



Innviðaráðuneytið
Sölvhólsgötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 1.03.2023
Tilvísun: M202302-0086

Efni: Grænbók um húsnæðis- og mannvirkjamál í Samráðsgátt, mál nr. 33/2023 – umsögn Alþýðusambands Íslands

Alþýðusamband Íslands fagnar því að innviðaráðuneytið leggi áherslu á húsnæðismál með grænbók ásamt fyrirhugaðri stefnu í húsnæðismálum og aðgerðaráætlun. Grænbók innviðaráðuneytis er nokkuð umfangsmikil. Farið er yfir húsnæðismál í breiðum skilningi einkum þó lög varðandi málaflokkinn og stofnanaskipulag. Skipulag stofnana ríkisins og verkefnaskipting þeirra er ekki sjálfstætt markmið í húsnæðismálum. Lykilviðfangsefni í húsnæðismálum er fyrirsjáanleiki, eigenda jafnt og leigjenda, í öruggu húsnæði án íþyngjandi húsnæðiskostnaðar.

Samráð

Grænbók innviðaráðuneytis byggir á vinnu starfshópa sem Þjóðhagsráð stofnaði til. Aðilar vinnumarkaðar komu að starfshóp um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði ásamt hópi sem varð til í framhaldi um húsnæðistuðning sérstaklega. Ólíkt því sem ætla má af lestri grænbókar er hins vegar rétt að halda til haga að aðilar vinnumarkaðar, þ. á m. ASÍ, komu ekki að vinnu starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga og áfangaskýrslu þess hóps. ASÍ og aðilar vinnumarkaðar skipa hópinn nú eftir útvíkkun hans sem hluti af stuðningi stjórnvalda vegna kjarasamninga á almennum vinnumarkaði í desember 2022.¹

Stefna og áherslur ASÍ í húsnæðismálum

Í stefnu ASÍ í húsnæðismálum er lögð áhersla á að tryggja eigi öllu launafólki aðgang að öruggu og góðu íbúðarhúsnæði, óháð búsetu og tekjum.² Öruggt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegum kjörum sem stillt er af í samræmi við getu og þarfir, léttir óhóflegu vinnuálagi af launafólki og skapar tíma og tækifæri til jafnari fjölskylduábyrgðar, aukinnar menntunar, fjölbreyttari tækifæra og fyllra lífs. Launafólk stendur frammi fyrir erfiðum og óaðgengilegum húsnæðismarkaði þar sem allt of stór hluti ráðstöfunartekna fer til greiðslu húsnæðiskostnaðar. Áhersla ASÍ er á mótvægi við óaðgengilegan húsnæðismarkað með áframhaldandi uppbyggingu almenna íbúðakerfisins. Með frekari uppbyggingu þess er leigumarkaður eflur og mótvægi myndað við óvissan og sveiflukenndan leigumarkað.

Í yfirstandandi stefnumótun Alþýðusambandsins í húsnæðismálum er lögð áhersla á að öllum skuli tryggt húsnæðisöryggi.³ Húsnæðisöryggi felur í sér að ráða við byrði húsnæðiskostnaðar, búa í öruggu og heilnæmu húsnæði og þurfa ekki að flytja nema svo sé kosið. Einkum skal gæta þess að öllum bjóðist húsnæði þar sem kostnaður er ekki umfram fjórðung tekna. Þannig á húsnæðisstuðningur hins opinbera fyrst og fremst að nýttast þeim tekjulægri, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Í grænbók innviðaráðuneytis er felld undir húsnæðisstuðning aðgerðir sem ekki er réttlætanlegt að telja sem opinberan stuðning e.o. lán í formi stofnframlaga

¹ <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2022/12/12/Studningur-stjornvalda-vegna-kjarasamninga-a-almennum-vinumarkadi/>

² https://www.asi.is/media/314925/stefna-asi-um-husnaedismal_loka.pdf

³ <https://www.asi.is/media/317827/45-thing-husnaedismal.pdf>



og ráðstöfun séreignasparnaðar einstaklinga inná lán. Mynd nr. 14 á bls. 31 í skýrslunni er því verulega villandi um umfang og þróun húsnæðisstuðnings. Starfshópur um húsnæðisstuðning setti fram tillögur í skýrslu sinni.⁴ Fylgja á eftir rýni á stuðningskerfum hins opinbera, sem átti sér stað í starfshópi um húsnæðisstuðning, og endurskoða kerfin svo almannafé nýtist sem best.

Þegar húsnæðis- og mannvirkjamál eru rýnd ber að halda haga stefnu ASÍ um að hvergi megi slaka á í kröfum um gæði og stærð íbúðarhúsnæðis. Óvandað eða of lítið íbúðarhúsnæði og uppbygging sérgreindra leiguhverfa vinnur gegn stefnu ASÍ. Jafnframt þarf að tryggja heilbrigðara umhverfi á byggingamarkaði gegnum aukna vissu og stöðugleika í framkvæmdum, s.s. í húsnæðisstefnu. Samhliða því þarf að búa vel um fagmenntun tilheyrandi iðngreina og tryggja fagleg vinnubrögð, nýsköpun og skilvirkni í greininni. Þannig fæst vissa fyrir að húsnæði sé byggt af fagmennsku og að treysta megi gæðum þess.

