

Innviðaráðuneytið
Sölvhólgata 7
101 Reykjavík

04.09.2023

Umsögn ÖBÍ - réttindasamtaka um drög að húsnæðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaáætlun til fimm ára (hvítbók um húsnæðismál), mál nr. 139/2023

ÖBÍ – réttindasamtök fagna því að stjórnvöld leggi fram heildstæða stefnumótun í húsnæðismálum til fimmtán ára og aðgerðaráætlun til fimm ára. Aðgengi og sjálfbær uppbygging á íbúðarhúsnæði sem samsvarar eftirspurn og þörfum almennings er ein af forsendum búsetuöryggis og grundvallar stoð til að skapa velsældarsamfélag á Íslandi. Brýnt er að stjórnvöld viðhaldi þessu nýja skipulagi, leggi fram nýja aðgerðaráætlun að fimm árum liðnum og nýja heildstæða húsnæðisstefnu eftir fimmtán ár.

ÖBÍ leggur áherslu á að stefna stjórnvalda í málaflokknum sé skýr, full fjármögnuð og tryggj þeim sem höllustum fæti standa þak yfir höfuðið til frambúðar. Það er mikilvægt að fatlað fólk á Íslandi geti séð von í þeirri framtíðarsýn sem birtist í nýrri húsnæðisstefnu stjórnvalda. ÖBÍ leggur því fram eftirfarandi athugasemdir og tillögur til úrbóta.

1.

Með aukinni innleiðingu á algildri hönnun við uppbyggingu almennra sem og sértækra íbúða getur fatlað fólk valið fjölbreyttari búsetusvæði til jafns við ófatlaða, auk þess styður það eldra fólk til búsetu í eigin íbúðum. Í 4. gr. sérstakrar skýrslu Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks frá 2019 kemur fram að u.þ.b. 46% eldra fólks í heiminum glími við einhverskonar skerðingar. Sértækar breytingar á húsnæði geta verið kostnaðarsamar og því farsælast að almennar íbúðir framtíðarinnar henti öllum en ekki bara sumum. ÖBÍ leggur áherslu á að algild hönnun og aðgengi fyrir alla verði leiðarstef í nýrri húsnæðisstefnu sem og í öðrum uppbyggingar- og áætlunargerðum stjórnvalda.

2.

ÖBÍ tekur enn fremur undir þá áherslu í framtíðarsýn húsnæðisstefnu að húsnæði sé öruggt, heilnæmt og vandað en einnig sjálfbært, aðlaðandi og vel hannað. Mannvirkjalög eiga að tryggja öryggi og aðgengi að byggingum, sem útfærð eru í byggingarreglugerð. Reglugerðin er að mörgu leyti góð en langt í frá gallalaus og því er fagnaðarefni að til standi að endurskoða byggingarreglugerð og umgjörð í kringum hana. Helsti gallinn við mannvirkjagerð er að það er oft á tíðum lítt farið að lögum. Húsnæðis kaup eru gríðarlegt neytendamál, enda stærsta fjárfestingin í lífi flestra. Fólk kaupir því köttinn í sekknum þegar verktakar komast upp með að kasta til höndum varðandi öryggi og aðgengi fyrir alla, eins og algengt er. Húsnæði á Íslandi er almennt óaðgengilegt hreyfihömluðu fólki sem hefur því fá úrræði. Þjóðin er að eldast og því verður að gæta þess vel að allt nýtt íbúðarhúsnæði sé fyllilega aðgengilegt svo að fólk þurfi ekki að flytja í sértæk úrræði þegar aldurinn færir yfir og hreyfigetan minnkar. Markmið 2 um að gera stjórnsýslu skilvirkari og auka gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið er því afar mikilvæg áhersla.

Það verður að sjá til þess að íbúðir séu ekki teknar í notkun án þess að farið hafi fram öryggisúttekt, sbr. aðgerð 2.12. Einnig verður að sjá til þess að íbúðir sem standast ekki öll skilyrði öryggisúttektar verði ekki teknar í notkun án þess að bætt verði úr athugasemdum, heldur verði að gera nýja úttekt þegar byggingaraðili telur sig hafa lagfært það sem miður fór. Allt of oft komast menn upp með að fresta því að uppfylla aðgengisþætti sem snúa að öryggi fram að lokaúttekt, þrátt fyrir skýra skyldu um annað.

Það er afar mikilvægt að nú þegar smíða á byggingarreglugerð með forskriftarákvæðum, að arkitektar og hönnuðir, verktakar og iðnaðarmenn og almenningur allur hafi aðgang að góðum upplýsingum og leiðbeiningum um hvernig á að uppfylla skyldu um algilda hönnun og algilda framkvæmd sem tryggja á aðgengi fyrir alla að mannvirkjunum, sbr. aðgerð 2.13.

