

Nefndasvið Alþingis
b.t. umhverfis- og samgöngunefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 23. maí 2023

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010 (hagkvæmar íbúðir), 1052. mál

Samtök atvinnulífsins og Samtök iðnaðarins (hér eftir „samtökin“) hafa tekið til umsagnar ofangreint mál, sbr. tölvupóst frá nefndasviði Alþingis dags. 12. maí sl. Málið var upphaflega birt í samráðsgátt stjórnvalda 23. október 2022 og skiluðu samtökin sameiginlegri umsögn á þeim vettvangi, dags. 15. nóvember 2022. Vísast til þeirrar umsagnar til fyllingar þeirri sem hér um ræðir. Samtökin hafa yfirfarið frumvarpsdrögum og gera alvarlegar athugasemdir við frumvarpið, bæði undirbúning þess og efnistöð.

Carlsberg-ákvæðið og forsaga þess

Samtökin telja ástæðu til að ítreka fyrri umfjöllun sína um hið svokallaða Carlsberg-ákvæði og tilurð þess en í athugasemdum við frumvarpið er ljóst að sú leið sem hér er lögð til er ætlað að byggja á ákvæði dönsku skipulagslaganna. Það ákvæði tekur eingöngu til almennra íbúða. Hér á landi nær útfærsla ákvæðisins ekki einvörðungu til almennra íbúða heldur einnig til íbúða sem uppfylla skilyrði um hlutdeildarlán sem og leiguíbúða sem falla undir skilyrði VIII. kafla um húsnæðismál. Gengur ákvæði framlagðs frumvarps því lengra en umrætt ákvæði dönsku skipulagslaganna.

Í greinargerð með bæði þeim frumvarpsdrögum sem nú liggja fyrir og þeim sem sett voru í samráðsgátt stjórnvalda er fjallað um aðdraganda frumvarpsins þar sem vísað var upphaflega til tillagna átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði sem síðar skilaði tillögum í byrjun árs 2019 (hér eftir „fyrri átakshópur um húsnæðismál“). Í þeim tillögum hafi m.a. verið lagt til að sett yrði heimild í skipulagslög fyrir sveitarfélög til að setja skilyrði um hlutfall íbúða á viðráðanlegu verði, þar með talið almennra íbúða og félagslegra íbúða sveitarfélaga, með sambærilegum hætti og þekkist í Danmörku, sem eins og fyrr greinir hefur verið nefnt Carlsberg-ákvæði. Í greinargerð með frumvarpinu er svo vísað til þess að aftur hafi verið settur á fót sambærilegur starfshópur í byrjun árs 2022 (hér eftir „síðari átakshópur um húsnæðismál“) sem skilaði skýrslu þann 19. maí 2022 þar sem finna mætti tillögu að aðgerð sem lýtur að setningu Carlsberg-ákvæðis. Í ljósi þess að í umræddum starfshópum sátu m.a. fulltrúar atvinnulífsins, má ráða af umfjöllun í greinargerð að samstaða hafi lotið að setningu slíks ákvæðis. Samtökin vilja af þeirri ástæðu og með vísan í umfjöllun frumvarpsins leiðrétta ákveðinn misskilning sem virðist hafa verið uppi við gerð frumvarpsdraganna og síðan fyrirliggjandi frumvarps.

Í fyrri átakshóp um húsnæðismál, sem skilaði niðurstöðum sínum 19. janúar 2019, var aðeins lítillega fjallað um eina af tillögum hópsins, þ.e. innleiðingu Carlsberg-ákvæðis. Á það við bæði í tillöguskjali hópsins sem og í vinnu hans. Ljóst var að enn átti eftir að útfæra tillöguna nánar og meta hvort hún myndi henta íslenskum aðstæðum. Það sama átti við um aðrar tillögur átakshópsins sem ljóst þótti að útfæra þyrfti í mörgum tilvikum betur.

