

## Tillaga til þingsályktunar

um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára  
aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028.

Frá innviðaráðherra.

Alþingi ályktar að fram til ársins 2038 skuli unnið að húsnæðismálum í samræmi við eftirfarandi húsnæðisstefnu og að árin 2024–2028 verði unnið í samræmi við meðfylgjandi aðgerðaáætlun til að tryggja framgang markmiða stefnunnar, samanber lög um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna og byggðamála, nr. 30/2023.

Gert verði ráð fyrir framkvæmdinni við gerð fjárlaga hvers árs og í fimm ára fjármálaáætlun.

| Niðurbrot á ramma fjármálaáætlunar<br>2024–2028  | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | Samtals<br>2024–2028 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| Húsnæðis- og mannvirkjastofnun                   | 3.923  | 3.876  | 3.835  | 3.794  | 3.757  | 19.187               |
| Húsnæðisbætur                                    | 9.053  | 9.053  | 9.053  | 9.053  | 9.053  | 45.266               |
| Stofnframlög vegna félagslegra<br>leiguíbúða     | 7.436  | 3.736  | 3.736  | 3.736  | 3.736  | 22.382               |
| Samtals húsnæðismál                              | 20.413 | 16.666 | 16.625 | 16.584 | 16.547 | 86.835               |
| Lánsfjárheimild vegna hlutdeildarlána            | 3.000  |        |        |        |        |                      |
| Lánsfjárheimild vegna annarra lána               |        |        |        |        |        |                      |
| Húsnæðissjóðs                                    | 17.000 |        |        |        |        |                      |
| Samtals lánsfjárheimildir vegna<br>Húsnæðissjóðs | 20.000 |        |        |        |        |                      |

Miðað við verðlag í fjárlögum fyrir árið 2024. Fjárhæðir í millj. kr.

Lán Húsnæðissjóðs miðast við heimildir sem Alþingi veitir fjármála- og efnahagsráðherra í 5. gr. fjárlaga. Lánsheimilda er aflað í fjárlögum hvers árs og standa þær utan ramma fjármálaáætlunar. Undanfarin ár hefur lánsfjárheimild numið 20.000 millj. kr. á ári.

Húsnæðisstefna taki mið af og verði hluti af heildstæðri samþættri stefnu í húsnæðismálum, skipulagsmálum, samgöngumálum, byggðamálum og málefnum sveitarfélaga og taki mið af samþykktum stefnum stjórnvalda á öðrum málefnasviðum.

## **I. SAMEIGINLEG FRAMTÍÐARSÝN OG MEGINMARKMIÐ STEFNA INNVIÐA-RÁÐUNEYTISINS**

Ísland verði í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmæta-sköpun og framsækna þjónustu. Tenging byggða og Íslands við umheiminn verði í jafnvægi við umhverfið.

Meginmarkmið stefna innviðaráðuneytisins á sviði húsnæðismála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga verði:

1. Innviðir mæti þörfum samfélagsins.
2. Byggðir og sveitarfélög um land allt verði sjálfbær.

## **II. FRAMTÍÐARSÝN HÚSNÆÐISSTEFNU**

Stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum sé tryggt öruggt og gott húsnæði í blandaðri byggð og húsnæðiskostnaður þeirra sé viðráðanlegur.

## **III. LYKILVIÐFANGSEFNI HÚSNÆÐISSTEFNU**

Til að takast á við áskoranir á sviði húsnæðismála verði unnið að eftirfarandi átta lykilviðfangsefnum:

1. Stöðugleika á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf.
2. Skilvirkri stjórnsýslu á sviði húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmála.
3. Greinargóðum upplýsingum um húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál byggðum á áreiðanlegum tæknilegum innviðum.
4. Húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum með félagslegum jöfnuði og blöndun byggðar.
5. Sérhæfðum lausnum til að mæta áskorunum á landsbyggðinni.
6. Markvissum húsnæðisstuðningi sem sé afmarkaður við þá sem standi höllum fæti á húsnæðismarkaði.
7. Bættri réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda og bættum rauntímaupplýsingum um leigumarkaðinn.
8. Sjálfbærri þróun, gæðum og rekjanleika í mannvirkjagerð.

Áherslur og aðgerðir húsnæðisstefnu miði að því að takast á við þessi viðfangsefni og stuðli þannig að framförum í húsnæðismálum á Íslandi og að markmiðum húsnæðisstefnu verði náð.

## **IV. MARKMIÐ, ÁHERSLUR OG MÆLIKVARÐAR HÚSNÆÐISSTEFNU**

Markmið stjórnvalda í húsnæðismálum verði eftirfarandi:

1. Jafnvægi verði á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.
2. Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið.
3. 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.
4. Framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflug vinnusóknarsvæði um allt land.

## 1. Markmið um jafnvægi á húsnæðismarkaði.

Jafnvægi verði á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.

*Áherslur til að ná þessu markmiði:*

- Ríki og sveitarfélög hafi sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum og vinni saman að íbúðauppbyggingu.
- Áreiðanlegar upplýsingar um framboð og eftirspurn eftir íbúðum liggi fyrir með bættri mannfjöldaspá og skilvirkri skráningu á stöðu og framvindu byggingarframkvæmda sem næst rauntíma.
- Framboð byggingarhæfra lóða mæti þörf tímanlega.
- Lífeyrissjóðum verði gert kleift að koma að uppbyggingu leiguíbúða með fjármögnun og aðkomu að eignarhaldi húsnæðisfélaga, svo sem leigufélaga, þróunarfélaga, húsnæðis-samvinnufélaga o.fl.
- Stuðlað verði að því að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði nýttar sem slíkar.
- Hið opinbera noti húsnæðistuðning sem hagstjórnartæki til að jafna út sveiflur í byggingariðnaði og um leið sveiflur í hagkerfinu til þess að stuðla að stöðugri verðþróun.
- Skilvirkni verði í mannvirkjagerð með bættem rekstrarskilyrðum byggingaraðila, m.a. hvað varðar fjármögnun íbúðauppbyggingar.
- Íbúðauppbygging verði vistvæn.
- Málaflokkar húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga verði samhæfðir.

*Mælikvarðar sem stuðst verði við til að meta framgang markmiðsins:*

- Áætluð uppbygging næstu fimm ára samkvæmt húsnæðisáætlunum í samræmi við metna íbúðaþörf á landsvísu.
- Fjölgun íbúða í samræmi við áætlaða uppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum, á landsvísu og greint niður á landshluta.
- Þróun fasteignaverðs og leiguverðs, á landsvísu og greint niður á landshluta.

## 2. Markmið um skilvirkari stjórnsýslu og gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið.

Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið.

*Áherslur til að ná þessu markmiði:*

- Einn ferill verði um húsnæðisuppbyggingu með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum.
- Byggingareftirlit verði gert skilvirkara með bættem rekjanleika, aukinni áherslu á hönnunareftirlit og markvissara eftirliti á framkvæmda- og notkunartíma mannvirkja.
- Réttarvernd neytenda vegna byggingargalla verði bætt með skýrari ábyrgðarkeðju, lög-bundnum tryggingum og notkun sérhæfðra skoðunarstofa.
- Kolefnislosun frá íbúðarhúsnæði verði reiknuð út með samræmdum hætti og takmörkuð í samræmi við loftslagsmarkmið stjórnvalda.
- Orkunýting mannvirkja verði bætt á grundvelli samræmdra orkuútreikninga og orku-flokkun bygginga.
- Áhersla verði lögð á aukna endurnýtingu og endurnotkun byggingarvara og núverandi byggingarmassa sem og bætta nýtingu fermetra í nýbyggingum.

- g. Áhersla verði lögð á gæði, nýsköpun, rannsóknir og þróun, m.a. við hönnun, til þess að draga úr kolefnislosun.
- h. Grunnæði íbúðarhúsnæðis verði höfð að leiðarljósi í allri hönnun, til að mynda öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag og skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna.
- i. Hið byggða umhverfi tryggi aðgengi að grænum svæðum og göngu- og hjólastígum og byggist á samþættri stefnu sveitarfélaga um byggð og samgöngur.

*Mælikvarðar sem stuðst verði við til að meta framgang markmiðsins:*

- a. Kolefnislosun vegna mannvirkja.
- b. Orkunýting mannvirkja.
- c. Hlutfall byggingarleyfa með skráðar áfangaúttektir og stöðuskoðanir í mannvirkjaskrá.
- d. Hlutfall byggingarleyfa sem sótt er um stafrænt í gegnum nýtt viðmót mannvirkjaskrár.

### **3. Markmið um húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum.**

Landsmenn búi við húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum með því að sköpuð verði skilyrði með markvissum húsnæðisstuðningi til að allir hafi aðgengi að öruggu og góðu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.

*Áherslur til að ná þessu markmiði:*

- a. Sérstök áhersla verði lögð á að auka framboð á góðum og öruggum íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum.
- b. Húsnæðisstuðningur beinist fyrst og fremst að þeim sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði, þ.e. tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum, fyrstu kaupendum, heimilum með þunga framfærsluþyrði og þeim sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði.
- c. Húsnæðisstuðningur verði endurskoðaður og einfaldaður þannig að hann nái betur markmiðum sínum.
- d. Réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda samkvæmt húsaleigulögum verði bætt.
- e. Unnið verði að áframhaldandi uppbyggingu og þróun almenna íbúðakerfisins og hlutdeildarlánakerfisins.
- f. Unnið verði að aukinni hlutdeild óhagnaðardrífna leigufélaga á leigumarkaðnum.
- g. Stuðlað verði að félagslegum jöfnuði með blöndun byggðar.
- h. Upplýsingar til að meta byrði húsnæðiskostnaðar og árangur húsnæðisstuðningskerfa liggi fyrir hjá viðeigandi stjórnvöldum.
- i. Málaflokkar húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga verði samhæfðir.

*Mælikvarðar sem stuðst verði við til að meta framgang markmiðsins:*

- a. Hlutfall leigjenda og íbúðareigjenda sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir tekju- fimmtingum.
- b. Hlutfall íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði (almennra íbúða og íbúða sem keyptar eru með hlutdeildarláni) af íbúðastofninum á landsvísu og greint niður á landshluta sem og eftir tegund húsnæðisstuðnings.

#### 4. Markmið um að framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði um land allt.

Framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflugu vinnusóknarsvæði um allt land.

*Áherslur til að ná þessu markmiði:*

- Áframhaldandi áhersla verði lögð á samstarfsvettvang um íbúðauppbyggingu á landsbyggðinni (*Tryggð byggð*).
- Áhersla verði á öflugan almennan leigumarkað til þess að laða sérhæft vinnuafli til Íslands.
- Sérstökum stuðningi verði beint til húsnæðisuppbyggingar á landsbyggðinni og rekstur leigufélaga, m.a. *Brákar* og *Brietar*, verði eflður til að styrkja samkeppnishæfni landsbyggðarinnar.
- Fjölbreyttar lausnir verði fyrir hendi til að mæta ólíkum áskorunum sveitarfélaga í húsnæðismálum.

*Mælikvarðar sem stuðst verði við til að meta framgang markmiðsins:*

- Fjölgun íbúða á köldum markaðssvæðum í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.
- Fjölgun íbúða á almennum leigumarkaði.

#### V. AÐGERÐAÁÆTLUN HÚSNÆÐISSTEFNU FYRIR ÁRIN 2024–2028

Unnið verði í samræmi við eftirfarandi fimm ára aðgerðaáætlun til að tryggja framgang markmiða húsnæðisstefnu. Fjármálaáætlun 2024–2028 liggja til grundvallar aðgerðaáætluninni auk lánsfjárheimilda Húsnæðissjóðs. Við árlega endurskoðun fjármálaáætlunar verði spá um uppbyggingu íbúða uppfærð með það að markmiði að tryggja stuðning stjórnvalda við allt að 1.400 íbúðir á ári í samræmi við markmið þar um og rammisamning ríkis og sveitarfélaga, sbr. aðgerð 1.2. Eins verði lánsfjárheimildar til Húsnæðissjóðs aflað í fjárlögum hvers árs svo hann geti rækt lögbundið hlutverk sitt um að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum um húsnæðismál.

#### 1. Jafnvægi verði á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.

*1.1. Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.*

*Markmið:* Greind verði þörf fyrir uppbyggingu í einstökum sveitarfélögum og nauðsynlegar aðgerðir til að sú uppbygging verði að veruleika.

*Framkvæmd:* Haldið verði áfram að þróa og innleiða stafrænar húsnæðisáætlanir með upplýsingum um þörf mismunandi hópa fyrir íbúðarhúsnæði innan hvers sveitarfélags. Til að tryggja uppbyggingu verði þar að finna yfirlit yfir lóðir og stöðu þeirra eftir því hvenær þær verði byggingarhæfar, hvort þær séu í skipulagsferli, um sé að ræða þróunarsvæði o.fl. Unnið verði að tengingu við skipulagsáætlanir til þess að ná enn betri yfirsýn yfir stöðu mála. Húsnæðisáætlanir byggist á samræmdum skilgreiningum hugtaka og sameiginlegri aðferðafræði til mats á íbúðaþörf einstakra félagshópa. Íbúðaþarfagreining og mannfjöldaspá verði nákvæmari til lengri tíma litið sem og upplýsingar um byggingu íbúða í rauntíma. Einnig verði haldið utan um fjölda íbúða í skipulagi sveitarfélaga.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og einstök sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna og byggðaáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 1.2. Samningar við sveitarfélög um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli ramma-samnings ríkis og sveitarfélaga.

*Markmið:* Uppbygging íbúða í samræmi við þörf um allt land verði tryggð. Stuðlað verði að fjölgun íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem njóti opinbers húsnæðisstuðnings.

*Framkvæmd:* Lokið verði við samninga ríkisins við einstök sveitarfélög á grundvelli rammamarkmiðs ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu árin 2023–2032. Ríkið leggi samkvæmt þeim samningum fram fjármuni í formi húsnæðisstuðnings til íbúðauppbyggingar. Sveitarfélög tryggi að nægar lóðir séu tiltækar til uppbyggingar á hverju ári og skapi nauðsynleg skilyrði til að uppbygging raungerist.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og einstök sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna og byggðaáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 1.3. Samráðsveitvangur stjórnvalda um íbúðapörf vegna stóráukins íbúafjölda á Íslandi.

*Markmið:* Framboð íbúða mæti fyrirjáanlegri aukningu á íbúðapörf vegna stóráukins íbúafjölda á Íslandi.

*Framkvæmd:* Komið verði á samráðsveitvangi stjórnvalda sem vinni sviðsmyndagreiningar um íbúðapörf út frá þróun mannfjölda til næstu fimm og tíu ára, m.a. með hliðsjón af hraðri fjölgun innflytjenda sem hingað komi til að starfa við ferðaþjónustu og aðrar atvinnugreinar, flóttafólks og annarra sem hingað flytja.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið og forsætisráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, menningar- og viðskiptaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands, Vinnuálagstofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir, Skipulagsstofnun, Byggðastofnun, Samtök iðnaðarins og heildarsamtök á vinnumarkaði.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Stefna um málefni innflytjenda og flóttafólks, ferðamálastefna, byggðaáætlun, landsskipulagsstefna og borgarstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 1.4. Fjölgun íbúða með minna vistspori með kortlagningu á húsnæði sem mætti endurnýta til búsetu.

*Markmið:* Íbúðum sem nýttar eru til búsetu verði fjölgað og vistspor minnkað með endurnýtingu bygginga sem þegar hafa risið en ætlaðar hafa verið til annarrar starfsemi.

*Framkvæmd:* Leitað verði leiða til að nýta atvinnuhúsnæði sem ekki hentar lengur sem slíkt en er nálægt innviðum íbúðabyggingar, svo sem skólum, og komi að öðru leyti til greina að nýta til búsetu, m.a. með hliðsjón af áformum viðkomandi sveitarfélags. Greindar verði

nauðsynlegar breytingar á skipulagi og löggjöf til þess að slík umbreyting geti átt sér stað. Leyfisveitingar vegna breyttrar notkunar til búsetu verði auðveldaðar í þessu skyni. Samhliða verði horft til þess að stuðla að umbreytingu húsnæðis með hagrænum hvötum. Utanumhald með aðgerðinni verði í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og einstök sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Fjármála- og efnahagsráðuneytið, Samband íslenskra sveitarfélaga, Skipulagsstofnun og Byggðastofnun.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna og loftslagsstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 1.5. Hærri fasteignagjöld á íbúðir sem ekki eru nýttar til búsetu.

*Markmið:* Stuðlað verði að því að íbúðir í þéttbýli sem ekki eru nýttar til búsetu verði nýttar sem slíkar.

*Framkvæmd:* Horft sé til þess að breyting verði á álagningarreglum þannig að sveitarfélög fái heimild til að flokka íbúðir sem ekki eru nýttar til búsetu sem húsnæði sem fellur undir c-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, þannig að þær beri hærri fasteignagjöld. Heimildin nái þó ekki til íbúða fólks sem býr annars staðar vegna heilbrigðisþjónustu sem það þarf að sækja. Mat verði lagt á fjölda íbúða sem nýttar eru til annars en búsetu, svo sem orlofsíbúðir og íbúðir sem nýttar eru undir gististarfsemi og annað heimili, og metin áhrif breyttrar álagningar fasteignagjalda á slíkar íbúðir. Jafnframt verði skoðað að leggja á fasteignagjöld samhliða veitingu uppbyggingarheimildar til þess að koma í veg fyrir frestun uppbyggingar.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Loftslagsstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 1.6. Land í eigu ríkisins verði nýtt til að hraða uppbyggingu íbúða.

*Markmið:* Hvatt verði til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á óbrotnu landi til að flýta fyrir hagkvæmri uppbyggingu og auknu framboði til að mæta þörf.

*Framkvæmd:* Land í eigu ríkis verði nýtt undir fjölbreytta íbúðabyggð til að flýta fyrir hagkvæmri uppbyggingu og auknu framboði íbúða í samræmi við þörf samkvæmt fyrirbyggjandi greiningum hverju sinni. Haldin verði útboð reglubundið í samræmi við forsendur skipulags um aukna íbúðabyggð þar sem boðnar verði út lóðir fyrir mismunandi verkefni til þess að tryggja sem breiðasta þátttöku verktaka og að stuðla að minni sveiflum í uppbyggingu. Skýrar kvaðir verði um að uppbygging hefjist strax til að koma í veg fyrir tafir vegna m.a. endursölu lóða/byggingarheimilda. Hafð verði samtal við sveitarfélögin um hliðstæða aðkomu þeirra til að hraða íbúðauppbyggingu.

*Abyrgðarráðuneyti:* Fjármála- og efnahagsráðuneytið og innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Skipulagsstofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Samband íslenskra sveitarfélaga, einstök sveitarfélög og Samtök iðnaðarins

*Tímabil:* 2024–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landskipulagsstefna, loftslagsstefna, samgönguáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 1.7. Skýrt regluverk um gististarfsemi í fjölbýlishúsum.

*Markmið:* Íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar.

*Framkvæmd:* Lagt verði fram frumvarp til laga á Alþingi þar sem sett verði skýrara regluverk um gististarfsemi í fjöleignarhúsum með tilliti til þess að hvaða marki aðrir eigendur þurfi að veita samþykki fyrir slíkri starfsemi. Horft verði til þess að mismunandi reglur gildi um áskilið samþykki eftir annars vegar umfangi gististarfseminnar (heimagisting eða rekstrarleyfisskyld gististarfsemi) og hins vegar eðlis fjöleignarhússins (íbúðarhúsnæði eingöngu, blandað húsnæði eða eingöngu atvinnuhúsnæði).

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Menningar- og viðskiptaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og Húseigendafélagið.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Ferðamálastefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 1.8. Tímabundnar uppbyggingarheimildir til að tryggja að uppbyggingaráform gangi eftir.

*Markmið:* Sveitarfélög hafi nauðsynlegar heimildir til að þrýsta á um uppbyggingu íbúða í samræmi við uppbyggingarheimildir í deiliskipulagi.

*Framkvæmd:* Lagt verði fram frumvarp til laga á Alþingi um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010, sem veiti sveitarfélögum heimild til að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykkt deiliskipulags í því skyni að þeim verði kleift að endurskoða deiliskipulag þar sem framkvæmdarleysi kemur í veg fyrir að uppbyggingaráform sveitarfélagsins gangi eftir.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Samband íslenskra sveitarfélaga, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Skipulagsstofnun.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 1.9. Greining og útgáfa upplýsinga á sviði húsnæðismála verði eflað með sterkum tæknilegum grunninnviðum.

*Markmið:* Skilvirkni fasteigna- og byggingarmarkaðar verði aukin með greiðum aðgangi að greiningum og rauntímaupplýsingum um húsnæðismál á grundvelli öflugra tæknilegra grunninnviða.

*Framkvæmd:* Húsnæðisgrunnur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði styrktur og aðgangur að gögnum úr honum opinn fyrir almenning og hagaðila. Könnun verði gerð meðal hagaðila og almennings um þörf fyrir upplýsingar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun útbúi

útgáfuáætlun um miðlun upplýsinga á sviði húsnæðismála sem verði ávallt aðgengileg á vef stofnunarinnar. Tæknilegir grunninnviðir verði styrktir í þessu skyni, m.a. með þróun á fasteignaskráningarkerfi svo hægt verði að aðskilja ólíkar aðgerðir (skráningu mannvirkja, fasteigna, réttindaskráningu, gerð fasteigna- og brunabótamats) og gera þær óháðar hver annari.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands, Stafrænt Ísland, Skipulagsstofnun, einstök sveitarfélög, Samband íslenskra sveitarfélaga, Samtök iðnaðarins, heildarsamtök á vinnumarkaði, lánveitendur, byggingaraðilar og húsnæðisfélög.

*Tímabil:* 2024–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Stefna um stafræna þjónustu hins opinbera.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

## **2. Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið.**

### *2.1. Einn ferill húsnæðisuppbyggingar.*

*Markmið:* Stjórnvöld þjónusti fagaðila og framkvæmdaraðila með samræmdum og skilvirkum hætti á sviði skipulags- og byggingarmála við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

*Framkvæmd:* Lögbundnir ferlar og verklag í skipulags- og byggingarmálum er varða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði endurskilgreindir og samþættir sem liður í samþættingu landsskipulagsstefnu og húsnæðisstefnu. Annars vegar verði samþættir ferlar við gerð deiliskipulags og byggingarleyfis og hins vegar ferlar við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana. Ráðist verði í fræðsluáttak og gefnar út leiðbeiningar til sveitarfélaga með áherslu á einföldun ferla og aukna skilvirkni við skipulag og mannvirkjagerð.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Skipulagsstofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög, hönnuðir og aðrir sem koma að mannvirkjagerð.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### *2.2. Eitt viðmót fyrir umsókn um byggingarleyfi í mannvirkjaskrá.*

*Markmið:* Að samræma umsóknir og afgreiðslu byggingarleyfa, einfalda og flýta skráningu mannvirkja og auka gæði rauntímaupplýsinga um mannvirkjagerð.

*Framkvæmd:* Í mannvirkjaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði þróað og innleitt eitt miðlægt viðmót þar sem umsóknum um byggingarleyfi verði skilað til sveitarfélaga ásamt stafrænum hönnunargögnum (BIM) með rafrænum undirritunum hönnuða. Fyrir hvert leyfi eða mannvirki verði horft til þess að kerfið afli með sjálfvirkum hætti ýmissa gagna, svo sem frá opinberum aðilum og tryggingafélögum, t.d. um tryggingar og starfsréttindi. Hönnuðir annist skráningu og viðhald gagna um mannvirki en sveitarfélög og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun rýni þau og staðfesti. Betri yfirsýn fáiist þannig um samskipti og stöðu mála. Um leið verði opinberir ferlar við skráningu/skilgreiningu fasteigna styttr.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og Stafrænt Ísland.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög, hönnuðir og aðrir sem koma að mannvirkjagerð.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* : 11, 9, 16, 17 og 13.

### 2.3. Endurskoðun á byggingarreglugerð.

*Markmið:* Að auka gæði, sjálfbærni og nýsköpun, bæta starfsumhverfi byggingariðnaðarins og tryggja betur réttarvernd neytenda.

*Framkvæmd:* Stýrihópur vinni að heildarendurskoðun á byggingarreglugerð, m.a. með hliðsjón af tillögum OECD til úrbóta á lögum og reglum í byggingariðnaði, þ.m.t. að auka sjálfbærni og stuðla að stafrænni þróun í mannvirkjagerð. Bætt orkunýting og grunn-gæði íbúðarhúsnæðis verði höfð að leiðarljósi í allri hönnun, til að mynda öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi og gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmispörf daglegra athafna.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samtök iðnaðarins og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Aðgerðaáætlun í málefnum hönnunar og arkitektúrs fyrir árin 2023–2026.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 2.4. Aukin réttarvernd neytenda vegna byggingargalla.

*Markmið:* Réttarvernd neytenda verði aukin með skilvirkara byggingareftirliti þar sem sérstök áhersla verði lögð á hönnunareftirlit og markvisst eftirlit á framkvæmda- og notkunartíma mannvirkja.

*Framkvæmd:* Í tengslum við endurskoðun á byggingarreglugerð verði eftirlit með hönnun mannvirkja gert skilvirkara, m.a. með nýtingu stafrænna lausna, og stuðlað að betri réttarvernd neytenda með skýrari ábyrgðarkeðju og lögbundnum tryggingum. Jafnframt verði endurskoðað eftirlit sem fer fram vegna framkvæmda við byggingu mannvirkja, með það að markmiði að auka eftirlit með byggingafræðilegum þáttum sem hafa bein áhrif á gæði mannvirkis. Skoðað verði hvort hægt sé að ná þessu markmiði með aðkomu óháðra og sérhæfðra skoðunarstofa. Þá verði endurskoðað eftirlit með breytingum og notkun á þegar byggðum mannvirkjum. Hafðar verði til hliðsjónar þær leiðir sem farnar hafa verið annars staðar á Norðurlöndum varðandi eftirlit í mannvirkjagerð.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samtök iðnaðarins og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög, tryggingafélög og fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Aðgerðaáætlun í málefnum hönnunar og arkitektúrs fyrir árin 2023–2026.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

*2.5. Kolefnislosun bygginga verði reiknuð út, upplýsingunum skilað inn og kolefnislosun takmörkuð.*

*Markmið:* Lífsferilsgreiningar bygginga verði nýttar til að reikna út kolefnislosun frá þeim og draga úr henni.

