
Vilhjálmur Bjarnason, ekki fjárfestir
Formaður Hagsmunasamtaka heimilanna.