



Samráðsgátt
Innviðaráðuneytið

Reykjavík, 4. september 2023
Tilvísun: M202309-0540

Efni: Drög að húsnæðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaaætlun til fimm ára – hvítbók um húsnæðismál, í Samráðsgátt, mál nr. 139/2023

ASÍ fagnar því að stjórnvöld setji sér húsnæðisstefnu til lengri tíma með gerð hvítbókar. Í þessum drögum er dregin upp framtíðarsýn og markmið sem leggja grunn að stefnu stjórnvalda í málaflokknum til næstu 15 ára ásamt fimm ára aðgerðaráætlun.

Veigamiklar breytingar hafa orðið á íslensku þjóðfélagi undanfarin ár. Þar er átt við þá hröðu fólksfjölgun sem átt hefur sér stað, m.a. vegna aukinnar vinnuafleiðisþrúnaðar og búferlaflutninga einstaklinga sem koma til starfa á Íslandi. Ekki verður séð að öllu óbreyttu að þörf atvinnulífsins fyrir vinnuafl minnki á næstu árum. Þessi þróun ásamt uppsafnaðri íbúðaþörf kallar á aukið framboð húsnæðis. ASÍ telur að ójafnvægi á húsnæðismarkaði verði til lengri tíma eingöngu leyst með stórfelldri uppbyggingu húsnæðis, þá sérstaklega óhagnaðardrífins leiguhúsnæðis. Til skemmri tíma þarf þó að horfa til sértækra aðgerða til að bregðast við þeim bráðavanda sem uppi er, m.a. aukins húsnæðisstuðnings í því skyni að draga úr íþyngjandi húsnæðiskostnaði.

Líkt og fyrr segir telur ASÍ afar jákvætt að sett sé fram húsnæðisstefna með aðgerðaráætlun. ASÍ tekur undir flestar af þeim aðgerðum sem settar eru fram í aðgerðaráætluninni. Sambandið telur þó að tímasetning aðgerða þurfi að vera skýr og bendir á að ekki sé um að ræða fyrstu markmið stjórnvalda um umbætur í húsnæðismálum á síðustu árum. Ljóst er að metnaðarfull áform um uppbyggingu 35 þúsund íbúða á næstu 10 árum verða ekki að veruleika sökum lóðarskorts og minni fjárfestingar í íbúðum. Lykilatriðið er að sett markmið þurfa að nást, óbreytt ástand í húsnæðismálum er ekki lengur valkostur.

Áherslur ASÍ í húsnæðismálum

Um árabíl hefur Alþýðusambandið lagt þunga áherslu á húsnæðismál. Á 45. þingi Alþýðusambandsins vorið 2023 voru samþykktar áherslur¹ sem ASÍ telur að stjórnvöld þurfi að horfa til í húsnæðisstefnu. Þar telur ASÍ að leggja þurfi áherslu á að öllu launafólki sé tryggður aðgangur að öruggu og góðu íbúðarhúsnæði, óháð búsetu og tekjum. Meginatriði í húsnæðisstefnu ASÍ eru eftirfarandi:

- Að öllum sé tryggt húsnæðisöryggi. Húsnæðisöryggi felur í sér að ráða við byrði húsnæðiskostnaðar, búa í heilnæmu húsnæði og þurfa ekki að flytja nema svo sé kosið.
- Tryggt sé að öllum bjóðist húsnæði þar sem kostnaður er ekki umfram fjórðung tekna.
- Húsnæðisstuðningur hins opinbera á fyrst og fremst að nýtast þeim tekjulægri, fyrstu kaupendum og

¹ <https://www.asi.is/media/318256/58-husnaedismal-aherslur-asi-2023-2024.pdf>



þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

- ASÍ leggur áherslu á að stuðningskerfi hins opinbera verði rýnd og endurskoðuð svo almannaþé nýtist sem best.
- ASÍ leggur áherslu á framhald uppbyggingar almenna íbúðakerfisins. Með frekari uppbyggingu þess er leigumarkaður eflur og mótvægi myndað við óvissan og sveiflukennan leigumarkað.
- Tryggja þarf heilbrigðara umhverfi á byggingamarkaði gegnum aukna vissu og stöðugleika í framkvæmdum, s.s. í húsnæðisstefnu.
- Búa vel um fagmenntun tilheyrandi iðngreina og tryggja fagleg vinnubrögð, nýsköpun og skilvirkni í greininni.

