

Nd. **1007. Nefndarálit** [442. mál]

um frv. til l. um breyt. á l. um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. l. nr. 77/1985.

Frá minni hl. félagsmálanefndar.

Meginatriði þessa frumvarps eru ákvæði um verulega hækkun lána og lengingu lánstíma og að til þess verði varið stóruáuknu fé frá lífeyrissjóðunum. Hækkun lána og lenging lánstíma eru til verulegra bóta frá því sem nú er þar sem slíkt tryggir lægri greiðslubyrði og auðveldar þar með mörgum húsnæðisöflun. Þessi niðurstaða er í samræmi við samkomulag aðila

vinnumarkaðarins í nýgerðum kjarasamningum sem tekið hafa frumkvæði af ríkisstjórninni um mótun húsnæðisstefnu.

Það sem á skortir er þó

að aukið verði verulega fjármagn til félagslegra íbúðabygginga og opnaðar verði fleiri leiðir í húsnæðismálum til að auðvelda þeim húsnæðisöflun sem við lakastar aðstæður búa,

að staðið verði við fyrirheit um viðunandi lausn á greiðsluvanda þeirra sem byggðu eða keyptu á árunum 1980–1985.

Þó að nokkrir ágallar séu á frumvarpinu að því er takmörkun á lánsrétti varðar, sem og að fjármögnunarpáttur ríkissjóðs til að tryggja að við ákvæði frumvarpsins verði hægt að standa sé í mikilli óvissu, þá styður Alþýðuflokkurinn frumvarpið og þar með það samkomulag sem gert var í nýgerðum kjarasamningum um húsnæðismál. Alþýðuflokkurinn telur þó rétt að flytja breytingartillögur um eftirfarandi atriði:

1. Lánafyrirgreiðsla verði tryggð úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna til kaupleiguíbúða.
2. Endurgreiðsla komi á hluta af kostnaði við öflun íbúðarhúsnæðis til þeirra sem keyptu eða byggðu á árunum 1980—1985.
3. Takmörkun verði á stærð húsnæðis sem lán verða veitt til af niðurgreiddu fjármagni úr húsnæðislánakerfinu.

Alþýðuflokkurinn leggur áherslu á að þessar tillögur nái fram að ganga — en þær munu einkum nýtast þeim sem lakast eru settir — en styður að öðru leyti það samkomulag sem gert var í húsnæðismálum í nýgerðum kjarasamningum.

Alþingi, 21. apríl 1986.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Fylgiskjal I.

KAUPLEIGUÍBÚÐIR

Þingsályktunartillaga.

(Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir, Eiður Guðnason, Jón Baldvin Hannibalsson, Kjartan Jóhannsson, Karvel Pálmason.)

Alþingi ályktar að fela félagsmálaráðherra að hefja undirbúning að löggjöf og framkvæmdaáætlun um byggingu eða kaup 600 íbúða á hverju ári í 10 ár til leigu með kaupleigufyrirkomulagi í samráði við sveitarfélög eða félagasamtök sem feli í sér eftirfarandi:

1. Lagt verði fyrir Alþingi í upphafi 109. löggjafarþings frumvarp sem heimili Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna að veita sveitarfélögum eða félagasamtökum lán til byggingar eða kaupa á íbúðum með kaupleigufyrirkomulagi. Heimilt verði sveitarfélögum að kaupa eldra húsnæði þar sem það hentar betur.
2. Lánað verði úr Byggingarsjóði verkamanna 80% af byggingarkostnaði íbúða sem ætlaðar eru láglanufólki eða öðrum sem af félagslegum ástæðum þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Lánin verði til 40 ára og beri 1% vexti. Lánveitingar þessar verði til viðbótar lánum til félagslegra íbúða úr Byggingarsjóði verkamanna.
3. Lánað verði úr Byggingarsjóði ríkisins 80% af byggingarkostnaði til 40 ára og beri lánin 3,5% vexti. Skal fækka almennum lánveitingum úr Byggingarsjóði ríkisins í hlutfalli við fjölda kaupleiguíbúða sem byggðar eru á hverju ári.