*Framkvæmd:* Í framhaldi af útgáfu samræmdrar aðferðafræði við gerð lífsferilsgreininga fyrir íslenskar byggingar verði gert skylt að reikna út kolefnislosun bygginga með gerð svokallaðra lífsferilsgreininga (LCA). Lagt verði til grundvallar að skila þurfi inn lífsferilsgreiningu byggingar bæði þegar sótt er um byggingarleyfi (samkvæmt grófhönnun) og þegar óskað er eftir öryggis- og lokaúttekt (þegar bygging er komin að lokum framkvæmdastigs). Þegar fram líður verði kolefnislosun mannvirkja takmörkuð þannig að sett verði þak á kolefnislosun á hvern fermetra, í takti við samræmingu á norrænni mannvirkjalöggjöf. Hafðar verði til hliðsjónar þær leiðir sem farnar hafa verið annars staðar á Norðurlöndum til að minnka losun frá mannvirkjagerð.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnaðis- og mannvirkjastofnun, Samtök iðnaðarins og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans og Grænni byggð.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Loftslagsstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

*2.6. Uppbygging og útfærsla íbúðabyggðar hafi lífsgæði íbúa að leiðarljósi og styðji við vistvænan lífsstíl.*

*Markmið:* Útfærsla uppbyggingar íbúðabyggðar stuðli að lífsgæðum íbúa þar sem gæði íbúða og nærumhverfis verði tryggð öllum óháð efnahag. Enn fremur styðji uppbygging við grænan lífsstíl íbúa og félagslegan jöfnuð.

*Framkvæmd:* Öll uppbygging íbúðabyggðar stuðli að loftslagsvænni landnotkun þar sem tryggð verði samþætting vistvænnar mannvirkjagerðar og vistvænnar skipulagsgerðar. Møguleikar til græns lífsstíls íbúa verði eflir með aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum, aðgengi að grænum svæðum og útivist, orkusparnaði, flokkun úrgangs og sjálfbærri notkun auðlinda og innviða. Einnig má nefna aðgerðir til að takast á við afleiðingar loftslagsbreytinga með aðlögun, svo sem með grænum innviðum og útfærslu byggðar með tilliti til hækunar sjávarborðs.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnaðis- og mannvirkjastofnun, Skipulagsstofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

*Tímabil:* 2024–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna, byggðaáætlun, loftslagsstefna, samgönguáætlun og borgarstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

2.7. *Íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar og styðji við hugmyndafræði Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar.*

*Markmið:* Íbúðir sem byggðar eru fyrir tilstuðlan opinbers húsnæðisstuðnings verði vistvænar, til þess fallnar að draga úr kolefnislosun og stuðli að félagslegum jöfnuði og félagslegri blöndun.

*Framkvæmd:* Útfærðar verði kröfur um vistvæna mannvirkjagerð þegar kemur að húsnæðisuppbyggingu á vegum hins opinbera. Ríkið hafi forgöngu í vistvænni íbúðauppbyggingu og tryggi nauðsynlegan viðbótarstuðning ef með þarf til að mæta auknum kostnaði á framkvæmdatíma. Samhliða þessu verði unnið að útfærslu á hugmyndafræði *Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar* (e. *Nordic Carbon Neutral Bauhaus*) á norrænum samstarfsvettvangi ráðherra húsnæðis- og byggingarmála. Með arkitektúr, hönnun og listum verði þannig fundnar leiðir til að byggja og búa á kolefnislausan hátt þannig að nýtt íbúðarhúsnæði og skipulag íbúðabyggðar verði allt í senn sjálfbært, gæðamikið og fagurt og stuðli að félagslegum jöfnuði og félagslegri blöndun. Sú hugmyndafræði verði innleidd við frekari útfærslu á opinberum húsnæðisstuðningi.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og einstök sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Grænni byggð og fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

*Tímabil:* 2024–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna, byggðaáætlun, loftslagsstefna, samgönguáætlun og borgarstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

2.8. *Betri innleiðing regluverks með eflingu þekkingarnets innan mannvirkjageirans.*

*Markmið:* Gæði í mannvirkjagerð verði bætt.

*Framkvæmd:* Gæði í mannvirkjagerð verði bætt með aukinni fræðslu um byggingarregluverkið og þátttöku hagaðila innan mannvirkjageirans í gerð tæknilegra leiðbeininga. Fræðsluáætlanir í mannvirkjagerð verði unnar og innleiddar í samstarfi við menntastofnanir á mismunandi skólastigum og í takti við þarfir og stöðu mismunandi fagaðila. Breytt vinnulag verði tekið upp við útgáfu svokallaðra RB-blaða og leiðbeininga við byggingarreglugerð sem geri ráð fyrir aukinni aðkomu viðeigandi sérfræðinga í mannvirkjageiranum.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Menntastofnanir, fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Aðgerðaáætlun í málefnum hönnunar og arkitektúrs fyrir árin 2023–2026.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

2.9. *Mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar.*

*Markmið:* Öflugt og skilvirkt rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar, með þverfaglegu og breiðu samstarfi sem byggist á miðlægum grunni.

*Framkvæmd:* Komið verði til framkvæmda þeim aðgerðum sem skilgreindar eru í *Vegvísi að mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar* í því skyni að styrkja rannsóknar. Þannig verði í fyrsta lagi yfirsýn náð yfir helstu byggingargalla í íslenskum byggingum og þeir greindir ásamt orsökum þeirra, umfangi og fjárhagslegu tjóni fyrir samfélagið allt. Farið verði í markvisst forvarnarstarf samhliða þeirri vinnu og í framhaldi af henni. Í öðru lagi verði mótaður miðlægur vettvangur til miðlunar á rannsóknarniðurstöðum. Í þriðja lagi verði fjármögnun Asks – mannvirkjarannsóknarsjóðs tryggð til lengri tíma og þar með stuðlað að nýsköpun og samfelldum grunnrannsóknum í mannvirkjagerð. Um leið verði Askur – mannvirkjarannsóknarsjóður nýttur sem fjárhagslegur hvati fyrir vistvænni mannvirkjagerð, í samræmi við tillögur starfshóps um skatta og skattaívilnanir á sviði umhverfismála. Með tryggu fjármagni verði unnt að mæta umfangsmiklum samfélagslegum áskorunum sem tengjast mannvirkjagerð, á borð við raka- og mygluskemmdir, byggingargalla, minni losun, aukna endurnýtingu byggingarefna, styttri byggingartíma, meiri hagkvæmni o.fl.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Háskóla-, iðnaðar- og nýsköpunarráðuneytið, menningar- og viðskiptaráðuneytið, Samtök iðnaðarins, Tæknisetur, Háskóli Íslands, Háskólinn í Reykjavík, tækniskólar, Miðstöð hönnunar og arkitektúrs o.fl.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Aðgerðaáætlun í málefnum hönnunar og arkitektúrs fyrir árin 2023–2026.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 2.10. Gerð stafrænna brunavarnaáætlana.

*Markmið:* Aukin yfirsýn yfir þörf fyrir viðbúnað vegna brunavarna og bætt viðbrögð einstakra sveitarfélaga við eldsvoðum.

*Framkvæmd:* Þróað verði og innleitt miðlægt kerfi til að halda utan um brunavarnaáætlanir sveitarfélaga sem byggt verði á reynslu af gerð stafrænna húsnæðisáætlana. Slökkvilið og sveitarfélög verði aðstoðuð við að útfæra brunavarnaáætlanir og því fylgt eftir að viðbragðsgeta sé viðunandi.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og slökkvilið um allt land.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög og Stafrænt Ísland.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Byggðaáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 2.11. Tímabundin aðseturskráning í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði og eftirlit með brunavörnum.

*Markmið:* Stuðlað sé að því að fyrir liggi á hverjum tíma réttar upplýsingar um búsetu í öllu húsnæði sem nýtt er til íbúðar og jafnframt að tryggja slökkviliði fullnægjandi heimildir til eftirlits og viðbragða til að tryggja öryggi í slíku húsnæði.

*Framkvæmd:* Lagt verði fram á Alþingi frumvarp til laga til að tryggja nauðsynlegar lagaheimildir til að takmarka fjölda lögheimilisskráninga í íbúð og heimila tímabundna aðseturskráningu í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði. Jafnframt verði tryggðar fullnægjandi lagaheimildir til aðgangs að húsnæði og beitingu viðurlaga ef um brot er að ræða.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Þjóðskrá Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, slökkvilið um allt land.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

## 2.12. Öryggisúttekt á íbúðarhúsnæði.

*Markmið:* Tryggt verði að íbúðarhúsnæði sé ekki tekið í notkun án þess að fram hafi farið öryggisúttekt fyrir eða samhliða lokaúttekt.

*Framkvæmd:* Gerðar verði breytingar á byggingarlöggjöf til að tryggja eftirfylgni með ákvæðum laga um að íbúðarhúsnæði sé ekki tekið í notkun án þess að öryggisúttekt liggi fyrir.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Einstök sveitarfélög og byggingarstjórar.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

## 2.13. Algild hönnun og aðgengi fyrir öll.

*Markmið:* Aukin verði vitund um þarfir fatlaðs fólks og eldra fólks í manngerðu rými og þróaðar hugvitsamlegar lausnir sem bæti aðgengi og auki lífsgæði.

*Framkvæmd:* Við endurskoðun byggingarreglugerðar verði horft til þess að auka vitund um þarfir fatlaðs fólks og eldra fólks í manngerðu rými og þróa hugvitsamlegar lausnir sem bæti aðgengi og auki lífsgæði. Endurskoðuð verði forskriftarákvæði byggingarreglugerðar sem geta takmarkað nýsköpun í hönnun og aðgengi hönnuða að leiðbeiningum bætt. Safnað verði og miðlað þekkingu til að tryggja að öll, hvort sem það eru fagaðilar, almenningur, eigendur eða notendur, hafi aðgang að upplýsingum og fræðslu um málefni tengd mismunandi þörfum fólks og heildstæðum leiðbeiningum um hvernig hægt sé að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir öll í manngerðu umhverfi.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* ÖBÍ – réttindasamtök, Samband íslenskra sveitarfélaga, Samtök iðnaðarins, Arkitektafélag Íslands, Félag íslenskra landslagsarkitekta, Félag húsgagna- og innanhússarkitekta og Byggingafræðingafélag Íslands.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Aðgerðaáætlun í málefnum hönnunar og arkitektúrs fyrir árin 2023–2026.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

## 2.14. Mannvirkjastefna.

*Markmið:* Unnin verði heildstæð stefnumótun á sviði mannvirkjamála með það að leiðarljósi að auka gæði, öryggi, nýsköpun og sjálfbærni, ásamt því að tryggja betur réttarvernd neytenda og bæta starfsumhverfi byggingariðnaðarins.

*Framkvæmd:* Heildstæð mannvirkjastefna verði unnin í samræmi við skilgreint stefnumótunarferli Stjórnarráðsins, svokallaðan sporbaug stefnumótunar, á grundvelli þeirrar vinnu

sem hefur farið fram á þessu sviði á vettvangi starfshópa á undanförunum árum, m.a. um endurskoðun byggingarreglugerðar, aukna samræmingu byggingarreglugerða Norðurlandanna og norrænu samstarfsverkefni *Norræn vistvæn mannvirkjagerð* (e. *Nordic Sustainable Construction*) og *Nýja norræna kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingin* (e. *Nordic Carbon Neutral Bauhaus*).

Unnin verði grænbók um mannvirkjamál á grundvelli nauðsynlegrar greiningarvinnu og samráðs við hagaðila þar sem fram komi stöðumat í málaflokknum. Í framhaldinu verði sett fram hvítbók um mannvirkjamál með drög að stefnu í málaflokknum til fimmtán ára og aðgerðaáætlun til fimm í málaflokknum. Að opnu samráði loknu verði lögð fram á Alþingi tillaga til þingsályktunar um mannvirkjastefnu til fimmtán ára ásamt aðgerðaáætlun til fimm ára. Mannvirkjastefna hafi það að markmiði að auka gæði, öryggi, nýsköpun og sjálfbærni, ásamt því að tryggja betur réttarvernd neytenda og bæta starfsumhverfi byggingariðnaðarins. Áfram verði unnið að því að innleiða stafræna stjórnsýslu og einfalda umgjörð um byggingariðnað í því skyni að lækka byggingarkostnað án þess að það sé á kostnað gæða og algildrar hönnunar.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Skipulagsstofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga, einstök sveitarfélög og fag- og hagsmunaaðilar innan mannvirkjageirans.

*Tímabil:* 2025–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Húsnæðisstefna og Stefna hönnunar og arkitektúrs til 2030.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### **3. 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.**

*3.1. Endurskoðun lánaheimilda með tilliti til almannaþjónustuhlutverks Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á húsnæðismarkaði.*

*Markmið:* Lánaheimildir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar styðji við markmið húsnæðisstefnu í samræmi við almannaþjónustuhlutverk stofnunarinnar.

*Framkvæmd:* Húsnæðisstuðningur í formi mismunandi lánaheimilda Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði endurskoðaður með hliðsjón af almannaþjónustuhlutverki stofnunarinnar á húsnæðismarkaði og hann gerður markvissari í því skyni að hann styðji við markmið húsnæðisstefnu. Lánaheimildir stofnunarinnar verði á samfélagslegum forsendum og þannig afmarkaðar með skýrum hætti við þau sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði. Markmiðið er að tryggja tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum, fyrstu kaupendum, heimilum með þunga framfærslubyrði og þeim sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði aðgengi að húsnæðislánnum. Lán verði enn fremur veitt til lögaðila og sveitarfélaga vegna húsnæðis fyrir þá hópa.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Fjármála- og efnahagsráðuneytið.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

3.2. *Húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til að auka framboð öruggra og góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.*

*Markmið:* Opinber húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til þess að stuðla að auknu framboði öruggra og góðra íbúða þar sem húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur og samhliða minnki þörf á stuðningi á eftirspurnarhlið markaðarins, svo sem húsnæðisbótum, sérstökum húsnæðisstuðningi og vaxtabótum.

*Framkvæmd:* Greint verði hvernig auka megi húsnæðisstuðning hins opinbera til að fjölga íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði á sama tíma og beinn húsnæðisstuðningur verði betur afmarkaður við tekju- og eignaminni hópa á húsnæðismarkaði.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Skatturinn og heildarsamtök á vinnumarkaði.

*Tímabil:* 2025–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

3.3. *Aukin aðkoma sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins.*

*Markmið:* Aukið aðgengi tekju- og eignaminni hópa að öruggum og góðum leiguíbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði alls staðar á landinu.

*Framkvæmd:* Skoðaður verði fýsileiki þess að stofna húsnæðissjálfsseignarstofnun sem byggji og reki almennar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eða nýta Brák íbúðafélag hses. Með aukinni aðkomu sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins verði stutt við markmið húsnæðisstefnu, fjármálaáætlunar og rammisamnings ríkis og sveitarfélaga um fjölda íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Með því verði einnig stuðlað að aðgengi tekju- og eignaminnna fólks að almenna íbúðakerfinu sem að öðrum kosti hafi ekki aðgang að því, svo sem innflytjenda, þ.m.t. flóttafólks. Tekið verði til skoðunar að slíkt félag ráðist í átak í uppbyggingu almennra íbúða sem fyrst um sinn verði ætlaðar sérstaklega flóttafólki gegn sérstöku viðbótarframlagi ríkis.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Samband íslenskra sveitarfélaga, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Sveitarfélög sem eiga aðild að Brák íbúðafélagi hses.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

3.4. *Sveitarfélögum tryggð heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.*

*Markmið:* Tryggt verði framboð öruggra og góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði og blönduð byggð með því að sveitarfélög hafi heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar slíkra íbúða, óháð eignarhaldi lóða.

*Framkvæmd:* Lagt verði fram frumvarp á Alþingi til laga um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010, þar sem sveitarfélögum verði veitt heimild til að gera kröfu um að við gerð deiliskipulags verði að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis fyrir almennar íbúðir, íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána og lána til leiguíbúða samkvæmt lögum um húsnæðismál.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið og Skipulagsstofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Sveitarfélög og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Tímabil:* 2024.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Landsskipulagsstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.5. Bætt réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda.

*Markmið:* Húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda samkvæmt húsaleigulögum verði bætt.

*Framkvæmd:* Lagt verði fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með hliðsjón af tillögum starfshóps innviðaráðherra um endurskoðun húsaleigulaga. Stuðlað verði að langtímaleigu með því að efla forgangsrétt leigjenda til áframhaldandi leigu húsnæðis við lok tímabundins leigusamnings og hvetja til þess að ótímabundnir samningar verði gerðir í auknum mæli. Samhliða verði heimildir til að segja upp ótímabundnum leigusamningum skýrðar nánar. Þá verði fyrirsjáanleiki um leiguverð aukinn með skýrara regluverki um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi við gerð leigusamnings, við breytingar á leigutíma og við endurnýjun eða framlengingu samnings að leigutíma loknum. Kærunefnd húsamála verði eflað til að tryggja að málsmeðferðartími sé innan ramma laganna í því skyni að aðilum leigusamnings standi til boða öflugt réttarúrræði til að leysa úr ágreiningsmálum, m.a. um ákvörðun leigufjárhæðar, og flýtimeðferð lögfest vegna ágreiningsmála um leigufjárhæð. Í því skyni verði lögfest almenn skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þannig að nauðsynlegar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs húsnæðis verði aðgengilegar samningsaðilum til viðmiðunar við ákvörðun leigufjárhæðar. Aðgengi innflytjenda að kærunefndinni verði enn fremur bætt með því að nefndin taki framvegis einnig við kærnum á ensku. Þá verði ráðist í fræðsluáttak um réttindi á leigumarkaði og aðilum leigusamninga tryggð áframhaldandi óháð lögfræðiráðgjöf um réttindi sín og skyldur þeim að kostnaðarlausu.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Fjármála- og efnahagsráðuneytið, Skatturinn, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, kærunefnd húsamála og heildarsamtök á vinnumarkaði.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.6. Endurskoðun beins húsnæðisstuðnings við leigjendur í formi húsnæðisbóta frá ríki og sértaks húsnæðisstuðnings frá sveitarfélögum.

*Markmið:* Aukið verði jafnræði og stuðningskerfi við leigjendur einfölduð.

*Framkvæmd:* Lagðar verði til viðeigandi breytingar á lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, og ákvæðum laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, um sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaga með hliðsjón af tillögum starfshóps innviðaráðherra um endurskoðun húsnæðisstuðnings við leigjendur. Horft verði til þess að einfalda stuðningskerfin til að gera þau notendavænni, auka jafnræði leigjenda, eftir atvikum með sameiningu stuðningskerfanna eða sameiginlegri umsóknargátt og samræmdari reglum milli sveitarfélaga, og beina stuðningnum betur til hinna tekju- og eignaminni.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og einstök sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.7. Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga.

*Markmið:* Stuðlað verði að fjölgun íbúða með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði með því að húsnæðisstuðningur í formi stofnframlaga til almennra íbúða og hlutdeildarlána til íbúðar-kaupa nái betur markmiðum sínum og stuðli að sjálfbærni með vistvænni mannvirkjagerð.

*Framkvæmd:* Lagt verði fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingar á fyrirkomulagi stofnframlaga samkvæmt lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, og fyrirkomulagi hlutdeildarlána samkvæmt lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, til að einfalda ferla og auka skilvirkni við veitingu stofnframlaga og hlutdeildarlána og hvetja til uppbyggingar íbúða með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði í samræmi við markmið rammisamnings ríkis og sveitarfélaga. Meðal annars verði kveðið á um breytt stofnframlag ríkisins vegna sérstakra aðstæðna sveitarfélaga, svo sem í tengslum við markaðsvirði lóða, og kveðið á um viðbótarstuðning vegna vistvænnar mannvirkjagerðar og staðsetningar í nálægð við hágæðaalmenningsgöngur.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Sveitarfélög, húsnæðisfélög og byggingaraðilar.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Samgönguáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.8. Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu verði lækkaður.

*Markmið:* Styrktur verði grundvöllur til uppbyggingar húsnæðis með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði.

*Framkvæmd:* Greint verði hvernig lækka megi fjármögnunarkostnað byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu til að styrkja grundvöll uppbyggingar húsnæðis með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði þannig að unnt verði að fullfjármagna verkefni á þannig kjörum að húsnæðiskostnaður leigjenda verði í samræmi við greiðslugetu þeirra eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna, í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið og fjármála- og efnahagsráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Seðlabanki Íslands og húsnæðisfélög.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.9. Greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaga.

*Markmið:* Náð verði yfirsýn yfir raunstöðu á þörf fyrir félagslegt húsnæði innan hvers sveitarfélags og tryggðar áætlanir til að mæta þeirri þörf.

*Framkvæmd:* Sveitarfélög sammælist um skilgreiningar á einstökum félagshópum og möguleg viðmið um hverjir eigi rétt á félagslegu húsnæði. Að því loknu verði húsnæðisþörfin greind innan hvers sveitarfélags og sett fram áætlun um hvernig henni skuli mætt. Hugtakanotkun verði samræmd í þessu skyni þannig að heildaryfirsýn náist. Samhliða verði litið til greiningar á biðlistum annarra húsnæðisfélaga eins og við getur átt.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sveitarfélög og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Bjarg íbúðafélag hses., Brák íbúðafélag hses., Leigufélagið Bríet ehf., Félagsstofnun stúdenta, Brynja leigufélag, ÖBÍ – réttindasamtök, Landssamband eldri borgara, Proskahjálp, Geðhjálp o.fl. félög og félagasamtök.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.10. Jöfn kostnaðardreifing milli sveitarfélaga vegna félagslegra húsnæðisúrræða.

*Markmið:* Kostnaðardreifing milli sveitarfélaga verði jöfn vegna lögbundinnar skyldu til að tryggja nauðsynlegt framboð félagslegra húsnæðisúrræða.

*Framkvæmd:* Greint verði með hvaða hætti unnt er að dreifa kostnaði vegna húsnæðisúrræða sveitarfélaga á milli sveitarfélaga með sanngjörnum hætti, svo sem með nýjum eða breyttum framlögum, til að mynda úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga, sem endurspeglir sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Jöfnunarsjóður sveitarfélaga og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og einstök sveitarfélög.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.11. Fjölbreyttir búsetukostir fyrir eldra fólk.

*Markmið:* Aukið verði aðgengi að fjölbreyttum búsetukostum fyrir eldra fólk, bæði með tilliti til húsnæðiskostnaðar og aðgengismála til að auðvelda eldra fólki að búa sem lengst heima.

*Framkvæmd:* Greint verði í samvinnu við samstarfsvettvanginn *Gott að eldast* hvers konar húsnæði og hvaða framkvæmdir séu nauðsynlegar til að fjölga búsetukostum og stuðla að því að fólk geti búið sem lengst heima. Í því sambandi verði skoðaðar fyrirmyndir frá öðrum löndum, m.a. hvað varðar húsnæðisstuðning vegna breytinga á heimilum eldra fólks og fatlaðs fólks. Könnuð verði þörf og möguleikar á því að þjónustuíbúðum sem sveitarfélög eiga og skilgreindar eru sem félagslegt húsnæði geti verið úthlutað til eldra fólks eingöngu vegna þjónustuþarfa. Niðurstöður greiningarvinnu liggi til grundvallar áframhaldandi stefnumótun og aðgerðum til að ná framangreindu markmiði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun útbúi leiðbeiningar um húsnæði fyrir eldra fólk. Fyrir liggi í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga hvar reistar verði íbúðir fyrir eldra fólk og hversu margar.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið og félags- og vinnumarkaðsráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Landssamband eldri borgara og einstök sveitarfélög.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Gott að eldast – aðgerðaáætlun um þjónustu við eldra fólk, landsskipulagsstefna.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

3.12. *Aukinn húsnæðisstuðningur úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar á sértæku húsnæði á vegum sveitarfélaga fyrir fatlað fólk.*

*Markmið:* Stuðlað verði að nauðsynlegri uppbyggingu sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk til að stytta biðtíma og tryggja að öllum þeim sem búa á herbergjasambýlum fyrir fatlað fólk bjóðist aðrir búsetukostir.

*Framkvæmd:* Fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga leggi til aukna fjármuni til uppbyggingar á sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk á vegum sveitarfélaga. Gerðar verði viðeigandi breytingar á löggjöf til að auka viðbótarframlög sjóðsins í gegnum almenna íbúðakerfið til uppbyggingar á sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk. Viðbótarframlög frá ríki verði hækkuð vegna umrædds húsnæðis og fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga standi straum af þeirri hækkun. Útbúin verði tímasett áætlun um uppbyggingu í samstarfi ríkis og sveitarfélaga og hún innleidd og henni fylgt eftir í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og einstök sveitarfélög.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Félagasamtök.

*Tímabil:* 2024-2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Stefna um málefni fatlaðs fólks.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

3.13. *Húsnæði fyrir heimilislaustr fólk.*

*Markmið:* Dregið verði úr heimilisleysi.

*Framkvæmd:* Greindur verði fjöldi heimilislausra og húsnæðisþörf þeirra, m.a. með hliðsjón af ólíkum flokkum heimilisleysis samkvæmt skilgreiningu ETHOS. Aðgerðaáætlun verði mótuð í samstarfi við sveitarfélög um að leysa úr húsnæðisþörfinni, ekki síst heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir, á grundvelli hugmyndafræðinnar um *húsnæði fyrst*. Stutt verði við uppbyggingu þessara húsnæðisúrræða með opinberum húsnæðisstuðningi.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið og félags- og vinnumarkaðsráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið, félags- og vinnumarkaðsráðuneytið og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Heilbrigðisráðuneytið, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og sveitarfélög um land allt.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 3.14. Bætt upplýsingagjöf og þjónusta vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga í gegnum Ísland.is.

*Markmið:* Bætt verði aðgengi að upplýsingum og þjónustu vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga.

*Framkvæmd:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun innleiði kjarnavörur Ísland.is við þjónustu við einstaklinga, m.a. vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga, líkt og húsnæðisbóta og lánveitinga. Það felist til að mynda í innleiðingu veflausnar, þjónustuborðs, stafræns pósthólfs og umsóknarferla í gegnum Ísland.is. Með því verði aðgengilegar á einum stað upplýsingar um húsnæðisstuðning ríkisins til handa einstaklingum. Tryggt verði að þjónustan sé veitt með mismunandi aðgengisþarfir í huga og á mismunandi tungumálum til að bæta upplýsingagjöf til þeirra sem hafa ekki íslensku að móðurmáli.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stafrænt Ísland.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Samband íslenskra sveitarfélaga, sveitarfélög um land allt og félagasamtök.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Stefna um stafræna þjónustu hins opinbera.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

## 4. Framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflug vinnusóknarsvæði um allt land.

### 4.1. Tryggð byggð – samstarfsvettvangur um húsnæðisuppbyggingu á landsbyggðinni.

*Markmið:* Stuðlað verði að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis um land allt, einkum á köldum markaðssvæðum þar sem misvægi er milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs húsnæðis, til að rjúfa stöðnun uppbyggingar á landsbyggðinni.