Leigumál og réttindi leigjenda

Alþýðusamband Íslands treystir á að stjórnvöldum takist að endurskoða húsaleigulög og standa við yfirlýsingar um að réttindi leigjenda verði aukin. Endurskoðun húsaleigulaga hefur dregist fram úr hófi og á rætur að rekja til loforða frá gerð lífskjarasamninga árið 2019. Þar til viðbótar er kveðið á um endurskoðun húsaleigulaga í stjórnarsáttmála¹ ríkisstjórnar Katrínar Jakobsdóttur.

Starfshópur um umbætur á húsnæðismarkaði var settur á fót sem liður í samráði á vettvangi þjóðhagsráðs í aðdraganda síðustu kjarasamninga. Starfshópurinn skilaði skýrslu² til þjóðhagsráðs í maí 2022. Á grundvelli þessara tillagna lofuðu stjórnvöld að leggja nú þegar áherslu á réttindi og húsnæðisöryggi leigjenda.

Í yfirlýsingu sem gefin var kemur fram að ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda. Þar verði meðal annars horft til tillagna³ átakshóps í húsnæðismálum frá janúar 2019 sem áréttáðar eru í skýrslu starfshóps um umbætur á húsnæðismarkaði í maí 2022. Frumvarp þess efnis átti að leggja fyrir Alþingi á haustþingi 2022.

Festa þarf í sessi þá lögbundnu meginreglu að á meðan íbúð sé í almennri útleigu þá eigi leigjandi rétt á að búa þar án þess að þurfa að óttast um ótímabundnar og/eða ómálefnalegar uppsagnir og hækkanir á umsömdu leiguverði. Almennst standa leigjendur mjög veikt gagnvart leigusölum og með heimili sitt undir. Búa þarf því betur um húsaleigulögin svo að þau virki sem réttlát og málefnaleg vernd fyrir leigjendur enda skylda stjórnvalda að vernda heimili leigjenda rétt eins og húsnæðiseigjenda. Skráning allra leigusamninga í leigugrunn HMS verði forsenda húsnæðisstuðnings og nauðsynlegt er að skyldubinda skráningu allra leigusamninga og breytinga á þeim svo að hægt sé taka út með reglubundnum hætti upplýsingar um stöðuna á leigumarkaði. Stjórnvöld þurfa að tryggja fjárframlög þar sem réttargæslu fyrir leigjendur er sinnt og brýnt er að tekið verði við erindum til kærunefndar leigumála á fleiri tungumálum en íslensku sem og að nefndin virki sem raunverulegt og traust úrræði sem úrskurði í málum áður en umdeildar ákvarðanir eins og riftun, uppsögn eða breyting á leigufjárhæð kemur til framkvæmda.

Mikla hækkun leiguverðs á Íslandi má rekja til mikillar eftirspurnar eftir leiguhúsnæði í umhverfi lítills framboðs. Lítil vernd leigjenda er til marks um að leigumarkaður á Íslandi sé óþroskaður og því mjög brýnt að brugðist verði við sem fyrst. ASÍ telur að setja þurfi tímabundnar skorður á hækkun leiguverðs til að mæta bráðvanda eins og gert er í löndum í kringum okkur t.d. Danmörku og víða í Vestur-Evrópu.

