

Reykjavík, 18. febrúar 2026

Efni: Umsögn Visku um frumvarp til laga um ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðislána

Viska stéttarfélag hefur tekið til umsagnar frumvarp um varanlega heimild til ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán. Félagið telur frumvarpið skref í rétta átt en bendir á annmarka sem m.a. stuðla að **óréttlæti fyrir tekjulægri hópa**. Fjórar ábendingar Visku eru samanteknar að neðan ásamt tillögu að uppfærðri þriðju grein laganna.

- Uppfærsla hámarksins á árinu 2026 í 675 þús. kr:** Viska leggur til að hámarksfjárhæðin sé færð í 675 þús. kr. strax á árinu 2026 til að endurspegla kaupmáttarrýrnun heimila gagnvart húsnæðis kaupum frá því að lögin tóku fyrst gildi á árinu 2014. Viska bendir á að hámarkið hefur rýrnað verulega að raunvirði á síðustu 12 árum og að meðalheimilið hefur aukið séreignargreiðslur sínar um 120% á sama tíma, meðan hámarksfjárhæðin stóð í stað.
- Framreikningur frá og með 2027 innifeli einnig 2% hækkun fasteignaverðs:** Viska leggur til að bætt sé 2% álagi á framreikning fjárhæðarinnar frá og með 2027 til að endurspegla sögulegar raunverðshækkanir á húsnæði. Þannig myndi hámarksfjárhæðin fylgja vísitölu neysluverðs til viðbótar við 2% álag frá og með 2027.
- Tekjulægri hópar geti nýtt sér hámarkið:** Tryggja þarf að tekjulægri hópar geti nýtt sér hámarksheimildina eins og aðrir með því að heimila umframgreiðslur af höfuðstól séreignarsjóðs í lok hvers almanaksárs. Núverandi fyrirkomulag skapar ójafnræði milli tekjuhópa m.a. ungs fólks og eldri kynslóða og hlutastarfandi og fólks í fullu starfi.
- Heildarendurskoða þarf húsnæðisstuðning við eigendur:** Viska bendir á að fasteignaverð í hlutfalli við laun er við sögulegt hámark og raunverðshækkanir á húsnæði síðustu 10 árin á Íslandi eru nær fjórfaldar á við hækkunir á evrusvæðinu, fimmfaldar á við hækkunir á heimsvísu og 15-faldar á við hækkunir á öðrum Norðurlöndum. Stofna ætti starfshóp óháðra sérfræðinga til að draga upp samanburð á húsnæðisstuðningi á Íslandi og öðrum Norðurlöndum og heildarendurskoða stuðning við eigendur í framhaldi. [Bendir Viska á að húsnæðisstuðningur við eigendur á Íslandi er við sögulegt lágmark.](#)

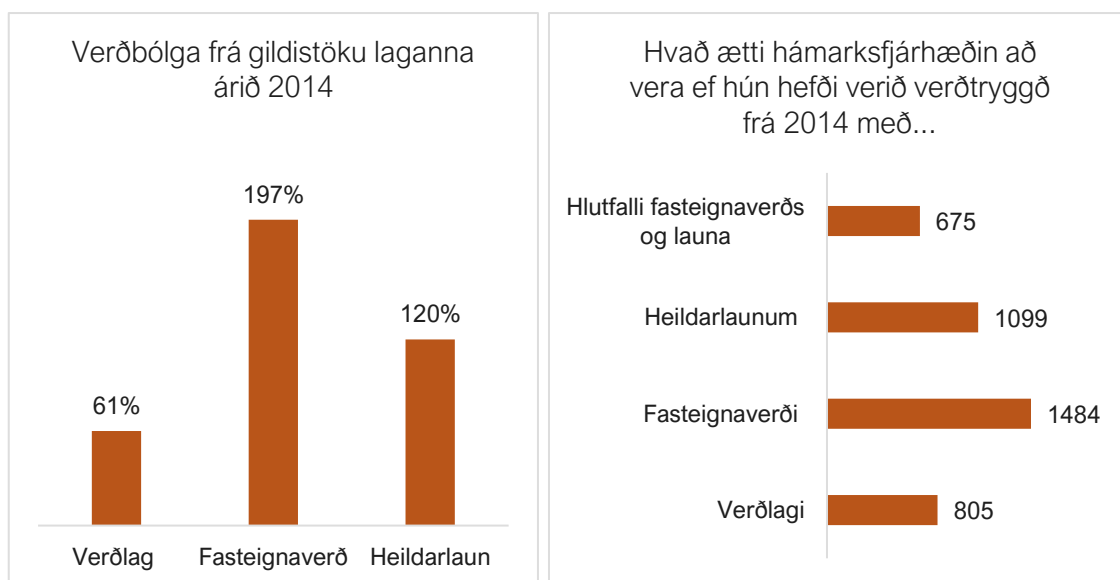
Tillaga að breytingu á þriðju grein með hliðsjón að ofangreindu má sjá að neðan.

