LÖGMANNSSTOFA NORÐURLANDS

Akureyri, 19. október 2020
Mál nr. 210/2020

Umsögn við drög að reglugerð félagsmálaráðherra um hlutdeildarlán

Undirritaður sendir hér með umsögn sína við reglugerðardrög félagsmálaráðherra um hlutdeildarlán sem fyrirhugað er að setja á grundvelli laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Drögin eru birt á samráðsgátt almennings við stjórnvöld þann 6. október 2020 og frestur til að senda inn umsögn er til 20. október 2020, málsnúmer er 210/2020.

Umsögn undirritaðs beinist að stærðarmörkum reglugerðardraganna.

Að áliti undirritaðs þá eru þau stærðarmörk sem tilgreind eru í reglugerðardrögunum ekki í nógu góðu samræmi við þarfir markaðarins, hvorki verktakanna, sem koma til með að byggja og selja íbúðirnar, né þeirra sem koma til með að kaupa þær. Mun sanngjarnara og eðlilegra væri að leyfa meiri frávik varðandi stærðarmörk, bæði hvað varðar lágmarksstærð stúdíóíbúða og hámarksstærð íbúða.

Í 1. gr. eru mörk stúdíóíbúða frá 40 fm. Nú er nokkuð um að stúdíóíbúðir eru minni en 40 fm og ekki óalgengt að þær séu allt niður í 30 fm og jafnvel enn minni. Það á ekki síst við á mjög þéttbýlum svæðum og víða erlendis þykja 30 – 40 fm íbúðir mjög rúmgóðar, alla vega fyrir einn einstakling. Mun eðlilegra væri að miða mörkin við frá 30 fm og stærðarmörkin yrðu þá 30 fm til 50 fm. Einnig mætti bæta við flokk fyrir stúdíóíbúðir sem væri 30 fm til 40 fm og hámarksverð mætti þá vera lægra í þeim flokk, t.d. kr. 30.000.000. Víða í Víkurhverfinu í Árbænum í Reykjavík munu vera stúdíóíbúðir minni en 40 fm, svo ekki sé talað um miðbæ Reykjavíkur og fleiri staði. Það væri miður ef reglugerðin útilokaði þennan flokk stúdíóíbúða.

Í 1. gr. er sett hámark á stærð 2 herbergja íbúða, sem eru 70 fm. Á höfuðborgarsvæðinu má hámarksverð vera kr. 40.500.000, á vaxtarsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins, kr. 36.500.000 og á landsbyggðinni, kr. 34.500.000. Það er hins vegar svo að sums staðar eru 2 herbergja íbúðir stærri en sem þessu nemur. Hér má sem dæmi nefna fjöleignarhúsið Kirkjustétt 4 í Grafarholti, þar sem er að finna nokkrar 2 herbergja íbúðir sem eru rétt rúmlega 70 fm og allt að 74,8 fm. Það getur valdið erfiðleikum að þurfa að hanna 2 herbergja íbúðir innan þessara marka og hið sama má segja um stærri íbúðir. Það er t.d. þekkt að stærð getur verið örlítið breytileg eftir hæðum fjöleignarhúsa. Einnig getur verið erfitt fyrir hönnuði að vera bundnir við tilteknar hámarksstærðir þegar breyta á eldri íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins þegar þær hljóta gagngerar endurbætur, sbr. 2. mgr. 12. gr. reglugerðardraganna. Hámarksverð þyrftu ekki að breytast og það væri kaupandanum í hag að fá stærri íbúð og hagurinn fyrir seljandann væri að hann getur hannað íbúðirnar stærri og er ekki bundinn af tilteknu hámarki, þ.e. hann hefur meira svigrúm við hönnun.

