



ÁFORM UM LAGASETNINGU

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

Málsheiti og nr.	Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (fyrirkomulag hlutdeildarlána). FRN25060125
Ráðuneyti /verkefnisstjóri	Félags- og húsnæðismálaráðuneytið Skrifstofa húsnæðis- og skipulagsmála
Innleiðing EES-gerðar?	☐ Já ☒ Nei
Dags.	26. júní 2025

A. Úrlausnarefni

1. Forsaga máls og tilefni.

Hlutdeildarlánnum var komið á laggirnar haustið 2020 en um er að ræða eitt form húsnæðisstuðnings stjórnvalda til að stuðla að húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum. Slíkur húsnæðisstuðningur hefur það að markmiði að öll hafi aðgengi að öruggu og góðu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.

Hlutdeildarlán eru lán sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) veitir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár og eru undir tilteknum tekjumörkum með það að markmiði að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þá sem þess þurfa. Markmið hlutdeildarlána er þannig að bæta stöðu ungra og tekjulágra á húsnæðismarkaði með því að brúa bilið við fyrstu fasteignarkaup.

Hlutdeildarlán bera hvorki vexti né afborganir og geta numið allt að 20% af kaupverði íbúðarhúsnæðis. Þó er heimilt að veita allt að 30% hlutdeildarlán til einstaklinga undir ákveðnum tekjumörkum. Lántaki þarf að reiða fram a.m.k. 5% kaupverðs sjálfur. Aðeins er lánað fyrir nýjum íbúðum sem hafa verið samþykktar af 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.

Hlutdeildarlán skulu endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum að hámarki 25 árum frá lánveitingu. Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði.

Opnað var fyrir umsóknir um hlutdeildarlán í fyrsta skipti í nóvember 2020 en frá þeim tíma hafa 1.006 hlutdeildarlán verið veitt (lán sem eru að fullu frágengin og íbúðir teknar í notkun) að upphæð samtals 10,4 m.kr. Lánin hafa verið veitt til kaupa á íbúðum í alls 29 sveitarfélögum um allt land.

Nú þegar fimm ár eru liðin frá lögfestingu úrræðisins er tímabært að taka úrræðið til heildarendurskoðunar í því skyni að gera hlutdeildarlán skilvirkari og festa þau í sessi í samræmi við stefnuýfirlýsingu ríkisstjórnar Samfylkingar, Viðreisnar og Flokks fólksins frá 21. desember 2024. Tryggja þarf mánaðarlegar úthlutanir hlutdeildarlána og aukinn fyrirsjáanleika til að úrræðið nái markmiðum sínum um að auðvelda fyrstu íbúðarkaup og stuðla að auknu framboði íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Jafnframt hefur komið í ljós að samspil tekjumarka hlutdeildarlána og annarra skilyrða lánveitinga, s.s. um greiðslubyrðarhlutfall, hefur orðið til þess að ákveðnir félagshópar, t.a.m. einstæðingar, eiga minni möguleika á að nýta sér úrræðið til íbúðarkaup. Þá hefur reynsla af framkvæmd laganna leitt í ljós fleiri agnúa sem sníða þarf af löggjöfinni.

2. Hvert er úrlausnarefnið?

Að gera hlutdeildarlán skilvirkari og festa þau í sessi þannig að þau nái markmiðum sínum.

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

Gera þarf breytingar á lögum og framkvæmd þeirra til að tryggja aukinn fyrirsjáanleika um hlutdeildarlán, bæði gagnvart umsækjendum um lánin en einnig byggingarverktökum þannig að þeir sjái sér fært að hanna og byggja íbúðir sérstaklega inn í hlutdeildarlánakerfið. Byggingarverktaka skortir fyrirsjáanleika um að kaupendur með lánsloforð fyrir hlutdeildarláni séu til staðar byggi þeir íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána um hámarksverð og -stærðir. Jafnframt þarf að gera ýmsar frekari breytingar á löggjöfinni til að gera hana skilvirkari og sníða af henni agnúa sem komið hafa í ljós við framkvæmd laganna á undanförunum árum eins og áður greinir.

B. Markmið

1. Stefna hins opinbera á viðkomandi málefnasviði/málaflokki.

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.

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

Að gera þann húsnæðisstuðning sem felst í hlutdeildarlánnum markvissari og skilvirkari og festa hlutdeildarlánin í sessi. Með því verði sköpuð skilyrði til að fyrstu kaupendur og þau sem hafa verið á leigumarkaði í fimm ár eða lengri tíma hafi aðgengi að húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.