*Framkvæmd:* Atak verði gert til að fjölga sveitarfélögum sem eiga aðild að Tryggðri byggð til að bæta aðgengi að upplýsingum um verkfæri og samstarf til að stuðla að húsnæðisuppbyggingu á landsbyggðinni.

*Abyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og sveitarfélög um land allt.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Byggðastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga.

*Tímabil:* 2024–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Byggðaáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

### 4.2. Uppbygging leigufélaga með aðkomu stofnanafjár festa.

*Markmið:* Aukin verði fjölbreytni á leigumarkaði með því að gera stofnanafjár festum betur kleift að fjárfesta í leiguhúsnæði.

*Framkvæmd:* Kannaður verði áhugi stofnanafjár festa, þ.m.t. lífeyrissjóða, til að fjárfesta í leigufélögum og greindar verði lagalegar hindranir fyrir aðkomu þeirra að slíkum fjárfestingarkostum. Lögum verði eftir atvikum breytt til að styðja við slíka fjárfestingu og uppbyggingu leigufélaga. Komið verði á samvinnu við sveitarfélög til að útvega lóðir sem henta starfseminni. Kannaðir verði kostir þess að setja löggjöf hér á landi um fasteigna-fjárfestingasjóði.

*Abyrgðarráðuneyti:* Fjármála- og efnahagsráðuneytið og innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Fjármála- og efnahagsráðuneytið og innviðaráðuneytið.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Stofnanafjórðing, sveitarfélög og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Tímabil:* 2024–2025.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Nýsköpunarlandið Ísland og stefna í lífeyrismálum.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 4.3. Leiguíbúðum á landsbyggðinni verði fjölgað.

*Markmið:* Aukin verði samkeppnishæfni vinnusóknarsvæða á landsbyggðinni með greiðara og stöðugra aðgengi að leiguhúsnæði.

*Framkvæmd:* Greint verði hvar skortur á leiguhúsnæði standi atvinnuuppbyggingu á landsbyggðinni fyrir þrifum. Jafnframt verði viðkomandi sveitarfélögum boðið að leggja íbúðir inn í leigufélagið Brieti gegn eignarhlut í félaginu. Með þessu fáist aukinn slagkraftur í uppbyggingu leiguíbúða á landsbyggðinni auk rekstrarhagkvæmni.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Byggingastofnun, Leigufélagið Briet og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Sveitarfélög á landsbyggðinni.

*Tímabil:* 2024–2028.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Byggingaáætlun.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 4.4. Húsnæðissamvinnufélög á landsbyggðinni.

*Markmið:* Aukin verði fjölbreytni búsetukosta fyrir þá sem vilja öruggt og gott húsnæði vegna atvinnusóknar á Íslandi.

*Framkvæmd:* Kannaðar verði leiðir til að auðvelda þeim sem hafa tímabundna búsetu á tilteknu atvinnusvæði að eignast búseturétt í búsetuíbúð í húsnæðissamvinnufélagi sem auðvelt er að selja. Skoðuð verði lagaumgjörð húsnæðissamvinnufélaga og hugsanleg aðkoma Húsnæðissjóðs að fjármögnun búseturéttar á landsbyggðinni.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Húsnæðissamvinnufélög, svo sem Búseti hsf., Búfesti hsf. og Búmenn hsf.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Nýsköpunarlandið Ísland.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 4.5. Sveitarfélög hafi heimild til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúða til fastrar búsetu.

*Markmið:* Sveitarfélög hafi skýra heimild til að takmarka rekstrarleyfisskylda gististarfsemi í íbúðum í því skyni að auka framboð íbúðarhúsnæðis til fastrar búsetu.

*Framkvæmd:* Gerðar verði breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtana-hald, nr. 85/2007, til að veita sveitarfélögum skýra heimild til að takmarka umfang rekstrarleyfisskyldrar gististarfsemi í íbúðarhúsnæði í því skyni að auka framboð á íbúðum til fastrar búsetu. Samhliða verði kannað hvaða hagrænir hvatar geti stutt við að húsnæði sem er nýtt til rekstrarleyfisskyldrar gististarfsemi verði frekar nýtt til fastrar búsetu.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Menningar- og viðskiptaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Einstök sveitarfélög og sýslumenn.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Innviðaráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, Skipulagsstofnun og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Tímabil:* 2024–2026

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Á ekki við.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

#### 4.6. Lagaumgjörð verði sett um lóðarleigusamninga.

*Markmið:* Skilmálar sem gilda um lóðamál verði samræmdir svo tryggja megi jafnræði íbúa óháð búsetu.

*Framkvæmd:* Frumvarp til laga um lóðarleigusamninga verði lagt fram á Alþingi. Með því verði sett fram heildstæð löggjöf um lóðarleigusamninga til að stuðla að auknu samræmi skilmála í slíkum samningum og tryggja þar með jafnræði íbúa óháð búsetu.

*Ábyrgðarráðuneyti:* Innviðaráðuneytið.

*Framkvæmdaraðili:* Innviðaráðuneytið.

*Dæmi um samstarfsaðila:* Samband íslenskra sveitarfélaga, einstök sveitarfélög, Skipulagsstofnun og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Tímabil:* 2024–2026.

*Tenging við aðrar stefnur/áætlanir ríkisins:* Nýsköpunarlandið Ísland.

*Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna:* 11, 9, 16, 17 og 13.

## Greinargerð.

### 1. Inngangur.

#### 1.1. Húsnæðisstefna.

Húsnæðismál eru í senn velferðarmál, efnahagsmál, umhverfismál og jafnréttismál. Vönduð áætlanagerð um uppbyggingu íbúða í samræmi við mannfjöldaaukningu til lengri tíma dregur úr óstöðugleika á húsnæðismarkaði, eykur fyrirsjáanleika og minnkar sveiflur á byggingarmarkaði. Stöðugleiki þarf að ríkja í uppbyggingu húsnæðis í takt við íbúðaþörf og þarfir atvinnulífsins á hverjum tíma en auk þess þarf að taka mið af markmiðum um sjálfbærni og kolefnislosun á líftíma mannvirkis. Nauðsynlegt er að stjórnvöld móti sér skýra stefnu um hvernig bregðast eigi við stórauðnum íbúðafjölda á Íslandi í dag og um fyrirsjáanlega framtíð á sama tíma og mikill skortur er á íbúðum. Verkefnið er stórt og kallar á samvinnu fjölmargra ráðuneyta og stofnana enda ein stærsta þjóðfélagsbreytingin sem þjóðin hefur staðið frammi fyrir.

Samhliða þarf að huga að skilvirkni stjórnsýslunnar með einum ferli um húsnæðisuppbyggingu með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum sem stuðlar að auknum gæðum húsnæðis í jafnvægi við umhverfið þannig að stefna, áherslur og aðgerðir í húsnæðismálum skapi skilyrði til að öllum sé tryggt aðgengi að góðu og öruggu húsnæði<sup>1</sup>. Húsnæðisstefna stuðli þannig allt í senn, undir formerkjum húsnæðisöryggis, að efnahagslegum stöðugleika, skilvirkri stjórnsýslu, gæðum húsnæðis og nærumhverfis þess, sjálfbærni, félagslegum jöfnuði og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum og öflugum vinnusóknarsvæðum. Allir þessir þættir hafa skýra tengingu við megininntak og leiðarstef þeirrar húsnæðisstefnu sem hér er sett fram sem felst í grundvallarhugtakinu húsnæðisöryggi. Húsnæðisöryggi felur einkum í

<sup>1</sup> Með góðu og öruggu húsnæði er m.a. vísað til grunn-gæða húsnæðis og lykilkáta húsnæðisöryggis eins og þau hugtök eru skilgreind í húsnæðisstefnu þeirri sem hér er sett fram.

sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því ekki síst horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu.

Stefnumótun í húsnæðismálum hefur hingað til ekki verið sett fram á heildstæðan hátt og löggjöf og aðgerðir í málaflokknum fremur mótast af nauðsyn til að bregðast við aðstæðum á húsnæðismarkaði hverju sinni. Á undanförunum árum hafa mörg skref verið stigin til að einfalda stjórnslu húsnæðismála, m.a. með stofnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (hér eftir „HMS“) og tilflutningi verkefna til hennar. Einnig með því að sameina húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál undir sama ráðuneyti ásamt byggða-, samgöngu- og sveitarstjórnarmálum til að tryggja aukna samþættingu þeirra. Heyra þessir málaflokkar nú allir undir innviðaráðuneytið.

Þótt húsnæðisstefna beinist einkum að húsnæðismálum er með henni einnig vikið að einstökum þáttum mannvirkjamála sem varða íbúðauppbyggingu með beinum hætti. Undirbúningur er hafinn að gerð mannvirkjastefnu en þar til hún hefur verið sett eru settar fram í húsnæðisstefnu áherslur og aðgerðir sem lúta að mannvirkjagerð í tengslum við íbúðauppbyggingu og nauðsynlegt er að fjalla um á þeim grunni.

Húsnæðisstefna til fimmtán ára ásamt aðgerðaáætlun til fimm ára er samhæfð stefnum og áætlunum í öðrum málaflokkum innviðaráðuneytisins. Grunnur samhæfingarinnar felst í sameiginlegri framtíðarsýn og meginmarkmiðum þessara stefna og áætlana þar sem til framtíðar er horft til þess að Ísland verði í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu og að tenging byggða og Íslands við umheiminn verði í jafnvægi við umhverfið. Stefnur og áætlanir í málaflokkum innviðaráðuneytis vinna jafnframt saman í gegnum samhæfðar aðgerðir og áherslur með hugtakið *búsetufrelsi* að leiðarljósi. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar um samhæfingu stefna og áætlana innviðaráðuneytisins í kafla 1.2. *Samhæfingu stefna og áætlana*.

### 1.2. Samhæfing stefna og áætlana.

Virk stefnumótun er forsenda framfara. Þegar lýðræðissamfélög þurfa að takast á við áskoranir móta þau sér stefnu og áætlanir. Sameina þarf kraftana og brýnt er að allir hlutaðeigandi komi að lausnum svo að þær nýtist á fjölbættan hátt og myndi sameiginlega framtíðarsýn.

Ríkar kröfur eru gerðar til reksturs hins opinbera, ríkis og sveitarfélaga, um skilvirkni og hagkvæmni og jafnframt að leitast sé við að veita góða þjónustu og ná árangri. Því er nauðsynlegt að opinberir aðilar hafi skýra framtíðarsýn og forgangsraði verkefnum með tilliti til stefnumörkunar hverju sinni.

Í innviðaráðuneytinu er lögð rík áhersla á samhæfingu stefna og áætlana. Stefnur í málaflokkum ráðuneytisins verða fimm: húsnæðisstefna, landsskipulagsstefna, samgönguáætlun, byggðaáætlun og stefna í sveitarstjórnarmálum. Í því skyni að ná sem bestum árangri verða þær settar fram með sameiginlegri framtíðarsýn og meginmarkmiðum, sem er grundvöllur samhæfingar. Málefnið mynda þannig eina heild og hefur starfsemi á einu sviði áhrif á hin. Fátt hefur til að mynda meiri áhrif á þróun byggðar en húsnæðismál og samgöngur er eitt stærsta byggðamálið.

Ávinningur af samhæfingu stefna og áætlana er margþættur og felur til að mynda í sér möguleika á betri nýtingu fjármuna, aukið gagnsæi og samvinnu málaflokka um sambærilegar eða sameiginlegar áherslur og aðgerðir. Með samhæfingu er unnt að hámarka árangur opinberra áætlana á öllum stigum stjórnslunnar og samræma jákvæð áhrif þeirra.

Samhæfing stefna og áætlana innviðaráðuneytisins byggist á eftirfarandi þáttum:

- Sameiginlegri framtíðarsýn og meginmarkmiði málaflokka.
- Samvinnu málaflokka um tilteknar aðgerðir og áherslur.
- Fjölbættu samráði, svo sem við íbúa, sveitarstjórnir, aðra haggaaðila og fulltrúa annarra stefna og áætlana stjórnvalda.
- Samræmdri vinnu og framsetningu áætlana.

Ráðherra hefur ákveðið að áætlanir innviðaráðuneytisins verði samhæfðar í þágu búsetufrelsis. Í því felst að lífsgæði fólks eru ekki síst fölgín í því að það geti búið sér heimili þar sem það helst kýs, í búsetuformi sem því hentar, og njóti sambærilegra umhverfsgæða, innviða og opinberrar þjónustu hvar á landinu sem er.

Fjölbreytt íbúðasamsetning, nærþjónusta og grunnkerfi fjölbreyttra samgöngumáta óháð staðsetningu á landinu er því grunnstefið í hugtakinu búsetufrelsi. Með búsetufrelsi er ekki átt við að fólk geti kosið sér búsetu utan þeirra svæða sem sveitarfélög skipuleggja fyrir íbúðabyggð.

Samhæfing stefna og áætlana í þágu búsetufrelsis felst í því að málaflokkar ráðuneytisins vinni saman að:

- Öflugum sveitarfélögum.
- Fjölbreyttu framboði húsnæðis.
- Eflingu atvinnulífs innan landshluta og milli þeirra með uppbyggingu og rekstri öruggra samgangna.
- Góðu aðgengi að þjónustu.
- Sem flest störf verði án staðsetningar.
- Eflingu vinnu- og skólasóknarsvæða.
- Hagkvæmum, öruggum og umhverfissvænum samgöngum í þágu íbúa og atvinnulífs.
- Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða þar sem hugað er að góðu aðgengi að þjónustu og gæðum í hinu byggða umhverfi og lifandi bæjarrýmum.

## 2. Lykilviðfangsefni húsnæðisstefnu.

Stærsta áskorun samfélagsins í húsnæðismálum á komandi árum snýr að því að tryggja nægt framboð af fjölbreyttu húsnæði í jafnvægi við umhverfið til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Samhliða þarf að auka húsnæðisöryggi<sup>2</sup> þeirra sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði, m.a. með því að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Með þeim sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði er átt við tekju- og eignalægri einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærslubyrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði.

Til að takast á við þessar áskoranir verður unnið að eftirfarandi átta lykilviðfangsefnum:

### 2.1. Stöðugleiki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf.

Skortur á framboði fjölbreyttra íbúða stendur íbúum og atvinnulífi fyrir þrífum. Ekki hafa verið unnar langtímaáætlanir um íbúðauppbyggingu sem nauðsynlegar eru til að tryggja að

---

<sup>2</sup> Húsnæðisöryggi felur einkum í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því ekki síst horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu.

framboð fjölbreytts húsnæðis mæti uppsafnaðri íbúðapörf þannig að aukinn stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði. Auk annarra þátta hefur skort á nægjanlegt og tímanlegt framboð byggingarhæfra lóða sem er grunnforsenda íbúðauppbyggingar. Umframeftirspurn eftir húsnæði hefur stuðlað að hækkun húsnæðis- og leiguverðs og dregið úr húsnæðisöryggi.

### 2.2. Skilvirk stjórnsýsla á sviði húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmála.

Regluverk byggingarstarfsemi felur í sér óþarfa reglubyrði auk þess sem stjórnsýsluferlar eru ekki nægjanlega skilvirkir. Það dregur úr samkeppnishæfni og framleiðni á byggingarmarkaði, lengir þann tíma sem tekur að byggja húsnæði og eykur þar með byggingarkostnað sem stuðlar að hærra húsnæðisverði.

### 2.3. Greinargóðar upplýsingar um húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál byggðar á áreiðanlegum tæknilegum innviðum.

Enn þarf að bæta rauntímaupplýsingar um húsnæðismál og gera þær upplýsingar aðgengilegar almenningi, hagaðilum og stjórnvöldum til að stuðla að upplýstri ákvarðanatöku í húsnæðismálum og þar með auknum stöðugleika á húsnæðismarkaði. Veikleikar eru í tæknilegum innviðum sem snúa að skráningu mannvirkjagerðar, fasteigna- og landeignaskráningum og lóðamálum.

### 2.4. Húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum með félagslegum jöfnuði og blöndun byggðar.

Auka þarf húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum með húsnæðisstuðningi hins opinbera. Í þessu skyni þarf að styðja með sérstökum aðgerðum við þau sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði, þ.e. tekju- og eignalægri einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærslubyrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði. Með því má skapa skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar mismunandi þörfum. Með góðu og öruggu húsnæði er m.a. vísað til grunnæða<sup>3</sup> húsnæðis og lykilorða húsnæðisöryggis<sup>4</sup> eins og þau hugtök eru skilgreind í þingsályktunartillögu þessari.

### 2.5. Sérhæfðar lausnir til að mæta áskorunum á landsbyggðinni.

Húsnæðisvandi ríkir víðs vegar á landsbyggðinni vegna þess að íbúða- og leigumarkaður er óvirkur og húsnæðisframboð mætir ekki þörf íbúa og atvinnulífsins og vinnur þannig gegn búsetufrelsi og virkum vinnumarkaði. Skortur er á sveigjanlegu húsnæði sem krefst minni skuldbindingar en íbúðarkaup.

### 2.6. Markviss húsnæðisstuðningur sem er afmarkaður við þá sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði

Húsnæðisstuðningur er ekki nægjanlega vel afmarkaður við þau sem þurfa á honum að halda til að búa við húsnæðisöryggi, þar á meðal að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Bæta þarf einstök húsnæðisstuðningsúrræði til að þau nái betur markmiðum sínum og styðji þannig við stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum.

<sup>3</sup> Með grunnæðum húsnæðis er til að mynda átt við öryggi, dagsbirtu, hreint loft, góða hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna.

<sup>4</sup> Sjá skilgreiningu á í neðanmálsgrein 2.

### 2.7. Aukið húsnæðisöryggi leigjenda og bættar rauntímaupplýsingar um leigumarkaðinn.

Skortur á leiguíbúðum dregur úr húsnæðisöryggi leigjenda og stuðlar að hækkun leiguverðs. Leigjendur eru líklegri til að búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað og skert húsnæðisöryggi en aðrir hópar á húsnæðismarkaði. Ekki er nægjanlegt framboð á leiguíbúðum til langtímaleigu með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Leigusamningar eru almennt gerðir til skamms tíma og ekki er nægjanlegur fyrirsjáanleiki um leiguverð á samningstíma og mögulegar breytingar á því milli samninga við endurnýjun eða framlengingu. Upplýsingar um leigumarkaðinn eru brotakenndar og ekki nægilega aðgengilegar. Slíkar upplýsingar eru nauðsynlegar stjórnvöldum til að tryggja upplýsta stefnumótun og ákvarðanatöku í málaflokknum, m.a. um viðeigandi húsnæðisstuðning og aðgerðir til að bregðast við stöðu mismunandi félagshópa. Einnig eru þær nauðsynlegar aðilum leigusamnings til að leggja mat á samngirni leiguverðs við samningsgerð.

### 2.7. Sjálfbær þróun, gæði og rekjanleiki í mannvirkjagerð

30–40% af kolefnislosun á heimsvísu eru rakin til mannvirkjagerðar og því brýnt að koma á sjálfbærri þróun í mannvirkjagerð. Öryggi íbúða, m.a. með tilliti til brunavarna, er ekki í öllum tilvikum nægjanlega tryggt auk þess sem bæta þarf gæði í byggðu umhverfi til að auka lífsgæði íbúða, heilbrigði og jöfnuð, sem og hagkvæmni íbúða. Bæta þarf réttarvernd neytenda vegna fasteignagalla.

## 3. Framtíðarsýn, markmið og mælikvarðar húsnæðisstefnu.

### 3.1. Framtíðarsýn húsnæðisstefnu.

Með þingsályktunartillögu um húsnæðisstefnu er í fyrsta sinn sett fram heildstæð stefnumótun í húsnæðismálum á landsvísu sem hefur að leiðarljósi að tryggja að öll búi við húsnæðisöryggi í víðtækum skilningi. Til að svo megi verða þurfa stefna, áherslur og aðgerðir í málaflokknum allt í senn að stuðla að efnahagslegum stöðugleika, húsnæði af miklum gæðum, sjálfbærni, félagslegum jöfnuði og öflugum vinnusóknarsvæðum þannig að sköpuð séu skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem henti mismunandi þörfum. Húsnæðisstefnu er þannig ætlað að mæta þeim megináskorunum sem felast í að stuðla að auknu jafnvægi á húsnæðismarkaði með stöðugu framboði fjölbreytts húsnæðis í samræmi við íbúðaþörf og þarfir vinnumarkaðarins, að auka gæði, öryggi og hagkvæmni íbúða í jafnvægi við umhverfið og tryggja að þau sem á þurfa að halda hljóti viðeigandi húsnæðisstuðning. Þannig verður stutt við grundvallarrétt hvers og eins til húsnæðis og sköpuð skilyrði til velferðar og virkrar þátttöku í samfélaginu.

Húsnæðisstefna byggist þannig á eftirfarandi **framtíðarsýn** í húsnæðismálum:

*Stöðugleiki ríkir á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum er tryggt öruggt og gott húsnæði í blandaðri byggð og húsnæðiskostnaður þeirra er viðráðanlegur.*

Til að ná stöðugleika á húsnæðismarkaði þarf framboð á fjölbreyttu húsnæði að endurspeglar íbúðaþörf mismunandi félagshópa og styðja við öflug atvinnu- og þjónustusóknarsvæði um land allt. Íbúðauppbygging þarf að byggjast á áreiðanlegum upplýsingum um íbúðaþörf samkvæmt mannfjöldaspá og fyrirhugaða uppbyggingu hverju sinni á grundvelli öflugra tæknilegra innviða stjórnvalda. Festa þarf í sessi öflugt samstarf ríkis og sveitarfélaga til að tryggja framboð byggingarhæfra lóða, nauðsynlegt skipulag og innviði undir stöðuga íbúðauppbyggingu.

Samhliða þarf að huga að gæðum húsnæðis sem felast ekki einungis í að húsnæði sé öruggt, heilnæmt og vandað, heldur einnig sjálfbært, aðlaðandi og vel hannað, m.a. með tilliti til grunn­gæða húsnæðis<sup>5</sup> og tengingar hins byggða umhverfis við græn svæði og göngu- og hjólastíga. Skapa þarf skilyrði til að slíkt húsnæði standi öllum til boða, óháð efnahag og þjóðfélagsstöðu, m.a. með blöndun byggðar. Mikilvægt er að regluverk og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum styðji við uppbyggingu íbúða og tryggi öryggi og gæði mannvirkjagerðar á sem skilvirkastan hátt. Með því má stytta þann tíma sem tekur að byggja húsnæði og lækka byggingarkostnað. Jafnframt þarf að laga mannvirkjagerð að sýn og markmiðum stjórnvalda í loftslagsmálum og auðvelda innleiðingu vistvænnar mannvirkjagerðar á Íslandi. Einnig þarf að huga að öðrum þáttum í umhverfi mannvirkjagerðar til að bæta gæði, öryggi og hagkvæmni við íbúðauppbyggingu, svo sem með rannsóknnum og þróun, og stuðla að aukinni samkeppnishæfni og framleiðni á byggingarmarkaði.

Auka þarf húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði og stuðla þannig að jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum og félagslegum jöfnuði. Skapa þarf skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar mismunandi þörfum. Með öruggu og góðu húsnæði er m.a. vísað til grunn­gæða húsnæðis<sup>6</sup> og lykilorða húsnæðisöryggis<sup>7</sup> eins og þau hugtök eru skilgreind í þingsályktunartillögu þessari. Beita þarf húsnæðisstuðningi stjórnvalda með markvissum hætti til að ná því markmiði en einnig til að draga úr hagsveiflum. Þá þarf að beina húsnæðisstuðningi í auknum mæli í íbúðauppbyggingu og afmarka húsnæðisstuðning á eftirspurnarhliðinni betur við þau sem þurfa á stuðningnum að halda, þ.e. þau sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Er þar átt við tekju- og eignalægri einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærsluþyrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði. Tryggja þarf blöndun byggðar í öllum húsnæðisáformum, þ.m.t. við húsnæðisuppbyggingu, til að stuðla að félagslegri blöndun og jöfnuði. Mæta þarf íbúðaþörf einstakra félagsþópna sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði og öðrum þörfum þeirra þegar kemur að húsnæði. Í því sambandi þarf m.a. að horfa til þarfa leigjenda, fyrstu kaupenda, ungs fólks, námsmanna, tekju- og eignaminna fólks á vinnumarkaði, einstæðra foreldra og þeirra sem búa ein, aldraðs fólks, flóttafólks og annarra innflytjenda, fatlaðs fólks, skjólstaðinga félagsþjónustunnar, heimilislaus fólks og fólks sem býr í óviðunandi húsnæði. Auka þarf húsnæðisöryggi þessara hópa með fjölbreyttum aðgerðum og húsnæðisstuðningi á grundvelli markvissrar samvinnu þvert á stjórnkerfið.

Virkja þarf húsnæðismarkaðinn á landsbyggðinni með húsnæðisuppbyggingu til að rjúfa stöðnun og styðja við öflug atvinnusvæði um land allt. Aðgengi að húsnæði er mikilvægur þáttur í getu einstaklinga til að fara á milli staða í leit að atvinnutækifærum. Virkur húsnæðismarkaður er því á meðal nauðsynlegra innviða til að gera fólki kleift að flytjast á milli staða vegna atvinnutækifæra. Þegar fólk flyst milli vinnusóknarsvæða vill það oft í fyrstu fá húsnæði til skemmri tíma á meðan það mátar sig við nýjan stað. Atvinnulífið hefur einnig þörf fyrir sérhæft starfsfólk í tímabundin verkefni. Þessu fólki þurfa að standa til boða sveigjanlegir húsnæðiskostir sem henta þörfum þess og krefjast ekki jafn mikillar skuldbindingar og íbúðar­kaup. Eftir því sem frelsi starfsfólks til að fara á milli atvinnusvæða er meira eykst samkeppnishæfni Íslands. Húsnæðismarkaður sem býður upp á valkosti sem henta fjölbreyttum hópi starfsfólks styður við það markmið.

<sup>5</sup> Sjá skilgreiningu í neðanmálsgrein 3.

<sup>6</sup> Sjá skilgreiningu í neðanmálsgrein 3.

<sup>7</sup> Sjá skilgreiningu í neðanmálsgrein 2.

