Skipulagsstofnun

Félagsmálaráðuneytið
Skrifstofa húsnæðis- og lífeyrismála

Sent rafrænt á samráðsgátt stjórnvalda

Reykjavík, 20. október 2020
Tilvísun: 202010060 / 2.7

Efni: Umsögn um drög að reglugerð um hlutdeildarlán

Vísað er til kynningar félagsmálaráðuneytis á drögum að reglugerð um hlutdeildarlán sem birt voru í samráðsgátt stjórnvalda 6. október sl.

Skipulagsstofnun hefur kynnt sér drögin og vill koma á framfæri eftirfarandi ábendingum.

Skilyrði fyrir hagkvæmum íbúðum

Í 5. mgr. 29. gr. a í lögum um húsnæðismál eru settar fram þær kröfur sem gerðar eru til hagkvæmra íbúða sem hægt er að veita til hlutdeildarlán. Þar segir: „Með hagkvæmum íbúðum samkvæmt ákvæði þessu er átt við íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk og önnur skilyrði samkvæmt reglugerð sem ráðherra setur og íbúðir með herbergjafjölda sem miðast við stærð og þarfir fjölskyldu umsækjanda.“

Þau skilyrði til íbúða sem lögð eru til í reglugerðardrögunum og varða aðra þætti en stærðar- og verðmörk, herbergjafjölda og fjölskyldustærð koma fram í 13. gr. reglugerðardraganna og eru þau að íbúðir skulu vera „hagkvæmar“, „hóflegar“ og „einfaldar að allri gerð“. Jafnframt segir þar að þess skuli gætt að „um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði“.

Skipulagsstofnun telur ekki skýrt hvað felst í framangreindum skilyrðum. Stofnunin telur einnig þurfa að huga að því að slíkar hagkvæmniskröfur gangi ekki um of á umhverfis- og íverugæði íbúða. Stofnunin telur að átt geti við að setja gæðamarkmið eða kröfur um lágmarksgæði sem íbúðir skulu uppfylla, þar sem fyrir liggur að íbúðirnar þurfa að uppfylla skilyrði um hagkvæmni sem felast í hámarksverði, lágmarksherbergjafjölda og fermetrastærð. Þannig verði það viðfangsefni byggingaraðila að leysa úr því verkefni að uppfylla skilyrði um hámarksverð, lágmarksherbergjafjölda og fermetrastærð, en tryggja um leið sem vandaðast íbúðarhúsnæði með tilliti til endingar, fagurfræði, félagslegra þátta og umhverfismála, meðal annars með nýsköpun og framþróun í hönnun og byggingaraðferðum. Stofnunin minnir í þessu tilliti á markmið laga um húsnæðismál sem er m.a. að landsmenn búi við jafnrétti í húsnæðismálum.

Skipulagsstofnun telur ekki eiga við að setja þau skilyrði sem sett eru í 13. gr. um lóðafrágang. Bæði er það ekki á valdi byggingaraðila, heldur viðkomandi sveitarfélags að setja skipulagsákvæði um lóðir og húsnæði. Einnig verður að horfa til þess að þau skipulagsákvæði sem sett eru á hverjum

stað um húsnæði og lóðir ráðast af staðbundnum aðstæðum og verða þau að skoðast í því samhengi. Þannig getur til dæmis verið þörf á betri aðstöðu á útisvæðum ef íbúðarhúsnæði er lítið í fermetrum talið miðað við fjölskyldustærð og fer eftir aðstæðum hvort þörf er á að leysa það innan viðkomandi íbúðarlóðar eða með öðrum hætti í næsta umhverfi.

Svæðisskipting

Í 14. gr. reglugerðardraganna eru skilgreindir þrír flokkar lánsfjárhæða eftir staðsetningu. Flokkarnir eru „Á höfuðborgarsvæðinu“, „Á vaxtarsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins“ og „Á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða“. Í reglugerðardrögunum eru þessir flokkar ekki skilgreindir, né heldur hugtakið „vaxtarsvæði“.

Þar sem um er að ræða flokkun sem felur í sér skilyrði um misháar lánsfjárhæðir hlýtur að þurfa að vera skýrt hvað ræður því hvort tiltekin staðsetning fellur í flokk „vaxtarsvæða utan höfuðborgarsvæðisins“ eða „landsbyggðar utan vaxtarsvæða“ og því eðlilegt að það sé skilgreint í reglugerðinni. Tekur sú skilgreining til dæmis til fólkfjölgunar/-fækkunar yfir tiltekið árabil eða þróunar á fermetraverði íbúðarhúsnæðis yfir tiltekið árabil? Og er svæðisskipting eftir landshlutum, sveitarfélögum eða með öðrum hætti?

Ásdís Hlökk Theodórsdóttir
forstjóri