Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Arnarhvol við Lindargötu
101 Reykjavík

20. nóvember 2026

Umsögn ÖBÍ réttindasamtaka um áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda (hámarkslánstími verðtryggðra lána), mál nr. S-230/2026.

ÖBÍ réttindasamtök (ÖBÍ) telja að heimildarákvæði í 1. gr. frumvarpsins skref í rétta átt en þó ekki nóg til að stuðla að aðgengi fjölbreytts hóps fatlaðs fólks að húsnæðismarkaði í samræmi við samning Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SRFF), sbr. lög nr. 80/2025. ÖBÍ áréttar að fatlað fólk er líklegra en ófatlað fólk til að búa í leiguhúsnæði. Þetta á sérstaklega við þau sem reiða sig alfarið á örorkulífeyri almanntrygginga og hafar takmörkuð sóknarfæri til að vænka hag sinn. Af því sögðu er mikilvægt að stuðla að öruggri og sanngjarnri umgjörð um fyrirkomulag fasteignalána.. ÖBÍ vill koma eftirfarandi ábendingum á framfæri.

Heimildarákvæði og fötlun
Í umfjöllun um 1.gr. frumvarpsins eru tilgreindar tvær forsendur fyrir undanþágu frá 25 ára hámarks lánveitingartíma verðtryggðra húsnæðislána. Í fyrsta lagi, vegna tímabundinna skerðinga neytenda sem voru ekki til staðar þegar lánið var veitt. Í öðru lagi, nær undanþágan yfir skilmálabreytinga sem eru úrræði sökum þess að neytendur eiga í greiðsluerfiðleikum.

Samkvæmt skilgreiningu 1.gr. í SRFF telst fatlað fólk meðal annars til þeirra sem eru með langvarandi líkamlega, andlega eða vitsmunalega skerðingu eða skerta skynjun og sem verða fyrir ýmiss konar hindrunum sem geta komið í veg fyrir fulla og árangursríka samfélagsþátttöku til jafns við aðra. Í upptalningu umfjöllununarinnar um undanþágur vegna skerðinga er einungis fjallað um tímabundnar skerðingar og því nær undanþágan ekki til fatlaðs fólks sem var fatlað áður en sótt er um lán. Í texta umfjöllunarinnar eru nefnd þrjú dæmi um tímabundnar skerðingar; atvinnuleysi, skilnaður og fæðingarorlof. Þó þessi upptalning er vissulega ekki einu forsendur undanþáguheimildar er vert að ígrunda aðrar forsendur sem gætu flokkast sem tímabundnar en orðið varanlegar. Í því ljósi má íhuga dæmi um tilfelli neytenda sem lendir í slysi eða verður fyrir heilsubresti eftir að lán var veitt. Mun viðkomandi mæta kröfum undanþáguheimildarinnar á meðan enduhæfing stendur yfir en missa þau réttindi ef endurhæfing hefur verið full reynd eða myndi önnur forsenda á grundvelli greiðuerfiðleika taka við?

ÖBÍ leggur til að stjórnvöld endurskoði heimildarákvæði frumvarpsins með tilliti til tekjulágra hópa á leigumarkaði og fjölbreytta hópa fatlaðs fólks sem gætu staðist greiðslumat og fengið húsnæðislán í núverandi fyrirkomulagi. Jafnframt óskar ÖBÍ eftir nánari útlistun á verkferlum fyrirhugaðra undanþáguheimilda og þau tímaviðmið sem verða höfð að leiðarljósi.

Fatlað fólk og aðgengi að húsnæðislánum
Fatlað fólk á mun erfiðara með að bæta hag sinn, standast lánshæfismat og eignast húsnæði. Samkvæmt rannsókn Vörðu 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, en þar kemur fram að 70% fatlaðs fólks sem býr í eigin húsnæði eignaðist

húsnæðið sitt fyrir örorkumat og að hlutdeildarlánakerfið hefur virkað illa fyrir fjölbreytta hópa fatlaðs fólks og þeirra sem reiða sig á lífeyrisgreiðslur almannatrygginga.