„Heimild rétthafa skv. 2. gr. skal vera 675 þús. kr. að hámarki fyrir hverja tólf mánuði á almanaksári, samanlagt í 120 mánuði að teknu tilliti til 2. mgr. Hámarksfjárhæðir 1. mgr. skulu í upphafi hvers árs taka breytingum í réttu hlutfalli við mismun á vísitölu neysluverðs við upphaf og lok næstliðins tólf mánaða tímabils til viðbótar við 2% hækkun sem endurspeglar sögulegt meðaltal raunverðshækkana á húsnæði. Greiðsla inn á lán getur aldrei numið hærri fjárhæð en sem nemur inneign rétthafa vegna greiddra iðgjalda á hverjum tíma. Með þeirri undantekningu að nái aðili ekki að fullnýta hámarksheimild á hverju almanaksári er honum heimilt að brúa bilið milli hámarksheimildar og greiðslna innan ársins með umframgreiðslu af höfuðstól inneignar í séreignarsjóði í lok hvers almanaksárs.“

Viska mælist til að frumvarpið hljóti framgöngu með þeim breytingum sem að ofan er lýst.

Nánari útlitun á tillögum

1. **Uppfærsla hámarksins í 675 þúsund strax á árinu 2026:** Frá því að úrræðið var kynnt til sögunnar á árinu 2014 hefur verðlag hækkað um 61%, heildarlaun um 120% og fasteignaverð um 197% og eða um 35% umfram heildarlaun í landinu. Hefði hámarksfjárhæðin verið verðtryggð árlega með þessum vísitölum frá gildistöku laganna á árinu 2014 væri hún á bilinu 675 þús. kr. til 1.484 þúsund krónur í dag eða allt að þrefalt hærri en núverandi hámarksfjárhæð.



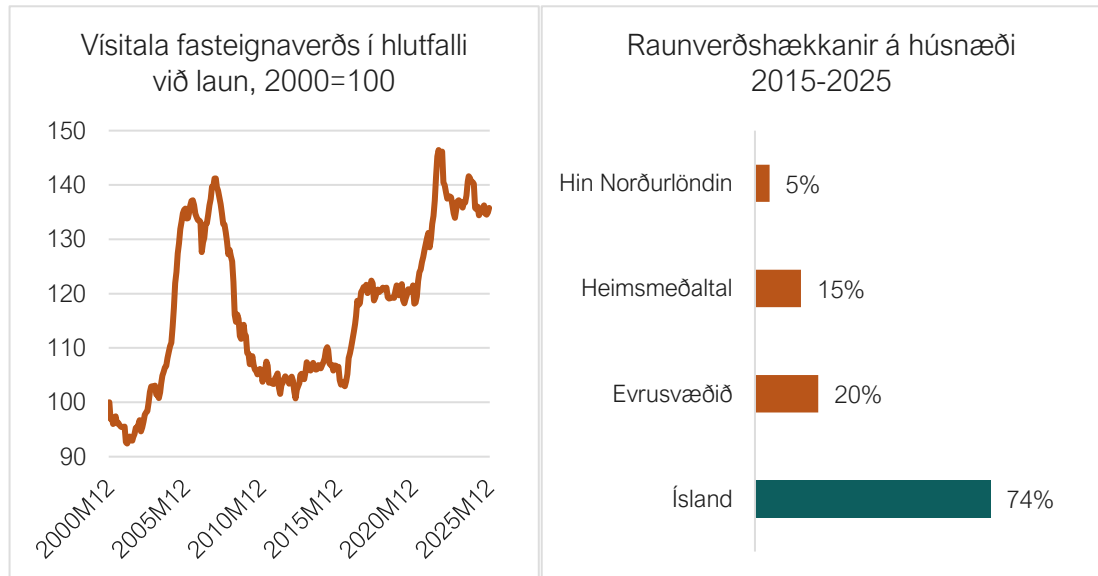
Heimild. Hagstofa Íslands og útreikningar Viska.

