

Óli Björn Kárasón

Atlagan að séreigna- stefnunni



Séreignastefnan og fjárhagslegt sjálfstæði einstaklinganna eru hornsteinar borgaralegs samfélags. Þetta vita sósíalistar og þess vegna eru þeir á móti séreignastefnunni og hafa engan skilning á löngun einstaklinganna að standa á eigin fótum með því að tryggja fjárhagslegt sjálfstæði sitt og sinna. Borgarfulltrúi Samfylkingar hefur haldið því fram að séreignastefnan sé stórhættuleg og að nauðsynlegt sé að skapa annan valkost. Atlagan að séreignastefnunni er hluti af langvinnum átökum um samfélagsgerðina, þar sem takast á öfl stjórnlyndis og frjálslyndis, sameignarsinna og séreignasinna. Markmið er að grafa undan grunngildum samfélags sem byggist á frjálsum viðskiptum og frelsi einstaklingsins þar sem ríkið er verkfæri borgaranna en ekki þegnar ríkisvaldsins.

Enn og aftur er grafið undan séreignastefnunni. Að þessu sinni í skjóli ríkisstjórnar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks. Frumvarp Eyglóar Harðardóttir, félags- og húsnæðismálaráðherra, um húsnæðisbætur byggir á hugmyndafræði félagshyggjunnar þar sem sameiginlegir fjármunir borgaranna – skattfé – er notað til að byggja upp félagslegt íbúðakerfi, beina almenningi inn á leigumarkað með fjárhagslegum hvötum og refsingum. Áherslan er á leigu í stað eignar.

Séreignastefnan er gerð hornreka. Lítið er hugað að leiðum til að lækka byggingarkostnað s.s. með breytingum á byggingareglugerðum, lækka margvísleg gjöld sveitarfélaga, breyta lögum um neytendalán eða beita nýjum aðferðum við að aðstoða fólk að eignast eigið húsnæði.

Lausnarorðið er leiga.

Gegn lágláunafólki og millistéttinni

Eignamyndun millistéttarinnar og þeirra sem hafa lægri laun stendur á tveimur meginstöðum. Annars vegar á lífeyrisréttindum og hins vegar á verðmæti eigin húsnæðis. Frumvarp húsnæðismálaráðherra grefur undan síðari stöðinni. Fólk og þá ekki síst með meðaltekjur og lægri er þvingað inn á leigumarkað. Um leið er dregið úr eignamyndun þess á komandi áratugum.

Afleiðingin: Margir festast í gildru fátæktar undir lok starfsævinnar. Og það mun aftur auka þrýsting á hærri útgjöld ríkissjóðs í gegnum almannatryggingakerfið til að tryggja sæmileg lífskjör.

Óhætt er að fullyrða að góð sátt sé um það hér á landi að tryggja með sem bestum hætti fjárhagslega afkomu allra. Við viljum að allir geti lifað með mannlegri reisn óháð aldri, starfsgetu eða erfiðra félagslegra aðstæðna. Þess vegna höfum við komið upp víðtæku öryggisneti með almannatryggingum, félagsaðstoð sveitarfélaga og ekki síst með þjónustu heilbrigðiskerfisins.

Fjárhagsleg aðstoð við einstaklinga og fjölskyldur má hins vegar ekki refska líkt og nú er t.d. gert með fyrirkomulagi örorkubóta, þar sem jafnvel hið minnsta sjálfsaflafer

gert upptækt með skerðingu bóta. Með sama hætti má opinber fjárhagsstuðningur ekki verða til þess einstaklinga og fjölskyldur neyðist til að leita sér skjóls í félagslegum búsetuúrræðum með því að refska þeim fjárhagslega sem leggja mikið á sig til að eignast eigið húsnæði. Með því er grafið undan séreignastefnunni og þar með fjárhagslegu sjálfstæði til frambúðar.

Versta tegund opinberrar aðstoðar er þegar dregið er úr hvata einstaklingsins til að afla sér lífsviðurværis – standa á eigin fótum og komast í bjargálnir.

