



Félagsmálaráðuneytið
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík
frn@frn.is

Sent á Samráðsgátt

Reykjavík, 20. október 2020

Efni: Drög að reglugerð um hlutdeildarlán, mál. 210/2020

Samtök iðnaðarins (hér eftir „**SI**“ eða „**samtökin**“) hafa tekið til umsagnar drög að reglugerð um hlutdeildarlán sem birt voru á Samráðsgátt stjórnvalda 6. október sl. Reglugerðin inniheldur nánari framkvæmd á veitingu hlutdeildarlána skv. lögum nr. 113/2020 um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Samtökin skiluðu í tvígang umsögn vegna innleiðingar framangreindra laga um hlutdeildarlán. Kom þar fram skýr afstaða samtakanna til þess að hlutdeildarlán hafa marga kosti og því mæla samtökin eindregið með innleiðingu þeirra. Lánin eru nýtt úrræði í hagstjórn stjórnvalda enda til þess fallin að auka framboð íbúðarhúsnæðis, stuðla að uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og draga úr sveiflum í byggingariðnaði. Samtökin ítreka þessa afstöðu sína en vilja að því sögðu gera eftirfarandi athugasemdir við umrædd reglugerðardrög.

1. Skilyrði hlutdeildarlána

Með hagkvæmum íbúðum er átt við íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk og önnur skilyrði samkvæmt reglugerð þessari. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort íbúð uppfylli skilyrði um hagkvæmni og ástand, sbr. 3. mgr. 12. gr. reglugerðardraganna. Í ljósi þess að heimilt verður að afturkalla forsamþykki sem veitt hefur verið byggingaraðila vegna einstakra íbúða uppfylli þær ekki skilyrði um hagkvæmni, sbr. 3. mgr. 23. gr. reglugerðardraganna, er mikilvægt að allar kröfur sem gerðar eru um hagkvæmni liggi ljósar fyrir. Vilja samtökin því benda á að skerpa mætti betur á eftirfarandi ákvæðum eða endurskoða.

1.1. Hagkvæmni og ástand íbúðar

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. reglugerðardraganna skal byggingaraðili 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. Þá eru framkvæmdaraðilum einnig settar strangar skorður hvað varðar hámarksverð og -stærð íbúða, sbr. 14. gr. reglugerðarinnar. Þessar kröfur eru þess eðlis að ekki er mikið svigrúm þegar kemur að hönnun, efnisvali og uppbyggingu. Til viðbótar við framangreindar kröfur eru jafnframt gerðar kröfur til hagkvæmni og ástands íbúða í 2. og 3. mgr. 13. gr. sem samtökin gera athugasemdir við.

Samkvæmt 2. mgr. 13. gr. skulu íbúðir þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð. Samtökin leggjast gegn þessu óljósa og almenna ákvæði og telja réttast að fjarlægja það. Ákvæðið er í eðli sínu of matskennt og til þess fallið að draga úr fyrirsjáanleika og skilvirkni í framkvæmd úrræðisins. Samtökin telja jafnframt óljóst að hvaða leyti þetta skilyrði styður við skilgreiningu á hagkvæmu húsnæði og þar með markmiðum laganna.



Stjórnvöldum ber í hvívetna að ýta undir og hvetja til nýsköpunar og þróun í byggingarmálum í stað þess að draga úr þeim með þessum hætti. Framkvæmdaraðilum eru eins og fram hefur komið settar mjög strangar skorður með öðrum kröfum laganna og reglugerðardraganna sem duga einar og sér til að ná fram tilgangi og markmiði laganna. Samtökin telja rétt að ýta frekar undir og hvetja til nýrra úrfærslna, nýsköpunar og þróunar innan þess þrönga ramma sem settur hefur verið.

Samkvæmt 3. mgr. 13. gr. skal þess gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði. Samtökin áætla að tilgangur ákvæðisins sé að hvetja sveitarfélög til að leggja sitt af mörkum svo að hægt verði að ná fram hagkvæmri húsnæðisuppbyggingu. Samtökin hafa lengi bent á að strangir skilmálar hækka byggingarkostnað og því hefur það reynst erfiðara en ella að ná fram uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði sem mikil þörf er þó á. Sveitarfélögin munu spila lykilhlutverk við uppbyggingu húsnæðis sem fellur undir ramma reglugerðardraganna með úthlutun viðeigandi lóða og endurskoðun gjalda og skilmála og því eru tilgangur ákvæðisins góður.

Þrátt fyrir framangreint benda samtökin á að umrætt ákvæði er óljóst og þarfnast endurskoðunar. Ákvæðið er of matskennt og því getur orðið erfitt að framfylgja því. Skilgreina þarf nánar hvaða kröfur innan skilmálanna sem leiða til hækkunar á byggingarkostnaði koma til með að útiloka uppbyggingu innan úrræðisins. Framkvæmdaraðilar og sveitarfélög gætu þá jafnvel unnið saman að ásættanlegum útfærslum.

1.2. Hámarksverð og -stærð íbúða

Í 14. gr. reglugerðardraganna er kveðið á um hámarksverð- og stærðir íbúða. Almennt eru samtökin jákvæð og telja uppbyggingu framkvæmanlega innan þeirra marka sem sett hafa verið. Ákveðnar áhyggjur eru þó uppi um skilyrði er varða fermetrafjölda og vilja samtökin hvetja til þess að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði veitt heimild til að veita undanþágu til úthlutunar hlutdeildarlána þrátt fyrir að skilyrði um ákveðin fermetrafjölda séu ekki uppfyllt í sérstökum tilvikum og innan ákveðinna vikmarka.

Samtökin telja einnig, út frá skoðun á þeim fasteignum sem hafa komið á sölu undanfarið, að erfiðlega gæti gengið að uppfylla skilyrði við uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu hvað varðar íbúðir í fyrstu tveimur til þremur stærðarflokkunum þ.e. 40 til 50 fm., 51 til 60 fm. og 61 til 70 fm. Slíkar íbúðir verða í það minnsta mun færri ef ekki kemur til samstillts átaks framkvæmdaraðila og sveitarfélaga hverju sinni.

Virðingarfyllst,


Jóhanna Klara Stefánsdóttir
Sviðsstjóri mannvirkjasvið SI