4. Framlag sveitarfélaga eða félagasamtaka verði 20% af byggingarkostnaði sem endurgreiddist með viðbótargjaldi með 3,5% vöxtum, sbr. 7. lið.
5. Heimilt skuli að ráðstafa fjögur fyrstu árin tilteknum fjölda íbúða á hverju ári til þeirra sem byggðu eða keyptu húsnæði eftir 1980 og að mati ráðgjafarþjónustu Húsnæðisstofnunar ríkisins geta ekki haldið húsnæði sínu vegna mikilla greiðsluerfiðleika.
6. Leigjendur greiði fasta húsaleigu (A-leigu) sem fer til greiðslu afborgana og vaxta af lánnum frá byggingarsjóðunum, auk hæfilegs gjalds til greiðslu sameiginlegs reksturs.
7. Sveitarfélag teljist eigandi íbúðarinnar og ráðstafi henni. Óski leigjandi að kaupa íbúðina eigi hann rétt á því. Þá skal gerður samningur um endurgreiðslur á framlagi sveitarfélagsins, ásamt verðbótum og vöxtum, með sérstöku mánaðarlegu viðbótargjaldi (B-leigu). Greiðslutími þess geti verið allt að 30 árum.
8. Að þeim hluta greiddum fái leigjandi afsal fyrir íbúðinni og yfirtaki um leið eftirstöðvar af áhvilandi lánnum frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum.
9. Samningar um kaup leigjanda á íbúð sinni og greiðsla viðbótargjalds verði bindandi nema hvað aðilar geta komið sér saman um að lengja eða stytta greiðslutímann. Heimilt verði þó í undantekningartilfellum, ef aðstæður leigjanda breytast í veigamiklum atriðum, að láta kaupin ganga til baka. Leigjandi eigi þá tilkall til endurgreiðslu þess viðbótarleigugjalds sem hann hefur innt af hendi ásamt verðbótum og vöxtum. Færi um það eftir nánari samkomulagi við sveitarfélagið.
10. Heimilt verði að flytja áunnin réttindi á milli sveitarfélaga og innan sama sveitarfélags.
11. Heimilt verði að í stað sveitarfélaga komi sem framkvæmdaaðilar launþegasamtök, lífeyrissjóðir eða félagasamtök eða framkvæmdir verði á hendi sveitarfélags og slíkra samtaka sameiginlega.
12. Tillögur framkvæmdaaðila um húsgerðir, íbúðastærðir, framkvæmdatíma og önnur helstu framkvæmdaatríði skuli bornar undir stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins til staðfestingar.

Greinargerð.

Markmið þessarar tillögu er að hafinn verði undirbúningur að byggingu 6000 kaupleiguíbúða á næstu 10 árum í samráði við sveitarfélög eða félagasamtök. Samstarfsaðilar sveitarfélaga um byggingu slíkra íbúða gætu verið launþegasamtök, lífeyrissjóðir eða félagasamtök sem áhuga hefðu á að gerast framkvæmdaaðilar við byggingu slíkra íbúða og þar með að tryggja félögum sínum rétt til hluta af þeim kaupleiguíbúðum sem hér er gert ráð fyrir að byggðar verði.

Með þeirri leið, sem hér er lagt til að farin verði, opnast nýir möguleikar í húsnæðismálum sem tryggja fleiri kosti fyrir þá sem eru að koma sér upp þaki yfir höfuðið. Auk þess gæfi slíkt fyrirkomulag láglaunafólki og fólki með meðaltekjur möguleika á að eignast sitt eigið húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Ein meginástæða þess hvernig komið er í húsnæðismálum er sú að fólk hefur lítið sem ekkert val haft í húsnæðismálum og er oft knúið nauðugt viljugt til að eignast eigið húsnæði þó að það hafi ekki til þess fjárhagslegt bolmagn. Afleiðing þess er sú að mörg heimili í landinu eru að kikna undir oki gífurlegra fjárhagsskuldbindinga, enda fjölgar nauðungaruppboðum sífellt og fjölmargar fjölskyldur sjá fram á gjaldþrot.

Lítið framboð er á leiguhúsnæði og langt er í land að fullnægt sé þörfinni fyrir íbúðir í verkamannabústöðum. Á s.l. 5—6 árum hafa mjög fáar leiguíbúðir verið byggðar á vegum sveitarfélaga, sbr. eftirfarandi yfirlit:

Árið 1981	keyptar eða byggðar 10 íbúðir.
Árið 1982	keyptar eða byggðar 20 íbúðir.
Árið 1983	keyptar eða byggðar 3 íbúðir.
Árið 1984	keyptar eða byggðar 8 íbúðir.
Árið 1985	keypt eða byggð 1 íbúð.
Árið 1986 (1. apríl)	keyptar eða byggðar 25 íbúðir.

