



ÁFORM UM LAGASETNINGU

– sbr. samþykkt ríkisstjórnarinnar frá 24. febrúar 2023, 1.–4. gr.

Málsheiti og nr.	Frumvarp til laga um breytingu á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016 (fyrirkomulag almennra íbúða). IRN25010095
Ráðuneyti /verkefnisstjóri	Innviðaráðuneyti/skrifstofa húsnæðis og skipulagsmála
Innleiðing EES-gerðar?	☐ Já ☒ Nei
Dags.	23. janúar 2025

A. Úrlausnarefni

1. Forsaga máls og tilefni.

Lög um almennar íbúðir tóku gildi 15. júní 2016 og hafa það að markmiði að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigu, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Í því skyni er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

Hvert er úrlausnarefnið?

Gera þarf breytingar á fyrirkomulagi almennra íbúða til að húsnæðisstuðningskerfið stuðli enn frekar að auknu framboði íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði og vistvænni mannvirkjagerð, m.a. með lækkun fjármögnunarkostnaðar stofnframlagshafa. Þá er einnig nauðsynlegt að gera breytingar á löggjöfinni til að styðja við vistvænar almennar íbúðir og skuldbindingar stjórnvalda í tengslum við rammisamning ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppyggingu á komandi árum. Jafnframt þarf að endurskoða fyrirkomulag úthlutunar stofnframlaga til að einfalda ferla og auka skilvirkni. Þá er gert ráð fyrir að lagaumgjörð Húsnæðismálasjóðs verði endurskoðuð en sjóðnum er ætlað að tryggja sjálfbærni almenna íbúðakerfisins til framtíðar litið.

Frumvarpið tengist m.a. eftirfarandi aðgerðum í aðgerðaáætlun húsnæðisstefnu fyrir árin 2020-2028:

2.7. Íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar og styðji við hugmyndafræði Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar.

Markmið: Íbúðir sem byggðar eru fyrir tilstuðlan opinbers húsnæðisstuðnings verði vistvænar, til þess fallnar að draga úr kolefnislosun og stuðli að félagslegum jöfnuði og félagslegri blöndun.

Framkvæmd: Útfærðar verði kröfur um vistvæna mannvirkjagerð þegar kemur að húsnæðisuppyggingu á vegum hins opinbera. Ríkið hafi forgöngu í vistvænni íbúðauppyggingu og tryggi nauðsynlegan viðbótarstuðning ef með þarf til að mæta auknum kostnaði á framkvæmdatíma. Samhliða þessu verði unnið að útfærslu á hugmyndafræði Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar á norrænum samstarfsvettvangi ráðherra húsnæðis- og byggingarmála. Með arkitektúr, hönnun og listum verði þannig fundnar leiðir til að byggja og búa á kolefnislausan hátt

þannig að nýtt íbúðarhúsnæði og skipulag íbúðarbyggðar verði allt í senn sjálfbært, gæðamikið og fagurt og stuðli að félagslegum jöfnuði og félagslegri blöndun. Sú hugmyndafræði verði innleidd við frekari útfærslu á opinberum húsnæðisstuðningi.

Ábyrgðarráðuneyti: Innviðaráðuneytið.

Framkvæmdaraðili: Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og einstök sveitarfélög.

Dæmi um samstarfsaðila: Grænni byggð og fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

Tímabil: 2024–2028.

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins: Landsskipulagsstefna, byggðaaætlun, loftslagsstefna, samgönguáætlun og borgarstefna.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna: 11, 9, 16, 17 og 13.

3.2. *Húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til að auka framboð öruggra og góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.*

Markmið: Opinber húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til þess að stuðla að auknu framboði öruggra og góðra íbúða þar sem húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur og samhliða minnki þörf á stuðningi á eftirspurnarhlið markaðarins, svo sem húsnæðisbótum, sérstökum húsnæðisstuðningi og vaxtabótum.

Framkvæmd: Greint verði hvernig auka megi húsnæðisstuðning hins opinbera til að fjölga íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði á sama tíma og beinn húsnæðisstuðningur verði betur afmarkaður við tekju- og eignaminni hópa á húsnæðismarkaði.

Ábyrgðarráðuneyti: Innviðaráðuneytið.

Framkvæmdaraðili: Innviðaráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

Dæmi um samstarfsaðila: Skatturinn og heildarsamtök á vinnumarkaði.