Samkvæmt leigumarkaðskönnun HMS kemur fram að 76% svarenda eru leigjendur af nauðsyn. Þrátt fyrir að fleiri leigjendur safni nú fyrir útborgun til íbúðarkaupa sjá fæstir fram á að geta keypt sér húsnæði næst þegar þeir skipta um húsnæði. Rúmlega þriðjungur telur alveg útilokað að þeir kaupi sér húsnæði við næstu flutninga og tæplega 40% til viðbótar telja það ólíklegt.

ÖBÍ hvetur stjórnvöld til að leita lausna svo að fleiri eigi kost á að sækja um fasteignalán, standast greiðslumat og eignast eigið húsnæði með tilheyrandi húsnæðisöryggi.

Áhrif áformanna á fatlað fólk

Aðildarfélög ÖBÍ eru 43 hagsmunasamtök ólíkra fötlunarhópa og telur félagafjöldi þeirra um 46.000 manns sem er á pari við Kópavogsbæ. Í þessum fjölmenna hópi eru einstaklingar í 100% starfshlutfalli á vinnumarkaði, fólk í hlutastörfum og einstaklingar sem reiða sig alfarið á örorkulífeyri almannatrygginga. Í þessu samhengi má benda á að atvinnuþátttaka fatlaðs fólks mun líklega aukast í ljósi gildistöku nýs almannatryggingakerfis. Þau sem fara á svokallaða hlutaörorku fá greiddan lífeyri sem nemur 82% af örorkulífeyri og geta haft tekjur upp að 350.000 án þess að greiðslurnar skerðist. Allar viðbótartekjur yfir því viðmiði skerðast um 45%.

Stytting lánstíma verðtryggðra húsnæðislána úr 40 árum í 25 ár hefur veruleg áhrif á greiðslubyrði lántaka. Við slíka styttingu hækkar mánaðarleg greiðslubyrði um 54 þúsund kr., eða um 650 þúsund kr. á ári. Slík hækkun getur leitt til þess að fólk með lágar og meðaltekjur standist ekki greiðslumat og eigi því ekki kost á að fjármagna íbúðarkaup með húsnæðisláni. Samkvæmt reglum Seðlabanka Íslands um hámark greiðslubyrðar fasteignalána má greiðslubyrði að hámarki nema 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum lántaka. Við kaup á fyrstu fasteign er hámarkið 40%.

Meðallaun launafólks árið 2025 voru 913.000 kr. á mánuði, sem samsvarar um 642.000 kr. í útborguð laun. Miðað við 35% hámark greiðslubyrðar geta mánaðarlegar greiðslur af húsnæðisláni því að hámarki numið 224.700 kr. hjá einstaklingi með slíkar tekjur. Það nægir rétt til að standast greiðslumat vegna kaupa á 70 milljóna kr. fasteign ef lánstíminn er 40 ár. Sé lánstíminn hins vegar styttur í 25 ár hækkar mánaðarleg greiðslubyrði um 54 þúsund kr. og fer þar með yfir það hámark sem greiðslumatið heimilar. Afleiðingin getur því orðið sú að einstaklingur með meðaltekjur, sem hefði staðist greiðslumat miðað við 40 ára lán, standist það ekki þegar lánstíminn er 25 ár og eigi þar með ekki kost á að kaupa sömu fasteign. ÖBÍ hefur skilning á þeim efnahagslegu áskorunum sem eru tilgreindar í áformunum, en óttast að sú leið sem á að feta til að leysa vandann muni gera fötluðu fólki erfiðara fyrir að eignast eigið húsnæði.

ÖBÍ leggst því gegn tillögum frumvarpsins í núverandi mynd og hvetur stjórnvöld til að leita nýrra lausna sem stuðla að bættu aðgengi fatlaðs fólks að húsnæðismarkaðinum.

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

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,

Alma Ýr Ingólfsdóttir

Kjartan Þór Ingason

Alma Ýr Ingólfsdóttir
formaður ÖBÍ

Kjartan Þór Ingason
verkefnastjóri ÖBÍ



Gunnar Alexander Ólafsson
hagfræðingur ÖBÍ