Alls 67 íbúðir.

Þrátt fyrir ákvæði í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins um að Byggingarsjóður verkamanna skuli fjármagna a. m. k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðarþörf landsmanna hefur hvergi nærri verið staðið við það markmið.

Á árunum 1984 og 1985 voru framkvæmdalán úr Byggingarsjóði verkamanna eftirfarandi:

	1982	1983	1984	1985
Fjöldi íbúða	304	158	175	176

Ljóst er að langt er í land að fullnægt sé þörfinni fyrir íbúðir í verkamannabústöðum sem segja má að sé eini möguleikinn í húsnæðismálum fyrir láglaunafólk og fólk með meðaltekjur. Byggingarsjóður verkamanna lánar nú 80% af byggingarkostnaði staðalíbúðar en hlutur kaupanda er 20%. Í sérstökum tilfellum er heimilt að hækka lánshlutfallið í allt að 90% sé um erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður að ræða. Framlag kaupanda getur því orðið 460 þúsund krónur sé miðað við 2,3 millj. króna kaupverð íbúðar og ef heimildargreinin er nýtt verður framlag kaupanda 230 þúsund krónur.

Þó að íbúðir í verkamannabústöðum séu með hagstæðustu kjörum sem bjóðast í húsnæðismálum er ljóst að greiðslukjörin eru engu síður ofviða mörgum.

Athuganir benda til þess að hlutfall eignaríbúða hér á landi sé um 90% miðað við landsmeðaltal. Annars staðar á Norðurlöndum og víðar hafa verið farnar leiðir í húsnæðismálum sem byggjast á því að fólk hafi úr fleiri valkostum að velja. Auk þess að eignast eigið húsnæði er mikið framboð af leiguhúsnæði auk þess sem búseturéttaríbúðir og íbúðir með kaupleigufyrirkomulagi hafa opnað fólki nýja möguleika í húsnæðismálum.

Kostir kaupleiguíbúða eru ótvíræðir. Nýir möguleikar skapast í greiðslukjörum og menn fá jafnframt að velja sér eignar- eða leigufyrirkomulag í húsnæðismálum. Auðvelt á að vera að gera fólki kleift að flytja með sér áunnin réttindi. Með því móti er fólki auðveldað bæði að stækka og minnka við sig íbúðir, sem og að flytjast milli sveitarfélaga ef það svo kys.

Í tillögugreininni er þessu fyrirkomulagi lýst nokkuð ítarlega og verður því hér á eftir einungis gerð grein fyrir kostnaði ríkis og sveitarfélaga komist slíkt fyrirkomulag á, svo og greiðslubyrði þeirra sem velja sér slíka leið í húsnæðismálum.

Greiðslubyrði leigjenda og kaupenda.

Byggingarsjóður verkamanna.

Íbúðarverð: 2,3 millj. kr. (núverandi byggingarkostnaður 100 m² íbúðar í sambýlishúsi).

Lán: a. 1840 þús. kr. úr Byggingarsjóði verkamanna til 40 ára með 1% vöxtum (80% byggingarkostnaðar). Sama og núgildandi lög um leiguíbúðir sveitarfélaga gera ráð fyrir.

b. 460 þús. kr. frá viðkomandi sveitarfélagi og samstarfsaðilum þess (20% byggingarkostnaðar).

Mánaðarlegar greiðslur:	A-leiga	B-leiga	Samtals
Venjuleg leiga án eignayfirtöku	4 670		4 670
Leigjandi eignast íbúð á 30 árum	4 670	2 084	6 754
Sama á 25 árum	4 670	2 326	6 996
Sama á 20 árum	4 670	2 698	7 368
Sama á 15 árum	4 670	3 329	7 999
Sama á 10 árum	4 670	4 909	9 578

Byggingarsjóður ríkisins.

Íbúðarverð: 2,3 millj. kr. (núv. byggingarkostn. 100 m² íbúðar í sambýlishúsi).