ÖBÍ telur fyrirhugaðar úrbætur er snúa að eftirliti með öryggi og brunavörnum, þar sem skýr viðurlög liggja við brotum vera til bóta í húsnæðismálum á Íslandi. Að auki leggur ÖBÍ til að slökkviliðinu verði falið sambærilegt aðgengiseftirlit í húsnæði ætluðu almenningi til að tryggja jafnt aðgengi fatlaðs fólks í samræmi við markmið samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks.

3.

Rúmlega þriðjungur svarenda með 75% örorkumat sem sóttu um greiðslumat til kaupa á húsnæði fengu synjun samkvæmt rannsókn á húsnæðismálum fatlaðs fólks sem unnin var af Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands fyrir ÖBÍ. Núverandi hlutdeildarlán virka ekki fyrir stærstan hluta fatlaðs fólks. ÖBÍ leggur því til að stofnaður verði sérstakur lánaflakkur og tekið upp sértækt greiðslumat fyrir fatlað fólk svo það hafi frekar kost á að eignast húsnæði. Ungt fólk hefur aldrei átt jafn erfitt með að eignast húsnæði eins og í dag og hvað þá ungt fatlað fólk á örorkulífeyri. Kannanir ÖBÍ á lífskjörum og stöðu fatlaðs fólks síðustu árin staðfesta þá staðreynd.

4.

Meirihluti íbúðarhúsnæðis á Íslandi er óaðgengilegur fötluðu fólki og þjóðin er skarpt að eldast. Samfélagið þarf húsnæði sem er aðgengilegt og endist. Fatlað fólk er fjölbreyttur hópur einstaklinga. Sumir þurfa að glíma við ákveðna fötlun frá fæðingu en aðrir fatlast síðar á lífsleiðinni t.d. í kjölfar slyss eða veikinda. Slíkum áföllum fylgja miklar breytingar í lífi fólks og mikilvægt að samfélagið tryggi búsetuöryggi fatlaðs fólks. Í dag getur fatlað fólk í þessari stöðu einungis sótt um lán til að aðlaga húsnæði sitt að breyttum aðstæðum. ÖBÍ tekur undir framtíðarsýn húsnæðisstefnu: „Stöðugleiki ríkir á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum er tryggt öruggt og gott húsnæði og húsnæðiskostnaður þeirra er viðráðanlegur.“

Það er mikilvægt að öll búi við húsnæðisöryggi í víðtækum skilningi, eins og fram kemur í framtíðarsýn húsnæðisstefnu. Við ættum að horfa yfir hafið til frænda okkar Norðmanna sem hafa um langt skeið haft þá stefnu að fólk eigi rétt á að búa í húsnæði og ekki hafa áhyggjur af því að þurfa að hrökklast út á götuna. Kerfið þar styður þessa stefnu með lánnum og styrkjum til einstaklinga sem hafa lítið lánshæfi, búa við há húsnæðisútgjöld eða lenda í tímabundnum fjárhagserfiðleikum. Það væri óskandi að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hefði sama samfélagshlutverk og norski Husbanken er varðar lánveitingar og styrki. Það er jákvætt að stjórnvöld séu reiðubúin að horfa til reynslu hins norska Husbanken við endurskoðun lánaheimilda og lánskjara HMS. ÖBÍ telur brýnt að stjórnvöld stigi skrefið til fulls og innleiði sambærilega styrkveitingar samhliða endurskoðun lánskjara og lánsheimilda. Hér hefur fólk í

Þessari stöðu vart um annað að velja en að gangast undir okurverð sem líðst á frjálsum markaði, með öllu því óöryggi sem því fylgir. Stjórnvöld leyfa sér meira að segja að selja eignir fólks í viðkvæmri stöðu á hrakvirði vegna smávægilegra skulda án þess að ganga í skugga um að viðkomandi skilji alvöru málsins.

ÖBÍ leggur til að framtíðarsýn húsnæðisstefnu verði raungerð með aðgerðum sem koma fólki í viðkvæmri stöðu að gagni. Tryggja þarf almenningi aðgang að fjármagni til að kaupa og viðhalda húsnæði með styrkjum og hagstæðum lánum að norrænni fyrirmynd.

5.