Þetta mætti leysa með því að breyta töflunum í 1. gr. Taflan fyrir höfuðborgarsvæðið gæti þá t.d. litið svona út:

Fermetrar	*Herbergjafjöldi*	*Hámarksverð*
Frá 30 m² til allt að 50 m²	Stúdíóíbúð	32.000.000,- kr.
Frá 51 m² til allt að 60 m²	Að lágmarki 1 svefnherbergi	36.500.000,- kr.
Frá 61 m² til allt að 75 m²	Að lágmarki 1 svefnherbergi	40.500.000,- kr.
Frá 71 m² til allt að 80 m²	Að lágmarki 2 svefnherbergi	46.000.000,- kr.
Frá 81 m² til allt að 95 m²	Að lágmarki 2 svefnherbergi	49.500.000,- kr.
Frá 91 m² til allt að 105 m²	Að lágmarki 3 svefnherbergi	54.000.000,- kr.
Frá 101 m² til allt að 115 m²	Að lágmarki 4 svefnherbergi	58.500.000,- kr.

Tafla 1.

Þarna mætti einnig bæta við flokki fyrir stúdíóíbúðir, eins og áður segir, sem væri 30 fm til 40 fm með lægra hámarksverði, sem gæti þá t.d. verið kr. 30.000.000.

Hvað hámarksstærð íbúða varðar mætti einnig fara þá leið að setja inn ákvæði í reglugerðina sem segir að hámarksstærð íbúða megi vera allt að 10% stærri, þ.e. að 2. herbergja íbúð, að hámarksverði kr. 40.500.000 megi vera allt að 10% stærri en 70 fm, að 3 herbergja íbúð, að hámarksverði, kr. 49.500.000 megi vera allt að 10% stærri en 90 fm, að 4 herbergja íbúð, að hámarksverði, kr. 54.000.000 megi vera allt að 10% stærri en 100 fm og að 5 herbergja íbúð, að hámarksverði kr. 58.500.000 megi vera allt að 10% stærri en 110 fm.

Einnig mætti fara þá leið varðandi hámarksstærð að setja inn orðin „eða stærri“. Þannig mætti orða mörkin varðandi 2 herbergja íbúðir svo „Frá 61 fm til allt að 70 fm eða stærri, að lágmarki 1 svefnherbergi, hámarksverð kr. 40.500.000,“ o.s.frv. Taflan fyrir höfuðborgarsvæðið gæti litið svona út:

[Sjá næstu síðu ...]

Fermetrar	*Herbergjafjöldi*	*Hámarksverð*
Frá 30 m² til allt að 50 m² eða stærri	Stúdíóíbúð	32.000.000,- kr.
Frá 51 m² til allt að 60 m²	Að lágmarki 1 svefnherbergi	36.500.000,- kr.
Frá 61 m² til allt að 70 m² eða stærri	Að lágmarki 1 svefnherbergi	40.500.000,- kr.
Frá 71 m² til allt að 80 m²	Að lágmarki 2 svefnherbergi	46.000.000,- kr.
Frá 81 m² til allt að 90 m² eða stærri	Að lágmarki 2 svefnherbergi	49.500.000,- kr.
Frá 91 m² til allt að 100 m²	Að lágmarki 3 svefnherbergi	54.000.000,- kr.
Frá 101 m² til allt að 110 m² eða stærri	Að lágmarki 4 svefnherbergi	58.500.000,- kr.

Tafla 2.

Þarna mætti einnig bæta við flokki varðandi stúdíóíbúðir 30 fm til 40 fm með lægra hámarksverði, eins og áður segir.

Ef farin er sú leið að bæta inn orðunum „eða stærri“ fylgir því sú hætta að þá verði byggðar of stórar íbúðir sem fylgdi mikill rekstrarkostnaður. Hámarksverð íbúðanna ætti þó að girða fyrir þá hættu, þ.e. hámarksverðið ætti alltaf að takmarka stærð íbúðanna.

Undirritaður telur að þetta ætti að koma bæði seljanda og kaupanda til góða. Seljandinn hefur meira svigrúm við hönnun og kaupandinn getur ekki tapað á því að fá stærri íbúð fyrir sama verð enda myndu hámarksverð ekki breytast. Einnig væri það til bóta að leyfa lágmarksstærð stúdíóíbúða 30 fm enda getur sá flokkur hentað nokkuð stórum hluta kaupenda.

Virðingarfyllst,

Ólafur Rúnar Ólafsson, hrl.

- Rafbréf