Lán: a. 1840 þús. kr. úr Byggingarsjóði ríkisins (80%) til 40 ára með 3,5% vöxtum.

b. 460 þús. kr. frá sveitarfélagi og samstarfsaðilum þess. (20% af byggingarkostnaði).

Mánaðarlegar greiðslur:	A-leiga	B-leiga	Samtals
Venjuleg leiga án eignayfirtöku	7 180		7 180
Leigjandi eignast íbúð á 30 árum*	7 180	2 084	9 264
Sama á 25 árum	7 180	2 326	9 506
Sama á 20 árum	7 180	2 698	9 878
Sama á 15 árum	7 180	3 329	10 509
Sama á 10 árum	7 180	4 909	12 089

*) Ávallt er reiknað með að kaupandi yfirtaki eftirstöðvar áhvílandi lána frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum þegar hann fær afsal, en þá hefur hann að fullu greitt hlut sveitarfélags í byggingarkostnaði. Í öllum tilvikum þarf að reikna með einhverri viðbót við A-leigu vegna sameiginlegs rekstrarkostnaðar.

Framlög sveitarfélaganna.

Í tillögu þessari er gert ráð fyrir að byggðar eða keyptar verði 600 íbúðir á hverju ári í 10 ár með kaupleigufyrirkomulagi. Miðað við þá áætlun yrði framlag sveitarfélaganna 276 milljónir á ári.

Við afgreiðslu á fjárhagsáætlun sveitarstjórna, sem og á fjárlögum ríkisins, voru verðlagsforsendur miðaðar við 36% verðbólgu. Nýgerðir kjarasamningar hafa hins vegar gjörbreytt þeirri áætlun þar sem nú er miðað við 7—8% verðbólgu á árinu. Sum sveitarfélögin hafa fyrir sitt leyti tilkynnt að þau muni lækka útsvarsálagningu úr 10,8% í 10,2%. Miðað við úrtak framteljenda um framtaldar tekjur á árinu 1985 má ætla að tekjubreytingar milli árana 1985 og 1986 verði 43—44% í stað 36%. Þetta þýðir að þrátt fyrir lækkun útsvarsálagningar úr 10,8% í 10,2% stefnir í það að sveitarfélögin fái verulegar tekjur af útsvarsálagningu að raungildi umfram gjöld. Það er því skoðun flm., haldi verðlagsforsendur kjarasamninga, að á yfirstandandi ári verði um verulegar tekjur að ræða umfram áætluð gjöld hjá sveitarfélögunum sem skapar svigrúm fyrir þau til að standa undir sínu framlagi til byggingar leiguíbúða eins og hér er lagt til. Að auki má benda á að útgjöld sveitarfélaga árlega á næstu 10 árum vegna byggingar eða kaupa 600 íbúða með kaupleigufyrirkomulagi minnka árlega í hlutfalli við endurgreiðslu viðbótargjalds (B-leigu). Sé um fleiri framkvæmdaaðila að ræða, svo sem launþegasamtök, lífeyrissjóði eða félagasamtök, minnkar hlutur sveitarfélaga líka sem því nemur.

Einnig eru gatnagerðargjöld allt að 5% af byggingarkostnaði íbúðarhúsnæðis auk annarra gjalda, svo sem tengigjalda o. fl. Þessi gjöld mætti skoða sem hluta af framlagi sveitarfélaga sem auðveldar þeim þá fjármögnun á sínum hluta til kaupleiguíbúðanna.

Lán byggingarsjóðanna.

Séu 300 íbúðir fjármagnaðar á hverju ári úr Byggingarsjóði verkamanna og 300 úr Byggingarsjóði ríkisins yrði **framlag Byggingarsjóðs verkamanna 552 milljónir á ári** en fjármagn úr Byggingarsjóði ríkisins ykist ekki frá því sem nú er þar sem lánveitingar úr Byggingarsjóði ríkisins kæmu ekki til viðbótar lánveitingum sem fyrir eru heldur mundi almennum lánveitingum fækkað í hlutfalli við byggingu kaupleiguíbúða á næstu 10 árum.

Í tengslum við nýgerða kjarasamninga er áætlað að verulega aukið fé komi til byggingarsjóðanna gegnum skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna. Ætla verður að samstaða geti náðst um það að 5–600 milljónir af þessu fé renni árlega til kaupleiguíbúða sem fyrst og fremst kæmu láglaunafólki til góða.