### 3.2. Markmið, áherslur og mælikvarðar húsnæðisstefnu.

Lagt er til að markmið stjórnvalda í húsnæðismálum verði eftirfarandi:

1. Jafnvægi verði á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.
2. Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið.
3. 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.
4. Framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflug vinnusóknarsvæði um allt land.

Hér á eftir er gerð grein fyrir markmiðum, áherslum og mælikvörðum þeim tengdum.

#### *Markmið um jafnvægi á húsnæðismarkaði.*

Markmið húsnæðisstefnu um jafnvægi á húsnæðismarkaði felur í sér að fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf á hverjum tíma og að þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug. Ein af stærstu áskorunum íslensks samfélags á komandi árum er að tryggja aukið framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Nánast fordæmalaus hækkun húsnæðisverðs undanfarin ár umfram tengda þætti er til þess fallin að skapa áhættu og óstöðugleika í húsnæðismálum og nauðsynlegt er að bregðast við til að verja efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, einkum þeirra tekju- og eignaminni. Það tekur aftur á móti töluverðan tíma að auka framboð íbúða og getur langur tími liðið frá því ákvörðun er tekin um byggingu þar til íbúð er tekin í notkun, jafnvel mörg ár. Því er nauðsynlegt að leggja mikla áherslu á langtímaáætlanagerð í húsnæðismálum þar sem árlega er greind þörf fyrir uppbyggingu og gerð áætlun sem miðar að því að byggja í takt við þörf. Fylgja þarf því eftir með reglulegum hætti hvernig áætlunin stenst með því að fylgjast með íbúðum í byggingu. Allt er þetta hægt með þeim stjórnækjum sem þróuð hafa verið á undanförunum árum, stafrænum húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, íbúðaparfragreiningu og mannvirkjaskrá HMS. Með gerð rammisáætlunar milli ríkis og sveitarfélaga um sameiginlega sýn og stefnu í uppbyggingu íbúða til samræmis við þörf til næstu tíu ára var stigið tímamótaskref í húsnæðismálum á Íslandi og mikilvægt er að tryggja farsæla framkvæmd hans.

#### *Helstu áherslur til að ná fram framangreindu markmiði.*

- a. Ríki og sveitarfélög hafi sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum og vinni saman að íbúðauppbyggingu.
- b. Áreiðanlegar upplýsingar um framboð og eftirspurn eftir íbúðum liggi fyrir með bættri mannfjöldaspá og skilvirkri skráningu á stöðu og framvindu byggingarframkvæmda sem næst rauntíma.
- c. Framboð byggingarhæfra lóða mæti þörf tímanlega.
- d. Lífeyrissjóðum sé gert kleift að koma að uppbyggingu leiguíbúða með fjármögnun og aðkomu að eignarhaldi húsnæðisfélaga, svo sem leigufélaga, þróunarfélaga, húsnæðis-samvinnufélaga o.fl.
- e. Stuðlað verði að því að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar.
- f. Hið opinbera noti húsnæðisstuðning sem hagstjórnartæki til að jafna út sveiflur í byggingariðnaði og um leið sveiflur í hagkerfinu til þess að stuðla að stöðugri verðþróun.

- g. Skilvirkni verði í mannvirkjagerð með bættum rekstrarskilyrðum byggingaraðila, m.a. hvað varðar fjármögnun íbúðauppbyggingar.
- h. Íbúðauppbygging verði vistvæn.
- i. Samhæfðir verði málaflokkar húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga.

*Mælikvarðar.*

- a. Áætluð uppbygging næstu fimm ára samkvæmt húsnæðisáætlunum í samræmi við metna íbúðaþörf, á landsvísu.
- b. Fjölgun íbúða í samræmi við áætlaða uppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum, á landsvísu og greint niður á landshluta.
- c. Þróun fasteignaverðs og leiguverðs, á landsvísu og greint niður á landshluta.

*Markmið um skilvirkari stjórnýsly og aukin gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið.*

Skilvirk stjórnýsly og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðlar að auknum gæðum og rekjanleika við íbúðauppbyggingu í jafnvægi við umhverfið. Það felur í sér að íbúðir búi yfir grunngæðum mannvirkja, sem eru til að mynda öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmispörf daglegra athafna. Gæði í byggðu umhverfi auka lífsgæði, heilbrigði og jöfnuð. Hagkvæmni íbúða og jafnvægi við umhverfið vísar m.a. til kolefnisspors bygginga, líftíma og rekstrarkostnaðar þannig að sjálfbærni sé gætt við íbúðauppbyggingu. Í þessu markmiði felst að skilvirk stjórnýsly, regluverk og annað umhverfi mannvirkjagerðar sé forsenda framangreinds markmiðs íbúðauppbyggingar.

Regluverk og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum þarf að styðja við uppbyggingu íbúða og tryggja öryggi og gæði mannvirkjagerðar á sem skilvirkastan hátt á sama tíma og lögd er áhersla á sjálfbærni. Hugsu þarf ferla í skipulagsgerð og byggingarmálum sem einn heildstæðan feril og samþætta eins og kostur er. Endurskoða þarf löggjöf í skipulagsmálum og hverfa frá forskriftarákvæðum í byggingarreglugerð og innleiða þess í stað markmiðsákvæði. Afar mikilvægt er að laga byggingarreglugerðina að sýn og markmiðum stjórnvalda í loftslagsmálum og auðvelda innleiðingu vistvænnar mannvirkjagerðar. Regluverkið þarf þannig að styðja við nýsköpun í byggingariðnaði, stafræna ferla og vistvæna mannvirkjagerð þannig að Ísland geti náð markmiðum sínum í loftslagsmálum. Rannsóknir og þróun eru mikilvægur þáttur sem þarf að stórefla með tilkomu Asks mannvirkjarannsóknarsjóðs og flutningi verkefna tengdum mannvirkjarannsóknnum til HMS.

*Helstu áherslur til að ná fram framangreindu markmiði.*

- a. Einn ferill verði um húsnæðisuppbyggingu með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum.
- b. Byggingareftirlit verði gert skilvirkara með bættum rekjanleika, aukinni áherslu á hönnunareftirlit og markvissara eftirliti á framkvæmda- og notkunartíma mannvirkja.
- c. Réttarvernd neytenda vegna byggingargalla verði bætt með skýrari ábyrgðarkeðju, lögbundnum tryggingum og notkun sérhæfðra skoðunarstofa.
- d. Kolefnislosun frá íbúðarhúsnæði verði reiknuð út með samræmdum hætti og takmörkuð í samræmi við loftslagsmarkmið stjórnvalda.
- e. Orkunýting mannvirkja verði bætt á grundvelli samræmdra orkuútreikninga og orkuflokkun bygginga.

- f. Áhersla verði lögð á aukna endurnýtingu og endurnotkun byggingarvara og núverandi byggingarmassa sem og bættu nýtingu fermetra í nýbyggingum.
- g. Áhersla verði lögð á gæði, nýsköpun, rannsóknir og þróun, m.a. við hönnun, til þess að draga úr kolefnislosun
- h. Grunnæði íbúðarhúsnæðis verði höfð að leiðarljósi í allri hönnun, til að mynda öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna.
- i. Hið byggða umhverfi tryggir aðgengi að grænum svæðum og göngu- og hjólastígum og byggist á samþættri stefnu sveitarfélaga um byggð og samgöngur.

#### *Mælikvarðar.*

- a. Kolefnislosun vegna mannvirkja
- b. Orkunýting mannvirkja.
- c. Hlutfall byggingarleyfa með skráðar áfangauúttektir og stöðuskoðanir í mannvirkjaskrá
- d. Hlutfall byggingarleyfa sem sótt er um stafrænt í gegnum nýtt viðmót mannvirkjaskrár.

#### *Markmið um húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum.*

Markmið um húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum felur í sér að stutt sé með sérstökum aðgerðum við þau sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði, þ.e. tekju- og eignalægri einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærslu- byrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði. Með því má skapa skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar mismunandi þörfum. Lagt hefur verið til grundvallar að húsnæðisöryggi feli að meginstefnu í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því m.a. horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu. Með góðu og öruggu húsnæði er þannig m.a. vísað til grunnæða húsnæðis og lykilþátta húsnæðisöryggis, eins og þau hugtök eru skilgreind í þingsályktunartillögu þessari. Með grunnæðum húsnæðis er til að mynda átt við öryggi, dagsbirtu, hreint loft, góða hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna.

Húsnæðisöryggi og jafnt aðgengi allra að góðu og öruggu húsnæði á verði sem tryggir viðráðanlegan húsnæðiskostnað er forgangsmál. Ljóst er að staða leigjenda út frá húsnæðisöryggi og byrði húsnæðiskostnaðar er lakari en þeirra sem eiga eigin íbúð. Aðgerða er þörf sem miða að því að auka húsnæðisöryggi leigjenda og lækka byrði húsnæðiskostnaðar hjá efnaminni leigjendum. Almenna íbúðakerfið er þar lykilorð og því mikilvægt að áhersla verði lögð á áframhaldandi uppbyggingu kerfisins og aukna hlutdeild þess á leigumarkaði á komandi árum. Endurskoða þarf regluverk á leigumarkaði með það í huga að jafna stöðu samningsaðila og gera leiguhúsnæði að raunverulegum og öruggum valkosti um búsetu.

Nauðsyn og virkni húsnæðisstuðnings eru á meðal megináhersluatriða húsnæðisstefnunnar. Mikilvægt er að húsnæðisstuðningi sé með markvissum hætti beint að þeim sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði. Lykilupplýsingar um húsnæðisöryggi og húsnæðisstuðning þurfa að liggja fyrir sem næst rauntíma þannig að hægt sé að bregðast við tímanlega þegar þess er þörf. Stuðningskerfin þurfa hvort í senn að vera stöðug og fylgja þróun á húsnæðismarkaði á hverjum tíma.

*Helstu áherslur til að ná fram framangreindu markmiði.*

- a. Sérstök áhersla verði lögð á að auka framboð á góðum og öruggum íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum.
- b. Húsnæðisstuðningur beinist fyrst og fremst að þeim sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði, þ.e. tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum, fyrstu kaupendum, heimilum með þunga framfærslubyrði og þeim sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði.
- c. Húsnæðisstuðningur verði endurskoðaður og einfaldaður þannig að hann nái betur markmiðum sínum.
- d. Réttarstaða leigjenda og húsnæðisöryggi samkvæmt húsaleigulögum verði bætt.
- e. Unnið verði að áframhaldandi uppbyggingu og þróun almenna íbúðakerfisins og hlutdeildarlánakerfisins.
- f. Unnið verði að aukinni hlutdeild óhagnaðardriffinna leigufélaga á leigumarkaðnum.
- g. Stuðlað verði að félagslegum jöfnuði með blöndun byggðar.
- h. Upplýsingar til að meta byrði húsnæðiskostnaðar og árangur húsnæðisstuðningskerfa liggja fyrir hjá viðeigandi stjórnvöldum.
- i. Samhæfir verði málaflokkar húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga.

*Mælikvarðar.*

- a. Hlutfall leigjenda og íbúðareigjenda sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir tekju-fimmtungum.
- b. Hlutfall íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði (almennra íbúða og íbúða sem keyptar eru með hlutdeildarláni) af íbúðastofninum á landsvísu og greint niður á landshluta sem og eftir tegund húsnæðisstuðnings.

*Markmið um að framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði um land allt.*

Í því að stuðla að virkum vinnumarkaði um land allt felst að fjölbreytt framboð íbúða sé fyrir hendi á vinnusóknarsvæðum í samræmi við þarfir atvinnulífsins. Í því felst að aðgengi sé að ólíkum valkostum þegar kemur að húsnæði, þ.m.t. að leiguíbúðum og, eftir atvikum, búsetuíbúðum sem fela í sér minni skuldbindingu en íbúðarkaup vilji starfsfólk flytja tímabundið á nýtt vinnusóknarsvæði.

Aðgengi að húsnæði er mikilvægur þáttur í að stuðla að virkum vinnumarkaði um land allt. Með því er stutt við getu einstaklinga til að fara á milli staða í leit að atvinnutækifærum og vinnusóknarsvæðin efla. Virkur húsnæðismarkaður er þannig á meðal nauðsynlegra innviða til að gera flutning fólks á milli staða mögulegan. Þegar fólk flyst milli vinnusóknarsvæða vill það oft í fyrstu fá húsnæði til skemmri tíma meðan í ljós kemur hvort ný búseta henti því. Atvinnulífið hefur einnig þörf fyrir sérhæft starfsfólk í tímabundin verkefni. Þannig þarf að tryggja aðgengi að ólíkum valkostum þegar kemur að húsnæði, þ.m.t. að leiguíbúðum og búsetuíbúðum. Með húsnæðismarkaði sem býður upp á valkosti sem henta fjölbreyttum hópi starfsfólks má þannig stuðla að virkum vinnumarkaði og auka samkeppnishæfni landsins.

*Helstu áherslur til að ná fram framangreindu markmiði:*

- Áframhaldandi áhersla á samstarfsvettvang um íbúðauppbýggingu á landsbyggðinni (*Tryggð byggð*).
- Áhersla á öflugan almennan leigumarkað<sup>8</sup> til þess að laða sérhæft vinnuafli til Íslands.
- Sérstökum stuðningi beint til húsnæðisuppbýggingar á landsbyggðinni og rekstur leigufélaga, m.a. *Brákar* og *Brietar*, verði eflður til að styrkja samkeppnishæfni landsbyggðarinnar.
- Fjölbreyttar lausnir verði fyrir hendi til að mæta ólíkum áskorunum sveitarfélaga.

*Mælikvarðar.*

- Fjölgun íbúða á köldum markaðssvæðum í samræmi við fyrirhugaða uppbýggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.
- Fjölgun íbúða á almennum leigumarkaði.

#### **4. Samstarf um framkvæmd húsnæðisstefnu og samráð um húsnæðismál.**

Með þingsályktunartillögu þessari er sett fram húsnæðisstefna til fimmtán ára ásamt aðgerðaáætlun til fimm ára á grundvelli laga um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, nr. 30/2023, sem tóku gildi hinn 7. júní 2023. Löggin hafa að markmiði að stuðla að öruggri uppbýggingu innviða og jákvæðri byggðaþróun með því að efla og samhæfa áætlanagerð á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna, byggðamála og sveitarstjórnarmála, þar sem sjálfbær þróun er höfð að leiðarljósi.

Samkvæmt lögnum skal ráðherra á hverju kjörtímabili leggja fram á Alþingi þingsályktunartillögu um húsnæðisstefnu til fimmtán ára. Samhliða og í sama skjali skal hann einnig leggja fram tillögu að aðgerðaáætlun sem ráðast skal í á fyrstu fimm árum gildistíma stefnunnar þar sem gerð er grein fyrir áætlunum fjárveitingum eins og við á. Breytist forsendur eða sé tilefni til að öðru leyti leggi ráðherra fram á Alþingi tillögu til þingsályktunar um breytingu á stefnu og aðgerðaáætlun. Með þessu móti fer fram stöðug umræða og endurnýjun á stefnumótuninni og einstökum aðgerðum tengdum henni.

Þá er enn fremur kveðið á um að ráðherra skuli veita upplýsingar um framgang þeirra stefna sem Alþingi hefur samþykkt samkvæmt lögnum með reglubundnum og aðgengilegum hætti. Skuli þar m.a. greina frá stöðu mælikvarða stefna, framgangi aðgerða og ráðstöfun fjárveitinga.

Innviðaráðuneytið mun reglulega gefa út yfirlit yfir framvindu stefnunnar og aðgerðaáætlunarinnar með tilliti til stöðu einstakra mælikvarða í samanburði við upphafsstöðu þeirra.

Mikilvægt er að virkt samráð verði milli ríkis og sveitarfélaga um framgang stefnunnar og aðgerðaáætlunar hennar. Í því sambandi er gert ráð fyrir að stofnaður verði sérstakur samráðsvettvangur ríkis og sveitarfélaga sem annist einnig eftirfylgni með rammasamningi ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023–2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, sem og einstökum samningum sem gerðir eru á grundvelli hans. M.a. er gert ráð fyrir að þar verði teknir til skoðunar þeir þættir sem staðið geta nauðsynlegri innviðauppbýggingu í tengslum við húsnæði fyrir þrifum. Þá verði enn fremur fjallað um kostnaðaráhrif einstakra aðgerða á sveitarfélögin þegar nánari útfærsla þeirra liggur fyrir, að undangengnum þeim verkþáttum sem tilgreindir eru í hverri aðgerð.

<sup>8</sup> Með almennum leigumarkaði er átt við þann hluta leigumarkaðarins þar sem leigusali er annar en óhagnaðar-drifið húsnæðisfélag, sveitarfélag eða félag í eigu sveitarfélags.

Jafnframt er mikilvægt að þau stjórnvöld sem fara með framkvæmd opinberra húsnæðisstuðningskerfa hafi reglulegt samráð um virkni kerfanna og hvernig megi gera stuðninginn markvissari með því að beina honum betur til þeirra sem á þurfa að halda. Einnig verði þar fjallað um samspil kerfanna og áhrif á einstaka félagshópa.

Þá er áfram lögð áhersla á virkt samráð við heildarsamtök á vinnumarkaði um framfylgd húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlunar hennar, m.a. á vettvangi Þjóðhagsráðs og einstakra starfshópa.

## 5. Stefnumótun í húsnæðismálum og samráð.

### 5.1. Umgjörð og skipulag stefnumótunar í húsnæðismálum.

Innviðaráðuneytið fer með yfirstjórn málaflokks húsnæðismála og ber ábyrgð á heildarskipulagi hans samkvæmt forsetaúrskurði um skiptingu stjórnarmálefna milli ráðuneyta í Stjórnarráði Íslands, nr. 6/2022. Þó fer fjármála- og efnahagsráðuneytið með málefni húsnæðisstuðnings við fasteignaeigendur í formi vaxtabóta á grundvelli laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, og skattfjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar til öflunar á íbúðarhúsnæði á grundvelli laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, og laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997. Enn fremur fer félags- og vinnumarkaðsráðuneytið með málefni félagslegs húsnæðis sveitarfélaga og húsnæðisstuðning við leigjendur í formi sérstaks húsnæðisstuðnings sveitarfélaga á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991.

Innviðaráðherra skipaði stýrihóp um mótun stefnu á sviði húsnæðismála og undirbúning tillögu til þingsályktunar um stefnumótun á því sviði. Stýrihópin skipuðu Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri HMS, Hermann Jónasson, forstjóri HMS, Ingveldur Sæmundsdóttir, aðstoðarmaður innviðaráðherra, og Lísa Margrét Sigurðardóttir, lögfræðingur í innviðaráðuneytinu og verkefnisstjóri húsnæðisstefnu.

Í framhaldi af gildistöku laga um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna og byggðamála, nr. 30/2023, sem tóku gildi 22. maí 2023, skipaði innviðaráðherra húsnæðis- og skipulagsráð á grundvelli laganna sem tók við hlutverki stýrihópsins í samræmi við 5. gr. laganna. Ráðið skipa Ingveldur Sæmundsdóttir, án tilnefningar, Jón Björn Hákonarson, án tilnefningar, og Valgerður Rún Benediktsdóttir, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Stefnur og áætlanir innviðaráðuneytisins er unnar eftir skilgreindu stefnumótunarferli Stjórnarráðsins, svokölluðum sporbaug stefnumótunar, sem felur m.a. í sér gerð grænbókar og hvítbókar um viðfangsefnið áður en endanleg stefna er mótuð í málaflokknum. Grænbók um húsnæðismál, sem er undanfari hvítbókar, var gefin út 18. apríl 2023. Í grænbók birtist stöðumat fyrir málaflokkinn ásamt drögum að framtíðarsýn, lykilviðfangsefnum og áherslum við stefnumótun. Byggðist efni hennar ekki síst á umfangsmikilli vinnu starfshópa á sviði húsnæðismála síðastliðin ár og samráði við almenning og hagaðila sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5.2. *Samráð við stefnumótun í húsnæðismálum*. Opð samráð um drög að grænbók fór fram frá 10. febrúar til 1. mars 2023. Í framhaldinu var voru unnin drög að húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlun á grundvelli stöðumats grænbókarinnar og þau birt í formi hvítbókar um húsnæðismál í opnu samráði í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is 19. júlí til 11. september 2023 (mál nr. S-139/2023). Þingsályktunartillaga þessi er lögð fram á grundvelli hvítbókarinnar og þess samráðs sem fram hefur farið um hana og nánar er lýst í næsta kafla.

### 5.2. Samráð við stefnumótun í húsnæðismálum.

Samráð við almenning og hagaðila í málaflöknum er mikilvægur hluti af vinnslu húsnæðisstefnu og grundvöllur þess stöðumats sem hún byggist á og sett var fram með grænbók um húsnæðismál. Hér verður gerð grein fyrir því samráði sem fram hefur farið í aðdraganda og við gerð húsnæðisstefnu.

#### *Starfshópur um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði*

Starfshópur um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði var skipaður af forsætisráðherra í febrúar 2022 í kjölfar samtals stjórnvalda og heildarsamtaka á vinnumarkaði á vettvangi Þjóðhagsráðs. Verkefni starfshópsins var m.a. að fjalla um leiðir til að auka framboð á húsnæði til að mæta uppsafnaðri og fyrirsjáanlegri íbúðaðþörf mismunandi hópa til lengri og skemmri tíma sem og aðrar leiðir til að stuðla að auknum stöðugleika á húsnæðismarkaði. Starfshópurinn skilaði niðurstöðum sínum hinn 19. maí 2022 og lagði til 28 aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði. Nánar er gerð grein fyrir skipan starfshópsins í kafla 1.1. í grænbók um húsnæðismál.

Starfshópurinn greindi m.a. stöðuna á húsnæðismarkaði. Í þeirri vinnu var haft víðtækt samráð við hagaðila auk þeirra sem áttu fulltrúa í hópnum, m.a. fulltrúa ÖBÍ – réttindasamtaka, Proskahjálpar, Geðhjálpar og Einhverfusamtakanna vegna húsnæðismála fatlaðs fólks, fulltrúa Landssambands eldri borgara vegna húsnæðismála eldra fólks og fulltrúa Samtaka leigjenda á Íslandi vegna leigumarkaðar. Sérstök tveggja daga vinnustofa var haldin 5.–6. apríl 2022 með fulltrúum ólíkra hagaðila um áskoranir á leigumarkaði. Jafnframt komu ýmsir hagaðilar að starfi undirhópa starfshópsins sem fjölluðu m.a. um ferla í skipulags- og byggingarmálum, lóðamál, upplýsingar um húsnæðismál og húsnæðisstuðning.

#### *Starfshópur um húsnæðisstuðning.*

Starfshópur um húsnæðisstuðning var skipaður af innviðaráðherra í júní 2022 í kjölfar tillagna fyrrgreinds starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá 19. maí 2022. Hlutverk starfshópsins var afmarkað við að endurskoða beinan húsnæðisstuðning til einstaklinga í formi húsnæðisbóta, sérstaks húsnæðisstuðnings, vaxtabóta og skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar til öflunar húsnæðis. Starfshópurinn skilaði niðurstöðum sínum í desember 2022. Nánar er gerð grein fyrir skipan starfshópsins í kafla 1.1. í grænbók um húsnæðismál og fjallað um niðurstöður hans í kafla 3.4.4. í grænbókinni.

Að vinnu starfshópsins komu aðilar frá Efnahags- og framfarastofnuninni (hér eftir OECD) og Alþjóðagjaldeyrissjóðnum. Jafnframt var haft samráð við hagaðila auk þeirra sem áttu fulltrúa í hópnum, m.a. fulltrúa ÖBÍ – réttindasamtaka og velferðarsvið Reykjavíkurborgar.

#### *Starfshópur um endurskoðun húsaleigulaga.*

Starfshópur um endurskoðun húsaleigulaga var skipaður af innviðaráðherra í júní 2022 í kjölfar tillagna fyrrnefnds starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá 19. maí 2022. Nánar er gerð grein fyrir skipan starfshópsins í kafla 1.1. grænbókar um húsnæðismál en í honum áttu sæti fulltrúar stjórnvalda og heildarsamtaka á vinnumarkaði. Hlutverk starfshópsins er að endurskoða húsaleigulög, nr. 36/1994, með það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda. Nánar er gerð grein fyrir skipan starfshópsins í kafla 1.1. grænbókar um húsnæðismál.

Til að varpa ljósi á tækifæri til umbóta við endurskoðun húsaleigulaga sendi starfshópurinn bréf til 36 hagaðila á leigumarkaði og gaf þeim kost á að koma upplýsingum og ábendingum á framfæri. Þetta voru Alma leigufélag, Alþýðusamband Íslands, Arion banki, Bjarg, Blær,

Briet, Brynja, Búseti, Byggingafélag námsmanna, Festa, Félagsbústaðir, Félagsstofnun stúdenta, Geðhjálp, Heimstaden, Húseigendafélagið, Keilir, Igloo (Leiguskjól), island.is, Íslandsbanki, Kvika banki, Landsbankinn, Landssamtökin Þroskahjálp, Neytendasamtökin, Samband íslenskra sveitarfélaga, Samtök atvinnulífsins, Samtök fjármálafyrirtækja, Samtök leigjenda á Íslandi, Samtök verslunar og þjónustu, Sjóvá, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, TM, VÍS, VR, Vörður og Þjóðskrá.

Fimm umsagnir bárust, frá Félagsstofnun stúdenta, Heimstaden, Húseigendafélaginu, Neytendasamtökunum og Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins. Einnig sendi starfshópurinn út spurningalista til ýmissa hagaðila og bauð þeim að koma á fund starfshópsins til að gera nánar grein fyrir sjónarmiðum sínum og ábendingum. Spurningarnar voru m.a. byggðar á þeim tillögum sem settar voru fram í skýrslum átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál frá 2019 og starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá 2022 og lutu fyrst og fremst að húsaleigulögum. Þannig var leitast við að fá fram upplýsingar, sjónarmið og viðhorf hagaðila til þeirra atriða sem starfshópnum var ætlað að taka mið af í sínum störfum. Fulltrúar 14 hagaðila komu á fundi starfshópsins, frá Alþýðusambandi Íslands, Byggingafélagi námsmanna, Félagsstofnun stúdenta, Húseigendafélaginu, Neytendasamtökunum, Öryrkjabandalagi Íslands, Félagsbústöðum, Heimstaden, Landssamtökum íslenskra stúdenta, Leigufélagi aldraðra, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum leigjenda, Sambandi íslenskra sveitarfélaga og VR.