Var því skipaður sérstakur starfshópur um tillögur átakshópsins í húsnæðismálum varðandi skipulagsmál (hér eftir „starfshópur um skipulagsmál“), þann 19. febrúar 2020. Sá hópur var að meginstefnu til skipaður fulltrúum stjórnvalda og sveitarfélaga auk fulltrúa frá Byggingavettvangnum. Var hlutverk starfshópsins að fjalla um fjórar tillögur fyrri átakshóps um húsnæðismál, þar af tillögu hópsins um innleiðingu Carlsberg-ákvæðis í skipulagslög. Í júlí 2020 skilaði starfshópurinn skýrslu með niðurstöðum sínum þar sem eftirfarandi kom fram:

*„Að framansögðu telur starfshópurinn að sveitarfélögum sé rétt og heimilt að útfæra í skipulagsskilmálum kröfu um ákveðið hlutfall byggingarmagns sé varið í íbúðarhúsnæði, t.d. með vísan í húsnæðisáætlun og, eftir atvikum landskipulagsstefnu. **Að mati starfshópsins er ekki ljóst að það sé þörf á að mæla sérstaklega fyrir um heimildina í skipulagslöggjöf, eða að slíkt sé æskilegt.**“ (feitletrun höf.)*

Meðal annars með vísan í framangreinda umfjöllun lagði starfshópurinn til tvær tillögur að aðgerðum í tengslum við Carlsberg-ákvæðið. Í fyrsta lagi að sveitarfélög nýti aðal- og deiliskipulag eftir atvikum til að ákveða og útfæra blöndun íbúðagerða, sbr. húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags og landskipulagsstefnu. Í öðru lagi að kannaðar verði forsendur fyrir lagaheimild í samræmi við nefnda tillögu um innleiðingu Carlsberg-ákvæðis með hliðsjón af löggjöf um húsnæðisáætlanir af hálfu félagsmálaráðuneytisins í samráði við umhverfis- og auðlindaráðuneytið og Samband íslenskra sveitarfélaga. Ekki liggur fyrir að sú greining hafi átt sér stað né heldur er vísað til hennar í framlögðu frumvarpi.

Fjallað var svo aftur um Carlsberg-ákvæðið í niðurstöðum síðari starfshóps um húsnæðismál. Fimm undirhópar störfuðu með umræddum starfshópi til að greina betur afmarkaða þætti verkefnisins og eftir atvikum gera tillögur að nánari útfærslum. Einn af þeim undirhópum fjallaði um skipulags- og byggingarmál og vísaði síðari starfshópurinn um húsnæðismál í tillögum sínum til þess að hópurinn væri sammála því að leggja tillögur undirhópsins til grundvallar í tillögugerð sinni um einföldun regluverks í skipulags- og byggingarmálum. Samantekt úr vinnu þessa undirhóps er að finna í fylgiskjali nr. 7 með tillögum starfshópsins. Þar segir:

*„Í tillögum átakshóps um húsnæðismál í tengslum við Lífskjarasamningana árið 2020 var að finna tillögu sem nefnd hefur verið Carlsberg ákvæðið og er það byggt á danskri fyrirmynd. **Hópurinn telur eðlilegt að þessari tillögu verði haldið til haga þótt ekki hefur verið unnið markvisst að útfærslu þess á undanförunum misserum.** Til nánari skýringar skal tekið fram að slík lagaheimild getur verið til þess fallin að stuðla að uppbyggingu almennra íbúða, félagslegra íbúða eða annarra leiguíbúða. Komið hafa fram sjónarmið um að slík lagaheimild skapi betri samningsstöðu fyrir sveitarfélögin til að fylgja eftir félagslegum markmiðum húsnæðisstefnu sinnar. **Forsendur fyrir lagaheimild í samræmi við neðangreinda tillögu verði kannaðar nánar með hliðsjón af löggjöf um húsnæðisáætlanir.**“ (feitletrun og undirritun höf.)*

Ljóst er af framangreindri umfjöllun undirhópsins að greina þurfi betur umrædda lagaheimild og var þannig tekið undir niðurstöður áður nefnds starfshóps um skipulagsmál. Er því staðan sú að frá árinu 2019, þegar tillagan um lögfestingu Carlsberg-ákvæðisins var fyrst lögð til, hafa ekki verið kannaðar nánar hverjar forsendur slíks ákvæðis séu.