Tímabil: 2025–2028.

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins: Á ekki við.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna: 11, 9, 16, 17 og 13.

3.7. *Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga.*

Markmið: Stuðlað verði að fjölgun íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði með því að húsnæðisstuðningur í formi stofnframlaga til almennra íbúða og hlutdeildarlána til íbúðarkaupa nái betur markmiðum sínum og stuðli að sjálfbærni með vistvænni mannvirkjagerð.

Framkvæmd: Lagt verði fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingar á fyrirkomulagi stofnframlaga samkvæmt lögum um almennar íbúðir, nr. [52/2016](#), og fyrirkomulagi hlutdeildarlána samkvæmt lögum um húsnæðismál, nr. [44/1998](#), til að einfalda ferla og auka skilvirkni við veitingu stofnframlaga og hlutdeildarlána og hvetja til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði í samræmi við markmið rammisamnings ríkis og sveitarfélaga. Meðal annars verði kveðið á um breytt stofnframlag ríkisins vegna sérstakra aðstæðna sveitarfélaga, svo sem í tengslum við markaðsvirði lóða, og kveðið á um viðbótarstuðning vegna vistvænnar mannvirkjagerðar og staðsetningar í nálægð við hágæðaalmenningsamgöngur.

Ábyrgðarráðuneyti: Innviðaráðuneytið.

Framkvæmdaraðili: Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

Dæmi um samstarfsaðila: Sveitarfélög, húsnæðisfélög, byggingaraðilar og aðilar vinnumarkaðarins.

Tímabil: 2024–2025.

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins: Samgönguáætlun.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna: 11, 9, 16, 17 og 13.

3.8. *Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu verði lækkaður.*

Markmið: Styrktur verði grundvöllur til uppbyggingar húsnæðis með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.

Framkvæmd: Greint verði hvernig lækka megi fjármögnunarkostnað byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu til að styrkja grundvöll uppbyggingar húsnæðis með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði þannig að unnt verði að fullfjármagna verkefni á þannig kjörum að húsnæðiskostnaður leigjenda verði

í samræmi við greiðslugetu þeirra eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna, í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir, nr. [52/2016](#).

Ábyrgðarráðuneyti: Innviðaráðuneytið og fjármála- og efnahagsráðuneytið.

Framkvæmdaraðili: Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Dæmi um samstarfsaðila: Seðlabanki Íslands og húsnæðisfélög.

Tímabil: 2024–2025.

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins: Á ekki við.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna: 11, 9, 16, 17 og 13.

2. Að hvaða marki duga gildandi lög og reglur ekki til?

Í núverandi vaxtaumhverfi þarf að draga úr fjármögnunarkostnaði stofnframlagshafa til þess að stofnframlög nái markmiðum sínum og stuðli að auknu framboði íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Á sama tíma og lög um almennar íbúðir áskilja að leiga standi undir rekstrarkostnaði íbúðanna leggja þau einnig til grundvallar að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Er því nauðsynlegt að lækka fjármögnunarkostnað stofnframlagshafa við núverandi efnahagsaðstæður þannig að stofnframlög nýtist sem skyldi til að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði og auka húsnæðisöryggi fólks. Jafnframt þarf að gera breytingar á lögunum til að almennar íbúðir verði í auknum mæli vistvænar auk þess sem ýmsir agnúar verði sniðnir af lögunum í ljósi þeirrar reynslu sem fengist hefur af framkvæmd þeirra frá því að lögin tóku gildi árið 2016. Einnig er mikilvægt að skýra nánar lagaumgjörð Húsnæðismálasjóðs þannig að unnt verði að ljúka við stofnun sjóðsins.

B. Markmið

1. Stefna hins opinbera á viðkomandi málefnasviði/málaflokki.

Framtíðarsýn húsnæðisstefnu er eftirfarandi:

Stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum sé tryggt öruggt og gott húsnæði í blandaðri byggð og húsnæðiskostnaður þeirra sé viðráðanlegur.

Í þessu sambandi eru markmið húsnæðisstefnu eftirfarandi:

1. Jafnvægi verði á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.
2. Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið.
3. Landsmenn búi við húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum með því að sköpuð verði skilyrði með markvissum húsnæðisstuðningi til að öll hafi aðgengi að öruggu og góðu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.
4. Framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflug vinnusóknarsvæði um allt land.