ÖBÍ fagnar fyrirhugaðri endurskoðun á húsnæðisbótum frá ríkinu og sérstaks húsnæðisstuðning sveitarfélaganna. Þörf er á að tryggja jafnræði og að fólki sé ekki mismunað eftir búsetu. Ólíkt húsaleigubótum þar sem sömu viðmið gilda fyrir allt landið þá hafa sveitarfélögin heimild til að útfæra eigin reglur og viðmið um úthlutun á sérstökum húsnæðisstuðningi. Sveitarfélög hafa aðgang að miðlægum reglum og viðmiðum frá Félags- og vinnumarkaðsráðuneytinu sem þau geta nýtt sér en ber ekki skylda til að innleiða viðmiðin í eigin reglugerð. Sem dæmi þá greiða sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu að hámarki á bilinu 90-100% húsnæðisbóta í sérstakan húsnæðisstuðning en Múlaþing greiðir að hámarki 70% húsnæðisbóta í sérstakan húsnæðisstuðning. Samkvæmt tölum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eru 15.795 heimili sem fá úthlutað húsnæðisbótum. Af þeim eru 11.637 heimila á höfuðborgarsvæðinu eða um 74%. ÖBÍ leggur áherslu á að endurskipulagning húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings leiði ekki til þess að fólk í viðkvæmri stöðu missi sérstakan húsnæðisstuðning. Mikilvægt er stjórnvöld safni upplýsingum um fjölda heimila sem fá sérstakan húsnæðisstuðning eftir sveitarfélögum og greini aðstæður og þarfir fólks vandlega. Aukinn jöfnuður milli íbúa landsins í viðkvæmri stöðu má ekki leiða til þess að allir hafi það jafn slæmt.

6.

Stjórnsýslan þarf að ganga ákveðin til verka, samstilla aðgerðir og tryggja að enginn lögbundinn aðili hlaupist undan ábyrgð. Því skýtur það skökku við að í frumvarpi um breytingar á skipulagslögum nr.123/2010 gefist sveitarfélögum einungis heimild til að gera kröfur um allt að 25% lágmarksfjölda hagkvæmra íbúða í deiliskipulagi íbúðahúsnæðis. Núverandi orðlag gerir ekki kröfur til sveitarfélaganna um að ganga samstillt til verka. Þannig getur eitt sveitarfélag sett sér háleitt markmið um nýtingu þessarar heimildar en annað virt hana að vettugi. ÖBÍ leggur til að Sveitarfélögum sé skylt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðasvæði að 25 prósent af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.

Nú þegar er í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og lögum um húsnæðismál 44/1998 að sveitarfélög skuli tryggja framboð af húsnæði og að sveitarfélögin beri ábyrgð á að leysa húsnæðisþörf fólks sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Dæmi eru um að sveitarfélög firri sig ábyrgð í húsnæðismálum fatlaðs fólks vegna skorts á félagslegu húsnæði og fjármagni fyrir uppbyggingu og þjónustu. Vanfjármögnun réttlætir ekki brot á lögum og er það á ábyrgð ríkisins að tryggja sveitarfélögum aðgang að fjármagni til að sinna lögbundinni þjónustu. Jafnframt ber öllum sveitarfélögum og þjónustusvæðum að taka virkan þátt í að framfylgja lögbundnum skyldum sínum. Fatlað fólk er fjölbreyttur hópur með búsetu víðsvegar um landið og á rétt á sömu lögbundnu þjónustu óháð staðsetningu. ÖBÍ telur forgangspatriði

að ríki og sveitarfélög geri úrbætur á þessum stjórnsýsluvanda, samhæfi verklag og axli ábyrgð á skyldum sínu í þágu mannréttinda fatlaðs fólks um land allt.

7.

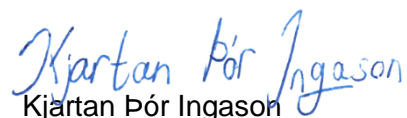
Íslenskur leigumarkaður er mjög frábrugðinn leigumörkuðum flestra OECD ríkja í ljósi þess að meirihluti leigjenda hér á landi leigja af einstaklingum á almennum markaði en ekki af hinu opinbera eða leigufélögum. Sú staðreynd vegur þungt þegar horft er til fjölda skammtíma leigusamninga, skorts á fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs og óstöðugleika á leigumarkaði. Að mati ÖBÍ er hættu á að formgerð leigumarkaðarins verði til þess að markmiðum lagabreytinganna í áformu um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, um fjölgun langtíma leigusamninga, stöðugleika húsaleigumarkaðar og fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs verði ekki náð. ÖBÍ leggur því til að hið opinbera beiti sér markvisst fyrir því að íslenskur leigumarkaður þróist í átt að aukinni hlutdeild sveitarfélaga og leigufélaga, bæði almennra og óhagnaðardriffinna á íbúðamarkaði.

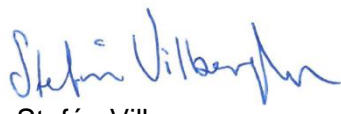
ÖBÍ áskilur sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum á seinni stigum.

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,


Þuríður Harpa Sigurðardóttir
formaður ÖBÍ


Kjartan Þór Ingason
verkefnastjóri ÖBÍ


Stefán Vilbergsson
verkefnastjóri ÖBÍ