Í greinargerð með fyrirliggjandi frumvarpi er, þrátt fyrir þessa niðurstöðu starfshópsins, eingöngu vísað til vinnu umræddra starfshópa. Lögskýringargögn bera ekki þess merki að nokkur frekari greiningarvinna hafi farið fram, m.a. með tilliti til árangurs af umræddu Carlsberg-ákvæði í danskri löggjöf. Það má benda á að takmörkuð reynsla er af ákvæðinu í Danmörku og í skýrslu dönsku skipulagsstofnunarinnar frá því í júní 2021 kemur fram að einungis 8 af 98 sveitarfélögum í Danmörku hafi nýtt sér heimildina.¹

Á því að mati samtakanna enn eftir að framkvæma eðlilega greiningu á forsendum ákvæðisins, líkt og bent var á í skýrslu starfshóps árið 2020 og svo í tillögum starfshóps undirhóps árið 2022. Leggja samtökin til að svo verði gert, með aðkomu hagaðila, áður en lengra er haldið með málið.

Óska samtökin því eftir því að frumvarpið verði sent aftur til innviðaráðuneytisins til frekari vinnslu og vinna verði hafin með hagaðilum við að meta fýsileika slíks ákvæðis.

Ákvæðið getur hamlað uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

Auk þess sem samtökin gera athugasemdir við forsendur umrædds frumvarps þá er ljóst að við skoðun á ákvæðinu sjálfu, sem lagt er til að verði bætt við skipulagslög, þá má gera ráð fyrir því, að óbreyttu, að það hamli uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Þeir annmarkar sem eru ákvæðinu munu því ganga gegn markmiðum stjórnvalda og sveitarfélaga um hraða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Ástæður þess eru meðal annars eftirfarandi:

1. Útfærsla og takmörk kvaðanna óljós

Sé ætlunin að lögfesta heimild sveitarfélaga til að setja skilyrði um uppbyggingu tiltekinna tegunda íbúða þá verður ákvæðið að vera alveg skýrt um takmörk og umfang þeirrar heimildar. Í dag er staðan sú að sum sveitarfélög eru að gera margvíslegar kröfur til uppbyggingu í þeirra sveitarfélögum, þar sem m.a. er gerð sú krafa að tiltekinn hluti eigna séu leiguíbúðir, almennar íbúðir eða félagslegar íbúðir. Þá gera sum sveitarfélög jafnframt kröfu til þess að tiltekinn hluti eigna sé seldur fyrirtæki í eigu sveitarfélagsins, í sumum tilvikum undir kostnaðarverði. Sveitarfélögin virðast telja sig hafa rúmar heimildir til slíks á ólögfestum grunni en slík skilyrði eru almennt sett í samningsskilmála sveitarfélaga við lóðarhafa.

Gagnsæið í núverandi kerfi er lítið sem ekkert og sé tilgangurinn með frumvarpi þessu að búa til aukinn fyrirsjáanleika og gagnsæi við setningu slíkra kvaða þá er ljóst að ákvæði frumvarpsins þarf að vera mun skýrara hvað þetta varðar. Í vinnu áðurnefndra starfshópa var það ávallt skilningur og afstaða samtakanna að komi til setningu slíks ákvæðis fæli það í sér skýran ramma um heimildir sveitarfélaga til að setja slíkar kvaðir, hvort heldur í skipulagi eða í samningsgerð.