Starfshópurinn skilaði áfangaskýrslu til ráðherra þann 14. desember 2022 og var hún birt opinberlega á vef Stjórnarráðsins. Þar var m.a. gerð grein fyrir því samráði sem þegar hefði átt sér stað í vinnu starfshópsins, þeim ólíku sjónarmiðum sem þar hefðu komið fram og gerð grein fyrir framhaldi vinnu starfshópsins. Þá skilaði starfshópurinn tillögum sínum til ráðherra í formi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum. Þær tillögur voru birtar í opnu samráði í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Island.is frá 19. júlí 2023 til 21. ágúst 2023 (mál nr. S-140/2023). Alls bárust 17 umsagnir um málið í samráðsgáttina.

#### *Rafræn spurningakönnun meðal sveitarfélaga.*

Auk framangreinds samráðs á vegum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði var öllum sveitarstjórnnum landsins send rafræn spurningakönnun um mitt ár 2022 þar sem leitast var við að fá upplýsingar frá sveitarfélögum um stöðu í málaflokknum, helstu áskoranir og tækifæri, virkni stjórnartækja o.fl. Könnuninni var fylgt eftir með rafrænum samráðsfundi innviðaráðuneytis þar sem góð þátttaka var af hálfu sveitarfélaga og 43 fulltrúar tóku þátt. 34 sveitarfélög svöruðu könnuninni og byggist stöðumatíð jafnframt á þeim svörum.

Meðal helstu áskorana í húsnæðismálum sem sveitarfélög nefndu í svörum sínum eru:

- Að tryggja íbúðauppbyggingu í samræmi við þörf og fjölbreyttar íbúðir sem henta mismunandi hópum.
- Skortur á íbúðum og vanvirkur leigumarkaður sem stendur atvinnuuppbyggingu víða fyrir þrifum.
- Kostnaður og innviðaupbygging sem fylgir fjölgun íbúða.
- Markaðsbrestur á svæðum þar sem húsnæðisverð er lægra en byggingarkostnaður húsnæðis.
- Viðhaldsþörf á eldra húsnæði.
- Þörf á auknu samstarfi við uppbyggingu.
- Uppbygging smærri íbúða fyrir leigjendur, fyrstu kaupendur og eldra fólk sem vill minnka við sig.
- Fjölbreyttari íbúðasamsetning sem kallar á fjölbreyttari búsetukosti.

- Þörf á búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk.
- Að tryggja húsnæði fyrir vinnuafli í sveitarfélaginu.
- Breyta þarf svæðisskipulagi á höfuðborgarsvæðinu.
- Að fá verktaka til að byggja á ákveðnum landsvæðum, sérstaklega í dreifðari byggðum.
- Óvissa ríkir um hve stór hluti íbúða í þéttbýli verði notaður sem orlofsíbúðir.
- Að tryggja landsvæði undir vöxt þéttbýliskjarna þar sem allt land er í einkaeigu.

*Opið samráð við almenning með fundaröðinni „Vörðum leiðina saman“.*

Innviðaráðuneytið, í samvinnu við landshlutasamtök sveitarfélaga, stóð fyrir átta samráðsfundum í formi fjarfunda í október 2022 undir yfirskriftinni „Vörðum leiðina saman“. Öllum var velkomið að taka þátt í fjarfundunum. Þar var kastljósinu beint að framtíðaráskorunum í málaflökkum ráðuneytisins við stefnumótun í byggða-, húsnæðis-, samgöngu-, skipulags- og sveitarstjórnarmálum. Gengið var út frá hugtakinu búsetufrelsi sem samnefnara allra stefna og áætlana ráðuneytisins og rætt um helstu áherslur þátttakenda til að ná markmiðum um búsetufrelsi og hvaða leiðir væru best til þess fallnar að ná forgangsmarkmiðum í átt að því. Í ríkisstjórnarsáttmálanum er kveðið á um að til að styðja við byggðaðróun og valfrelsi í búsetu verði störf hjá ríkinu ekki staðbundin nema eðli starfsins krefjist þess sérstaklega. Alls skráði 361 einstaklingur sig á fundina.

Húsnæðismál brunnu á fundargestum í öllum landshlutum. Lögð var áhersla á húsnæðisuppbyggingu um land allt með aðkomu og fjárhagslegum stuðningi hins opinbera og mikilvægi þess að í skipulagi sé hugað að annarri innviðaupbyggingu, m.a. með samgöngum, þ.m.t. almenningssamgöngum, þjónustu í nærumhverfi, grænum svæðum og gæðum hins byggða umhverfis. Fram kom að tryggja þyrfti lánsfjármagn á góðum kjörum um land allt og fleiri úrræði til að greiða fyrir uppbyggingu á landsbyggðinni, einfalda kröfur um nýbyggingar til að gera fleirum kleift að byggja og gera byggingar- og skipulagsferlið skilvirkara á sama tíma og gæði húsnæðis væru tryggð.

Varðandi leigumarkaðinn kom fram að hækka þyrfti stofnframlög til almennra íbúða, stuðla almennt að auknu framboði af fjölbreyttu leiguhúsnæði fyrir ólíka félagshópa, m.a. með aukinni aðkomu leigufélaga á borð við Leigufélagið Bríeti ehf., en einnig að auka þyrfti rétt og öryggi leigjenda almennt. Þátttakendur af Suðurlandi sögðu brýnt að koma í veg fyrir að erlent farandverkafólk byggi í gámum.

*Rafræn spurningakönnun meðal ungs fólks.*

Í upphafi árs 2023 var unnin könnun meðal ungs fólks á aldrinum 16–20 ára þar sem gengið var út frá hugtakinu búsetufrelsi, líkt og í fundaröðinni „Vörðum leiðina saman“. Markmið könnunarinnar var m.a. að varpa ljósi á þá þætti sem mestu máli skipta við val á stað til búsetu en jafnframt var spurt út í fleiri atriði sem máli skipta við stefnumótun í málaflökkum innviðaráðuneytisins.

Í niðurstöðum könnunarinnar kemur fram að 44% þátttakenda vilji helst búa á höfuðborgarsvæðinu og um 20% vilji búa í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins. 7,7% vilja búa í sveit og 27,5% í útlöndum. Þá sögðu 73% þátttakenda fasteignaverð á viðkomandi stað skipta miklu máli við val á stað til búsetu. Jafnframt sögðu 59% svarenda framboð af fjölbreyttu húsnæði skipta miklu máli við það val. Eftir 8–10 ár segjast 73% sjá fyrir sér að búa í eigin húsnæði en 21% í leiguhúsnæði. 4,4% sögðust sjá fyrir sér að búa hjá foreldrum eða ættingjum og 1,5% í annars konar húsnæði.

*Opið samráð um grænbók og hvítbók um húsnæðismál í samráðsgátt stjórnvalda.*

Í samræmi við stefnumótunarferli Stjórnarráðsins, svokallaðan sporbaug stefnumótunar, fór fram opið samráð annars vegar um drög að grænbók um húsnæðismál (mál nr. S-33/2023) og hins vegar um drög að hvítbók um húsnæðismál (mál nr. S-138/2023) í samráðsgátt stjórnvalda. Opið samráð um drög að grænbók fór fram frá 10. febrúar til 1. mars 2023 og var endanleg útgáfa grænbókarinnar gefin út að samráðinu loknu 18. apríl 2023. Alls bárust 17 umsagnir um grænbókina frá Akureyrarbæ, Alþýðusambandi Íslands, Arkitektafélagi Íslands og Miðstöð hönnunar og arkitektúrs, BSRB, Fjórðungssambandi Vestfirðinga, Híbýlaauði, Landssamtökunum Proskahjálp, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum iðnaðarins, Samtökum leigjenda, Skagafirði, Verkfræðingafélagi Íslands, ÖBÍ – réttindasamtökum og fimm einstaklingum.

Í framhaldinu var voru unnin drög að stefnu og aðgerðaáætlun á grundvelli stöðumats grænbókarinnar og þau birt í formi hvítbókar um húsnæðismál í opnu samráði í samráðsgátt stjórnvalda 19. júlí til 11. september 2023. Alls bárust 23 umsagnir um hvítbókina frá Akureyrarbæ, Alþýðusambandi Íslands, Arkitektafélagi Íslands, Barnaheill, BSRB, Búseta hsf., Félagsbústöðum hf., Fjórðungssambandi Vestfirðinga, Grímsnes- og Grafningshreppi, Hagsmunasamtökum heimilanna, Landssamtökum lífeyrissjóða, Landssamtökunum Proskahjálp, Reykjavíkurborg, Samkeppniseftirlitinu, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Skagafirði, Skipulagsstofnun, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, ÖBÍ – réttindasamtökum og þremur einstaklingum.

Nánar er fjallað er um niðurstöðu opins samráðs í kafla 4.3. *Niðurstæða opins samráðs.*

*Húsnæðisþing 2023.*

Húsnæðisþing innviðaráðherra og HMS er haldið árlega á grundvelli 14. gr. a laga um húsnæðismál. Húsnæðisþing 2023 var haldið 30. ágúst 2023 undir yfirskriftinni „Heimili handa hálfri milljón“ og var þar m.a. til umræðu þau drög að húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlun sem birtust í hvítbók um húsnæðismál. Á húsnæðisþinginu voru m.a. erindi um einn feril húsnæðisuppbyggingar, þarfir sveitarfélaga í vexti, stöðu og horfur á húsnæðismarkaði og breytta umgjörð mannvirkjagerðar.

*3. Niðurstæða opins samráðs.*

Í nokkrum umsögnum var kallað eftir því að skilgreining á hugtakinu búsetufrelsi í húsnæðisstefnu yrði samræmd skilgreiningu hugtaksins sem sett var fram í hvítbók um landskipulagsstefnu. Er þar vísað til þess að sérstaklega er tekið fram í hvítbók um landskipulagsstefnu, í framhaldi af skilgreiningu hugtaksins búsetufrelsi, að með áherslu á búsetufrelsi sé ekki ætlunin að fólk geti kosið sér búsetu utan þeirra svæða sem sveitarfélög skipuleggja fyrir íbúðabyggð. Til að gæta samræmis að þessu leyti er umræddu atriði bætt við umfjöllun þingsályktunartillögu þessarar um búsetufrelsi.

Í hluta þeirra umsagna sem bárust er fjallað um þann hóp sem húsnæðisstuðningur eigi að beinast að. M.a. er kallað eftir því að húsnæðisstuðningur beinist ekki aðeins að þeim sem höllustum fæti standa á húsnæðismarkaði heldur víðtækari hópi. Í því sambandi er m.a. kallað eftir því að húsnæðisstuðningur beinist að heimilum með þunga framfærslubyrði og að tryggja beri að öllu launafólki aðgengi að öruggu og góðu íbúðarhúsnæði og húsnæðisöryggi í víðtækum skilningi, óháð tekjum og búsetu. Í því felist m.a. að öllum bjóðist húsnæði þar sem byrði húsnæðiskostnaðar sé ekki umfram fjórðung tekna. Húsnæðisstuðningur eigi þó fyrst og fremst að nýtast þeim tekjulægri, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Í umsögn var lagt til að ekki yrði notast við orðalagið „þau sem standa höllum

fæti á húsnæðismarkaði“ þar sem mörg sem þurfi á húsnæðisstuðningi að halda séu fullvinnandi launafólk sem vegna markaðsbrests hafi ekki efni á viðunandi húsnæði. Í því sambandi er lagt til að frekar verði vísað til fólks í lægri tekjufimmtungunum, með lága eignastöðu og fjölskyldur með þunga framfærslubyrði. Lagt er til grundvallar í þingsályktunartillögu þessari að húsnæðisstuðningi verði beint að þeim sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði, en með því er átt við tekju- og eignalægri einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærslubyrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði.

Í umsögnum er einnig í þessu sambandi lögð áhersla á tryggja þurfi gæði húsnæðis gagnvart öllum, ekki síður þeim sem njóta húsnæðisstuðnings, og að húsnæðisstuðningur og hagkvæmni íbúða sé ekki á kostnað gæða. Þessar áherslur endurspeglast vel í framtíðarsýn húsnæðisstefnu eins og hún hefur verið sett fram í hvítbókinni og er í þingsályktunartillögu þessari. Þar er sérstaklega tekið fram að í framtíðarsýn stefnunnar felist að öllum sé tryggt öruggt og gott húsnæði í blandaðri byggð og húsnæðiskostnaður þeirra sé viðráðanlegur. Endurspeglast það ekki síður í markmiði húsnæðisstefnu um að 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. Með öruggu og góðu húsnæði er m.a. vísað til grunn-gæða húsnæðis og lykilorða húsnæðisöryggis eins og þau hugtök eru skilgreind í þingsályktunartillögu þessari. Húsnæðisöryggi felur þannig að meginstefnu í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því m.a. horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu. Með grunn-gæðum húsnæðis er til að mynda átt við öryggi, dagsbirtu, hreint loft, góða hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna. Einnig er bent á að í gæðum húsnæðis felist ekki einungis að húsnæði sé öruggt, heilnæmt og vandað, heldur einnig sjálfbært, aðlaðandi og vel hannað, m.a. með tilliti til umræddra grunn-gæða húsnæðis og tengingar hins byggða umhverfis við græn svæði, göngu- og hjólastíga og samgöngur. Skapa þarf skilyrði til að slíkt húsnæði standi öllum til boða óháð efnahag og þjóðfélagsstöðu, m.a. með blöndun byggðar. Í þessu sambandi er m.a. lagt til grundvallar í þingsályktunartillögunni að ríki og sveitarfélög verði leiðandi í vistvænni mannvirkjagerð og fylgi þeirri sýn að nýtt íbúðarhúsnæði og skipulag íbúðabyggðar eigi að vera allt í senn sjálfbært og fagurt og stuðla að félagslegum jöfnuði í anda þeirrar hugmyndafræði sem unnið er að á samstarfsvettvangi norrænna ráðherra húsnæðis- og byggingarmála, *Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar* ( e. *Nordic Carbon Neutral Bauhaus*), sem er norræn útgáfa af verkefninu *Nýja evrópska Bauhaus-hreyfingin* ( e. *New European Bauhaus*) sem er unnið á vettvangi Evrópusambandsins. Þannig verði framvegis innbyggt í regluverk um húsnæðisstuðning að íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar, til þess fallnar að draga úr kolefnislosun, stuðli að félagslegum jöfnuði og ekki síst gæðamiklar og fallegar.

Enn fremur er í umsögnum um hvítbók um húsnæðismál kallað eftir aukinni áherslu á stuðning við eignaríbúðir. Þannig var bent á að samkvæmt fyrirbyggjandi rannsóknum standi vilji landsmanna frekar til þess að eignast eigin íbúð en að vera á leigumarkaði til framtíðar. Húsnæðisstuðningsúrræði hins opinbera þurfi að taka mið af því og ekki megi leggja of mikla áherslu á uppbyggingu leiguíbúða á kostnað eignaríbúða. Þótt áhersla sé lögð á uppbyggingu almenna íbúðakerfisins í þingsályktunartillögu þessari miðar húsnæðisstefna ekki síður að því að styðja við íbúðakaup þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Er það bæði gert með almennum lánum HMS til einstaklinga og hlutdeildarlánnum. Í því sambandi er gert ráð fyrir að um 40% þeirra íbúða sem byggðar verði með opinberum húsnæðisstuðningi á

grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga verði íbúðir sem fjármagnaðar verði með hlutdeildarláni. Í aðgerðaáætlun þingsályktunartillögu þessarar er þannig m.a. lagt til grundvallar að unnið verði að áframhaldandi uppbyggingu og þróun hlutdeildarlánakerfisins með endurskoðun á löggjöfni um hlutdeildarlán. Fyrstu skref í þeim efnum verði stigin með breytingum á lögum um húsnæðismál á yfirstandandi löggjafarþingi. Vísast í því sambandi til aðgerðar 3.7 og nánari umfjöllunar í skýringum við þá aðgerð. Í mörgum umsögnum var enn fremur lögð áhersla á að stíga verði varlega til jarðar við breytingar sem miða að því að lækka fjármögnunarkostnað verktaka á framkvæmdastigi til að stuðla að nægri þátttöku verktaka í hlutdeildarlánakerfinu hverju sinni. Mikilvægt þykir að við endurskoðun hlutdeildarlánalöggjafarinnar verði hugað að því að hlutdeildarlán nýtist til að stuðla að auknu framboði íbúða í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um jafnvægi á húsnæðismarkaði. Í því skyni, sem og til að tryggja virkni húsnæðisstuðningsúrræðisins, þarf að sjá til þess að næg þátttaka verði af hálfu byggingaraðila í úrræðinu á hverjum tíma. Greina þarf nánar með hvaða hætti unnt er að hvetja enn frekar til slíkrar þátttöku.

Þá er mikill samhljómur í umsögnum byggingaraðila innan almenna íbúðakerfisins um mikilvægi þess að fundnar verði lausnir til að lækka fjármögnunarkostnað byggingaraðila innan almenna íbúðakerfisins, m.a. í ljósi hækkunar fasteignaverðs, núverandi vaxtastigs, langrar vaxtabindingar á lánum HMS til stofnframlagshafa og lækkunar á endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts vegna vinnu manna við íbúðarhúsnæði. M.a. er kallað eftir hagstæðari vaxtakjörum á lánveitingum HMS til stofnframlagshafa, styttri vaxtabindingartíma á slíkum lánum og hækkunar á endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts í 100%. Jafnframt er í sumum umsögnum enn fremur kallað eftir því að slík hækkun á endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts nái einnig til annarra óhagnaðardrífna húsnæðisfélaga en stofnframlagshafa eða til byggingaraðila á markaðnum í heild sinni í því skyni að styðja við framboðshlið markaðarins. Einnig var kallað eftir því að endurgreiðsla á virðisaukaskatti næði til allrar vinnu á byggingarstað, einnig viðhalds og endurbóta á húsnæði. Þá er einnig í mörgum umsögnum kallað eftir því að stimpilgjöld lögaðila vegna íbúðakaupa verði endurskoðuð í því skyni að lækka fjármögnunarkostnað félaganna. Jafnframt var kallað eftir að óhagnaðardriffin húsnæðisfélög stæðu saman að útgáfu fasteignatryggðra félagslegra skuldabréfa. Með þingsályktunartillögu þessari er grundvallaráhersla lögð á að efla og styðja við íbúðauppbbyggingu þannig að hún mæti þörf, m.a. með því að styðja við og efla uppbyggingu almenna íbúðakerfisins og að styrkja önnur húsnæðisstuðningsúrræði þannig að þau styðji enn betur við markmið húsnæðisstefnu. Í því skyni er m.a. mikilvægt að fram fari greining á fjármögnunarforsendum og fjármögnunarmöguleikum vegna almenna íbúðakerfisins þannig að það nái markmiðum sínum.

Í umsögnum er einnig lögð áhersla á að styrkja þurfi minni sveitarfélög til að standa undir lagalegum skyldum sínum í húsnæðismálum með félagslegum húsnæðisúrræðum eða styðja við stærri sveitarfélög sem bera byrðar minni sveitarfélaga á því sviði. Líkt og í hvítbók um húsnæðismál er í aðgerðaáætlun þingsályktunartillögu þessarar að finna sérstaka aðgerð sem snýr að því að tryggja jafna kostnaðardreifingu milli sveitarfélaga vegna félagslegra húsnæðisúrræða. Vísast í því sambandi til aðgerðar 3.10 *Jöfn kostnaðardreifing milli sveitarfélaga vegna félagslegra húsnæðisúrræða* og nánari skýringa við hana.

Þá er í umsögnum enn fremur kallað eftir lausnum fyrir sveitarfélög sem þar sem mikill vöxtur er í atvinnulífi í framhaldi af langvarandi samdráttarskeiði. Við slíkar aðstæður geta sveitarfélög verið mikið skuldsett og því átt erfitt með að fjárfesta í húsnæði. Mikilvægt er að slík sveitarfélög taki þátt í verkefninu *Tryggð byggð* og nýti sér þau úrræði og verkfæri sem

HMS hefur upp á að bjóða í því samstarfi. Um er að ræða samstarfsvettvang um húsnæðisuppbýggingu á landsbyggðinni sem nánar er fjallað um í skýringum við samnefnda aðgerð 4.1. M.a. er þar um að ræða landsbyggðarlán HMS, almenn stofnframlög og sérstök byggðaframlög vegna misvægis í byggingarkostnaði og markaðsverði, samstarf við opinbera leigufélagið Bríeti og húsnæðissjálfsseignarstofnunina Brák hses. en einnig veitir HMS stuðning á hönnunar- og undirbúningsstigi. Með þingsályktunartillögu þessari er lögð áhersla á að efla enn frekar þátttöku sveitarfélaga á landsbyggðinni í *Tryggðri byggð*, líkt og nánar er fjallað um í fyrrnefndri aðgerð 4.1. Eiga þessi úrræði ekki síður við á þeim svæðum þar sem misvægi í byggingarkostnaði og markaðsverði íbúða stendur íbúðauppbyggingu fyrir þrífum.

Jafnframt var lögð áhersla á að gera þurfi rannsóknir á stöðu barna hvað varðar húsnæðisöryggi og gera slíkar upplýsingar aðgengilegar í mælaborði um farsæld barna sem er í smíðum hjá mennta- og barnamálaráðuneytinu. Rétt er að taka fram að Hagstofa Íslands framkvæmir með reglubundnum hætti svokallaða lífskjararannsókn þar sem m.a. er safnað upplýsingum um húsnæðisbyrði fólks eftir tegund húsnæðis og stöðu á húsnæðismarkaði, kyni og aldri og er yngsta aldursbilið 0–15 ára. Líkt og fram hefur komið felur hugtakið húsnæðisöryggi þó í sér fleiri þætti en húsnæðisbyrði þar sem í því felst einkum tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því ekki síst horft til byrðar húsnæðiskostnaðar en einnig ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu. Þessir þættir hafa ekki verið rannsakaðir með reglubundnum hætti með tilliti til húsnæðisöryggis barna en að höfðu samráði við mennta- og barnamálaráðuneytið er horft til þess að í íslensku æskulýðsrannsókninni, sem lögð er fyrir árlega, verði framvegis spurningar þar að lútandi og upplýsingarnar gerðar aðgengilegar í mælaborði ráðuneytisins um farsæld barna.

Loks má nefna umfjöllun í umsögnum um mælikvarða húsnæðisstefnu. Þannig er kallað eftir nánari skýringum við 1. og 2. mælikvarða markmiðs um jafnvægi á húsnæðismarkaði. Um er að ræða í fyrsta lagi áætlaða uppbyggingu næstu fimm ára samkvæmt húsnæðisáætlunum í samræmi við metna íbúðaþörf á landsvísu. Beinist sá mælikvarði að mati á því hvort samræmi sé á milli mats á íbúðaþörf og uppbyggingaráforma sveitarfélaga. Í öðru lagi fjölgun íbúða í samræmi við áætlaða uppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum á landsvísu og greint niður á landshluta. Þeim mælikvarða er ætlað að tryggja eftirfylgni með að uppbyggingaráform sveitarfélaga samkvæmt húsnæðisáætlunum gangi eftir.

Enn fremur er lagt til að bætt verði við mælikvarða vegna markmiðs um jafnvægi á húsnæðismarkaði um vistvæna íbúðauppbyggingu. Í þessu sambandi er bent á að undir markmiði um skilvirkari stjórnsýslu og aukin gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið eru annars vegar mælikvarði um kolefnislosun vegna mannvirkja og hins vegar orkunýtingu mannvirkja.

Jafnframt er í umsögn kallað eftir því að undir því sama markmiði verði mælikvarði sem snýr sérstaklega að grunnæðum húsnæðis. Í þessu sambandi er rétt að taka fram að mælikvarða um hlutfall byggingarleyfa með skráðar áfangauúttektir og stöðuskoðanir í mannvirkjaskrá er ætlað að vera mælikvarði á aukin gæði íbúða en í honum felst mælikvarði á virkt byggingareftirlit með gæðum mannvirkjagerðar.

Þá er í umsögn lagt til að 1. mælikvarði vegna markmiðs um húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum taki einnig til hlutfalls eigenda með íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir tekjufimmtungum. Tekið er undir ábendingar umsagnaraðilans um þetta atriði og gerð breyting á mælikvarðanum þess efnis.

Einnig er í umsögn lagt til að settur verði fram mælikvarði vegna þeirrar áherslu stefunnar að hið byggða umhverfi tryggi aðgengi að grænum svæðum og göngu- og hjólastígum. Þykja þeir mælikvarðar sem settir eru fram í þingsályktunartillögunni í tengslum við markmið um

skilvirkari stjórnsýslu og aukin gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið betur til þess fallnir að mæla árangur vegna umrædds markmiðs og voru því ekki gerðar breytingar að því leyti.

## 6. Áhrif á íslenskt samfélag.

*Áhrif í alþjóðlegum samanburði.*

Heildstæð stefna í húsnæðismálum til fimmtán ára ásamt ítarlegri aðgerðaáætlun til næstu fimm ára er nú sett fram í fyrsta skipti á Alþingi. Með því er stigið þýðingarmikið skref í málaflokknum sem er til þess fallið að stuðla að margvíslegum framförum með auknu jafnvægi á húsnæðismarkaði í þágu alls almennings en ekki síður með framförum í þágu einstakra hópa, sveitarfélaga og atvinnulífs um land allt. Með stefnunni er lögð skýr áhersla á markvissa áætlanagerð stjórnvalda um íbúðauppbyggingu til að framboð mæti þörf á sama tíma og stuðlað verði að auknu húsnæðisöryggi landsmanna, sem skiptir m.a. sköpum við eflingu sveitarfélaga og atvinnulífs. Þá er lögð rík áhersla á aukin gæði og vistvæna mannvirkjagerð í takt við kröfur samtímans. Þessi stefnumótun endurspeglar þær áherslur sem fram hafa komið í viðamikilli vinnu starfshópa á sviði húsnæðismála undanfarin ár og byggist m.a. á víðtæku samráði við hagaðila og almenning. Þar gegna lykilllutverki aðgerðir sem miða að því að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, þar sem áhersla er lögð á húsnæðisöryggi og gæði húsnæðis, en með því er átt við almennar íbúðir, hlutdeildarlánaíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings og er ætlað að leysa úr húsnæðisþörf tekju- og eignalægri hópa og annarra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Húsnæðisstefna stuðli þannig allt í senn að efnahagslegum stöðugleika, aðgengi að húsnæði af miklum gæðum, sjálfbærni, félagslegum jöfnuði og öflugum atvinnusóknarsvæðum undir formerkjum húsnæðisöryggis. Allt er þetta til þess fallið að stuðla að framförum í húsnæðismálum í alþjóðlegum samanburði.

