

Umsögn ÖBÍ réttindasamtaka um áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (fyrirkomulag hlutdeildarlána)

ÖBÍ réttindasamtök (ÖBÍ) tekur undir áherslur áformanna um að tryggja verði mánaðarlegar úthlutanir hlutdeildarlána og aukinn fyrirsjáanleika til að úrræðið nái markmiðum sínum um að stuðla að auknu framboði íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Mikilvægt er að greina og bregðast við samspili tekjumarka hlutdeildarlána og annarra skilyrða lánveitinga um greiðslubyrðarhlutfall. Brýnt er að tryggja að ákveðnir félagshópar sem fyrirkomulag hlutdeildarlána á að grípa falli ekki milli skips og bryggju með tilheyrandi húsnæðis óöryggi. ÖBÍ vill koma eftirfarandi ábendingum og tillögum á framfæri.

Fatlað fólk og aðgengi að hlutdeildarlánunum

Fatlað fólk á mun erfiðara með að bæta hag sinn, standast lánshæfismat og eignast húsnæði. Samkvæmt rannsókn Vörðu frá desember 2023 um stöðu fatlaðs fólks kemur fram að einungis 54% fatlaðs fólks býr í eigin húsnæði. Einnig er vert að benda á skýrslu húsnæðishóps ÖBÍ um húsnæðismál fatlaðs fólks frá nóvember 2023, en þar kemur fram að 70% fatlaðs fólks sem býr í eigin húsnæði eignaðist húsnæðið sitt fyrir örorkumat. Núverandi fyrirkomulag hlutdeildarlána virka ekki fyrir fatlað fólk og því þurfa stjórnvöld að tryggja örorkulífeyristökum tækifæri til að eignast eigið húsnæði til jafns við ófatlað fólk.

ÖBÍ hvetur stjórnvöld til að endurskoða útfærslu hlutdeildarlána og leggur til að heimildarákvæði 10. gr. í reglugerð nr. 1084/2020 um hámarks hlutfall hlutdeildarlána til tekjulægstu hópanna hækki úr 30% í 40%.

Jafnframt leggur ÖBÍ til að í reglugerð nr. 1084/2020 verði tekið tillit til sögu umsækjanda um greiðslu á húsaleigu. Þá leggur ÖBÍ til breytingar á 11. gr. sömu reglugerðar á þá leið að heimilt verði að veita örorkulífeyristökum hlutdeildarlán gegn eigin fé sem nemur 2% kaupverði íbúðar í stað 5% og að hámarks lánstími á íbúðarláni sem kemur á undan veðröð umsækjanda í sama hópi hækki úr 25 árum í 40 ár. ÖBÍ bendir á að fatlað fólk sem hefur ekki lífeyrisréttindi hjá lífeyrissjóði hefur færri lánatækifæri en einstaklingar á vinnumarkaði um húsnæðislán og hefur jafnframt ekki tækifæri til að nýta séreignasparnað.

Aðgengilegt húsnæði, hlutdeildarlán og algild hönnun

ÖBÍ áréttar að hugmyndafræði um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla nær yfir öll mannvirki óháð því hvort byggingin er sérstaklega hugsuð til búsetu eða atvinnuþátttöku fatlaðs fólks. Með fyrirhugaðri lögfestingu samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SRFF) mun Íslandi bera lagaleg skyldu til að gera viðeigandi ráðstafanir til að tryggja fötluðu fólki aðgengi til jafns við aðra að efnislegu umhverfi sínu, að samgöngum og þjónustu sem opin er eða veitt almenningi hvort sem það er í þéttbýli eða dreifbýli. Dæmi eru um að fatlað fólk hafi ekki getað fengið úthlutað lausri félagslegri leiguíbúð í eigu sveitarfélags eða hætt við fyrirhugaða leigu á íbúð á almennum markaði sökum þess að íbúðirnar voru ekki aðgengilegar.