Ákvæði frumvarpsins þarf, ef vel á að vera, að fela í sér tæmandi talningu á heimildum sveitarfélaga til að setja kvaðir um uppbyggingu tiltekinna tegunda íbúða og að þær kvaðir séu eingöngu framsettar í deiliskipulagi. Viðbótarkvaðir í samningagerð um uppbyggingu tiltekinna tegunda íbúða sé óheimil. Þennan skilning er því miður ekki hægt að leiða nægilega skýrt af ákvæðinu sjálfu eða lögskýringargögnum.

Ótækt er, að mati samtakanna, að sveitarfélög hafi auk heimildarákvæðisins viðbótarheimild til að semja um viðbótarkvaðir um uppbyggingu tiltekinna tegunda íbúða. Óvissa hvað þetta varðar mun fyrirsjáanlega valda ágreiningi og tefja uppbyggingu.

¹ <https://www.ft.dk/samling/2021/almdel/BOU/bilag/161/2432599.pdf>

II. Skerðing á eignarrétti lóðareiganda

Ákvæði frumvarpsins er, samkvæmt greinargerð þess, ætlað að aðstoða sveitarfélög og hvetja þau til að skipuleggja íbúðabyggingu þannig að gert sé ráð fyrir fjölbreyttri byggingu innan svæðis og stuðla að því að lágmarki 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis samkvæmt nýju deiliskipulagi verði fyrir almennar íbúðir og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Á heimildin við hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

Samtökin telja að óhjákvæmilega felist í slíku ákvæði breyting frá núverandi stöðu þar sem í dag má ætla að sveitarfélögum sé óheimilt að gera slíkar kvaðir við uppbyggingu á lóðum í eigu einkaaðila. eru slíkir samningsskilmálar, sem að mestu eða öllu leyti eru bundnir við uppbyggingu í Reykjavík, eingöngu að finna á uppbyggingarreitum á lóðum í eigu sveitarfélagsins. Er af þeirri ástæðu brýnt að meta með fullnægjandi og ítarlegum hætti hvernig slíkt lagaákvæði, sem felur í sér töluverðar kvaðir á lóðarhafa og -eigendur, samrýmist eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar.

Í 4. kafla greinargerðar frumvarpsins er þetta mikilvæga álitamál afgreitt með ófullnægjandi hætti en þar er með engu móti gerður greinarmunur á beitingu ákvæðisins á eignarlóðum og leigulóðum, þ.e. lóðum í eigu sveitarfélaga. Samtökin eru ósammála því sem kemur fram í niðurlagi kaflans um að í frumvarpinu felist ekki bein skerðing eða takmörkun eignarréttar. Þvert á móti telja samtökin fyrir liggja að kvaðir á borð við þær sem eru boðaðar með frumvarpinu geti skert eignarréttindi.

Þá ber jafnframt að nefna að heimildarákvæðinu í frumvarpinu er ætlað að veita sveitarfélögum heimild til að gera kröfu til uppbyggingu almennra íbúða á lóðum einkaaðila, hvort heldur þegar lóð er í einkaeigu eða um leigulóð sé að ræða. Slík skipulagskvöð getur sannarlega falið í sér eignaupptöku ef ætlunin er að tiltekinn hluti lóðar er afhentur öðrum uppbyggingaraðila sem heimild hefur til uppbyggingar almennra íbúða. Samtökin telja slík ákvæði varhugaverð og full ástæða til að rýna vel hvort það standist ákvæði stjórnarskrárinnar.

Fyrir stjórnvöld er engin ástæða til annars en að stíga varlega til jarðar við setningu ákvæðisins og meta með heildstæðum hætti umfang og takmörk þess, m.a. út frá eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar. Óvissa um þessi atriði og ágreiningur er til þess fallin að hamlar íbúðauppbyggingu.