Nái frumvarp húsnæðismálaráðherra um húsnæðisbætur fram að ganga verður ekki aðeins stigið stórt skrefið í að umbylta íslensku húsnæðiskerfi, heldur verður innleitt opinbert stuðningskerfi af verstu tegund. Vinstri menn félagshyggjunnar fagna. Draumurinn um félagslegt íbúðakerfi þar sem sér-eignastefnan er hornreka, mun rætast.

Hugmyndafræði og lífssýn

Þingmenn standa alltaf frammi fyrir þeirri spurningu hvernig best sé og skynsamlegast að verja takmörkuðum fjármunum ríkissjóðs. Þegar þeir taka ákvörðun hljóta þeir að byggja á pólitískri sannfæringu – hugmyndafræði og lífssýn.

Frá árinu 2000 hefur ríkissjóður sett um 247 þúsund milljónir króna (á verðlagi 2015) í húsnæðismál, fyrst og fremst í formi vaxtabóta og til að koma í veg fyrir gjaldprot íbúðalánasjóðs. Við þetta bætast nær 80 þúsund milljónir króna sem varið verður í skuldaleiðréttingu á næstu árum. (Sjá sérkafla á bls. 21). Auk þess hefur ríkissjóður tekið þátt í fjármögnun almennra húsaleigubóta, en framkvæmd húsaleigubótakerfisins hefur verið í höndum sveitarfélaganna. Þessu verður breytt samkvæmt frumvarpi húsnæðismálaráðherra. Frá árinu 2007 til 2015 hefur ríkissjóður greitt liðlega 27 þúsund milljónir króna vegna þessa á verðlagi síðasta árs. Á síðasta ári nemur áætluð fjárhæð 4.541 milljón.

Þetta eru gríðarlegar fjárhæðir og sá er þetta skrifar er sannfærður um að fjármunum

Frumvarp til laga um húsnæðisbætur:

Falleinkunn

Umsögn skrifstofu opinberra fjármála, sem er innan veggja fjármálaráðuneytisins, um frumvarp til laga um húsnæðisbætur, er óvenjulega harðorð.

Gagnrýnin er skýr. Enginn sem les umsögnina getur farið í grafgötur með að sérfræðingar fjármálaráðuneytisins eru fullir efasemda um ágæti frumvarpsins, svo ekki sé meira sagt:

- Aukinn ríkisstuðningur við leigjendur við núverandi aðstæður á leigumarkaði mun að öllum líkindum leiða til hækkunar á leiguverði, sem kynni að skila meiri ábata fyrir leigusala en fyrir leigjendur, auk þess sem sveitarfélög kynnu að draga úr sínum sérstöku húsaleigubótum.
- Greining á nýjum húsnæðisbótum gefur til kynna að hlutfallslega verður aukning á niðurgreiðslu húsaleigu meiri eftir því sem tekjur heimila eru hærri. Ekki verður séð að sú útkoma væri í samræmi við markmið frumvarpsins um að auka stuðning við efnaminni einstaklinga og fjölskyldur.
- Ekki verður séð að það sé sá munur á stuðningi við leigjendur í núverandi húsaleigubótakerfi og eigendur íbúðarhúsnæðis í núverandi vaxtabótakerfi sem gengið er út frá í frumvarpinu. Þannig eru meðalhúsaleigubætur í núverandi kerfi yfirleitt hærri en vaxta-



*Eygló Harðardóttir
félags- og húsnæðismálaráðherra.*

bætur hjá tekjulægri heimilum með börn og mun sá munur aukast með upptöku á nýju húsnæðisbótakerfi. Nýja kerfið mun auka talsvert styrki til barnlausra hjóna og barnlausra einstaklinga sem leigja en í þeim tilvikum hefur stuðningurinn í vaxtabótakerfinu verið umtalsvert meiri en í húsaleigubótakerfinu.

- Frumvarpið felur í sér þá grundvallarbreytingu að framkvæmd almennra húsaleigubóta verði færð til ríkisins. Framkvæmd á húsnæðisstyrkjum til leigjenda verður á tveimur stjórnsýslustigum með auknum rekstrarkostnaði og flóknara ferli fyrir hluta bótaþega.
- Ekki liggur fyrir viðhlítandi samkomulag um breytingar varðandi fjárstreymi til Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til fjármögnunar á núverandi kerfi.