Leigumál – endurskoðun húsaleigulaga

Alþýðusamband Íslands treystir á að tímabær endurskoðun á húsaleigulögum raungerist. Sjónarmiðum ASÍ varðandi húsaleigulög verður fylgt eftir í starfshóp um endurskoðun laganna. Endurskoðunin, sem dregist hefur óþarflega, er hluti aðgerða stjórnvalda samhliða undirritun lífskjarasamninga 2019 sem einnig er áformuð skv. stjórnarsáttmála núverandi ríkisstjórnar. Atriði sem ASÍ mun halda til haga í vinnunni, og almennt varðandi leigumarkaðinn, eru m.a. að setja ramma um starfsemi leigufélaga rekin í hagnaðarskyni; að verja leigjendur gegn ósanngjörnum skilmálum leigusala; tryggja frekar réttarstöðu þeirra sem leigja húsnæði af launagreiðanda. Eins þarf að tryggja virk úrræði vegna brota á húsaleigulögum og húsaleigusamningum. Alla leigusamninga á miðlægt að skrá svo að byggja megi upp betri þekkingu og tölfærði tengda leigumarkaði. Hörmuð er sú breyting sem varð í þinglegri meðferð á þar til gerðu frumvarpi á yfirstandandi löggjafarþingi þegar vikið var frá upphaflegu markmiði um að alla leigusamninga skyldi skrá.⁵ Þá þarf að auka réttindi leigjenda varðandi hvernig hækkun leiguverðs kemur til, að hækkun sé tilkynnt með sanngjörnum fyrirvara og að uppsagnarfrestir ásamt endurnýjun leigusamninga séu festir með hæfilegum fyrirvara. Búa þarf þannig um kerfið að ótímabundnir leigusamningar með tilheyrandi festu og öryggi verði meginreglan fremur en undantekning. Endurteknir tímabundnir leigusamningar eru of algengir og stemma þarf stigu við því þar sem slíkt fyrirkomulag felur í sér mikinn aðstöðumun leigjanda og leigusala. Jafnframt ber stjórnvöldum að tryggja fjárframlögum þangað sem hlutverki réttargæslu fyrir leigjendur er sinnt. Framangreind sjónarmið ASÍ varðandi leigumarkað byggja fyrst og fremst á að auka fyrirsjáanleika á leigumarkaði og bæta réttarvernd leigjenda.

Öruggt húsnæði og búseta í atvinnuhúsnæði

Heildstæð rýni á húsnæðismarkaði kallar á að fjallað sé um öryggismál og þá einnig með hliðsjón af fjölbreytileika búsetuforma. Samráðsvettvangur lagði fram tillögur að úrbótum í skýrslunni Brunavarnir í íbúðum.⁶ Í kjölfarið var búseta í atvinnuhúsnæði kortlögð.⁷ Stjórnvöld leiða frekari vinnu að eftirfylgni tillagna um brunavarnir og á ASÍ aðkomu að hluta þeirrar vinnu. Alþýðusambandið reiðir sig á að tillögur verði útfærðar sem fyrst og að hugað verði að málaflokknum, ef ekki í uppfærðri grænbók, a.m.k. í áformaðri húsnæðisstefnu með aðgerðaráætlun.

⁴ <https://www.stjornarradid.is/gogn/rit-og-skyrslur/stakt-rit/2022/12/14/Skyrsla-starfshops-um-husnaedisstudning/>

⁵ Sjá feril 272. máls: <https://www.althingi.is/thingstorf/thingmalalistar-eftir-thingum/ferill/153/272>

⁶ <https://www.asi.is/frettir-og-utgafa/frettir/almennar-frettir/tillagur-samradsvettvangs-um-urbaetur-a-brunavornum-i-husnaedi-thar-sem-folk-hefur-busetu/>

⁷ <https://www.asi.is/frettir-og-utgafa/frettir/almennar-frettir/%C3%B6rugg-buseta-fyrir-alla-kortlagningu-lokid-a-hofudborgarsvaedinu/>



Alþýðusamband Íslands

Alþýðusambandið Íslands stólar á að framangreindar áherslur og ábendingar varðandi grænbók innviðaráðuneytis verði teknar til greina og nýttar í fyrirhugaðri stefnumótun í húsnæðis- og mannvirkjamálum.

Málaflokkurinn er afar mikilvægur alþýðu, og samfélaginu öllu, og ASÍ reiðubúið að gera grein fyrir umsögn og stefnuáherslum á fund ráðuneytis, að koma frekar að stefnumótun stjórnvalda í málaflokknum og fylgja eftir áherslum sambandsins.

Virðingarfyllst,
f.h. Alþýðusambands Íslands

Þórir Gunnarsson
Hagfræðingur