Aðgengilegt húsnæði er hverfandi og núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem átti meðal annars að uppfylla öryggis- og rýmisþarfir fatlaðs fólks gerir það í orði kveðnu en síður í framkvæmd. Á sama tíma og landsmönnum fjölgar og þjóðin eldist er haldið áfram að leggja

hindranir fyrir fólk. ÖBÍ leggur til að við heildarendurskoðun laga nr. 44/1998 verði tilgreind krafa um að allar íbúðir sem byggðar eru til sölu í gegnum hlutdeildarlán verði aðgengilegar í samræmi við viðmið hugmyndafræði algildrar hönnunar. Lög og reglugerðir ná skammt ef eftirlit er ábótavant og skortur er á viðurlögum. ÖBÍ óskar eftir útlistun frá stjórnvöldum um hvernig þau munu tryggja að íbúðir sem verða auglýstar til kaupa í gegnum hlutdeildarlán mæti aðgengiskröfum í samræmi við viðmið hugmyndafræði algildrar hönnunar.

Hagkvæmar eldri íbúðir á höfuðborgarsvæðinu

Samkvæmt 29. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál er aðeins lánað fyrir nýjum íbúðum sem hafa verið samþykktar af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina. Þó er heimilt að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins í húsnæði sem hefur hlotið gagngerar endurbætur, enda sé ástand íbúðar þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar.

Mikill fjöldi fatlaðs fólks býr á höfuðborgarsvæðinu, sum eru fædd þar og uppalin með mikilvægt félagslegt tengslanet á svæðinu. Aðrir hafa þurft að flytja til höfuðborgarsvæðisins, einkum vegna skorts á framfylgd lögbundinnar þjónustu í sínu sveitarfélagi eða þörf á nálægð við sérhæfða heilbrigðis- og eða félagsþjónustu sem stendur ekki til boða í dreifðari byggðum landsins. ÖBÍ telur mikilvægt að tryggja fötluðu fólki um land allt jafnt aðgengi að öruggu og aðgengilegu húsnæði. ÖBÍ leggur til að heimila veitingu hlutdeildarlána til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum innan sem utan höfuðborgarsvæðisins í húsnæði sem hefur hlotið gagngerar endurbætur og mætir aðgengiskröfum í samræmi við viðmið hugmyndafræði algildrar hönnunar, enda sé ástand íbúðar þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar.

Samráð og samvinna

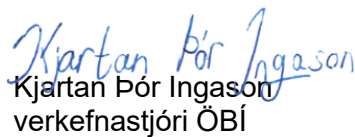
ÖBÍ fagnar samráðsferli Félags- og húsnæðismálaráðuneytisins og HMS við hagaðila á frumstigi málsins, en ráðuneytið óskaði eftir samtali við ÖBÍ um reynslu fatlaðs fólks af hlutdeildarlánakerfinu og ábendingum um það sem betur mætti fara. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. SRFF ber aðildarríkjum samningsins að hafa náð samráð og tryggja virka þátttöku fatlaðs fólks, þ.m.t. fötluð börn, með milligöngu samtaka sem koma fram fyrir þess hönd, þegar þau undirbúa og beita löggjöf sinni og stefnu samningi þessum til framkvæmda og vinna að ákvarðanatöku um málefni fatlaðs fólks. Að mati ÖBÍ er virkt samráð við fatlað fólk á frumstigi mikilvægur liður í að tryggja raunverulega inngildingu fatlaðs fólks að íslensku samfélagi og vinnur gegn kostnaðarsömum sérlausnum sökum samráðsleysis við fatlað fólk. Reynslan sýnir að það er erfitt að breyta uppskriftinni þegar deigið er komið í formið og á leiðinni inn í ofninn. ÖBÍ hvetur stjórnvöld á öllum stjórnsýslustigum til að setja upp fötlunargleraugun og óska eftir samtölum við fatlað fólk áður en hafist er handa við útfærslu lagafrumvarpa og reglugerðabreytinga.

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

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,


Alma Yr Ingólfssdóttir
formaður ÖBÍ


Kjartan Þór Ingason
verkefnastjóri ÖBÍ