Aukinn ríkisstuðningur mun að öllum líkindum leiða til hækkunar á leiguverði, sem kynni að skila meiri ábata fyrir leigusala en fyrir leigjendur.

Niðurgreiðsla húsaleigu verður því meiri sem tekjur eru hærri. Ferlið verður flóknara og dýrara á tveimur stjórnsýslustigum.

hefur verið sérstaklega illa varið og að stórum hluta til sóað. Enn á að auka útgjöldin, auka sounina og verja sameiginlegum fjármunum í að veikja fjárhagslega stöðu einstaklinga og heimila.

Margir þurfa fjárhagslega aðstoð úr sameiginlegum sjóði landsmanna. Mestu skiptir að stuðningurinn nýtist þeim sem þurfa á honum að halda og sé ekki étinn upp af öðrum eins og gerist ef frumvarp um húsnæðisbætur nær fram að ganga. Því verður ekki trúað að nokkur borgaralegur þingmaður styðji lagasetningu um bótagreiðslur úr ríkissjóði sem aðrir, en þeir sem þurfa á að halda, njóta að stórum hluta. Velferðarkerfi af þessu tagi mun fyrir en síðar rotna að innan.

Þrátt fyrir alla þessa fjármuni sem skattgreiðendur hafa samþykkt að séu millifærðir með tilstilli ríkissjóðs og skattkerfisins glíma þúsundir við fjárhagslega erfiðleika. Mörg hundruð fjölskyldur hafa misst heimili sín á undanförunum árum og enn fleiri berjast í bökkum. Ungt fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á vinnumarkaði á litla möguleika á að láta drauma um að eignast eigið húsnæði rætast. Ekki hjálpa vitlaus neytendalög dugmiklu fólki að eignast húsnæði – furðuleg reikniregla segir að það geti fremur greitt hærri húsaleigu en afborgun af húsnæðisláni.

Aðeins ungt fólk sem á efnaða foreldra telur sig eiga raunhæfa möguleika á að eignast eigið húsnæði í náinni framtíð.

Í umsögn skrifstofu opinberra fjármála um frumvarp til laga um húsnæðisbætur kemur fram að áætlaður kostnaður ríkissjóðs vegna húsnæðisbóta verði 6,6 milljarðar króna á ári og aukist um 44% frá því sem nú er.

Þetta jafngildir því að ríkissjóður leggi fram 20% eigið fé í 30 milljóna króna íbúðakaup 1.100 fjölskyldna á hverju einasta ári um ókomna tíð. En í stað þess að byggja þannig undir eignamyndun, sem aldrei verður til á leigumarkaði, á að auka bótavæðinguna.

Valfrelsi ekki þvingun

Auðvitað vilja ekki allir eignast eigið húsnæði. Margir kjósa fremur að leigja. Þar að baki geta verið margar ástæður. Enginn hefur



Ungt fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á vinnumarkaði á litla möguleika á að láta drauma um að eignast eigið húsnæði rætast.

rétt til þess að neyða þá til að ráðast út í kaup á íbúð. En með sama hætti geta ríkisvaldið, einstaka ráðherrar eða embættismenn, aldrei tekið að sér það vald í hendur að beina einstaklingum og fjölskyldum inn á leigumarkaðinn með því að beita fjárhagslegum þvingunum í húsnæðismálum. Raunverulegt valfrelsi í húsnæðismálum hverfur ef hið opinbera grefur skipulega undan séreignastefnunni með afskiptum sínum og umsvifa-

Aðförin að séreignastefnunni hefur skilað töluverðum árangri. Frá árinu 2007 hefur heimilum í leiguhúsnæði fjölgað umtalsvert. Líkurnar á því að vera á leigumarkaði eru því meiri sem ráðstöfunartekjur eru lægri.

miklum bótagreiðslum sem brensla allar ákvarðanir.

Láglaunafólk á leigumarkaðinn

Aðförin að séreignastefnunni hefur skilað töluverðum árangri. Æ fleiri leita inn á leigumarkaðinn, ekki síst á almennan leigumarkað.