Þannig hefur húsnæðisstefna fjögur meginmarkmið að leiðarljósi:

1. Jafnvægi verði á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.
2. Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið.
3. Landsmenn búi við húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum með því að sköpuð verði skilyrði með markvissum húsnæðisstuðningi svo að öll hafi aðgengi að öruggu og góðu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.
4. Framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflug vinnusóknarsvæði um allt land.

Með húsnæðisstefnu þessari er enn fremur sérstaklega horft til þess að bæta alþjóðlega stöðu landsins með tilliti til samkeppnishæfni. Íslensk stjórnvöld gerðu á árinu 2019 samning við OECD um gerð sjálfstæðs samkeppnismats á því regluverki sem gildir á sviðum byggingarstarfsemi og ferðaþjónustu hér á landi. Samkeppnismatið var unnið í náinni samvinnu við Samkeppniseftirlitið og fól í sér ítarlega greiningu á öllu gildandi regluverki á þessum sviðum. Við framkvæmd matsins var stuðst við leiðbeiningar og aðferðafræði OECD um samkeppnismat. Greining á 632 gildandi lögum og stjórnvaldsfyrirmælum leiddi í ljós 676 mögulegar samkeppnishindranir í regluverkinu. Þær reglur sem fólu í sér mögulegar samkeppnishindranir voru í framhaldinu metnar heildstætt með tilliti til þeirra markmiða sem stefnt var að með viðkomandi reglum, mögulegra neikvæðra áhrifa á samkeppni, alþjóðlegrar reynslu, sérstöðu Íslands og fræðiskrifa á sviði stefnumótunar í efnahagsmálum.

Þessi vinna hefur leitt í ljós að til staðar eru umtalsverð tækifæri til að gera regluverkið betur til þess fallið að styðja við virka samkeppni en nú er og sömuleiðis að til þess að draga

úr óþarfa reglubyrði fyrir atvinnustarfsemi á þessum tveimur sviðum. Í heild gerir OECD 438 tillögur til breytinga sem ætlað er að skapa sveigjanlegra umhverfi fyrir viðkomandi atvinnustarfsemi, skapa fleiri störf og auka framleiðni og vöxt í hagkerfinu á næstu árum. OECD metur það svo að áhrif tillagnanna geti leitt til aukinnar landsframleiðslu sem nemi 200 milljón evrum á ári eða sem svarar til um 1% af landsframleiðslu Íslands. Miðar aðgerðaáætlun húsnæðisstefnu því m.a. að úrbótum á þessu sviði í ljósi tillagna OECD, ekki síst með áformum um einn feril um húsnæðisuppbýggingu með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í skýringum við aðgerðir 2.2. *Eitt viðmót fyrir umsókn um byggingarleyfi í mannvirkjaskrá og 2.3. Endurskoðun á byggingarreglugerð.*

#### *Jafnvægi á húsnæðismarkaði og þjóðhagsleg áhrif.*

Stærsta áskorun samfélagsins í húsnæðismálum á komandi árum snýr að því að tryggja nægt framboð af fjölbreyttu húsnæði í jafnvægi við umhverfið. Samhliða þarf að auka húsnæðisöryggi landsmanna, ekki síst þeirra sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði, m.a. með því að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Með þeim sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði er átt við tekju- og eignalægri einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærslubyrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði sem birtist til að mynda í misvægi í byggingarkostnaði og markaðsverði íbúðarhúsnæðis á einstökum svæðum.

Samkvæmt uppbyggingaráformum stjórnvalda samkvæmt rammasamningi ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða á árunum 2023–2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum frá 12. júlí 2022 er gert ráð fyrir uppbyggingu að lágmarki 35.000 íbúða á næstu tíu árum sem og að sérstök áhersla verði lögð á uppbyggingu fyrrnefndra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, þ.e. íbúða sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi. Gert er ráð fyrir að hlutfall slíkra íbúða verði að jafnaði um 30% nýrra íbúða og því til viðbótar verði að jafnaði 5% íbúða félagsleg húsnæðisúrræði á vegum sveitarfélaga fyrir þá sem eru ekki á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði. Er þar enn fremur lagt til grundvallar að mat á íbúðaþörf verði í sífelldri endurskoðun á gildistíma rammasamningsins með hliðsjón af mannfjöldapróun og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra skiptir þannig höfuðmáli. Í því sambandi þarf sérstaklega að huga að áhrifum stóraukins íbúafjölda á Íslandi á íbúðaþörfina, m.a. vegna hraðrar fjölgunar innflytjenda sem hingað koma til að starfa við ferðaþjónustu og aðrar atvinnugreinar, flóttafólks og annarra sem hingað flytja. Þá er ljóst að áhrifaríkasta leiðin til að auka húsnæðisöryggi landsmanna er að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði í samræmi við þörf. Í rammasamningnum er jafnframt sérstaklega tekið fram að mæta þurfi hækkun húsnæðisverðs og veikri stöðu leigjenda og fyrstu kaupenda með því að auka aðgengi að hagkvæmu húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekju- og eignaminni hópa. Um geti verið að ræða almennar íbúðir eða aðrar íbúðir sem njóta húsnæðisstuðnings stjórnvalda og ætlað er að leysa húsnæðisþörf tekju- og eignaminni hópa. Er því ljóst að sú húsnæðisuppbýgging sem boðuð er í rammasamningnum muni auka hlut leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og leggja þannig grunn að þroskaðri leigumarkaði hér á landi, í samræmi við tillögu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál og starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði. Með því eru stigin markviss skref í átt að heilbrigðari og sanngjarnari leigumarkaði.

Á grundvelli þeirrar húsnæðisstefnu sem sett er fram með þingsályktunartillögu þessari má gera ráð fyrir að slík íbúðafjárfesting geti tæplega þrefaldast á ári næstu fimm árin og

tvöfaldast að meðaltali á ári fimm ár þar á eftir í samanburði við árin 2022 og 2023. Á þeim árum fjölgaði íbúðum á húsnæðismarkaði um 500 hvort ár fyrir sig með byggingu almennra íbúða og hlutdeildarlánaíbúða sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings. Samkvæmt greiningu sem Analytica vann fyrir innviðaráðuneytið (fskj. IV.) verður það metið til viðbótarfjárfestingar sem svarar til um 0,7%–1,0% af vergri landsframleiðslu næsta áratuginn. Til samanburðar nam íbúðafjárfesting rúmum 4% af landsframleiðslu að meðaltali árin 1995–2022. Hér er því um marktæka viðbót að ræða. Þannig er sú grundvallaráhersla á aukið framboð íbúða sem lögð er í húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlun hennar til þess fallin að stuðla að bættu jafnvægi á húsnæðismarkaði og lækkun verðbólgu til lengri tíma þótt aukin fjármögnun íbúða með hlutdeildarlánum geti tímabundið dregið úr áhrifum á verðbólgu.

Gangi þessi áform eftir munu íbúðaframkvæmdir aukast umtalsvert næsta áratuginn en ljóst er að sökum 14–24 mánaða byggingartíma íbúða muni stærstu framboðsáhrif nýrra íbúða ekki koma fram fyrr en síðla árs 2024 og árið 2025. Þó má gera ráð fyrir að áhrifa byggingarframkvæmda gæti fljótlega. Samkvæmt mati Analytica gætu bein áhrif framkvæmdanna á verga landsframleiðslu numið á bilinu 0,5–0,7% að meðaltali á ári næsta áratug.

#### *Almenningur og einstakir hópar á húsnæðismarkaði.*

Lagt er til grundvallar í húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlun hennar að almennum íbúðum fjölgi um 6.300 og hlutdeildarlánaíbúðum um 4.200 næsta áratug. Því til viðbótar er gert ráð fyrir að félagslegum íbúðum sveitarfélaga fjölgi á sama tíma um 1.750. Í því sambandi ber þó að undirstrika að mat á íbúðaþörf verður í sífelldri endurskoðun á því tímabili sem stefnan tekur til með hliðsjón af mannfjöldapróun og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Þessi umfangsmikla fjölgun íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, samhliða auknu jafnvægi á húsnæðismarkaði með almennri fjölgun íbúða, mun bæta húsnæðiöryggi landsmanna verulega. Er þar allt í senn horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands og gæða húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu þannig að fleiri búi við tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði á viðráðanlegu verði og húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu.

Hvað varðar áhrif á leigumarkaðinn er í greiningu Analytica lagt til grundvallar að leiguverð gæti lækkað talsvert að raungildi á því tímabili sem stefnan tekur til, jafnvel um allt að fjórðung, en það sé þó einnig háð framboði á almennum leigumarkaði. Skýrist það af aukinni hlutdeild almennra íbúða á leigumarkaðnum á komandi áratug en áætlaður fjöldi heimila á leigumarkaði var samkvæmt lífskjararannsókn Hagstofunnar um 34.000 árið 2022, þar af tæplega 22.000 heimili á almennum leigumarkaði. Jafnframt er húsnæðisstefna m.a. til þess fallin að stuðla að auknum fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs og aukinni langtímaleigu, m.a. með aukinni hlutdeild ótímabundinna leigusamninga og virkari forgangsrétti til áframhaldandi leigu húsnæðis að leigutíma loknum. Kemur þar til markviss fjölgun almennra íbúða ásamt fyrirhuguðum breytingum á húsaleigulöggjöfni til að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda. Húsnæðisöryggi felur einkum í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því ekki síst horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu. Sú húsnæðisuppbygging sem boðuð er í húsnæðisstefnu og rammasamningi ríkis og sveitarfélaga mun enn fremur almennt auka hlut leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og þannig leggja grunn að þroskaðri leigumarkaði hér á landi. Með því verða stigin markviss skref í átt að heilbrigðari og sanngjarnari leigumarkaði.

Húsnæðisstefna leggur ekki síður áherslu á sérstakar aðgerðir sem miða að auknu húsnæðisöryggi einstakra félagsþópa. Má þar m.a. nefna markvissa fjölgun félagslegra íbúða

sveitarfélaga í samræmi við þörf, þ.m.t. sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk og húsnæði fyrir heimilislaust fólk undir formerkjum stefnunnar „Húsnæði fyrst“. Enn fremur má nefna áframhaldandi áherslu á uppbyggingu fjölbreytts húsnæðis fyrir fyrstu kaupendur, fjölskyldur með þunga framfærslubyrði, einstæða foreldra, námsmenn, innflytjendur, þ.m.t. flóttafólk, eldra fólk og fatlað fólk, skjólstæðinga félagsþjónustu sveitarfélaga, tekju- og eignalágt fólk á vinnumarkaði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði. Slík húsnæðisuppbygging hafi jafnframt að leiðarljósi að stuðla að húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum þar sem m.a. er lögð áhersla á félagslegan jöfnuð, blöndun byggðar og aðgengi allra að gæðamiklu húsnæði. Samhliða er lagt til grundvallar að annar húsnæðisstuðningur verði gerður markvissari og styðji þannig betur við markmið húsnæðisstefnu.

#### *Öflug sveitarfélög og atvinnulíf.*

Víða á landsbyggðinni hefur orðið stöðnun í húsnæðismálum sem getur m.a. staðið atvinnu- og samfélagslegri uppbyggingu fyrir þrífum. Þróunin hefur lengi verið á þá leið að hlutfallslega er mun meira byggt á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni og skýrist það af ýmsum þáttum. Helstu ástæður má rekja til þess að víða á landsbyggðinni stendur söluverð eigna ekki undir byggingarkostnaði og erfiðara getur verið að selja eignir auk þess sem fólksfækkun hefur verið í sumum sveitarfélögum sem veldur minni eftirspurn. Á sama tíma hefur orðið fjölgun í öðrum sveitarfélögum sem hefur valdið húsnæðisskort. Þá hafa lánastofnanir haft minni áhuga á að lána til íbúðakaupa og íbúðauppbyggingar á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu. Þessir þættir hafa valdið því að íbúðauppbygging á landsbyggðinni hefur ekki haldist í hendur við húsnæðisþörf og víða er meðalaldur íbúðastofnsins orðinn hár.

Margar áherslur og aðgerðir húsnæðisstefnu hafa það því að markmiði að efla byggðir um allt land og stuðla að virkum vinnumarkaði. Í þessu sambandi ber ekki síst að nefna verkefnið Tryggða byggð, samstarfsvettvang allra þeirra sem koma að húsnæðismálum á landsbyggðinni, sem sett var á laggirnar 2021. Verkefninu er ætlað að stórauka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis utan suðvesturhornesins og tryggja þannig að fólk geti flutt út á land í leit að atvinnu, eða af öðrum ástæðum, og fengið húsnæði sem því hentar. Með samstarfsvettvangnum er stuðlað að bættu aðgengi að upplýsingum um fjölbreytt verkfæri stjórnvalda í húsnæðismálum til að efla húsnæðismarkaðinn á landsbyggðinni og þar með stuðlað að virkari vinnumarkaði og öflugri samfélögum. Má þar einkum nefna sérstök landsbyggðarlán HMS (til byggingar íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða), stofnframlög vegna almennra íbúða og sérstök byggðaframlög þeim til viðbótar (sem veitt eru vegna almennra íbúða á svæðum þar sem misvægi er í byggingarkostnaði og markaðsverði íbúðarhúsnæðis), samstarf við opinbera leigufélagið Brieti og húsnæðissjálfsseignarstofnunina Brák hses., sem er í eigu á fjórða tugar sveitarfélaga á landsbyggðinni, svo og stuðning sem HMS veitir sveitarfélögum á hönnunar- og undirbúningsstigi.

Til þessa hefur verkefnið leitt til þess að sett hafa verið af stað fjölmörg verkefni til þess að fjölga íbúðum á landsbyggðinni. Í dag eru um 680 íbúðir í 38 sveitarfélögum í vinnslu eða komnar í notkun, og er heildarfjárfesting 19,84 milljarðar kr. Til þessa hefur verkefnið leitt til þess að sett hafa verið af stað fjölmörg verkefni til þess að fjölga íbúðum á landsbyggðinni. Í dag eru um 680 íbúðir í 38 sveitarfélögum í vinnslu eða komnar í notkun, og er heildarfjárfesting 19,84 milljarðar kr. Það hefur þannig skilað miklum árangri og verður því áfram unnið að því að fjölga þeim sveitarfélögum sem eiga aðild að Tryggðri byggð til að stuðla að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis um land allt, einkum á köldum markaðssvæðum þar sem misvægi er milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs húsnæðis. Þá má enn fremur nefna aðrar aðgerð-

ir húsnæðisstefnu sem miða að því að tryggja nægt framboð fjölbreyttra íbúða á landsbyggðinni, m.a. með því að styðja við uppbyggingu leiguíbúða og búsetuíbúða í húsnæðissamvinnufélögum. Með þessum aðgerðum verða tekin markviss skref til að rjúfa stöðnun uppbyggingar á landsbyggðinni þannig að fjölbreytt framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði sem styðji við öflug vinnusóknarsvæði um land allt og þar með öflug samfélög.

#### *Vistvæn mannvirkjagerð.*

Áætlað er að mannvirkjageirinn sé ábyrgur fyrir um 30–40% af heildarkolefnislosun á heimsvísu. Því skiptir höfuðmáli að með húsnæðisstefnu sé lögð áhersla á vistvæna mannvirkjagerð í samræmi við loftslagsmarkmið stjórnvalda. Með aðgerðaáætlun húsnæðisstefnu er m.a. lagt til grundvallar að kolefnislosun frá íbúðarhúsnæði verði reiknuð út með samræmdum hætti og takmörkuð í samræmi við loftslagsmarkmið stjórnvalda. Enn fremur verði orkunýting mannvirkja bætt á grundvelli samræmdra orkuútreikninga og orkuflokkunar bygginga. Þessar aðgerðir skipta gríðarmiklu máli þegar kemur að vistvænni mannvirkjagerð hér á landi og þar með aukinni sjálfbærni. Í því sambandi skiptir ekki síður máli sú áhersla sem lögð er til grundvallar í húsnæðisstefnu á aukna endurnýtingu og endurnotkun byggingarvara og núverandi byggingarmassa sem og bætta nýtingu fermetra í byggingum en einnig á gæði, nýsköpun, rannsóknir og þróun, m.a. við hönnun, til að draga úr kolefnislosun. Loks verður sem endranær að hafa vellíðan íbúanna sjálfra í fyrirrúmi með því að grunngæði íbúðarhúsnæðis séu höfð að leiðarljósi við alla hönnun og svo búið um hnúta að hið byggða umhverfi tryggi öllum aðgengi að grænum svæðum og göngu- og hjólastígum og byggist á samþættri stefnu sveitarfélaga um byggð og samgöngur. Þannig verður með húsnæðisstefnu stuðlað að vistvænni mannvirkjagerð og aukinni sjálfbærni til framtíðar í húsnæðismálum.

### **7. Fjármögnun húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlunar fyrir árin 2024–2028.**

Samkvæmt fjármálaáætlun 2024–2028 verða allt að 90 milljarðar kr. veittir úr ríkissjóði til að fjármagna stjórnsýslu og aðgerðir ríkisins á sviði húsnæðismála. Þar af er gert ráð fyrir að um 22 milljarðar kr. verði veittir í formi stofnframlaga til uppbyggingar almennra íbúða. Jafnframt er gert ráð fyrir allt að 20 milljarða kr. lánsfjárheimild á ári vegna hlutdeildarlána og annarra lánveitinga Húsnæðissjóðs.

Umræddar fjárheimildir eru talsvert undir því sem þyrfti að vera ef rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða á árunum 2023–2032 gengi að öllu leyti eftir, en þar er gert ráð fyrir að byggðar verði 35.000 nýjar íbúðir á næstu 10 árum og að hlutfall nýrra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði verði að jafnaði um 30%. Vegna núverandi efnahagsástands, blikna á lofti varðandi starfsemi byggingaraðila og skorts á byggingarhæfum lóðum eru vísbendingar um að hægjast muni á uppbyggingarhraða árin 2024 og 2025 miðað við fyrri áform. Á árinu 2022 komu 2.680 nýjar íbúðir á markaðinn en 2.276 nýjar íbúðir hafa komið inn á markaðinn það sem af er ári 2023 miðað við byrjun október. Áætlað er að um 2.800 nýjar íbúðir komi árlega á markað árin 2023 og 2024 og árið 2025 verði þær um 2.600. Þá er gert ráð fyrir að enn færri íbúðir komi á markaði árið 2026 eða aðeins um 2.000 talsins.

Markmið rammasamnings eru því ekki að nást á þessu tímabili og verður þörf fyrir reglulegt endurmat á fjármögnunarþörf vegna íbúðauppbyggingar hvað varðar hlutdeildarlánakerfið, stofnframlög almenna íbúðakerfisins og lánsfjárþörf til húsnæðisuppbyggingar. Brynt verður er að endurmeta framlögin fyrir næstu fjármálaáætlunargerð og fjárlagagerð og horfa til þess hver þörfin er hverju sinni.

Með hliðsjón af þessu verður því að setja almennan fyrirvara varðandi fjármögnun húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlunar hennar. Það á einkum við um aðgerð 1.2 um uppbyggingu

íbúðarhúsnæðis á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga, en fjármögnun aðgerðar 2.7 um vistvænar íbúðir og aðgerðar 3.7 um breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga er hluti af aðgerð 1.2. Aðrar aðgerðir áætlunarinnar verða fjármagnaðar innan ramma og fjárheimilda viðkomandi ábyrgðar- og framkvæmdaraðila. Þá er ljóst að ýmsar aðgerðir fela í sér að mótaðar verði nánari tillögur til að ná einstökum markmiðum húsnæðisstefnu á grundvelli frekari kostnaðar- og greiningarvinnu.

*Um einstakar aðgerðir húsnæðisstefnu fyrir árin 2024–2028.*

Um 1.1.

*Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.*

Ein af stærstu áskorunum íslensks samfélags á komandi árum er að tryggja aukið framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Nánast fordæmalaus hækkun húsnæðisverðs undanfarin ár umfram tengda þætti er til þess fallin að skapa áhættu og óstöðugleika í húsnæðismálum og nauðsynlegt er að bregðast við til að verja efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, ekki síst þeirra tekju- og eignaminni. Það tekur aftur á móti töluverðan tíma að auka framboð íbúða og getur langur tími liðið frá því ákvörðun er tekin um byggingu þar til íbúð er tekin í notkun, jafnvel mörg ár. Því er nauðsynlegt að leggja ríka áherslu á langtímaáætlanagerð í húsnæðismálum þar sem árlega verði greind þörf fyrir uppbyggingu og gerð áætlun sem miðar að því að byggja í takt við þörf.

Samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, skulu sveitarfélög greina þörf og gera áætlunir um uppbyggingu íbúða til að mæta íbúðaþörf. Þar undir fellur einnig greining á þörf fyrir ólík búsetuform og greining á því hvort jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði. Jafnframt hvílir sú skylda á sveitarfélögum að tryggja framboð húsnæðis fyrir þá sem ekki eru færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærsluþyrði eða annarra félagslegra aðstæðna og að veita sérstakan húsnæðisstuðning til leigjenda. Skyldur sveitarfélaganna á þessu sviði taka því til:

- Áætlanagerðar um almenna uppbyggingu íbúða á eignar- og leigumarkaði sem og á vegum húsnæðissamvinnufélaga.
- Áætlanagerðar um félagslegt húsnæði í eigu eða á vegum sveitarfélaga.
- Áætlanagerðar um hagkvæmar íbúðir með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, þ.e. íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi fyrir tekjulága hópa og aðra sem á stuðningi þurfa að halda.

Niðurstaða þarfagreiningar sveitarfélaga í húsnæðisáætlunum fyrir árið 2023 er að byggja þurfi um 37.000 íbúðir á næstu tíu árum til að mæta fólksfjölgun. Í þeirri greiningu er ekki tekið mið af nauðsynlegri uppbyggingu til að mæta uppsafnaðri íbúðaþörf. Að mati hagdeildar HMS hafa uppfærð mannfjöldaspá Hagstofu Íslands og íbúðaþarfagreining sveitarfélaga gefið sterkar vísendingar um aukna íbúðaþörf. Var það mat hagdeildar HMS að byggja þyrfti 3.000–4.000 íbúðir árlega næstu 5–10 árin til að mæta uppsafnaðri íbúðaþörf og spá um fólksfjölgun í landinu. Til að mæta þeirri íbúðaþörf er miðað við það í rammasamningi ríkis og sveitarfélaga að byggja þyrfti að lágmarki 4.000 íbúðir á ári fyrstu fimm árum samningsins en 3.500 íbúðir á ári næstu fimm ár þar á eftir. Í ljósi þeirrar óvissu sem gætir í mannfjöldaspám Hagstofunnar er gert ráð fyrir að íbúðaþörfin samkvæmt rammasamningnum verði endurmetin árlega í tengslum við gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga. Í húsnæðisáætlunum fyrir árið 2023 er ekki sérstaklega tekið tillit til vaxandi straums flóttafólks til landsins, m.a. vegna stríðsátaka í Úkraínu. Samkvæmt upplýsingum frá félags- og vinnumarkaðsráðuneytinu er áætlaður fjöldi

þeirra sem munu þurfa varanlegt húsnæði eftir að hafa fengið samþykka umsókn um alþjóðlega vernd árið 2023 í kringum 4.000 manns en óljóst er hver þróunin verður í framhaldinu. Ljóst er að þessi mikla fjölgun íbúa mun án efa setja mikinn þrýsting á húsnæðismarkaðinn til millilangs tíma en gera má ráð fyrir að áhrif þessarar íbúafjölgunar muni ekki birtast í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga fyrr en árin 2024 og 2025.

Þá er óljóst hvernig mannfjöldapróun verður á komandi árum og hvaða áhrif sú þróun muni hafa á íbúðapörf. Mesta fjölgun hér á landi frá upphafi mælinga átti sér stað í fyrra þegar íbúum fjölgaði um 11.510 manns eða 3,1% og er útlit fyrir að fjölgun í ár verði enn meiri en í fyrra. Með áframhaldandi mannfjöldapróun í þessa veru verða íbúar landsins orðnir rúmlega 400.000 í lok árs 2023 sem eykur enn frekar á þörf fyrir nýjar íbúðir. Í nýrri greiningu sem *Intellecon* vann fyrir HMS um íbúðapörf eru dregnar upp nokkrar sviðsmyndir um þörf fyrir íbúðir og benda niðurstöður til þess að ef sama þróun heldur áfram þurfi að byggja allt að 5.000 íbúðir á ári næstu árin til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir. Sú greining rennir frekari stöðum undir fyrra mat HMS, sem lagt var til grundvallar í rammasamningnum, um að byggja þurfi a.m.k. 4.000 íbúðir árlega á næstu árum. Afar mikilvægt er að sveitarfélög vandi áfram sína íbúðarþarfagreiningu í stafrænum húsnæðisáætlunum ár hvert svo að sem gleggst mynd náist af stöðunni á húsnæðismarkaði hverju sinni. Það styrkir langtímaáætlanagerð í málaflökknum enda lagt til grundvallar að markmið rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um íbúðafjölda verði endurskoðað árlega. Áhrifa rammasamningsins mun fyrst gæta á árinu 2024 en munu svo aukast ár frá ári vegna þess tíma sem tekur að reisa mannvirki. Nánar er fjallað um áætlanagerð um íbúðapörf vegna stóraukins íbúafjölda í skýringum við aðgerð 1.3. *Samráðsvettvangur stjórnvalda um íbúðapörf vegna stóraukins íbúafjölda á Íslandi*.

Íbúðir í byggingu og byggingaráform eru í október 2023 8.242 talsins samkvæmt mannvirkjaskrá HMS, en í mars 2022 voru þær rúmlega 7.200. Á árinu 2022 komu 2.680 nýjar íbúðir á markaðinn en 2.276 nýjar íbúðir hafa komið inn á markaðinn það sem af er árinu 2023 miðað við byrjun október. Áætlað er að um 2.800 nýjar íbúðir komi á markað árin 2023 og 2024 og árið 2025 um 2.600 talsins. Skýrist það af því að almennt hefur mátt gera ráð fyrir að um tvö ár taki að byggja íbúð en dregið hefur úr uppbyggingaráformum á byggingarmarkaði við núverandi efnahagsaðstæður sem verður til þess að gera má ráð fyrir að færri íbúðir skili sér á markaðinn að tveimur árum liðnum. Raungerist þessar áætlanir er ljóst að ekki verður byggt í takt við þörf og standa líkur þá til þess að uppsöfnuð íbúðapörf muni aukast sem leitt getur af sér neikvæða þróun og áframhaldandi óstöðugleika á húsnæðismarkaði.