¹ <https://www.stjornarradid.is/library/05-Rikisstjorn/Stjornarsattmali2021.pdf>

² [Starfshópur um umbætur á húsnæðismarkaði - skýrsla - lokaeintak.pdf \(stjornarradid.is\)](#)

³ [Átakshópur - tillögur.pdf \(stjornarradid.is\)](#)



Húsnæðisstuðningur

Í stefnu¹ ASÍ sem samþykkt var á 45. þingi sambandsins kemur fram að húsnæðisstuðningur eigi fyrst og fremst að nýtast tekjulágum, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Stefna ASÍ er að húsnæðiskostnaður sé ekki meiri en 25% af ráðstöfunartekjum. Líkt og fram kemur að ofan er það mat ASÍ að megináhersla stjórnvalda eigi að snúa að stórfelldri uppbyggingu húsnæðis á viðráðanlegu verði, þ.e. aðgerðum á framboðshlið. Ljóst er að slík uppbygging mun ekki takast í nánustu framtíð. Óhjákvæmilegt er að efla húsnæðisstuðning til að mæta þeim bráðavanda sem ríkir á húsnæðismarkaði. Jákvæð skref voru stigin um síðustu áramót þegar húsnæðisbætur voru hækkaðar um 13,8% og eignaskerðingamörk vaxtabóta voru hækkuð um 50%. Í nýlegri úttekt OECD á íslensku hagkerfi kom meðal annars fram að rými væri til umbóta á húsnæðisstuðningi. Fjármagn til húsnæðisbóta væri lítið hér í norrænum samanburði og væri ráðstafað ofar í tekjustigann².

Brýnt er að endurskoða beinan húsnæðisstuðning við leigjendur eins og kemur fram í tillögu 3.6 í aðgerðaráætlun. Beinn húsnæðisstuðningur við leigjendur er annarsvegar húsnæðisbætur frá ríkinu sem sótt er um í gegnum HMS og sérstakur húsnæðisstuðningur frá sveitarfélögum. Ekki er samræmi á milli sveitafélaga með hvað hætti sótt er um sérstakan húsnæðisstuðning né heldur er samræmi í upphæð stuðnings milli sveitarfélaga eða hvort slíkur stuðningur er í boð. ASÍ tekur undir að breyta þurfi kerfinu um húsnæðisbætur og gera það gagnsætt og að sótt verði um húsnæðisbætur á einum stað.

Almenna íbúðakerfið

ASÍ leggur áherslu á áframhaldandi uppbyggingu almenna íbúðakerfisins. Nauðsynlegt er að félög á borð við Bjarg íbúðafélag hafi tryggt aðgengi að byggingalóðum. Lóðaskortur er einn helsti takmarkandi þátturinn í uppbyggingu Bjargs og annarra félaga sem byggja íbúðir á viðráðanlegu verði. Nú þegar útlit er fyrir að almenn íbúðabygging dragist saman sökum mikils fjármagnskostnaðar er nauðsynlegt að ljúka nú þegar viðræðum milli ríkis og sveitarfélaga um byggingu þeirra 4.000 íbúða sem byggja á árlega á landsvísu á næstu fimm árum og 3.500 íbúða árlega næstu fimm ár þar á eftir til að mæta áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði. Horft verði til þeirra markmiða sem sett hafa verið fram um að félagsleg húsnæðisúrræði nemi að jafnaði 5% nýrra íbúða og húsnæði á viðráðanlegu verði sem næst 30% með sérstakri áherslu á almenna íbúðakerfið.

Fyrirhugaðar breytingar á endurgreiðslu virðisaukaskatts á vinnu á byggingastað kemur til með að hafa áhrif á leiguverð til hækkunar og gæti hægt á íbúðauppbbyggingu í almenna íbúðakerfinu. Undanskilja þarf félög í almenna íbúðakerfinu sem og félög sem byggja íbúðir á viðráðanlegu verði.