III. Takmarkar samningsfrelsi uppbyggingaraðila

Eins og fyrr greinir þá felur ákvæðið í sér heimild sveitarfélaga til að gera þá kröfu við gerð deiliskipulags að allt að 25 prósent heildarfermetrafjölda verði fyrir tilteknar tegundir íbúða, þ.e. þær íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Þegar lóðarhafi er aðili sem hefur heimild, og mögulega það eina hlutverk, að byggja umræddar íbúðategundir sem heimildarákvæðið nær til þá veldur ákvæðið ekki vandræðum en málið vandast hinsvegar þegar uppbyggingaraðili fellur ekki undir skilyrði laga um almennar íbúðir eða laga um húsnæðismál og er almennt að byggja upp íbúðir á almennan markað. Umrædd skipulagskvöð hefur í slíkum tilvikum þau áhrif að uppbyggingaraðili þarf að byggja umræddar íbúðir með þeim hætti að þær falli að framangreindum lögum og tryggja sér kaupsamning við þau félög sem hafa heimild til að byggja eða kaupa íbúðir á grundvelli framangreindra laga, til útleigu. Þess ber að geta að auk sveitarfélaga, sem heimild hafa til uppbyggingar almennra íbúða, þá voru húsnæðissjálfsseignarstofnanir 8 talsins undir loks árs 2022 og hefur sami fjöldi lögaðila fengið úthlutað stofnframlögum sl. ár.

Það er því ljóst að samningsfrelsi uppbyggingaraðila er verulega skert þegar gerð er krafa um uppbyggingu á tilteknum tegundum íbúða og þá sér í lagi þegar eingöngu fáir aðilar hafa heimild til að fjárfesta í þeim íbúðum. Of miklar kvaðir að þessu leyti geta hamlað uppbyggingu íbúða og dregið úr hvata fyrirtækja til að fara af stað í uppbyggingu.

IV. Hækka þarf viðmið í hlutdeildarlánakerfi og auka skilvirkni

Í fyrirbyggjandi ákvæði frumvarpsins er gert ráð fyrir heimild sveitarfélaga til að gera kröfu um uppbyggingu íbúða sem falla undir VI. kafla laga um húsnæðismál, í svokölluðu hlutdeildarlánakerfi. Hlutdeildarlán er heimilt að veita til þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og til þeirra sem hafa ekki átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár, sbr. 29. gr. a laga um húsnæðismál. Þá er forsendur úthlutunar lánsins að umsækjendur séu undir tilteknum tekjumörkum og eignum sem skilgreindar eru sem hagkvæmar, þ.e. sem uppfylla stærðar- og verðmörk og önnur skilyrði sem reglugerð ráðherra setur. Þess ber að geta að endurskoða ber tekju- og verðmörkin skv. 6. mgr. fyrrnefnds ákvæðis ár hvert, með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála.

Tekju- og verðmörkin voru síðast uppfærð í reglugerð um hlutdeildarlán nr. 1084/2020 í febrúar 2022, til hækkunar. Síðan þá hafa laun, húsnæðisverð og vextir hækkað umtalsvert. Þrátt fyrir góðan vilja til að byggja húsnæði sem falla undir hlutdeildarlánin þá er staðan sú að það er nánast ómögulegt miðað við núverandi viðmið reglugerðarinnar en með réttu hefðu þau viðmið átt að hækka í febrúar á þessu ári. Þess ber að geta að skv. upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafa á árinu verið veitt vilyrði fyrir samtals 27 íbúðum en áætlanir stjórnvalda samkvæmt nefndu rammisamkomulagi gera ráð fyrir uppbygging 480 hlutdeildarlánaíbúða á ári. Til að ná umræddu markmiði hefði átt að veita vilyrði fyrir 160 íbúðir.