Til þess að nálgast stöðugleika á húsnæðismarkaði þarf framboð íbúða og uppbygging að vera í takt við íbúðapörf. Mikilvæg stjórnþæki til þess að ná því fram eru í fyrsta lagi húsnæðisáætlanir sveitarfélaga þar sem greind er þörf fyrir uppbyggingu íbúða fyrir alla félagshópa og gerð áætlun til að mæta þeirri þörf. Í öðru lagi heildstæð íbúðarþarfagreining fyrir landið allt byggð á áreiðanlegum upplýsingum úr mannfjöldaspá og þarfagreiningu sveitarfélaga. Í þriðja lagi tímanlegar og áreiðanlegar upplýsingar úr mannvirkjaskrá HMS um fjölda íbúða í byggingu hverju sinni og framvindu þeirra.

Öll þessi stjórnþæki hafa þróast í rétta átt á síðustu árum en mikilvægt er að þau verði bætt enn frekar. Húsnæðisáætlanir eru orðnar stafrænar og samræmdar milli sveitarfélaga en mikilvægt er að þær byggist á samræmdum skilgreiningum hugtaka og sameiginlegri aðferðafræði til mats á íbúðapörf einstakra félagshópa og að þar sé unnt að nálgast upplýsingar um framboð og stöðu lóða sem og uppbyggingarheimildir. Einnig þarf að tryggja að íbúðarþarfagreining og mannfjöldaspá verði nákvæmari til lengri tíma lítið, sem og upplýsingar um byggingu íbúða í rauntíma en húsnæðisáætlanir sveitarfélaga eru lykilverkfæri í því sambandi.

Hinn 12. júlí 2022 komust ríki og sveitarfélög að tímamótasamkomulagi um sameiginlega áætlun stjórnvalda um uppbyggingu íbúða til næstu tíu ára og beitingu húsnæðisáætlana sveitarfélaga til eftirfylgni þeirra áforma. Með undirritun rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023–2032 var lagður grundvöllur að sameiginlegri sýn og stefnu ríkis og sveitarfélaga í húsnæðismálum til lengri tíma til að tryggja nauðsynlega uppbyggingu á húsnæðismarkaði. Samningurinn felur í sér að gerð verði heildstæð húsnæðisáætlun fyrir landið allt til að meta og mæta húsnæðisþörf mismunandi hópa samfélagsins. Hann kveður m.a. á um aðgerðir sveitarfélaga til að tryggja tímanlegt framboð á lóðum og um húsnæðisstuðning frá ríkinu til að tryggja framboð íbúða á viðráðanlegu verði og aðgerðir til að ná fram aukinni samþættingu í málaflokknum. Að rammasamningnum standa innviðaráðuneytið, Samband íslenskra sveitarfélaga og HMS og byggist hann á niðurstöðum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði.

Rammasamningurinn hefur fjögur meginmarkmið:

1. *Uppbygging í samræmi við þörf* – að tryggðar verði byggingarhæfar lóðir til að tryggja uppbyggingu að lágmarki 35.000 íbúða á 10 árum, þar af 20.000 íbúðir á fyrstu fimm árunum.
2. *Framboð íbúða á viðráðanlegu verði* – að 30% nýrra íbúða verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, byggðar með húsnæðisstuðningi hins opinbera, og því til viðbótar verði 5% nýrra íbúða félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga.
3. *Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum* – að húsnæðisáætlanir sveitarfélaga verði öflugt stjórnþæki, þar verði gerð áætlun um uppbyggingu sem miðast við lóðir og þær verði einnig notaðar til eftirfylgni.
4. *Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu* – að regluverk, ferlar og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum verði samræmd til að auka skilvirkni og hagkvæmni.

Rammasamningnum fylgir aðgerðaáætlun sem skilgreinir aðgerðir undir hverju þessara markmiða til að ná þeim árangri sem að er stefnt og endurspeglast í aðgerðaáætlun húsnæðisstefnu. Rammasamninginn og aðgerðaáætlun hans má finna í viðauka með þingsályktunartillögu þessari.

Í samræmi við framangreint er lagt til grundvallar til að vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu fari fram með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra. Í því sambandi er m.a. gert ráð fyrir að áfram verði unnið að þróun og innleiðingu stafrænna húsnæðisáætlana á vegum HMS sem innihaldi upplýsingar um þörf fyrir íbúðarhúsnæði innan hvers sveitarfélags, m.a. með hliðsjón af húsnæðisþörf einstakra félagshópa. Mikilvægt er að í húsnæðisáætlunum verði yfirlit yfir lóðir og stöðu þeirra til að tryggja að uppbyggingaráform gangi eftir. Gert er ráð fyrir að unnið verði að tengingu við skipulagsáætlanir til þess bæta enn frekar yfirsýn yfir stöðu húsnæðisuppbyggingar.

Þá byggist húsnæðisáætlanir á samræmdum skilgreiningum hugtaka og sameiginlegri aðferðafræði til mats á íbúðaþörf einstakra félagshópa. Einnig verði unnið að því að sveitarfélög, þar sem lega atvinnusvæðis eða aðrar hliðstæðar aðstæður kalla á samhæfingu sveitarfélaga, hafi með sér formlegan samstarfsvettvang og láti framkvæma sameiginlega þarfagreiningu og húsnæðisáætlun fyrir svæðið. Auk þess þarf að tryggja að íbúðaþarfagreining og mannfjöldaspá verði nákvæmari til lengri tíma lítið sem og upplýsingar úr mannvirkjaskrá HMS um byggingu íbúða í rauntíma. Einnig er horft til þess að HMS haldi utan um upplýsingar um fjölda íbúða í skipulagi á landsvísu, eftir landshlutum og einstökum sveitarfélögum. Með því megi draga fram upplýsingar um fjölda íbúða og atvinnuhúsnæði sem þegar er í samþykktu skipulagi, í skipulagslegu ferli og í framtíðarskipulagi í aðalskipulagi sveitarfélaga. Einnig aldur skipulagsheimilda og fjölda íbúða á byggingarhæfum lóðum.

## Um 1.2.

*Samningar við sveitarfélög um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga.*

Unnið er að samningum ríkis við einstök sveitarfélög á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023–2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, dags. 12. júlí 2022, og þannig lagður grundvöllur að sameiginlegri sýn og stefnu ríkis og sveitarfélaga í húsnæðismálum til lengri tíma til að tryggja nauðsynlega uppbyggingu á húsnæðismarkaði. Nánar er fjallað um rammasamninginn, markmið hans og efni í skýringum við aðgerð 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.* Samningur við Reykjavíkurborg hefur þegar verið undirritaður og er samningagerð við fleiri sveitarfélög langt komin. Mikilvægt er að slíkir samningar náist til að tryggja íbúðauppbyggingu í samræmi þörf um land allt í samræmi við rammasamninginn. Lagt er til grundvallar að sveitarfélög tryggi samkvæmt slíkum samningum að nægar lóðir séu tiltækar á hverjum tíma til uppbyggingar og skapi nauðsynleg skilyrði að öðru leyti til að uppbygging raungerist. Þá leggi ríki fram fjármuni í formi húsnæðisstuðnings til byggingar á íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, sbr. rammasamning ríkis og sveitarfélaga.

## Um 1.3.

*Samráðsvettvangur stjórnvalda um íbúðaþörf vegna stóráukins íbúafjölda á Íslandi.*

Mikilvægt er að stjórnvöld móti sér skýra stefnu um hvernig bregðast eigi við stóráuknum íbúafjölda á Íslandi í dag og um fyrirsjáanlega framtíð á sama tíma og mikill skortur er á íbúðum. Nánar er fjallað um íbúðaþörf og uppbyggingaráform stjórnvalda hér að framan í skýringum við aðgerð 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.*

Óljóst er hvernig mannfjöldapróun verður á komandi árum og hvaða áhrif sú þróun muni hafa á íbúðaþörf. Mesta fjölgun hér á landi frá upphafi mælinga átti sér stað í fyrra þegar íbúum fjölgaði um 11.510 manns eða 3,1% og er útlit fyrir að fjölgun í ár verði enn meiri en í fyrra. Með áframhaldandi mannfjöldapróun í þessa veru verða íbúar landsins orðnir rúmlega 400.000 í lok árs 2023 sem eykur enn frekar á þörf fyrir nýjar íbúðir. Nú eru 70.540 erlendir ríkisborgarar á landinu eða um 17,9% af heildarmannfjölda. Ríflega tvöfalt fleiri einstaklingar með erlent ríkisfang búa nú hér á landi en árið 2015. Samkvæmt staðgreiðslugögnum frá Skattinum hefur hlutfall starfandi innflytjenda á íslenskum vinnumarkaði fjórfaldast frá árinu 2003, úr 5,1% af öllum starfandi í 20,6% árið 2022. Í aldursflokknum 26–36 ára eru erlendir ríkisborgarar um og yfir 30% af heildarfjölda.

Til að áætlanagerð stjórnvalda um íbúðauppbyggingu nái því markmiði að mæta þörf og auka þar með jafnvægi á húsnæðismarkaði er lagt til að komið verði á sérstökum samráðsvettvangi stjórnvalda sem vinni sviðsmyndagreiningar um íbúðaþörf út frá þróun mannfjölda til næstu fimm og tíu ára, m.a. með hliðsjón af hraðri fjölgun innflytjenda sem hingað komi til að starfa við ferðaþjónustu og aðrar atvinnugreinar, flóttafólks og annarra sem hingað flytja. Verkefnið er stórt og kallar á samvinnu fjölmargra ráðuneyta og stofnana enda ein stærsta þjóðfélagsbreytingin sem þjóðin hefur staðið frammi fyrir. Gert er ráð fyrir að forsætisráðuneytinu verði ásamt innviðaráðuneytinu falin ábyrgð á aðgerðinni en að henni standi einnig félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, menningar- og viðskiptaráðuneytið, ýmsar stofnanir svo og fulltrúar sveitarfélaga.

## Um 1.4.

*Fjölgun íbúða með minna vistspori með kortlagningu á húsnæði sem mætti endurnýta til búsetu.*

Áætlað er að mannvirkjageirinn sé ábyrgur fyrir um 30–40% af heildarkolefnislosun á heimsvísu. Á Íslandi er talið að um 58% af kolefnislosun mannvirkjaiðnaðar séu vegna byggingarefna, framkvæmda og flutnings, um 30% vegna orkunotkunar í rekstri og um 12% vegna viðhalds. Steypa er aðalbyggingarefni í 70% bygginga á Íslandi sem myndar um 2/3 af kolefnisspori byggingarefnis. Hönnun og val á byggingarefnum vegur því þungt þegar draga á úr loftslagsáhrifum byggingariðnaðarins sem og áhersla á aukna endurnýtingu og endurnotkun núverandi byggingarmassa. Mikil verðmæti eru fólgin í núverandi byggingarmassa og því mikilvægt að innleiða hringrásarhagkerfið og draga úr auðlindanotkun og úrgangsmýndun með aukinni áherslu á endurnotkun, endurnýtingu og endurvinnslu. Fjallað er nánar um vistvæna mannvirkjagerð í skýringum við aðgerð 2.5. *Kolefnislosun bygginga reiknuð út, upplýsingunum skilað inn og kolefnislosun takmörkuð.*

Í samræmi við áherslu húsnæðisstefnu um aukna endurnýtingu og endurnotkun núverandi byggingarmassa er því lagt til að leitast verði við að fjölga íbúðum með minna vistspori með kortlagningu á húsnæði sem nýta mætti til búsetu. Þannig er horft til þess að endurnýta byggingar sem þegar hafa risið en ætlaðar hafa verið til annarrar starfsemi, þ.e. atvinnuhúsnæði sem hentar ekki lengur sem slíkt. Í því sambandi er lagt til grundvallar að umrætt húsnæði sé nálægt innviðum íbúðabyggingar, svo sem skólum, og komi að öðru leyti til greina að nýta til búsetu, þar á meðal með hliðsjón af áformum viðkomandi sveitarfélags. Greina þarf nauðsynlegar breytingar á skipulagi og löggjöf til þess að slík umbreyting geti átt sér stað og auðvelda leyfisveitingar vegna breyttrar notkunar til búsetu í þessu skyni. Samhliða er lagt til grundvallar að horft verði til þess að stuðla að umræddri umbreytingu húsnæðis með hagrænum hvötum. Utanumhald með aðgerðinni verði í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.

## Um 1.5.

*Hærri fasteignagjöld á íbúðir sem ekki eru nýttar til búsetu.*

Fyrir liggur að víða standa íbúðir auðar eða eru notaðar í öðru skyni en til búsetu, þar sem enginn hefur þar skráð lögheimili, á sama tíma og bregðast þarf við miklum skorti á íbúðum. Í þessu sambandi hefur verið kallað eftir því að sveitarfélögum verði fengin heimild til að bregðast við og stýra umfangi bæði auðra íbúða sem ekki eru nýttar til búsetu og gististarfsemi í íbúðarhúsnæði ef skortur er á íbúðum innan sveitarfélagsins.

Til að stuðla að því að íbúðir í þéttbýli sem ekki eru nýttar til búsetu verði frekar nýttar sem slíkar er því horft til þess að breytingar verði gerðar á álagningarreglum þannig að sveitarfélög hafi heimild til að flokka slíkar íbúðir sem fasteignir skv. c-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, þannig að þær beri hærri fasteignagjöld en nú er. Í því sambandi er þó ekki gert ráð fyrir að slík heimild nái til íbúða fólks sem þarf að búa annars staðar vegna heilbrigðisþjónustu sem það þarf að sækja. Lagt verði nánara mat á fjölda umræddra íbúða, m.a. íbúða sem nýttar eru sem orlofsíbúðir, undir gististarfsemi eða sem annað heimili, og metin áhrif breyttrar álagningar fasteignagjalda á slíkar íbúðir. Jafnframt verði skoðað að leggja á fasteignagjöld samhliða að veita uppbyggingarheimild til þess að koma í veg fyrir frestun uppbyggingar. Um heimild sveitarfélaga til að takmarka umfang leigu á íbúðarhúsnæði undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúða til fastrar búsetu vísast til nánari umfjöllunar í skýringum við aðgerð 4.5.

## Um 1.6.

*Land í eigu ríkisins verði nýtt til að hraða uppbyggingu íbúða.*

Við núverandi íbúðaskort er mikilvægt að leita fjölbreyttra leiða til að flýta fyrir hagkvæmri íbúðauppbyggingu og þar með auknu framboði íbúða til að mæta íbúðapörf almennings. Horft er til þess að óbrotið land í eigu ríkisins verði nýtt til að flýta fyrir hagkvæmri húsnæðisuppbyggingu og auknu framboði íbúða í samræmi við fyrirliggjandi íbúðapörf samkvæmt greiningum hverju sinni, samhliða áframhaldandi áherslu á þéttingu byggðar. Í því sambandi er lagt til grundvallar að haldin verði reglubundin útboð lóða undir mismunandi verkefni til að stuðla að framgangi íbúðauppbyggingarinnar með fyrirsjáanleika við útboð lóða. Slíkt útboðsfyrirkomulag gefi byggingaraðilum betra tækifæri til að skipuleggja sig fram í tímann sem er til þess fallið að stuðla að minni sveiflum í uppbyggingu. Mikilvægt er að skýrar kvaðir verði settar til að tryggja að uppbygging hefjist tímanlega. Sem endranær verði samhliða lögð áhersla á að tryggja blöndun byggðar, gott aðgengi að innviðum, grænum svæðum og öðrum mikilvægum umhverfsgæðum í samræmi við áherslur í skipulagi og sjálfbæra þróun. Þá verði hafið samtal við sveitarfélög um hliðstæða aðkomu þeirra til að hraða íbúðauppbyggingu.

## Um 1.7.

*Skýrt regluverk um gististarfsemi í fjölbýlishúsum.*

Í því skyni að stuðla að því að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar er lagt til að skýrara regluverk verði sett um samþykki annarra eigenda fyrir leigu íbúða í fjölbýlishúsum undir gististarfsemi. Á undanförunum árum hefur færst mjög í vöxt að slík gististarfsemi sé starfrækt í heimahúsum hér á landi, þar á meðal í fjöleignarhúsum, til að mynda í gegnum bókunarsíður á borð við *Airbnb*. Hefur slík starfsemi orðið uppspretta ágreiningsefna og deilna á milli íbúa og hafa slík ágreiningsmál farið fyrir kærunefnd húsamála og dómstóla. Í þessu sambandi hefur einkum reynt á túlkun 27. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, sem fjallar um breytta hagnýtingu séreignar og hefur þá verið deilt um hvort samþykki annarra eigenda þurfi að liggja fyrir vegna gististarfsemi, hvort sem um hefur verið að ræða skammtímaleigu í formi heimagistingar eða rekstrarleyfisskylda gististarfsemi í skilningi laga um veitingastaði, gististarfsemi og skemmtanahald, nr. 85/2007. Réttaróvissa hefur aftur á móti verið uppi um álitaeftir í ljósi framkvæmdar annars vegar fyrir kærunefnd húsamála og hins vegar dómstólum sem mikilvægt er að bætt verði úr.

Með „heimagistingu“ í þessu sambandi er átt við gistingu gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Skal fjöldi útleigðra daga þá samanlagt ekki fara yfir 90 daga á hverju almanaksári eða samantlagðar tekjur af leigu ekki nema hærri fjárhæð en 2.000.000 kr. Gististarfsemi umfram þau mörk fellur aftur á móti undir „rekstrarleyfisskylda starfsemi“ samkvæmt lögnum.

Er þannig lagt til að gerðar verði breytingar á lögum um fjöleignarhús til að setja skýrara regluverk um gististarfsemi í fjöleignarhúsum með tilliti til þess að hvaða marki aðrir eigendur þurfi að veita samþykki fyrir slíkri starfsemi. Horft verði til þess að mismunandi reglur gildi um áskilið samþykki annarra eigenda í fjöleignarhúsinu eftir annars vegar umfangi gististarfseminnar (hvort um sé að ræða heimagistingu eða rekstrarleyfisskylda gististarfsemi) og hins vegar eðlis fjöleignarhússins (hvort um sé að ræða íbúðarhúsnæði eingöngu, blandað húsnæði eða eingöngu atvinnuhúsnæði). Með áskilnaði um samþykki annarra eigenda fyrir rekstrarleyfisskyldri gististarfsemi í íbúðarhúsnæði og blönduðu húsnæði má stuðla að því að íbúðir verði frekar nýttar til fastrar búsetu frekar en til leigu til ferðamanna. Væri það m.a. til þess fallið að auka framboð íbúða á leigumarkaði og bæta húsnæðisöryggi leigjenda. Niðurstöður

leigumarkaðskannana HMS á tímum kórónuveirufaraldursins sýna glögg hvornig lægra leiguverð og aukið framboð íbúða á þeim tímum, þegar leiga íbúða til ferðamanna lagðist nánast af og hluti húsnæðisins fór þess í stað í almenna útleigu, leiddi til aukins húsnæðisöryggis leigjenda.

Um leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarskylda gististarfsemi vísast enn fremur til aðgerðar 4.5. *Sveitarfélög hafi heimild til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúða til fastrar búsetu.*

Um 1.8.

*Tímabundnar uppbyggingarheimildir til að tryggja að uppbyggingaráform gangi eftir.*

Í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um jafnvægi á húsnæðismarkaði og uppbyggingaráform stjórnvalda samkvæmt rammasamningi ríkis og sveitarfélaga til að mæta fyrir-sjáanlegri íbúðaþörf þarf að tryggja sveitarfélögum nauðsynlegar heimildir til að þrýsta á um uppbyggingu lóða sem þau hafa úthlutað. Með því verði unnt að koma í veg fyrir að ónýttar lóðir hægi á uppbyggingaráformum stjórnvalda. Er því lagt til að gerðar verði breytingar á skipulagslögum, nr. 123/2010, til að veita sveitarfélögum heimild til að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykkt deiliskipulags í því skyni að þeim verði kleift að endurskoða deiliskipulag þar sem framkvæmdaleysi kemur í veg fyrir að uppbyggingaráform sveitarfélagsins gangi eftir. Lagt er til grundvallar að ef framkvæmdir við uppbyggingu húsnæðis hefjist ekki innan tiltekins tíma frá samþykkt deiliskipulags geti sveitarstjórn metið þörf á endurskoðun skipulagsins með tilliti til þess að ýmsar ytri aðstæður geti haft áhrif á uppbyggingarhraða. Nánar er fjallað um uppbyggingaráform stjórnvalda samkvæmt rammasamningi ríkis og sveitarfélaga í skýringum við aðgerð 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðaupbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.*

Um 1.9.

*Greining og útgáfa upplýsinga á sviði húsnæðismála verði esld með sterkum tæknilegum grunninnviðum.*

Til að markmið húsnæðisstefnu náist er nauðsynlegt að tryggja gott aðgengi að rauntíma-upplýsingum húsnæðismál. Mikil vinna hefur farið fram undanfarin ár við að koma húsnæðisgrunni HMS á laggirnar en þar er um að ræða rafrænan gagnagrunn sem heldur utan um gögn og upplýsingar um húsnæðismál, þ.m.t. leiguskrá. Mikilvægt er að áfram verði unnið að þróun húsnæðisgrunns og miðlun upplýsinga úr honum enda lagt til grundvallar að almenningur og hagaðilar á húsnæðismarkaði geti sótt ýmsar lykilupplýsingar þangað í gegnum vefsíðu HMS. Í því sambandi er gert ráð fyrir að HMS útbúi útgáfuáætlun um miðlun upplýsinga á sviði húsnæðismála sem verði ávallt aðgengilegar úr húsnæðisgrunni. Veikleikar í tæknilegum innviðum sem snúa að skráningu mannvirkjagerðar, fasteignaskráningum, landeignaskráningum og lóðamálum kalla enn fremur á stórátak í uppbyggingu þessara mikilvægu grunninnviða þannig að stjórnvöld nái markmiðum sínum um bætta yfirsýn og stöðugleika á húsnæðismarkaði. Ljóst er að styrkja þarf tæknilega innviði í þessu skyni, m.a. með þróun á fasteignaskráningakerfi sem gerir kleift að aðskilja ólíkar aðgerðir og gera þær óháðar hver annarri, svo sem skráningu mannvirkja og fasteigna, en einnig réttindaskráningu og gerð fasteigna- og brunabótamats. Uppsöfnuð tækniskuld síðustu áratuga er mikil en eitt af markmiðunum með því að flytja fasteignaskrá til HMS var að hefja enduruppbyggingu þessara mikilvægu tæknilegu grunnskraá ríkisins.

## Um 2.1.

*Einn ferill húsnæðisuppbyggingar.*

Með rammasamningi ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisuppbyggingu næstu tíu ára sammæltust ríki og sveitarfélög um þörf á að endurskilgreina lögbundna ferla og verklag í skipulags- og byggingarmálum er varða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Gagnvart uppbyggingaraðilum er nauðsynlegt að um sé að ræða aðeins einn feril og þannig verði komið í veg fyrir óþarfa flækjustig og tafir innan stjórnáslunnar.

Við núverandi fyrirkomulag er ferlum í skipulagsmálum að mestu lokið áður en ferlar í byggingarmálum taka við í stað þess að þessir ferlar samtvinnist í einn heildstæðan feril húsnæðisuppbyggingar. Með því að samþætta ferla næst fram betri yfirsýn, markvissari áætlanagerð og aukin hagkvæmni sem mun til framtíðar leiða til aukins jafnvægis á húsnæðismarkaði. Skilvirk samþætting ferlanna í eina heild gerir þannig kleift að stytta byggingartíma og draga samhliða úr byggingarkostnaði án þess að það sé gert á kostnað gæða eða upplýstrar ákvarðanatöku stjórnvalda. Einn ferill húsnæðisuppbyggingar er enn fremur til þess fallin að auka gagnsæi, samræmi og fyrirsjáanleika við framkvæmd. Nánar er fjallað rammasamninginn um í skýringum við aðgerð 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðaupbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.*

Í þessu sambandi hafa níu aðgerðir verið skilgreindar í aðgerðaáætlun í viðauka við rammasamninginn sem liðir í því að koma á einum ferli húsnæðisuppbyggingar. Lagt er til að þær verði hluti af aðgerðaáætlun húsnæðisstefnu samkvæmt þingsályktunartillögu þessari:

1. Landsskipulagsstefna og húsnæðisstefna verði samþættaðar í innviðaráðuneyti.
2. Ferlar við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfis verði samþættir.
3. Ferlar við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana verði samþættir.
4. Átak verði gert í nýtingu mannvirkjaskrár þannig að byggingarfulltrúar innleiði skráningu allra byggingaráforma, byggingarleyfa, stöðuskoðana og öryggis- og lokaúttekta.
5. Fyrirkomulag byggingareftirlits verði endurskoðað með það að markmiði að auka gæði og skilvirkni í mannvirkjagerð og leggja fram tillögur um útbætur.
6. Samið verði frumvarp til laga um að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykks deiliskipulags.
7. Samið verði frumvarp til laga um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald varðandi tímalengd og umfang skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis undir gististarfsemi.
8. Ráðist verði í fræðsluáttak og útgáfu leiðbeininga til sveitarfélaga með áherslu á að einfalda ferla og auka skilvirkni við skipulagsferla og mannvirkjagerð.
9. Unnið verði frumvarp til laga um lóðarleigusamninga.

Þegar er hafin vinna við framangreindar aðgerðir úr aðgerðaáætlun í viðauka við rammasamninginn en átaki samkvæmt aðgerð 4 er lokið. Um aðgerðir 5., 6., 7., og 8. hér að framan vísast til nánari skýringa við aðgerðir 2.4. *Aukin réttarvernd neytenda vegna byggingargalla*, 1.8. *Tímabundnar uppbyggingarheimildir til að tryggja að uppbyggingaráform gangi eftir*, 4.5. *Sveitarfélög hafi heimild til að takmarka umfang rekstrarleyfisskyldrar gististarfsemi til að auka framboð íbúða*, og 4.6. *Lagaumgjörð verði sett um lóðarleigusamninga*.

## Um 2.2.

*Eitt viðmót fyrir umsókn um byggingarleyfi í mannvirkjaskrá.*

Horft er til þess að gera byggingarleyfisferilinn stafrænan með frekari þróun mannvirkjaskrár HMS í samstarfi sveitarfélaga og ríkisins. Með tilkomu mannvirkjaskrár hefur utanumhald gagna um mannvirki verið bætt verulega og stjórnvöldum, hagaðilum og almenningi verið gert kleift að nálgast upplýsingar um uppbyggingu húsnæðis í rauntíma auk grunnupplýsinga um mannvirkið. Enn eru þó mikil tækifæri til úrbóta þegar kemur að ferli byggingarleyfisumsókna. Í dag er sótt um byggingarleyfi á ólíku formi hjá 64 sveitarfélögum og algengt er að gögn um ný mannvirki skili sér seint inn í mannvirkjaskrá. Skila þarf hönnunargögnum á pappírformi, umsóknarferlið hjá sveitarfélögum getum verið þungt, þjónustustig sveitarfélaga er mismunandi og túlkanir á reglugerðum stundum ólíkar. Því er lagt til að tekið verði næsta skref í þróun mannvirkjaskrár til að gera ferlið við umsókn um byggingarleyfi skilvirkara og einfaldara.