Aðkoma lífeyrissjóða að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

Breyta þarf lögum og reglugerðum til að auðvelda lífeyrissjóðum aðkomu að húsnæðisuppbyggingu. Núverandi heimildir takmarka eignaraðild hvers lífeyrissjóðs að íbúðaverkefnum við 20%. Nú þegar fer fram samtal á milli lífeyrissjóða um hvort og með hvaða hætti þeir gætu komið að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Fjárfestingaheimildir lífeyrissjóða í ákveðnum eignaflokkum takmarka möguleika lífeyrissjóða til að taka þátt íbúðaruppbyggingu. Breyta þarf þessum skorðum þannig að ekki þurfi fimm lífeyrissjóði til að koma að hverju verkefni. Þess má geta að einn stærsti lífeyrissjóður Danmerkur er með 10% eignasafns síns í íbúðarhúsnæði

¹ <https://www.asi.is/media/318256/58-husnaedismal-aherslur-asi-2023-2024.pdf>

² https://www.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-surveys-iceland_19990308



og svissneskir lífeyrissjóðir með um 20% hlutdeild í leiguhúsnæði.

Aðgerðaráætlun

Í drögum að stefnu í húsnæðismálum sem hér eru til umsagnar eru settar fram 44 tillögur að aðgerðum til úrbóta í húsnæðismálum. Eins og áður segir tekur ASÍ undir flestar þær tillögur sem koma fram í drögum að hvítbók. Sambandið vill að horft verði sérstaklega til nokkurra atriða.

Í aðgerðaráætlun til fimm ára er fjallað um í aðgerð 1.7 og 4.5, að sett verði regluverk um gististarfsemi í fjölbýlishúsum. ASÍ tekur undir að hraða þurfi að settar verði skorður við skammtímaleigu eins og þær eru settar fram.

ASÍ tekur undir aðgerð 3.2. „Húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði" Að mati ASÍ er þörf á að auka stofnframlög/stofnlán til að fjölga leiguíbúðum. Þjarg íbúðafélag hefur frá árinu 2018 byggt yfir 1000 íbúðir. Mikil þekking og reynsla hefur byggt upp hjá félaginu á þessum stutta tíma og hafa allar íbúðir verið reistar innan tíma- og kostnaðaráætlana. Alþýðusamband Íslands telur að taka þurfi til skoðunar hvort nýta megi hlutdeildarlánakerfið í samvinnu við verkalyðshreyfinguna með það að markmiði að byggja upp félagslegar eignaríbúðir í ætt við verkamannabústaðakerfið. Þar er einkum horft til uppbyggingar hlutdeildarlánaíbúða í Noregi.

Í aðgerð 1.8 segir að „hlutdeildarlán stuðli að aukinni uppbyggingu íbúðarhúsnæðis“ ASÍ telur að horfa verði til grunnmarkmiða um hlutdeildarlán sem er að auðvelda íbúðarkaup fyrir fyrstu kaupendur. Það felur í sér að íbúðirnar þurfi að vera hagkvæmar í framleiðslu. ASÍ tekur ekki undir að það eigi að vera markmið í sjálfu sér að verktakar, framleiði íbúðir sem rúmast innan hlutdeildarlánakerfisins, heldur að framleiða hratt hagkvæmar íbúðir án þess að slá af gæðakröfum.

Í aðgerð 2.11 er fjallað um tímabundna aðsetursskráningu í húsnæði og eftirlit með brunavörnum. ASÍ tekur undir markmið sem koma þar fram. Búseta í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu hefur í tvígang verið kortlögð. Tæplega 2000 einstaklingar búa í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Nauðsynlegt að heimila tímabundna aðsetursskráningu í atvinnuhúsnæði. Ávallt skal tryggja öryggi fólks og þörf er á að herða reglur um öryggismál vegna búsetu í atvinnuhúsnæði. Tíðir brunar í húsnæði sem ekki er ætlað sem íbúðir bera þess glögg vitni.

Alþýðusambandið reiðir sig á að tillögur verði útfærðar sem fyrst og að hugað verði að málaflokknum í húsnæðisstefnu með aðgerðaráætlun.

f.h. Alþýðusambands Íslands
Bjarni Þór Sigurðsson
sérfræðingur í húsnæðismálum

Róbert Farestveit
hagfræðingur ASÍ