

Félagsmálaráðuneytið
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík

Sent á samráðsgátt

Reykjavík, 20. október 2020

Efni: Umsögn um drög að reglugerð um hlutdeildarlán

Samtök atvinnulífsins (SA, samtökin) vísa til ofangreinds máls sem birt var á samráðsgátt stjórnvalda 6. október sl. Með reglugerðinni er framkvæmd á útgáfu hlutdeildarlána skv. lögum nr. 113/2020 um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 nánar útfærð. Úrræðið er afrakstur vinnu sem hófst í kjölfar gerðar Lífsskjarasamningsins. SA skiluðu umsögn um framangreinda lagabreytingu þar sem samtökin lýstu yfir stuðningi við úrræðið en gerðar voru athugasemdir við nánar tilgreind atriði. SA áréttu þessa afstöðu sína en hafa eftirfarandi athugasemdir við fyrirleggjandi reglugerðardrög.

1. Skilyrði fyrir lánveitingu verða að vera skýr

1.1. Tryggja verður að hlutdeildarlán nýtist þeim sem þurfa

Markmið úrræðisins er að styðja við fasteignakaup ungra og tekjulágra. Til þess að eiga kost á hlutdeildarláni þarf umsækjandi að uppfylla ákveðin skilyrði laganna sem reglugerð ráðherra er ætlað að útfæra nánar.

Í 10. gr. reglugerðardraganna er fjallað um tekju- og eignamörk umsækjenda. Þau skilyrði þurfa alltaf að vera fyrir hendi en í 11. gr. er kveðið á um viðbótarskilyrði. Í 6. tl. 11. gr. segir að lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skuli að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára. Í 4. mgr. 16. gr. reglugerðardraganna er að finna undanþágu frá þessu skilyrði. Heimilt verður því að veita hlutdeildarlán sé lánstími lánsins á undan lengri enda taki umsækjandi hlutdeildarláns óverðtryggt lán og fái ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þar að lútandi. Markhópur hlutdeildarlánanna, ungt fólk og tekjulágir, eru líklegastir til að taka 40 ára lán enda er greiðslubyrði þeirra lægri. Óverðtryggð lán hafa einnig hærri greiðslubyrði en verðtryggð og því ólíklegt að undanþágan nýtist markhópnum. Að mati SA gengur skilyrðið því ekki upp. Með því verður úrræðið ekki til þess fallið að hjálpa tekjulágum að standast greiðslumat heldur þvert á móti gera þeim erfiðara fyrir. Skilyrði um 25 ára hámarkslán gerir tekjulágum jafnframt erfiðara fyrir að standast kröfur 5. tl. 11. gr. um að afborgun sé undir 40% af ráðstöfunartekjum

Loks er óljóst hvað felst í því að lánstími sé að jafnaði til 25 ára. Mikilvægt er að skilyrðin séu skýr í lögum en ef það er ekki raunin þarf að útfæra þau nánar í reglugerð. Skilyrði 6. tl. 11. gr. er samhljóða 6. tl. 29. gr. b. laganna og því engin tilraun gerð til þess að skýra það nánar.

Samkvæmt greinargerð með lögum nr. 113/2020 eiga hlutdeildarlánin fyrst og fremst að gagnast þeim sem eru í 4.-7. tekjutíund sem samkvæmt skilgreiningu teljast til millitekjufólks fremur en tekjulágs. Samkvæmt töflu 5 í greinargerð frumvarpsins eru það einmitt þær tekjutíundir sem fá mestan húsnæðisstuðning. Ef stjórnvöld telja að þau sem falli undir þessar tekjutíundir þurfi aukinn húsnæðisstuðning gefur það til kynna að núverandi stuðningskerfi virki ekki sem skildi.

Það er því töluverð hættu á því að hlutdeildarlánin gagnist fyrst og fremst þeim sem þurfa minnst á þeim að halda. Skilyrði laganna og reglugerða verða að vera þannig að þau vinni með markmiði úrræðisins.

2. Úthlutun og hagkvæmni

2.1. Úthlutun

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er sjálfstæð stjórnsýslustofnun og um hana gilda stjórnsýslulög nr. 37/1993 (ssl.). Stofnuninni ber því að tryggja að við úrlausn mála skuli gætt samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti, sbr. 11. gr. ssl. Með hlutdeildarlánaúrræðinu er stofnuninni gert að meta hvaða húsnæði og hvaða umsækjendur geta fengið lán innan ákveðinna fjárheimilda og því er mikilvægt að fyrirfram liggi fyrir ákveðnar reglur við úthlutun. Í 9. gr. reglugerðardraganna er útfært með hvaða hætti skuli úthluta hlutdeildarlánum og er umsóknum skipt upp í fjóra flokka. Að mati SA er jákvætt að það liggi skýrt fyrir hvernig skuli úthluta lánum en af lögunum sjálfum var það ekki ljóst og leit út fyrir að vera „fyrstur kemur fyrstur fær“ fyrirkomulag. Í lokamálslið 3. mgr. 9. gr. segir að sé eftirspurn eftir hlutdeildarlánum innan tiltekins flokks umfram fjölda þeirra hlutdeildarlána sem til úthlutunar eru til hans skuli dregið úr viðkomandi umsóknum.

Við úthlutun takmarkaðra gæða er nauðsynlegt að stjórnvöld gæti jafnræðis. Þótt útdráttur sé ekki heppileg leið við úthlutun verðmæta er hann samt, að mati SA skásta leiðin í þessu tilviki.

2.2. Hagkvæmar íbúðir

Þær íbúðir sem heimilt verður að fjármagna með hlutdeildarlánum þurfa að vera hagkvæmar og samþykktar af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Í 14. gr. eru íbúðir sem geta fallið undir úrræðið nánar útlistaðar út frá hámarksverði og stærðum.

Opinber verðlagning á frjálsum markaði getur reynst erfið enda eru fleiri þættir en stærð sem hafa áhrif á verð. Í 1. mgr. 13. gr. reglugerðardraganna kemur fram að byggingaraðili skuli sjá til þess að íbúðir séu svo hagkvæmar og hóflegar sem frekast er kostur og í 2. mgr. segir að íbúðir skuli hannaðar þannig að þær séu einfaldar að allri gerð. SA telja að þrátt fyrir að mikilvægt sé að íbúðir sem falli undir úrræðið séu hagkvæmar megi skilyrði þess efnis ekki skapa hvata t.d. til lélegs efnisvals. Útfærsla skilyrðanna í reglugerð verður að taka mið af þessu.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka atvinnulífsins,



Halldór Benjamín Þorbergsson, framkvæmdastjóri