2. Markmið sem að er stefnt með lagasetningu í ljósi úrlausnarefnis og stefnu stjórnvalda.

Að draga úr fjármögnunarkostnaði stofnframlagshafa til að stofnframlagakerfið nýtist til að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði og auka húsnæðisöryggi leigjenda. Jafnframt að sníða agnúa af löggjöfinni sem komið hafa í ljós við framkvæmd laganna á undanförunum árum ásamt því að greiða fyrir vistvænni mannvirkjagerð.

C. Leiðir

1. Ekkert aðhafst - hvaða afleiðingar hefði það?

Óbreytt staða.

2. Önnur úrræði en lagasetning sem metin hafa verið. Viðfangsefnið er þess eðlis að það kallar á breytingar á lögum um almennar íbúðir. 3. Mögulegar leiðir við lagasetningu. Gera breytingar á ákvæðum laga um almennar íbúðir að því er varðar hlutfall stofnframlaga af stofnvirði íbúða. Einnig koma til skoðunar aðrar leiðir til að lækka fjármögnunarkostnað stofnframlagshafa. Aðrar breytingar sem stefnt er að með frumvarpinu kalla á breytingar á lögum um almennar íbúðir.
D. Hvaða leið er áformuð og hvers vegna? 1. Stutt lýsing á þeirri leið sem áformuð er og rökstuðningur fyrir henni. Viðfangsefnið er þess eðlis að það kallar á breytingar á lögum um almennar íbúðir. 2. Helstu fyrirhuguðu breytingar á gildandi lögum og reglum, hvort heldur bætt er við eða fellt brott. Breytingar á lögum um almennar íbúðir
E. Samræmi við stjórnarskrá og þjóðarétt – aðrar grundvallarspurningar 1. Koma áformin inn á svið stjórnarskrár og þjóðréttarskuldbindinga? Nei. 2. Varða áformin ákvæði EES-samningsins um ríkisaðstoð, tæknilegar reglur um vöru og fjarþjónustu eða frelsi til að veita þjónustu? Nei. 3. Er önnur grundvallarlöggjöf sem taka þarf tillit til? Löggjöf um HMS, s.s. lög um húsnæðismál og lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Þingsályktun um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028.
F. Samráð 1. Hverjir eru helstu hagsmunaaðilar? Stofnframlagshafar, leigjendur almennra íbúða, ríki og sveitarfélög (sem veitendur stofnframlaga) og aðilar vinnumarkaðarins sem samið hafa um breytingar á kerfinu í tengslum við kjarasamninga á almennum vinnumarkaði. 2. Er skörun við stjórnarmálefni annarra ráðuneyta? Ráðgert er að húsnæðismál færist yfir til félags- og húsnæðismálaráðuneytisins 1. mars nk. 3. Samráð sem þegar hefur farið fram. Vísast til samráðs um húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlun hennar þar sem m.a. er að finna tvær aðgerðir sem tengjast frumvarpi þessu. 4. Fyrirhugað samráð.
G. Mat á áhrifum þeirrar leiðar sem áformuð er 1. Niðurstaða frummats á áhrifum, sbr. fylgiskjal.
H. Næstu skref, innleiðing 1. Hefur verið gerð verkefnisáætlun fyrir frumvarpssmíðina? Já.

2. **Hvernig verður staðið að innleiðingu löggjafar? Hvað má gera ráð fyrir að þeir sem verða fyrir áhrifum, opinberar stofnanir/hagsmunaaðilar/almennigur, þurfi langan tíma til undirbúnings/aðlögunar?**

Ekki er gert ráð fyrir að þörf verði á löngum tíma til undirbúnings og aðlögunar enda verði breytingarnar unnar í nánú samráði við HMS.

3. **Hvaða forsendur þurfa að vera fyrir hendi til að lagasetning beri árangur?**

Ekki þurfa að vera fyrir hendi sérstakar forsendur til að lagasetningin beri árangur.

4. **Mælikvarðar á árangur og útkomu.**

Fjölgun almennra íbúða.

5. **Hefur verið hugað að því að afla gagna til að meta árangur þegar þar að kemur?**

HMS heldur utan um upplýsingar um húsnaðismarkaðinn, m.a. upplýsingar um almennar íbúðir.

I. Annað

|

J. Fylgiskjöl

1. **Mat á áhrifum lagasetningar – Frummat, sbr. eyðublað.**
2. **Önnur fylgiskjöl eftir atvikum.**