

Félags- og barnamálaráðuneytið
Skogahlíð 6
105 Reykjavík

Athugasemdir FÍLA - Félags íslenskra landslagsarkitekta, við drög að reglugerð um hlutdeildarlán.

Undirrituð vill koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna reglugerðar um hlutdeildarlán sem nú liggur fyrir til umsagnar og þá sérstaklega 13. gr. hennar en þar segir:

Hagkvæmni og ástand íbúðar

Byggingaraðili skal sjá til þess að íbúðir séu svo hagkvæmar og hóflegar sem frekast er kostur í því skyni að unnt verði að selja þær á viðráðanlegu verði fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð. Íbúðir skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð. Stærðir íbúða skulu miðaðar við fjölskyldustærðir kaupenda, sbr. 14. gr., og skulu þær fullkláraðar og búnar nauðsynlegu fylgifé fasteigna sem og nauðsynlegri sameign. Skal þess gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði.

Heimilt er að samþykka lánveitingu þótt íbúð sé ekki tilbúin til afhendingar enda liggja fyrir undirritaður kaupsamningur um íbúðina og að íbúðin verði tilbúin til afhendingar innan sex mánaða frá undirritun kaupsamnings.

Merking málgreinarinnar, skal þess gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði, er nokkuð óljós. Ekki er skilgreint í hverju slíkir íþyngjandi skilmálar eru fólgnir og reyndar ekki fjallað um lóðir eða gæði lóða í þessari reglugerð, umfram þessa málgrein.

Á undanförunum árum hafa aðalskipulagsáætlanir sveitarfélaga í auknum mæli fjallað um gæði útivistarsvæða, mikilvægi nálægðar íbúðarbyggðar við helstu útivistarsvæði og mikilvægi þess að í íbúðarhverfum sé gott aðgengi að skjólgóðum dvalar- og leiksvæðum á fjölbýlishúsalóðum. Mörg sveitarfélög hafa enn fremur í sínum deiliskipulagsáætlunum lagt áherslu á að lóðum fjölbýlishúsa skuli skilað fullkláruðum og vönduðum, með blágrænum ofanvanslausnum, leiksvæðum, fjölbreyttum gróðri osfrv. Það er sem betur fer að verða liðin tíð að lóðir og lóðahönnun séu afgangsstærð við hönnun íbúðarhúsnæðis og því skýtur það skökku við að í þessari reglugerð sé það sérstaklega tekið fram að skilmálar fyrir lóð megi ekki hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði. Sá kostnaður er alla jafna einungis brot af heildarbyggingarkostnaði. Miklu fremur ætti það að vera skilyrt að slíkum íbúðum ætti að fylgja vandaðar lóðir.

FÍLA hvetur ráðherra til þess að bæta umfjöllun um gæði og innihald lóða í reglugerð um hlutdeildarlán, þar sem ekki er litið á skipulagsskilmála lóða sem íþyngjandi, heldur sjálfsagðan hluta af byggingarkostnaði, sem ekki er hægt að líta framhjá eða sleppa. Það ætti að vera öllum ljóst, ekki síst á þessum tímum, að umhverfi okkar skiptir miklu máli fyrir lífsgæði og lýðheilsu, ekki síður en það að öðlast þak yfir höfuðið.

Virðingarfyllt
Svanhildur Gunnlaugsdóttir, formaður FÍLA