

Umsagnaraðili:

Ásbrú ehf.
kt. 570815-0670
Flugvallarbraut 752
ingi@235.is

20. október 2020

Efni: Umsögn Ásbrú ehf. um drög félagsmálaráðherra að reglugerð um hlutdeildarlán.

Ásbrú ehf. fagnar þeim breytingum sem urðu á frumvarpi Félagsmálaráðherra um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 um hlutdeildarlán sbr. lög nr. 113/2020, þar sem lögfest er heimild til veitingu hlutdeildarlána til kaupa á fasteignum sem farið hafa í gegnum gagnngerar endurbætur, sbr. 2. mgr. 9. gr. laganna.

Ásbrú telur hins vegar einsýnt að markmiðum og tilgangi laganna verði ekki náð náí reglugerðin fram að ganga í óbreyttri mynd.

Það helgast einkum af því að í 14. gr. reglugerðardraganna er kveðið á um hámarksstærðir íbúða sem eru ekki endilega í samræmi við þær eignir sem farið hafa í gagnngerar endurbætur. Virðast reglugerðardrögin samin eingöngu með tilliti reisingu nýrra íbúða og kann að vera að þau viðmið geti átt við um nýjar íbúðir. Hins vegar getur frumvarpinu ekki verið markaður svo naumur tilgangur að íbúðir uppfylli ekki kröfur sem gerðar eru til fasteigna sökum þess að þær eru of stórar í fermetrum.

Þegar hefur verið sýnt fram á hvernig má, með vísun í umsögn Ásbrúar ehf. um frumvarp til breytingu laga um húsnæðismál, með nýsköpun og þróun eigna sem þarfnast endurbóta, ná fram verulegum gæðum á hagkvæman hátt á svæðum sem búa við misvægi á markaðsvirði íbúðarhúsnæðis og byggingarkostnaði. Það gerir það að verkum að Ásbrú ehf. t.d. getur boðið upp á fasteignir til sölu utan höfuðborgarsvæðisins sem lenda töluvert undir mörkum hámarksverðs skv. reglugerðardrögum, en eru hins vegar ekki gjaldgengar vegna þess að þær eru of stórar miðað við þann ramma sem reglugerðin miðar við.

Þetta getur leitt til þess að umsækjandi um hlutdeildarlán lendi í þeirri stöðu að þurfa að kaupa minni, og dýrari eign en honum gæti staðið til boða félli íbúð sem er í boði hjá Ásbrú undir regluverk ráðherra.

Í 2.gr. laganna (29. gr. a laga um húsnæðismál) er heimild til að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins sem hlotið hafa gagnngerar endurbætur. Með heimildinni er væntanlegum umsækjendum gert kleift að kaupa eldri íbúðir sem þó hafa notið endurbóta sem eru á þann veg að jafna megi ástandi þeirra til nýrrar íbúðar.

Sjá má á neðangreindri töflu dæmi um hvernig afborgun af lánum kynni að verða háttáð yrði reglugerðin sett óbreytt:

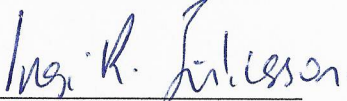
Staðsetning	Fermetrar	Herbergjafjöldi	Hámarksverð	Mismunur m ²	Greiðslubyrði	
					p. mán	*Mismunur greiðslubyrði
1. Vaxtarsvæði utan höfuðborgarsvæðis	101 - 110m ²	4	52.000.000	0	179.122	42%
2. Landsbyggð utan vaxtarsvæða	101 - 110m ²	4	48.500.000	0	167.082	32%
3. Ásbrú (Reykjanesbæ)	123 - 127m ²	4	36.600.000	+13 - 17m ²	126.146	0%
1. Vaxtarsvæði utan höfuðborgarsvæðis	81 - 90m ²	2	44.000.000	0	151.602	60%
2. Landsbyggð utan vaxtarsvæða	81 - 90m ²	2	41.000.000	0	141.282	49%
3. Ásbrú (Reykjanesbæ)	94 - 98m ²	2	27.500.000	+4 - 8m ²	94.843	0%

* Verðtryggt lán til 25 ára skv. reiknivél á vef Landsbankans

Líkt og framangreind tafla sýnir getur umsækjandi a) tekið á sig minni skuldsetningu sem leiðir einnig til hlutfallslega lægri fjárhæðar í hlutdeildarlán frá ríkinu og b) notið stærri húsakosts án teljandi aukins rekstrarkostnaðar.

Ásbrú ehf. skorar því á félagsmálaráðherra að breyta reglugerðardrögunum á þann hátt að hún nýtist sem best þeim tekjutíundum sem lögum nr. 113/2020 var ætlað að koma á móts við með því að afnema hámarksstærðir á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins sem fallið geta undir hlutdeildarlán að því gefnu að íbúðirnar uppfylli að öðru leiti skilyrði laganna. Það mun auka möguleikann á því að samkeppni verði á markaði um slíkar íbúðir, þeir hópar sem helst munu nýta sér úrræðið munu þurfa að leggja til lægra eigin fé, kostnaður ríkisins mun verða lægri sökum lægra framlags og væntanlegir kaupendur hafa aukið svigrúm til þess að stýra stærð eigna sinna, innan ramma þeirra fjárhæða sem reglugerðin miðar við.

Virðingarfyllst,



Ingi Rafnar Júlísson
Framkvæmdastjóri.