C. Leiðir

1. Ekkert aðhafst - hvaða afleiðingar hefði það?

Úrræðið næði ekki markmiðum sínum annars vegar um að auðvelda fyrstu kaup og hins vegar að fjölga íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Það kynni jafnframt að leiða til hærri húsnæðisverðs vegna skorts á fyrirsjáanleika byggingaraðila.

2. Önnur úrræði en lagasetning sem metin hafa verið.

Breytingarnar eru þess eðlis að lagasetning er nauðsynleg.

3. Mögulegar leiðir við lagasetningu.

Breyting á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998.

D. Hvaða leið er áformuð og hvers vegna?

1. Stutt lýsing á þeirri leið sem áformuð er og rökstuðningur fyrir henni.

Breyting á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 þar sem fjallað er um hlutdeildarlán.

2. Helstu fyrirhuguðu breytingar á gildandi lögum og reglum, hvort heldur bætt er við eða fellt brott.

Horft er til þess að breyta fyrirkomulagi hlutdeildarlána þannig að stjórnvöld geri samninga við byggingarverktaka fram í tímann um þátttöku þeirra í úrræðinu. Þannig skuldbindi byggingarverktakar sig til að byggja markvisst íbúðir inn í hlutdeildarlánakerfið, sem uppfylla hámarksskilyrði og hámarksverð, og til að veita einstaklingum sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána forgang að kaupum á þeim íbúðum, að því gefnu að slíkur kaupandi finnist innan tiltekinna tímamarka. Á móti skuldbindi stjórnvöld sig fram í tímann til að veita hlutdeildarlán til kaupanna. Einnig er horft til þess möguleika að um þríhliða samkomulag geti verið að ræða með aðkomu sveitarfélaga, svo sem í gegnum samninga sem gerðir eru á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um íbúðaupbyggingu. Sveitarfélög gætu með ákveðnum ráðstöfunum, svo sem í tengslum við skipulag eða gjaldtöku, liðkað fyrir

hlutdeildarlánnum. Í þessu sambandi mætti m.a. nefna að samkvæmt 39. gr. a skipulagslaga, nr. 123/2010, er sveitarfélögum heimilt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðarsvæði að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir hagkvæmar íbúðir, s.s. almennar íbúðir og hlutdeildarlánaíbúðir, (svokallað Carlsberg-ákvæði) og á heimildin við hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.
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 og reglur sem gilda um fasteignalán til neytenda. Vísast einnig til þingsályktunar um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028.
F. Samráð
1. Hverjir eru helstu hagsmunaaðilar? Lántakendur, byggingarverktakar, HMS, sveitarfélög, lánveitendur fasteignalána, ríkið 2. Er skörun við stjórnarmálefni annarra ráðuneyta? Lög um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, heyra undir fjármála- og efnahagsráðuneytið. 3. Samráð sem þegar hefur farið fram. Samráð stendur nú yfir við hagaðila til að draga fram helstu áskoranir og tækifæri til úrbóta við heildarendurskoðun laganna. Þegar hefur verið haft samráð við fjölda byggingarverktaka, fasteignasala, umsækjendur um hlutdeildarlán, Seðlabanka Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samtök iðnaðarins, Samtök fjármálafyrirtækja, Landsbankann, Íslandsbanka, Arion banka, Neytendasamtökin og Viðskiptaráð Íslands. Fyrirhugað er samráð við fleiri hagaðila. 4. Fyrirhugað samráð. Fyrirhugað er samráð við fleiri hagaðila, s.s. aðila vinnumarkaðarins, Hagsmunasamtök heimilanna, Landssamtökin Þroskahjálp, Samband íslenskra sveitarfélaga og ÖBÍ – réttindasamtök.
G. Mat á áhrifum þeirrar leiðar sem áformuð er
1. Niðurstaða frummats á áhrifum, sbr. fylgiskjal. Sjá meðfylgjandi.
H. Næstu skref, innleiðing
1. Hefur verið gerð verkefnisáætlun fyrir frumvarpssmiðina? 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?

Aukinn fyrirsjáanleiki gagnvart byggingarverktökum og lántökum, m.a. með mánaðarlegum úthlutunum hlutdeildarlána.

4. Mælikvarðar á árangur og útkomu.

Fjölgun hlutdeildarlánaíbúða, fjöldi úthlutana yfir árið, nýting lánsfjárheimildar til hlutdeildarlána, dreifing á félagshópa, dreifing um landið, fjöldi hlutdeildarlánaíbúða sem byggingarverktakar hafa skuldbundið sig til að byggja inn í úrræðið, aukið framboð á fasteignamarkaði.

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

Já, upplýsingarnar verða aðgengilegar hjá HMS.

I. Annað

J. Fylgiskjöl

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