Frá árinu 2007 hefur heimilum í leiguhúsnæði fjölgað umtalsvert. Það ár voru 15,4% heimila í leiguhúsnæði en 24,7% árið 2014. Auk þess býr lítill hluti í endurgjaldslausu leiguhúsnæði.

Líkurnar á því að vera á leigumarkaði eru því meiri sem ráðstöfunartekjur eru lægri. Í félagsvísun Hagstofunnar (nóvember 2015) kemur fram að árið 2014 bjó 37,4% fólks á lægsta tekjubili í leiguhúsnæði. Árið 2007 var þetta hlutfall 21,7%. Það hefur því orðið gríðarleg fjölgun leigjenda meðal þeirra sem lægstu tekjurnar hafa. Langflestir hafa þurft að leita inn á almennan leigumarkað eða 22,3% en 2007 var hlutfallið aðeins 8,4%. Líðlega 15% þeirra sem lægstu launin hafa eru í félagslegum leiguíbúðum.

Opinber húsnæðisstefna, þar sem gríðarlegum fjármunum hefur verið varið í vaxtabætur, húsaleigubætur og til að bjarga Íbúðalánasjóði, hefur því orðið til þess að láglaunafólk hefur þurft að leita á náðir leigumarkaðsins. Og ungt fólk er orðið að leiguliðum. Rétt liðlega 18% fólks á aldrinum 25 til 34 ára var á leigumarkaði (almennum og félagslegum) árið 2007. Árið 2014 var þetta hlutfall komið upp í 35,5%.

Auðvitað spila efnahagslegar þrengingar inn í, en mestu ræður markviss stefna þar sem dregið hefur verið úr raunverulegum valkostum einstaklinga og fjölskyldna.

Úr vörn í sókn

Stjórnámamenn sem telja eignastefnu stórhættulega vinna aldrei að lausnum á fjárhagslegum vandræðum heimilanna vegna íbúðakaupa. Slíkir stjórnámamenn tryggja ekki nægjanlegt framboð á íbúðalóðum á hagstæðu verði. Þeir smíða ekki byggingareglugerðir eða aðrar reglur þannig að hægt sé að byggja ódýrar íbúðir fyrir unga sem eldri. Þeir eru sannfærðir um nauðsyn þess að fjármunum ríkissjóðs sé fremur varið í að efla leiguliðastefnu en séreignastefnu.

Eitt stærsta verkefni borgaralegra stjórnámamanna er að snúa vörn í sókn og gefa einstaklingum raunverulega valkosti í húsnæðismálum í stað þess að þvinga þá til að gerast leiguliðar. Séreignastefnan er hluti af frelsisstefnu sem gefur almennu launafólki tækifæri til eignamyndunar.

Það er djúpstæð sannfæring mín að gera eigi sem flestum kleift að verða eignamenn og tryggja þannig fjárhagslegt sjálfstæði þeirra. Fáar skyldur stjórnámamanna eru mikilvægari en að stuðla að fjárhagslegu öryggi einstaklinga og fjölskyldna. Þess vegna er ekki hægt að samþykkja frumvarp húsnæðismálaráðherra um húsnæðisbætur.





247 þúsund milljónir

Hvernig hægt er að auka ráðstöfunartekjur heimilanna um liðlega 600 þúsund á ári

Frá árinu 2000 hefur ríkissjóður sett nær 247 þúsund milljónir króna í húsnæðismál. Stærsti hlutinn hefur farið til vaxtabóta eða liðlega 176 þúsund milljónir og þurft hefur að leggja Íbúðalánasjóði til um 63 þúsund milljónir til að koma í veg fyrir að sjóðurinn kæmist í þrot. Þá hefur ríkissjóður lagt fram yfir sjö þúsund milljónir í byggingu leiguíbúða það sem af er þessari öld. Þá eru ótalin framlög vegna svokallaðrar skulda-leiðréttingar sem ríkisstjórn Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks, beitti sér fyrir.

Þeir sem greiða vaxtagjöld af lánum vegna kaupa eða byggingar á íbúðarhúsnæði til eigin nota geta átt rétt á vaxtabótum og sama á við um þá sem keypt hafa búseturétt eða eignarhlut í kaupleiguíbúð. Hér verður ekki farið út í að útskýra reglur um vaxta-bætur og samhengið milli tekna og eigna, sem hafa áhrif á rétt einstaklinga/hjóna til greiðslu vaxtabóta. En erfitt er að líta framhjá því að í raun eru vaxtabætur ekki annað en niðurgreiðsla á fjármagnskostnaði einstaklinga og fjölskyldna vegna kaupa á eigin húsnæði og hvetja fremur til skuldsetningar en eignamyndunar.