Með samþykkt þessarar þingsályktunartillögu og framkvæmd þeirrar áætlunar sem tillagan gerir ráð fyrir yrði mörkuð ný stefna í húsnæðismálum sem tryggði í senn fleiri kosti og að fólki yrði gert auðvelt að eignast húsnæði án óbærilegrar greiðslubyrði.

Fylgiskjal II.

JÖFNUN HÚSNÆÐISKOSTNAÐAR

Þingsályktunartillaga.

(Flm.: Kjartan Jóhannsson, Jón Baldvin Hannibalsson, Eiður Guðnason, Jóhanna Sigurðardóttir, Karvel Pálmason.)

Alþingi ályktar að nauðsyn beri til að jafna húsnæðiskostnað milli mismunandi hópa í þjóðfélaginu með því að létta skuldabyrði þeirra sem harðast hafa orðið úti vegna íbúðaröflunar á síðast liðnum árum. Því ályktar Alþingi að fela félagsmálaráðherra að tilnefna fimm menn í nefnd til þess að setja reglur um endurgreiðslu á hluta af kostnaði við öflun íbúðarhúsnæðis til aðila sem keyptu eða byggðu íbúð á árunum 1980–85 og urðu fyrir mikilli hækkun skulda af íbúðaröfluninni vegna ytri aðstæðna sem ekki voru á valdi þessara aðila. Við setningu reglnanna um ofangreindan endurgreiðsluhluta skal taka mið af svofelldri meginstefnu:

1. Til grundvallar skal leggja hækkun á skuldum sem sannanlega verða raktar til íbúðakaupa eða íbúðarbyggingar á þessu tímabili.
2. Hámarksviðmiðun sé 2,5 milljóna króna skuld á verðlagi í desember 1985.
3. Endurgreiðsluhluti nemi 50% af þeirri hækkun viðkomandi skulda sem átt hefur sér stað fram til 31. des. 1985 umfram hækkun almenns kaupgjalds í landinu.
4. Endurgreiðsluhlutinn renni til þess að
 - a. greiða vanskil,
 - b. lækka skammtímaskuldir viðkomandi,
 - c. lækka skuldir viðkomandi til langs tíma, og þá í þeirri forgangs röð sem hér er upp talin og svo langt sem til hrekkur.
5. Útreikningur endurgreiðsluhlutans skal gerður af Húsnæðisstofnun ríkisins í samráði við skattstofu hvers aðila og skal sótt um endurgreiðsluhlutann til Húsnæðisstofnunar.
6. Húsnæðisstofnun veiti til endurgreiðslunnar á þessu ári allt að 300 milljónum kr. af því fé sem henni hefur verið ætlað til að mæta vanda þeirra sem við sérstaka greiðsluerfiðleika eiga að stríða. Afgangur, sem verða kynni, yrði reiddur af hendi á næsta ári.
7. Húsnæðisstofnun annist útgreiðslu endurgreiðsluhlutans og samninga við lánardrottna eftir því sem við ætti.

Greinargerð.

Ekki þarf að fara mörgum orðum um það hvernig kjaraskerðing og síhækkandi lánskjaravísitala hefur leikið þá sem aflað hafa sér húsnæðis á næstliðnum árum. Þeir, sem byggðu eða keyptu íbúðarhúsnæði fyrir 1980, nutu aðstoðar verðbólgu og niðurgreiddra lána við fjármögnun íbúða sinna. Nú er fram undan að stórbæta húsnæðislánakerfið skv. samkomulagi aðila vinnumarkaðarins og ríkisstjórnar við nýgerða kjarasamninga. Þeir, sem afla sér íbúðar skv. því kerfi sem fram undan er, munu því njóta allhagstæðs lánakerfis ef að líkum lætur. Eftir situr þá sá þjóðfélagshópur sem aflaði íbúðarhúsnæðis á árunum 1980–85 og er sligaður af skuldastöðu sinni. Við slíkt misrétti verður ekki unað. Hér duga engar lánalengingar því að eignastaða aðilanna er orðin óbærileg. Til þess að jafna muninn er það eitt til ráða að greiða niður hluta af skuldum þessara aðila svo að eignastaða þeirra skáni. Því er þessi tillaga flutt. Samkvæmt henni er gert ráð fyrir að sú mismunun, sem hér um ræðir, verði jöfnuð að hluta með því að almannafé verði sérstaklega til þess varið. Hér er gert ráð fyrir því að hluti af þeirri skuldaaukningu sem viðkomandi hópur hefur orðið fyrir verði endurgreiddur. Til viðmiðunar er að 50% af skuldaaukningu viðkomandi persóna umfram almenna hækkun kaupgjalds verði endurgreidd. Sú endurgreiðsla á beinlínis að fara til þess að lækka skuldir þessara aðila eins og tilgreint er í tillögunni. Gert er ráð fyrir tilteknu þaki á endurgreiðslunni þannig að hámarksviðmiðun svari til skuldar að upphæð 2,5 millj. króna að verðlagi í des. s.l.