Viska leggur til að hámarkið sé uppfært strax á árinu 2026 en valin sé varfærin leið í ljósi undirliggjandi verðbólguþrýstings í hagkerfinu. Hámarkið verði þannig hækkað um hlutfall fasteignaverðshækkana og launahækkana frá árinu 2014 eða um 35% í 675 þúsund krónur. Slík uppfærsla endurspeglar kaupmáttarrýrnun heimila gagnvart fasteignaverði á tímabilinu 2014–2026. Viska bendir enn fremur á að meðalheimilið hefur aukið greiðslur í séreignarsjóði um 120% á þessu tímabili í hlutfalli við hækkun heildarlauna og því er mikið svigrúm í séreignarsjóðum landsmanna fyrir uppfærslu hámarksins.

2. **Árleg uppfærsla hámarksins:** Fasteignaverð hefur hækkað um u.þ.b. 2% umfram verðlagsvísitöluna síðustu 20 ár. Velji stjórnvöld að framreikna hámarkið eingöngu með verðlagsvísitölu næstu árin mun eigendastuðningurinn minnka verulega í hlutfalli við fasteignaverð. Viska leggur til að hámarksfjárhæðin sé uppfærð með vísitölu neysliverðs árlega til viðbótar við 2% álag sem endurspeglar meðaltal fasteignaverðshækkana á Íslandi. Þannig mun hámarkið halda kaupmætti sínum gagnvart fasteignaverði framvegis.
3. **Jafnræði milli tekjuhópa:** Í framlögðu frumvarpi eru settar fram hámarksfjárhæðir með vísan í eigin framlag og framlag launagreiðenda. Viska bendir á augljóst ójafnræði milli tekjuhópa í þessari framsetningu. Aðeins þau sem eru með yfir 8,3 milljónir króna á ári geta nýtt sér hámarksstuðninginn. Heimila ætti greiðslu af höfuðstól séreignar í lok hvers almanaksárs til að brúa bil milli hámarksheimildar og greiðslna innan ársins. Þannig er

tryggt að tekjulægri einstaklingar t.d. þau sem almennt eru í hlutastörfum, í fæðingarorlofi eða fullvinnandi verkafólk geti nýtt sér hámarksheimildina án áhrifa á ríkisjóð til skamms tíma.

4. **Stofnun starfshóps til að yfirfara húsnæðisstuðning:** Fasteignaverð í hlutfalli við laun er við sögulegt hámark (sjá mynd að neðan til vinstri) og raunverðshækkanir á húsnæði á Íslandi síðustu 10 árin eru nær fjórfaldar á við hækkunir á evrusvæðinu, fimmfaldar á við hækkunir á heimsvísu og 15-faldar á við hækkunir á öðrum Norðurlöndum (sjá mynd að neðan til hægri).



Heimild. Hagstofa Íslands, BIS statistics og útreikningar Visku.

Það er ljóst að gera þarf betur í að styðja við þá húsnæðiseigendur sem standa frammi fyrir íþyngjandi húsnæðiskostnaði en uppfært séreignarúrræði eitt og sér mun ekki nægja, **allra síst fyrir ungt fólk sem hefur ekki notið kaupmáttaraukningar í áratugi líkt og foreldrar þeirra.** Ráðast þarf í heildarendurskoðun á stuðningi við húsnæðiseigendur á Íslandi. Stofna ætti starfshóp óháðra sérfræðinga til að yfirfara þróun húsnæðisstuðnings við eigendur á Íslandi síðustu árin og draga upp samanburð á húsnæðisstuðningi á Íslandi og öðrum Norðurlöndunum. Horfa ætti þar sérstaklega til stöðu unga fólksins. Sjá umfjöllun Visku um [kynslóðaójöfnuð](#).

Fyrir hönd Visku – stéttarfélags,

Vilhjálmur Hilmarsson
hagfræðingur Visku