



## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Félagsmálaráðuneytið  
b.t. skrifstofu húsnæðis- og lífeyrismála  
Skógarhlíð 6  
105 Reykjavík

Reykjavík 21. október 2020

2010031SA TP  
Málalykill: 02.20

### Efni: Reglugerð um hlutdeildarlán

Félagsmálaráðuneytið hefur kynnt drög að reglugerð um hlutdeildarlán í í samráðsgátt stjórnvalda (mál nr. S- 210/2020). Umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga um drögin fer hér á eftir, en frestur til þess að skila umsögninni var framlengdur um einn dag.

### Almennt um málið

Sambandið styður hlutdeildarlán sem eitt af mikilvægum úrræðum við framkvæmd á opinberri húsnæðisstefnu. Um er að ræða nýtt fyrirkomulag á opinberum húsnæðisstuðningi sem meta þarf reynsluna af. Löggin mæla fyrir um endurskoðun fyrir 1. júlí 2023. Að mati sambandsins er fyllsta ástæða til þess að huga fyrr að endurskoðun og að reynslan verði metin þegar fyrir liggja úthlutanir á hlutdeildarlánnum sem ná til eins almanaksárs. Þannig verði gengið til endurskoðunar í lok árs 2021 miðað við þá áætlun að fyrsta úthlutun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) fari fram eigi síðar en 20. desember 2020.

Hlutdeildarlán eru nýtt úrræði í húsnæðismálum og fyrir liggur að reynslan af fyrirkomulagi þeirra mun fyrst og fremst snúa að því hvernig til hafi tekist að finna jafnvægi á milli tveggja sjónarmiða:

Annars vegar þess heildarmarkmiðs sem fram kemur í 1. gr. reglugerðardraganna þ.e. að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þá sem þurfa. Eins og sambandið benti á í umsögn sinni til velferðarnefndar þingsins eiga opinberar stuðningsaðgerðir ævinlega að beinast að þeim hópum í samfélaginu sem eru í mestri þörf fyrir aðstoð. Af þeirri forsendu og almennum jafnræðisreglum leiðir að allir þeir eigi tilkall til opinbers húsnæðisstuðnings sem á slíku þurfa að halda skv. mati.

Hins vegar að setja skýran og fastan ramma um ráðstöfun á þeim opinberu fjármunum sem ríkið áformar að veita til þessa verkefnis. Í framkvæmd leiðir af þessum ramma að skorður eru settar við aðgengi að úrræðum með tilteknum forgangsreglum gagnvart þeim hópi sem metinn er í þörf fyrir opinberan húsnæðisstuðning.

Margt bendir til þess að síðarnefnda sjónarmiðið hafi fengið of mikið vægi þegar lagaákvæði um hlutdeildarlán voru samþykkt á Alþingi þann 3. september sl. Þá urðu í meðförum þingsins ýmsar breytingar á hinu áformaða fyrirkomulagi sem mögulega muni hafa þær afleiðingar að framkvæmd skv. reglugerð sé of niðurnjörvuð í lögnum. Sambandið telur líklegt að reynslan muni sýna að

fyrirkomulagið þurfi að vera sveigjanlegra til þess að það markmið náist sem að er stefnt, þ.e. að brúa eiginfjárhlutfall við íbúðarkaup fyrir þá sem þess þurfa.

### **Athugasemdir við einstök ákvæði**

#### Við 1. kafla:

Æskilegt er að reglugerðin hafi að geyma skilgreiningar á þeim hugtökum sem notuð eru við framkvæmdina. Hér er m.a. vísað til þeirra landfræðilegu atriða sem fram koma í reglugerðinni, þ.e. höfuðborgarsvæðis, vaxtarsvæða, landsbyggðar og fl. Að líkindum er gert ráð fyrir að leggja svæðaflokkun Byggðastofnunar til grundvallar, en rétt er að reglugerðin sé skýr um það atriði, enda verulegar afleiðingar bundnar við landfræðilega staðsetningu.

Þá þarf einnig að skilgreina hugtakið „byggingaraðili“ enda leggur reglugerðin þeim aðilum skyldur á herðar, sbr. 13. gr. í drögunum. Taka þarf afstöðu til þess hvort einstaklingur geti í einhverjum tilvikum verið byggingaraðili eða hvort um lögaðila þurfi ætíð að vera að ræða.

Með sama hætti þarf skilgreining á „ráðstöfunartekjum“ að koma skýrt fram í reglugerðinni, sbr. 5. tölul. 11. gr. í drögunum. Vakin er athygli á viðmiðum Evrópuréttar um verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað<sup>1</sup> sem og skilgreiningum sem byggja á því að ráðstöfunartekjur séu ákvarðaðar að teknu tilliti til skattgreiðslna.

#### Um 3. gr.:

Stjórnsýslulög veita almenna heimild til rafrænnar málsmeðferðar og því má einfalda yfirskrift þessarar greinar þannig að hún hljóði: Rafræn málsmeðferð.

#### Um 4. gr.:

Vert er að reglugerðin sé skýrari um það að hvaða marki gert sé ráð fyrir því að HMS afli gagna á grundvelli umboðs frá umsækjanda. Gögn um húsnæðisbætur og annan húsnæðisstuðning ættu umsækjendur ekki að þurfa að leggja fram skv. 7. gr. en þær upplýsingar skipta m.a. máli við mat á framfærslubyrði og hversu íþyngjandi húsnæðiskostnaður hefur verið með tilliti til kröfu um söfnun eigin fjár.