Flutningsmönnum er ljóst að hér er um vandasamt og flókið mál að ræða þannig að það þarfnast sérstaks undirbúnings. Þess vegna er í tillögunni gert ráð fyrir að félagsmálaráðherra skipi nefnd til þess að setja reglur um framkvæmdina skv. þeim meginlínunum sem hér eru lagðar. Jafnframt er ætlun flutningsmanna að Húsnæðisstofnun annist framkvæmdina skv. umsóknum frá þeim aðilum, sem hér um ræðir, enda yrði hluta af ráðstöfunarfé Húsnæðisstofnunar á þessu ári varið til þessa verkefnis.

Fylgiskjal III.

Stefán Ingólfsson, verkfræðingur FMR:

ALMENNAR ATHUGASEMDIR

Undirritaður telur nauðsynlegt að vekja athygli á nokkrum mikilvægum atriðum, sem varða heildaráhrif frumvarps til laga um breytingar á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, einnig varðandi forsendur þær sem lagðar hafa verið til grundvallar í greinargerð sem fylgir frumvarpinu. Athugasemdirnar snúa eingöngu að atriðum sem varða fasteignamarkaðinn.

Tilgangur þessara athugasemda er ekki að varpa fram gagnrýni á það frumvarp til laga sem er til umræðu heldur að vekja sérstaklega athygli á því að nauðsynlegt er að fylgja lagasetningu eftir með ákveðnum aðgerðum. Þessar aðgerðir þurfa að hafa eftirfarandi markmið:

1. Breyta greiðslukjörum á fasteignamarkaði til samræmis við það sem þau voru fyrir hálfum öðrum áratug þegar verðbólga var ekki lægri en nú er stefnt að.
2. Hlutur bankastofnana í fjármögnun fasteignamarkaðarins verði ekki minnkaður. Lánin verði einnig betur sniðin að þörfum fasteignakaupenda en nú er. Lánstími verði lengdur og framkvæmt mat á kaupgetu og greiðslugetu kaupenda.

Ef þessum markmiðum er náð mun það *ásamt* þeim tillögum sem í frumvarpinu felast valda mikilli breytingu á fasteignakaupum hér á landi. Þær eru hins vegar nauðsynlegar

forsendur fyrir því að sú kerfisbreyting, sem frumvarpið stefnir að, marki umtalsverð þáttaskil.

Athugasemdirnar eru þessar:

Aukning fjármagns verður minni en haldið er fram.

Frumvarpið mun ekki auka fjármagn á fasteignamarkaði eins mikið og gefið hefur verið til kynna. Kannanir félagsmálaráðuneytisins sýna að lífeyrissjóðslán, sem sjóðirnir veita beint til íbúðakaupenda, eru nú *jafnhá* og G-lánin. Bankalán sem látið er liggja að í greinargerð að verði óþörf nema um 60% af G-lánum. Með hinu nýja fyrirkomulagi mun draga úr lánum lífeyrissjóðanna beint til kaupenda og *ef til vill bankalánum einnig*. Mesta nettóaukning á lánsfé, sem sýnilegt er að lögin hafi í för með sér, er um 4% af veltu fasteignamarkaðarins.

Það rýrir gildi greinargerðarinnar að ekki skuli gerð tilraun til að áætla nettóaukningu lánsfjárens. Það er miður því upplýsingar liggja nú fyrir í fyrsta sinn sem gera þetta kleift.