Mikil tækifæri eru fólgin í nýtingu þessa kerfis en ljóst er skilvirkni þess byggist á því að launa- og verðmörk séu uppfærð í samræmi við aðstæður og þannig veittur raunhæfur möguleiki fyrir bæði uppbyggingaraðila að byggja íbúðir inn í kerfið og fyrir væntanlega kaupendur að fjárfesta í slíkum eignum. Kvaðir í skipulagsskilmálum um uppbyggingu eigna fyrir tekjulægri hópa verða hins vegar óhóflega íþyngjandi og jafnvel ómöguleg ef þau kerfi sem ákvæðið vísar til og krafa er gerð um eru bæði óuppfærð og óskilvirk.

Þá skal þess jafnframt getið að viðmið fyrir uppbyggingu íbúða innan almenna íbúðakerfisins hafa ekki sætt sambærilegum takmörkum og eru því í raun rýmri heimildir til að byggja íbúðir í umrætt kerfi. Er þannig mismunað uppbyggingaraðilum að þessu leyti og virðist niðurstaðan vera sú að stjórnvöld aðstoða tekjulægri aðila síður að eignast húsnæði í gegnum hlutdeildarlánakerfið og þess í stað beina umræddum aðilum í leiguhúsnæði með auknum stuðningi við stofnframlagakerfið. Það er væntanlega ekki ásetningur stjórnvalda en andvaraleysi við uppfærslu framangreindra tekju- og verðmarka hafa þau áhrif.

Það er því ljóst að forsenda þess að kvaðir, sem hér er lagt til að verði lögfestar sem heimildarákvæði í skipulagslögum, um uppbyggingu tiltekinna tegunda íbúða munu eingöngu teifa fyrir uppbyggingu og skapa óskilvirkan byggingarmarkað, ef ekki er tryggt að möguleiki sé að verða við þeim. Staðan í dag er sú að það er einfaldlega óraunhæft að gera þá kröfu til lóðarhafa að byggðar séu íbúðir í hlutdeildarlánakerfinu miðað við gildandi regluverk og því varhugvert að lögfesta heimild til að setja slíkar kvaðir á uppbyggingaraðila.

Mat á áhrifum frumvarpsins liggja ekki fyrir

Í ákvæðinu er gert ráð fyrir að tryggja sveitarfélögum heimild til að gera kröfu um að allt að 25% heildarfermetrafjölda samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir tilteknar tegundir íbúða, eins og fyrr greinir.

Samtökin benda á að ekkert mat liggur fyrir á áhrifum þessa ákvæðis m.a. á fasteignaverð, og ekki er vísað í greiningu á þeirri þörf að miða hlutfallið við 25% en ekki t.d. 10% eins og miðað er við í London. Á þetta var bent í umsagnarferli málsins í fyrri stigum og ljóst er að við því var ekki brugðist.

Í greinargerð frumvarpsins er eingöngu greint frá áhrifum frumvarpsins á tekjur eða útgjöld ríkissjóðs auk tekna eða útgjalda sveitarfélaga. Fullyrt er að frumvarpið muni ekki hafa nein áhrif. Samtökin furða sig á þeirri fullyrðingu enda útheimta þær íbúðategundir sem heimildarákvæðið mælir fyrir um í flestum tilvikum útgjalda af hálfu ríkissjóðs auk þess sem sveitarfélögum ber að leggja fram móttframlag í almenna íbúðakerfið.

Engin viðleitni er lögð í að meta áhrif frumvarpsins á uppbyggingu húsnæðis, verð eða aðra þætti sem nauðsynlegt er að rýna til að átta sig á heildaráhrifum frumvarpsins. Þannig eru t.d. ekki metin áhrifin af því að setja slíkar skipulagskvaðir á einstaka fasteignir, t.d. með tilliti til endursöluverðs. Reynslan sýnir að slíkar eignir, t.d. þær sem bera svokallaðar leigukvaðir, eru erfiðar í endursölu og eru því mun verðminni eignir. Þá er mörgum spurningum enn ósvarað varðandi áhrif skipulagskvaða ákvæðisins á íbúðauppbyggingu, eins og fyrr greinir, og full ástæða til að framkvæma það mat á áhrifum frumvarpsins sem áskilið er í samþykkt ríkisstjórnarinnar um undirbúning og frágang stjórnarfrumvarpa og stjórnartillagna, sbr. 10. og 11. gr.