Þá er athugandi hvort ekki sé fullnægjandi (en um leið ódýrara) að umsækjandi veiti umboð til að afla gagna með rafrænni auðkenningu í stað rafrænnar undirskriftar. Hvort tveggja er tiltekið í lögum nr. 55/2019, um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti. Einnig ætti að vísa til sömu laga þegar hugtakið rafræn undirskrift er skilgreint.

#### Um 13. gr.:

Hér kemur fram í 3. mgr. að þess skuli gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði.

Í 21. tölul. 2. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010, kemur fram:

---

<sup>1</sup> The percentage of the population living in households where the total housing costs ('net' of housing allowances) represent more than 40 % of disposable income ('net' of housing allowances).

*Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.*

Ekki er fyllilega ljóst hvað átt er við með tilvísun til skipulagsskilmála en ætla verður þó að fyrst og fremst sé vísað til fjölda bílastæða. Aðrir skipulagsskilmálar, svo sem um hæðarlegu og götur geta vissulega haft áhrif á byggingarkostnað m.a. í gegnum jarðvegsvinnu, en slík atriði eru hins vegar bundin af umhverfisaðstæðum. Að teknu tilliti til þess og ennfremur út frá sjónarmiðum um félagslega blöndun, virðist eðlilegt að spurt sé hvort tilteknir skipulagsskilmálar hafi í för með sér hækkun á byggingarkostnaði „umfram það sem almennt gildir í viðkomandi hverfi“.

Verði niðurstaðan sú að reglugerð um hlutdeildarlán hafi að geyma tilvísun til skipulagsskilmála óskar sambandið óskar eftir fundi með ráðuneytinu til þess að fara yfir skilning á því ákvæði.

#### Um 14. gr.:

Hér er fjallað um hámarksverð og -stærðir íbúða. Sambandið er sammála því að skipta þessum atriðum upp eftir landsvæðum en bendir á að þetta ákvæði reglugerðarinnar þurfi að vera skýrt um þann skilning að lögbundið 20% úthlutunarviðmið gildi utan höfuðborgarsvæðisins, eins og það er skilgreint sbr. hér að framan og 9. gr. reglugerðardraganna.

Þar sem landsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins er skipt á milli vaxtarsvæða og landsbyggðar utan vaxtarsvæða er óheppilegt að lögin skuli tilgreina að „ár hvert úthluti stofnunin a.m.k. 20% hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni“. Álit meirihluta velferðarnefndar þingsins er hins vegar skýrt um þann skilning að 20% úthlutunarviðmið ár hvert gildi bæði fyrir vaxtarsvæði utan höfuðborgarsvæðis og landsbyggðar utan vaxtarsvæða.

Í almennri umræðu hefur verið vikið að því að hámarksverð séu ákvörðuð of lágt fyrir höfuðborgarsvæðið miðað við fermetratölu. Sambandið telur ýmislegt benda til þess að svo kunnir að vera og kallar eftir frekari rýni á það áður en reglugerðin er sett. Jafnframt er einboðið að hámarksverð á höfuðborgarsvæðinu verði meðal þeirra atriða sem skoðuð verði við endurskoðun á fyrirkomulaginu, sbr. hér að framan.

#### Um 16. gr.:

Sambandið tekur undir með Landssamtökunum Proskahjálpi að ástæða sé til þess að fara betur í gegnum það hvernig jafnræði er tryggt milli fatlaðra og ófatlaðra umsækjenda um hlutdeildarlán sbr. einnig viðmið í 14. gr.

#### Um 22. gr.:

Mikilvægt er að HMS hafi virkt og stöðugt eftirlit með byggingaraðilum á grundvelli samnings (sbr. VII. kafla draganna), enda fyrirsjáanlegt að það geti bitnað á umsækjanda um hlutdeildarlán ef forsendur breyta um hagkvæmni og þannig að áform gangi til baka.

Þá er aðhald af hálfu HMS einnig lykilatriði til þess að hamla því að hlutdeildarlán yti undir hækkun söliverðs íbúða.

Mikilvægt er að HMS veiti almenningi og fasteignasölum upplýsingar um það hvernig hagsmunir kaupenda eru tryggðir í samskiptum við byggingaraðila, m.a. varðandi innágreiðslur á kaupverð.

### **Samantekt**

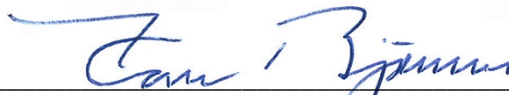
Sambandið styður hlutdeildarlán og hvetur til þess að reglugerð þar um verði sett sem fyrst, þannig að hefja megi úthlutanir. Á hitt er jafnframt bent að hlutdeildarlán eru nýtt úrræði sem rýna þarf og meta reynsluna af. Að mati sambandsins er fyllsta ástæða til þess að endurskoða fyrirkomulagið þegar fyrir liggja úthlutanir á hlutdeildarlánum sem ná til eins almanaksárs þ.e. í lok árs 2021.

Endurskoðun þarf hvort tveggja að ná til framkvæmdar skv. reglugerð sem og þeirra lagaákvæða sem samþykkt voru. Margt bendir til þess að byggja þurfi meiri sveigjanleika inn í lagarammann til þess að þau markmið náist sem að er stefnt.

Fulltrúar sambandsins eru eins og ávallt tilbúnir til að eiga fund með ráðuneytinu og HMS til að skýra nánar ábendingar sem fram koma í þessari umsögn.

Virðingarfyllst

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA



---

Karl Björnsson  
framkvæmdastjóri