Ekki er tekið á helstu vandamálum fasteignamarkaðarins.

Helstu vandamál fasteignamarkaðarins eru mikil fjárþörf og þung greiðslubyrði kaupenda. Báðir þessir þættir eru aðallega tilkomnir vegna þátta sem frumvarpið tekur ekki til. Mjög óhagkvæm greiðslukjör eru aðalorsök þess hversu mikið af reiðufé fasteignakaupendur hérlandis þurfa að hafa handbært við kaupin. Til þess að jafn lítil nettóaukning á heildarfjármagni á markaðinum geti haft veruleg áhrif *verður útborgun að lækka*.

Til þess að útskýra hversu sterk áhrif hér er um að ræða má nefna að ef útborgun í fasteignaviðskiptum lækkaði niður í 50% mundi sú breyting jafngilda 1200 milljón króna láni til fasteignakaupenda. Það er að minnsta kosti þrefalt meira en þessi lagabreyting hefur í för með sér.

Áætlanir um minnkaða greiðslubyrði eru nánast getgátur.

Við athugun á greiðslubyrði fasteignakaupenda, sem eru að kaupa sína fyrstu eign, kemur í ljós að á fyrsta ári eftir kaupin stafa 75% af henni frá bankalánum og óverðtrygðum eftirstöðvalánum. Afborganir af lífeyrissjóðslánum og G-lánum eru ekki nema fjórði hluti af greiðslubyrðinni.

Frumvarpið hefur ekki áhrif á þessi lán. Í greinargerð er gert ráð fyrir að hækkuð G-lán muni koma í staðinn fyrir bankalánin. Það getur einungis orðið ef bankarnir draga saman útlán af eigin hvötum. Ástæðan er einfaldlega sú að sú nettóaukning fjár sem verður á fasteignamarkaði nái lögin fram að ganga *er minni en nemur þeim bankalánum sem nú eru veitt til íbúðakaupa*.

Ef auka á fjármagn á fasteignamarkaði er því nauðsynlegt að *bankar dragi ekki úr lánum til íbúðakaupa*.

Ef lán þeirra verða óbreytt áfram er annar höfuðvaldur hinnar þungu greiðslubyrði enn til staðar og við hinum, þ.e. óverðtrygðu eftirstöðvalánum, er ekki hróflað.

Byggingarþörf á Íslandi er sennilega áætluð fjórðungi of lítil.

Forsendur frumvarpsins fyrir útreikningi á byggingarþörf hér á landi næstu árin eru byggðar á veikum grunni. Hér á landi eru fáar íbúðir á hverja 1000 íbúa og til dæmis nokkrar færri en annars staðar á Norðurlöndum. Gólfllötur er hins vegar næststærstur eða stærstur. Þó að ætla megi að þörf fyrir nýbyggðan gólfllöt muni dragast saman um 25% til 35% er fátt sem bendir til annars en útvega þurfi 1800 til 2200 íbúðir á ári næstu árin. Þær eru hins vegar talsvert minni en það húsnæði sem byggt hefur verið síðasta áratug.

Áætlun á byggingarþörf getur lítið þannig út:

Fjölgun íbúða vegna fólksfjölgunar 850 íbúðir
Fjölgun íbúða vegna minni fjölskyldna 850–1250 íbúðir
Fjölgun vegna niðurrifs og flutninga 100 íbúðir

Samtals áætluð þörf fyrir fjölgun 1800–2200 íbúðir.

Fylgiskjal IV.

Stefán Ingólfsson, verkfræðingur FMR:

ATHUGASEMDIR við frumvarp til laga um breytingar á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Um 3. gr.

„c. Lán skv. a- og b-liðum þessarar gr. skulu skerðast um 2,0% fyrir hvern m² sem íbúðin er stærri en 170 m². Er þá miðað við innanmál útveggja hússins alls að frádragnum bílskúr.“

Athugasemdir:

1. Reglan, sem hér er tilgreind, er svo rúm að hún hefur tæpast neitt hagnýtt gildi til að skerða stærð nýbygginga. Viðmiðunin svarar til um 190 m² samkvæmt reiknireglum FMR og jafnvel 210 m² til 220 m² ef innbyggður bílskúr er í húsinu. Hún er liðlega 50% yfir meðalstærð íbúða hér á landi.
2. Ákvæði um það hvernig reikna skuli stærð íbúðar er ólík reglum íslenskra staðla og einnig ólík þeim reglum sem stærðir í opinberum skráum eru reiknaðar eftir. Reiknireglan er því ruglingsleg og einungis til þess fallin að skapa mönnum vinnu.