Aðrar leiðir til að ná sama markmiði

Frumvarpið er lagt fram í því augnamiði að styðja við þau markmið stjórnvalda og sveitarfélaga um uppbyggingu fjölbreyttrar byggðar innan hvers deiliskipulagssvæðis. Hins vegar er ljóst að frumvarpið felur í sér mjög íþyngjandi kvaðir á lóðarhafa og -eigendur þar sem eignarréttindi aðila eru fyrirsjáanlega skert. Ekki liggur fyrir í frumvarpinu að skoðaðar hafi verið aðrar og vægari leiðir til að ná sama markmiði, t.d. með gerð fjárhagslegra hvata fyrir uppbyggingaraðila til að byggja tiltekna tegundir eigna sem styðja við markmið stjórnvalda.

Í því skyni vilja samtökin benda á tillögur átakshópa um samræmdar gjaldskrár sveitarfélaga í skipulags- og byggingarmálum auk skoðunar á álagningu byggingarréttar- og innviðagjalda. Þá er að mati samtakanna eðlilegt að meta, samhliða setningu kvaða á uppbyggingaraðila af hálfu sveitarfélaga, hvort sveitarfélögum beri ekki jafnframt að koma til móts við uppbyggingaraðila t.d. með afslætti af hinum ýmsu gjöldum sem sveitarfélög innheimta vegna uppbyggingarinnar.

Í öllu falli telja samtökin mikilvægt að metið sé hvort hægt sé að fara aðrar og vægari leiðir að sama markmiði sem og hvort mótvægisáðgerðir, í formi afsláttar af gjaldtöku sveitarfélaga, séu ekki nauðsynlegar sé þessi leið farin.

Lokaorð

Það er sameiginlegt verkefni allra aðila að tryggja íbúðauppbyggingu í samræmi við þörf og ljóst er að áform ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu 35 þúsund íbúða næstu 10 árin er mikilvægt skref í þá átt. Framangreint ákvæði frumvarpsins mun að mati samtakanna því miður vinna gegn því góða markmiði. Ber í því samhengi að nefna að miðað við reynsluna af slíkum ákvæðum í samningsskilmálum á milli Reykjavíkurborgar og uppbyggingaraðila mun ákvæði frumvarpsins óhjákvæmilega hafa í för með sér að sá kostnaður sem landeigendur og framkvæmdaaðilar muni þurfa að bera vegna þessarar kröfu verða að hluta eða að öllu leyti velt yfir á hin 75% byggingarmagns sem byggð verða og draga úr framboði íbúða. Þannig muni frumvarpið, verði það samþykkt óbreytt, leiða til hækkunar á verði íbúða. Þá er ljóst að ákvæðið mun fyrirsjáanlega valda deilum varðandi skerðingu á eignarrétti landeigenda, eins og fyrr greinir, sem mun jafnframt hægja á íbúðauppbyggingu.

Með vísan til framangreinds leggja samtökin á það áherslu að frumvarp ráðherra um breytingu á skipulagslögum verði dregið tilbaka og vinnuhópur skipaður í samræmi við tillögur áðurnefnds starfshóps sem verði falið að meta forsendur ákvæðisins og útfærslu. Lýsa samtökin sig viljuga til að koma að þeirri vinnu.

Virðingarfyllst,

f.h. Samtaka atvinnulífsins



Páll Ásgeir Guðmundsson,
forstöðumaður efnahags- og
samkeppnishæfnisviðs SA

f.h. Samtaka iðnaðarins



Sigurður Hannesson,
framkvæmdastjóri SI