Eigið fé skiptir mestu

Þegar fjölskylda ræðst í kaup á sinni fyrstu íbúð skiptir hlutfall eiginfjár og skulda mestu. Eftir því sem eigið fé er hærra því auðveldara er að standa undir fjármagnskostnaði enda höfuðstóll skulda lægri og vaxtastig hagstæðara.

Ef á annað borð er ákveðið að ríkissjóður skuli veita fjárhagslega aðstoð vegna húsnæðis hlýtur það að skipta mestu að fjármunirnir nýtist vel og stuðli að því að styrkja fjárstöðu einstaklinga og heimila. Niðurgreiðslur vaxta í formi vaxtabóta eru í besta falli ómarkviss leið, engin trygging er fyrir því að þær séu nýttar til að standa undir greiðslu vaxta og hvetja fremur en letja til skuldsetningar.

Það hefði því verið skynsamlegra að ríkissjóður hefði nýtt þá fjármuni sem fóru í vaxta-bætur, björgun Íbúðalánasjóðs og leiguíbúðir, í að hjálpa þeim sem voru að kaupa íbúð í



fyrsta sinn. Þetta hefði verið hægt með því að leggja þeim til eigið fé.

Miðað við 30 milljón króna eign hefði ríkissjóður haft bolmagn til að leggja fram 20% eigið fé (sex milljónir króna) til yfir 40 þúsund íbúðakaupenda. (Í þessu sambandi má benda á að árið 2015 fengu tæplega 38 þúsund greiddar vaxtabætur vegna tekjuársins 2014, samkvæmt upplýsingum sem komu fram í Tíund tímariti Ríkisskattstjóra).

Með öðrum orðum: Ríkið hefði getað afhent 41 þúsund fjölskyldum sem keyptu sína fyrstu íbúð ígildi 20% eiginfjár. Eignamyndun þessara fjölskyldna hefði orðið hröð og fjárhagsleg staða þeirra allt önnur og sterkari.

Með þessu hefði almenningur orðið að eignafólki en ekki bótaþegum sem bíða eftir vaxtabótum á hverju ári en neyðast síðan til að gerast leiguliðar í nafni „félagslegs réttlætis“.

Gjörbreytir stöðu heimilanna

Bein eiginfjárframlög gjörbreyta fjárhagslegri stöðu þeirra sem ráðast í að eignast eigið húsnæði. Sex milljónum króna lægri skuldir auka ráðstöfunartekjur íbúðakaupenda um liðlega 600 þúsund krónur á ári að meðaltali sé miðað við 35 ára húsnæðislán á 4,5% vöxtum og 3,5% verðbólgu. Ef verðbólgan verður meiri skiptir eigin fjárframlagið enn meira máli.

Dæmi: Í stað sex milljóna eiginfjárframlags verður fjölskylda að taka sex milljónir króna í viðbótarlán til að fjármagna kaupin. Fjölskyldan þarf að greiða í hverjum mánuði að meðaltali 53 þúsund í afborganir, vextir og verðbætur miðað við 35 ára lán, fyrrnefnda vexti og verðbólgu. Þegar upp er staðið verður fjölskyldan búin að greiða alls 22,3 milljónir króna, þ.e. höfuðstóllinn, vexti og verðbætur:

	krónur
Vextir	5.462.232,-
Verðbætur.....	10.784.781,-
Samtals	16.247.013,-
Höfuðstóll	6.000.000,-
Heildargreiðsla	22.247.013,-

Þannig hlýtur stefna stjórnvalda í húsnæðismálum fyrst og síðast að miða að því að tryggja að einstaklingar leggi í stærstu fjárfestingu lífsins – íbúðakaupa – með sem mest eigið fé. Í framtíðinni þurfa þeir ekki að treysta á niðurgreiðslu vaxta í formi vaxtabóta.