Tillögur:

3. Málsgreinin falli niður. Þá verður engum skerðingum vegna stærðar beitt.
eða
4. Málsgreinin verði þannig ef óskað er eftir að beita skerðingarákvæðum:
„c. Heimilt er að ákveða í reglugerð að lán skv. a- og b-liðum þessarar gr. megi skerða ef stærð íbúðar fer yfir ákveðið hámark. Stærð skal reikna samkvæmt skilgreiningu staðals um stærðarreikninga húsnæðis, ÍST 50.“

Annað:

Þá er nauðsynlegt að skilgreina betur hvað átt er við með hugtakinu: „raunverulegt kaupverð íbúðar“.

Um 4. gr.

„Lánið skal að jafnaði veita gegn 1. og 2. veðrétti.“

Athugasemdir:

1. Í mjög mörgum tilfellum verður þetta ákvæði marklaust í framkvæmd þar sem svo mörg lán hvíla oft á seldum eignum. Því er hreinlegast að sleppa því og leggja í staðinn áherslu á öryggi veðsins, þ.e. veðhæfnismörk.

Tillaga:

Greinin falli niður.

Annað:

Yfirtekin G-lán ætti að sameina nýju láni þegar eign er seld. Heildarupphæð nýja *skuldabréfsins* nemi þá samanlögðum upphæðum nýja lánsins og hinna yfirteknu. Yfirteknu lánin falli síðan niður. Öll upphæðin er þá lánuð til 40 ára. Þetta er tæknilegt atriði og breytir ekki lagatexta. Hins vegar eru líkur á því að við framkvæmd laganna verði lögð áhersla á að sameina lán ef áhersla er lögð á það við afgreiðslu frumvarpsins.

Um 12. gr.

„Jafnframt má ákveða að veitt lán og áhvílandi mega ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af kaupverði, fasteignamati eða brunabótamati.“

Athugasemdir:

1. Veðhæfni eigna á að miða við sérstakt *veðhæfnismat*. Veðhæfnismat er vel skilgreint í matsfræðum. Það tekur mið af markaðsverði en leitast þó við að jafna út verðsveiflum.
2. Opinbert mat, brunabótamat og fasteignamat, er ákaflega ófullkominn mælikvarði á veðhæfni. Þau á ekki að nota í þessum tilgangi nema til hliðsjónar.
3. „Kaupverð eignar er EKKI markaðsverð hennar“ segir í kennslubókum í matsfræðum. Þetta er reyndar eitt af grundvallaratriðum í mati. Kaupverð er í eðli sínu breytilegt. Sumir gera góð kaup en aðrir léleg jafnvel þó þeir kaupi sama daginn. Algengt er í Reykjavík að yfir 10% munur sé á raunverði hliðstæðra eigna sem seldar eru á sama tíma. Í gömlu borgarhverfunum er munurinn meiri (yfir 20%) og utan höfuðborgarinnar er munurinn jafnvel enn meiri.
4. Mat á veðhæfni er með þeim hætti í dag að reglurnar skapa fólki misrétti eftir eignum og landshlutum. Oft eru vandamál varðandi veð leyst á þann hátt að veð eru fengin „á láni“ þegar um lífeyrissjóðslán og bankalán er að ræða. Það er ekki unnt með G-lánin. Þær reglur, sem eru í frumvarpinu, gætu hugsanlega brugðið fæti fyrir 5% til 15% af ungu fólki á höfuðborgarsvæðinu. Einföld orðalagsbreyting getur bjargað þessu. Framkvæmdina má síðan setja í reglugerð eða starfsreglur Húsnæðisstofnunar.

Tillaga:

Viðmiðunin, sem tilgreind er í málsgreininni, verði kölluð sínu rétta heiti — *veðhæfnismat*. Greinin hljóði þannig:

„Jafnframt má ákveða að veitt lán og áhvílandi megi ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af mati Húsnæðisstofnunar á veðhæfni eignar.“

(Reykjavík, 20. apríl 1986.)