Þannig er lagt til að þróað verði eitt miðlægt viðmót í mannvirkjaskrá HMS fyrir skil á umsóknum um byggingarleyfi til sveitarfélaga ásamt stafrænum hönnunargögnum (BIM) með rafrænum undirritunum hönnuða. Með því móti verði hægt að senda inn umsókn um byggingarleyfi og skila inn stafrænum hönnunargögnum á einum stað og með samræmdum hætti. Um væri að ræða miðlægt viðmót fyrir byggingarframkvæmdir sem yrði beintengt mannvirkjaskrá. Mála- og skjalakerfi sveitarfélaga yrðu uppfærð í rauntíma og allt ákvörðunarvald um byggingarleyfi væri áfram á höndum hvers sveitarfélags. Lagt er til grundvallar að hið nýja kerfi afli með sjálfvirkum hætti ýmissa gagna frá opinberum aðilum og tryggingafélögum, t.d. um tryggingar og starfsréttindi, fyrir hvert leyfi eða mannvirki. Hönnuðir annist skráningu og viðhald gagna um mannvirki en sveitarfélög og HMS rýni þau og staðfesti.

Þannig fái betri yfirsýn yfir öll leyfi í vinnslu, samskipti vegna þeirra og stöðu hverju sinni. Einnig skapist tækifæri til að samræma umsóknarferlið fyrir byggingaráform og útgáfu byggingarleyfis milli sveitarfélaga og stytta opinbera ferla við skráningu og skilgreiningu fasteigna. Auk þess verði sjálfvirkar tilkynningar um stöðu og afgreiðslu mála mögulegar.

Með tilkomu nýs viðmóts og samræmdra ferla verði umsóknarferlið einnig notendavænna hvort sem um er að ræða sveitarfélög, hönnuði eða húsnæðisgjafendur. Með því má tryggja öruggari verkferla fyrir notendur og hagaðila samhliða minni pappírnotkun og færri fyrirspurnum í gegnum síma og tölvupóst. Með einu miðlægu viðmóti í mannvirkjaskrá má þannig auka hagkvæmni og skilvirkni við umsóknarferli byggingarleyfa í samræmi við markmið húsnæðisstefnu.

Aðgerðin er tekur mið af tillögum sem OECD setti fram í tengslum við samkeppnismat sem stofnunin framkvæmdi fyrir íslensk stjórnvöld árið 2020 á regluverki í skipulags- og byggingarmálum, líkt og nánar er fjallað um í skýringum við aðgerð 2.3 *Endurskoðun á byggingarreglugerð*.

## Um 2.3.

*Endurskoðun á byggingarreglugerð.*

Endurskoðun byggingarreglugerðar er mikilvægur liður í að ná markmiðum húsnæðisstefnu um jafnvægi á húsnæðismarkaði og að skilvirkari stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðli að auknum gæðum, neytendavernd, öryggi, nýsköpun, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbýggingar í jafnvægi við umhverfið. Við endurskoðunina er lagt til grundvallar að horft verði til þess að taka í enn ríkari mæli upp markmiðsákvæði í stað forskriftarákvæða í því skyni að auka sveigjanleika regluverksins og tækifæri til nýsköpunar.

Þá verði grunngæði íbúðarhúsnæðis höfð að leiðarljósi í allri hönnun, til að mynda öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna. Gæði í byggðu umhverfi auka lífsgæði, heilbrigði og jöfnuð og er því nauðsynlegt er að skapa sameiginlegan skilning á gæðum, efnislegum og óefnislegum, í mannvirkjagerð og skilgreina þau vel. Einkenni gæða eru heildræn hugsun þar sem manneskjan er ávallt í fyrsta sæti.

Enn fremur verði litið til breytinga sem gera þarf til að bregðast við úrbótatillögum sem settar hafa verið fram í tengslum við samkeppnismat sem OECD framkvæmdi 2020 á regluverki í skipulags- og byggingarmálum. Í því sambandi er ætlunin að draga úr óþarfa reglubyrði og einfalda regluverk þannig að það styðji betur við virka samkeppni. Enn fremur að skapa sveigjanlegra umhverfi í byggingarstarfsemi, skapa störf og auka framleiðni og vöxt í hagkerfinu á næstu árum. Í þeirri vinnu þarf að horfa til reglna og framkvæmdar á sviði skipulagsmála, brunamála, byggingarmála og byggingarvara.

Helstu tillögur OECD á sviði laga um mannvirki og byggingarreglugerðar, sem fleiri aðgerðir húsnæðisstefnu byggja jafnframt á, voru að:

1. Einfalda ætti ferlið við veitingu byggingarleyfa með því að setja skýra tímafresti og skilyrði. Umsóknarferlið ætti að vera að fullu rafrænt. Skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfa ættu að byggjast á áhættumati á tegund bygginga. Að öðrum kosti ættu smærri og einfaldari verkefni að geta fengið flýtimeðferð.
2. Tilkynningarskyldu um minni háttar framkvæmdir sem ekki eru háðar byggingarleyfi ætti að afnema eða einfalda verulega með því að heimila rafræna tilkynningu og sjálfkrafa samþykkt eftir tiltekinn tíma. Skilyrði um aðkomu tiltekinna starfsgreina að framkvæmdum ætti að endurskoða og ætti að miða við tegund framkvæmda.
3. Endurskoða mætti ákvæði sem kveða á um skilyrði um lágmarksgæði og aðgengi fyrir öll í því skyni að auka vægi markmiðsmiðaðra ákvæða í stað forskriftarákvæða sem takmarka það hvernig tilteknum markmiðum megi ná.

Með hliðsjón af þessum tillögum er m.a. er horft til þess að gera byggingarleyfisferilinn stafrænan með frekari þróun mannvirkjaskrár HMS í samstarfi sveitarfélaga og ríkisins sem og flokkun byggingarleyfisumsókna með tilliti til umfangs mannvirkjagerðar. Vísast í þessu sambandi til nánari skýringa við aðgerð 2.2. *Eitt viðmót fyrir umsókn um byggingarleyfi í mannvirkjaskrá.*

Enn fremur verði fyrirkomulag byggingareftirlits endurskoðað með það fyrir augum að auka stafrænt eftirlit, rekjanleika og notkun skoðunarstofa. Vísast í því sambandi til nánari skýringa við aðgerð 2.4. *Aukin réttarvernd neytenda vegna byggingargalla.*

Samhliða þessari vinnu verði áfram unnið sérstaklega að endurskoðun byggingarreglugerða Norðurlandanna á vettvangi Norrænu ráðherranefndarinnar. Verkefnið hefur það að markmiði að samræma byggingarreglugerðirnar eins og unnt er og jafnframt er lögð áhersla á samhæfingu aðferða og reglna um vistvæna mannvirkjagerð.

#### Um 2.4.

##### *Aukin réttarvernd neytenda vegna byggingargalla.*

Innviðaráðherra skilaði í upphafi árs 2023 skýrslu til Alþingis um tjón af völdum raka-skemmda og myglusvepps í fasteignum og um réttarstöðu eigenda þeirra (þskj. 940, 268. mál á 153. löggjafarþingi). Í þeirri skýrslu er fjallað um helstu orsakir slíkra skemmda, um regluverk byggingariðnaðarins og um hvernig tryggingavernd er háttáð á Íslandi og í nágrannalöndunum.

Í skýrslunni eru settar fram tillögur um aðgerðir til úrbóta. Er þar einkum litið til þess að efla rafræna stjórnsýslu byggingarmála, útvista eftirliti, endurskoða regluverk byggingariðnaðarins og tryggingavernd fasteignaeygenda og efla fræðslu og rannsóknir á þessu sviði.

Í þessu sambandi er ekki síst horft til þess að halda áfram á þeirri vegferð að koma á skilvirkri miðlægri skráningu áfangauttekta og stöðuskoðana við eftirlit í mannvirkjaskrá, bæði vegna hönnunar og framkvæmdar, sem mun efla gæðavitund aðila, rekjanleika og tryggja fasteignakaupendum og -seljendum aðgang að gögnum um eftirlit og þannig bæta réttarvernd aðila ef byggingargallar koma í ljós.

#### Um 2.5.

##### *Kolefnislosun bygginga reiknuð út, upplýsingunum skilað inn og kolefnislosun takmörkuð.*

Áætlað er að mannvirkjageirinn sé ábyrgur fyrir um 30–40% af heildarkolefnislosun á heimsvísu. Á Íslandi er talið að um 58% af kolefnislosun mannvirkjaiðnaðar séu vegna byggingarefna, framkvæmda og flutnings, um 30% vegna orkunotkunar í rekstri og um 12% vegna viðhalds. Hönnun og val á byggingarefnum vegur því þungt þegar draga á úr loftslagsáhrifum byggingariðnaðarins sem og áherslan á aukna endurnýtingu og endurnotkun núverandi byggingarmassa. Steypa er aðalbyggingarefni í 70% bygginga á Íslandi sem myndar um 2/3 af kolefnisspori byggingarefnis. Aukin orkunýtni bygginga gæti leitt til töluverðs samdráttar í losun gróðurhúsalofttegunda. Mikil verðmæti eru fólgin í núverandi byggingarmassa og því mikilvægt að innleiða hringrásarhagkerfið og draga úr auðlindanotkun og úrgangsmyndun með aukinni áherslu á endurnotkun, endurnýtingu og endurvinnslu.

Stefna stjórnvalda um vistvænni mannvirkjagerð á m.a. rætur sínar að rekja til aðgerðar C.3 í aðgerðaáætlun stjórnvalda í loftslagsmálum og sameiginlegri stefnu Norðurlanda um sjálfbærni í byggingariðnaði. Innan verkefnisins *Byggjum grænni framtíð* hefur „Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð“ verið gefinn út og staðfestur af innviðaráðuneytinu. Einnig er Ísland þátttakandi í norrænu verkefni, *Nordic Sustainable Construction*, sem miðar að því að setja sameiginlegar norrænar kröfur í regluverk byggingariðnaðarins um aukna sjálfbærni í byggingariðnaði. Samtímis er unnið að regluverki á þessu sviði á vegum Evrópusambandsins.

Gert er ráð fyrir að sameiginleg norræn aðferðafræði við framkvæmd lífsferilsgreininga (LCA) á nýjum byggingum verði að veruleika, bæði á frumhönnunarstigi og svo við lok hönnunar. Þannig verði niðurstöður markvisst nýttar á frumhönnunarstigi til að draga úr kolefnislosun miðað við viðmiðunarlosun. Fyrirnefndur Vegvísir gerir ráð fyrir að fyrir árið 2030 náist að minnka losun vegna vinnuvéla á framkvæmdasvæðum um 70% og að 50% samdráttur verði í losun vegna orkunotkunar nýbygginga fyrir árið 2030.

Varðandi niðurrifs- og byggingarúrgang miða markmiðin við að 95% endurnýtingarhlutfalli á byggingar- og niðurrifsúrgangi verði náð árið 2030 á sama tíma og stefnt er að því að minnkandi soun og úrgangsmyndun innan mannvirkjageirans. Vegvísirinn skilgreinir 74 aðgerðir í sex aðgerðaflokkum til að ná framsettum markmiðum árið 2030 og gert er ráð fyrir að Askur – mannvirkjarannsóknarsjóður styrki hluta af vinnu við aðgerðirnar.

Lagt er til að á grundvelli þessarar vinnu, þ.e. þegar fyrir liggur samræmd aðferðafræði við gerð lífsferilsgreininga fyrir byggingar hér á landi, verði gert skylt að reikna út kolefnislosun bygginga með gerð lífsferilsgreininga. Gert er ráð fyrir að skila þurfi inn lífsferilsgreiningu byggingar bæði þegar sótt er um byggingarleyfi (samkvæmt grófhönnun) og þegar óskað er eftir öryggis- og lokaúttekt (þegar bygging er komin að lokum framkvæmdastigs). Þegar fram líður verði kolefnislosun mannvirkja takmörkuð þannig að sett verði þak á kolefnislosun á hvern fermetra, í takti við samræmingu á norrænni mannvirkjalöggjöf.

## Um 2.6.

*Uppbygging og útfærsla íbúðabyggðar hafi lífsgæði íbúa að leiðarljósi og styðji við vistvænan lífsstíl.*

Grundvallarþáttur í samþættingu stefna innviðaráðuneytisins, ekki síst húsnæðisstefnu, landsskipulagsstefnu og samgönguáætlunar, er að útfærsla uppbyggingar íbúðabyggðar stuðli að lífsgæðum íbúa með því að gæði íbúða og nærumhverfis verði tryggð öllum óháð efnahag. Enn fremur styðji uppbygging við grænan lífsstíl íbúa og félagslegan jöfnuð. Þannig er lagt til grundvallar að öll uppbygging íbúðabyggðar stuðli til framtíðar að loftslagsvænni landnotkun þar sem tryggð verði samþætting vistvænnar mannvirkjagerðar og vistvænnar skipulagsgerðar. Möguleikar til græns lífsstíls íbúa verði eflir með aðgengi að fjölbreyttum ferðamatum, aðgengi að grænum svæðum og útivist, orkusparnaði, flokkun úrgangs og sjálfbærri notkun auðlinda og innviða.

## Um 2.7.

*Íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar og styðji við hugmyndafræði Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar.*

Lögð er sérstök áhersla á að ríki og sveitarfélög verði leiðandi í vistvænni mannvirkjagerð og fylgi þeirri sýn að nýtt íbúðarhúsnæði og skipulag íbúðabyggðar eigi allt í senn sjálfbært, fagurt og stuðla að félagslegum jöfnuði í anda þeirrar hugmyndafræði sem unnið er að á samstarfsvettvangi norrænna ráðherra húsnæðis- og byggingarmála, *Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar* (e. *Nordic Carbon Neutral Bauhaus*), sem er norræn útgáfa af verkefninu *Nýja evrópska Bauhaus-hreyfingin* (e. *New European Bauhaus*). Þannig verði framvegis innbyggt í regluverk um húsnæðisstuðning að íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar, til þess fallnar að draga úr kolefnislosun, stuðli að félagslegum jöfnuði og ekki síst gæðamiklar og fallegar.

Lagt er til að útfærðar verði kröfur um vistvæna mannvirkjagerð þegar kemur að húsnæðisuppbyggingu á vegum hins opinbera. Ríkið hafi þannig forgöngu í vistvænni íbúðauppbyggingu og tryggi nauðsynlegan viðbótarstuðning ef með þarf til að mæta auknum kostnaði á framkvæmdatíma til að ná því markmiði. Samhliða verði unnið að útfærslu á hugmyndafræði *Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar* á norrænum samstarfsvettvangi ráðherra húsnæðis- og byggingarmála en verkefnið er norræn útgáfa af verkefninu *Nýja evrópska Bauhaus-hreyfingin* (e. *New European Bauhaus (NEB)*) sem er unnið á vettvangi Evrópusambandsins. Verkefnið byggist á þeirri hugmyndafræði að með arkitektúr, hönnun og listum skuli fundnar leiðir til að byggja og búa á kolefnislausan hátt þannig að nýtt íbúðarhúsnæði og skipulag íbúðabyggðar verði allt í senn sjálfbært, gæðamikið og fagurt og stuðli að félagslegum jöfnuði (e. sustainability, aesthetics, inclusion). Lagt er til að hugmyndafræði verði innleidd við frekari útfærslu á opinberum húsnæðisstuðningi.

## Um 2.8.

*Betri innleiðing regluverks með eflingu þekkingarnets innan mannvirkjageirans.*

Í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um að auka gæði í mannvirkjagerð er lagt til að fræðsla verði aukin um byggingarlöggjöfina samhliða því að þátttaka hagaðila innan mannvirkjageirans verði aukin við gerð tæknilegra leiðbeininga. Þannig verði tekið upp nýtt vinnulag við útgáfu svokallaðra RB-blaða og leiðbeininga við byggingarreglugerð sem byggja á aukinni aðkomu sérfræðinga úr mannvirkjageiranum á þeim sviðum sem um ræðir hverju

sinni. Lagt er til að fræðsluáætlanir í mannvirkjagerð verði unnar og innleiddar í samstarfi við menntastofnanir á ólíkum skólastigum og í takti við þarfir og stöðu ólíkra fagaðila.

#### Um 2.9.

##### *Mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar*

Mikið ákall hefur verið á húsnæðismarkaði um öflugt rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar til að bæta húsnæðisöryggi landsmanna, m.a. í því skyni að draga úr byggingargöllum í nýbyggingum og raka- og mygluskemmdum sem af þeim getur hlotist í húsnæði. Til að bregðast við því ákalli var hafin vinna á vegum HMS árið 2022 við gerð *Vegvísis að mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar* í samstarfi við hagaðila í mannvirkjagerð. Vinnan hefur það að leiðarljósi að koma á öflugu og skilvirku rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar með þverfaglegu og breiðu samstarfi sem byggir á miðlægum grunni.

Vegvísirinn hefur nú verið gefinn út og er gert ráð fyrir að stofnað verði Vísindaráð byggingariðnaðarins með fulltrúum vísindasamfélagsins, atvinnulífsins og stjórnvalda sem verði falið það hlutverk að meta rannsóknarþörf og marka stefnu um rannsóknir í byggingariðnaði. Lagt er til grundvallar að HMS verði ráðinu til stuðnings, gefi út stefnu þess um rannsóknir í byggingariðnaði, yfirlit yfir þær rannsóknir sem unnið er að hverju sinni og birti niðurstöður rannsókna þegar þær liggja fyrir. Samhliða verði komið af stað markvissu samtali þeirra sem búa yfir tækjakosti og aðstöðu til rannsókna í mannvirkjagerð að meta þörf á uppbyggingu á aðstöðu og innkaupum á búnaði í samræmi við rannsóknastefnu mannvirkjagerðar.

Lögð verði áhersla á að á byggingarmarkaði verði eingöngu notast við gagnreyndar aðferðir við vandaða mannvirkjagerð. Í því sambandi þurfi að tryggja viðeigandi fræðslu til mismunandi hópa sem hafa ólíkum hlutverkum að gegna að einstökum verkþáttum við mannvirkjagerð. Á það við bæði í tengslum við grunnnám í mannvirkjagerð og gagnvart fagaðilum sem þegar starfa á markaði.

Upplýsingar um gagnreyndar aðferðir við vandaða mannvirkjagerð sem eru einnig lykilforsenda virks byggingareftirlits og sameiginlegs skilnings um þá aðferðafræði sem leggja beri til grundvallar í tengslum við einstaka verkþætti mannvirkjagerðar.

Í ljósi þessa er því lagt til að þeim aðgerðum sem skilgreindar hafa verið í Vegvísi að mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar verði komið til framkvæmda til að styrkja rannsóknarumhverfið, einkum hvað varðar prófanir, rannsóknir, fjármögnun, uppbyggingu rannsóknarinnviða, miðlun og innleiðingu rannsóknarniðurstæðna. Er þá m.a. lagt til grundvallar að:

1. Yfirsýn verði náð yfir helstu byggingargalla í íslenskum byggingum og þeir greindir. Í því sambandi verði horft til þess að greina orsakir, umfang og fjárhagslegt tjón fyrir samfélagið allt sem hlýst af byggingargöllum. Farið verði í markvisst forvarnarstarf samhliða þeirri vinnu sem og í framhaldi af henni.
2. Mótaður verði miðlægur vettvangur til miðlunar á rannsóknarniðurstöðum.
3. Fjármögnun Asks – mannvirkjarannsóknarsjóðs verði tryggð til lengri tíma og þar með stuðlað að nýsköpun og samfelldum grunnrannsóknum í mannvirkjagerð. Um leið verði Askur nýttur sem fjárhagslegur hvati fyrir vistvænni mannvirkjagerð, í samræmi við tillögur starfshóps um skatta og skattaávilnanir á sviði umhverfismála.

Með tryggu fjármagni til verkefnisins verði unnt að mæta umfangsmiklum samfélagslegum áskorunum sem tengist mannvirkjagerð á borð við raka- og mygluskemmdir, byggingargalla, minni losun, aukna endurnýtingu byggingarefna, styttri byggingartíma, meiri hagkvæmni o.fl.

## Um 2.10.

*Gerð stafrænna brunavarnaáætlana.*

HMS hefur það hlutverk samkvæmt lögum um brunavarnir, nr. 75/2000, að tryggja samræmi eldvarnaeftirlits og slökkvistarfs um land allt. Í því skyni skal stofnunin gera sjálfstæðar athuganir og úttektir með því að leiðbeina sveitarstjórnnum um þær kröfur sem gerðar eru til eldvarnaeftirlits og starfsemi slökkviliða. Markmið slíkra úttekta er að staðreyna hvort framkvæmd starfs slökkviliða sé í samræmi við lög um brunavarnir, reglugerðir settar á grundvelli þeirra og brunavarnaáætlun sveitarfélaga og, eftir því sem við á, koma á framfæri leiðbeiningum til sveitarstjórnar um það sem betur má fara. Til að tryggja samræmi úttekta er stuðst við skoðunarlista byggða á kröfum gildandi löggjafar til starfsemi slökkviliða.

Í október 2022 var gefin út skýrsla um úttekt HMS um stöðu slökkviliða á Íslandi árið 2021. Úttektin náði til starfsemi allra slökkviliða landsins og hvort starfsemi þeirra samrýmdist kröfum gildandi laga og reglugerða. Sú úttekt leiddi m.a. í ljós að 64% slökkviliða voru ekki með samþykktu brunavarnaáætlun á tímum úttektarinnar. Ráðist var í sérstakt átak við gerð brunavarnaáætlana í framhaldinu og stendur hlutfall slökkviliða sem hafa ekki samþykktu brunavarnaáætlun nú í 37%.

Sveitarfélögum ber að hafa gilda brunavarnaáætlun þar sem fram kemur hvernig slökkvilið uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til starfseminnar. Markmið slíkrar áætlunar er að tryggja að slökkvilið séu þannig mönnum, skipulögð, útbúin tækjum og búnaði, menntuð og þjálfuð að þau ráði við lögbundin verkefni í samræmi við áhættur sem eru á starfssvæðinu. Brunavarnaáætlun gefur íbúðum, sveitarstjórn og öðrum hagaðilum yfirlit yfir starfsemi og ástand slökkviliðs og leggur ákveðinn grunn að nauðsynlegum endurbótum slökkviliðs. Nauðsynlegt er að slík áætlun liggja fyrir á hverju starfssvæði slökkviliðs og skal endurskoðun fara fram á að lágmarki fimm ára fresti, sbr. 13. gr. laga um brunavarnir.

Mikilvægt er að tryggja að öll slökkvilið landsins séu með gilda brunavarnaáætlun á hverjum tíma og þær séu endurskoðaðar tímanlega á fimm ára fresti líkt og lög mæla fyrir um. Í ljósi samræmingarhlutverks HMS á þessu sviði er því lagt til þróað verði og innleitt miðlægt kerfi til að halda utan um brunavarnaáætlanir sveitarfélaga. Þar verði litið til reynslu HMS af gerð stafrænna húsnæðisáætlana en 99% sveitarfélaga eru nú með gilda húsnæðisáætlun. Stofnunin aðstoði slökkvilið og sveitarfélög við útfærslu brunavarnaáætlana og hafi eftirfylgni með því að viðbragðsgeta sé viðunandi.

## Um 2.11.

*Tímabundin skráning í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði og eftirlit með brunavörnum.*

Í lögum og reglugerðum er kveðið með margvíslegum hætti á um kröfur um brunavarnir í mannvirkjum sem ætlað er að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi. Í tillögum samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu kom meðal annars fram að afar mikilvægt væri að ná búsetu í atvinnuhúsnæði upp á yfirborðið og útfæra regluverkið þannig að unnt verði að vinna markvisst að því að leysa vandann.

Innviðaráðherra skipaði starfshóp um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu í apríl 2022 falið var útfæra og fylgja eftir fjórum tillögum úr skýrslu samráðsvettvangsins um úrbætur á brunavörnum. Starfshópurinn hefur skilað tillögum um mögulegar lagabreytingar til ráðherra sem nú hafa verið birtar í samráðsgátt stjórnvalda. Tillögurnar hafa það að markmiði að tryggja sem best rétta skráningu fólks í húsnæði, auka öryggi íbúa og bæta upplýsingagiöf til viðbragðsaðila ef hætta steðjar að vegna eldsvoða, náttúruvárs eða af öðrum ástæðum.

Opinberar upplýsingar um búsetu í íbúðarhúsnæði byggjast á lögheimils- og aðseturskráningu hjá Þjóðskrá Íslands. Engar takmarkanir eru þó á fjölda lögheimilisskráninga á hverja íbúð sem býður upp á að mun fleiri séu skráðir til heimilis í íbúð en búa þar í raun. Raunverulegt aðsetur þessa fólks er þá á huldu. Þá liggur fyrir að mikill fjöldi fólks, vel á 4.000 manns, er skráður óstaðsettur í hús í Þjóðskrá. Talið er að stór hluti þessa hóps hafi búsetu í óviðunandi húsnæði þar sem hvorki er heimilt að skrá lögheimili né aðsetur. Afar mikilvægt er út frá öryggissjónarmiðum að sem réttastar upplýsingar um búsetu fólks liggi fyrir á hverjum tíma. Snýr það m.a. að því að tryggja rétt viðbragð ef upp kemur vá, svo sem við bruna, en einnig að því að unnt sé að tryggja fullnægjandi eftirlit með brunavörnum í húsnæði sem nýtt er til búsetu. Einnig er mikilvægt að eftirlitsaðilar, þ.e. slökkvilið og byggingarfulltrúar, hafi skýrar heimildir til eftirlits með húsnæði sem nýtt er sem íbúðarhúsnæði og jafnframt að við brotum liggi skýr viðurlög sem hafi raunveruleg varnaðaráhrif.

Er því lagt til lagt verði fram frumvarp á Alþingi til laga til að tryggja nauðsynlegar lagaheimildir til að takmarka fjölda lögheimilisskráninga í íbúð og heimila tímabundna skráningu í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði Jafnframt að tryggja fullnægjandi lagaheimildir til aðgangs að húsnæði og beitingu viðurlaga ef um brot er að ræða.

#### Um 2.12.

##### *Öryggisúttekt á íbúðarhúsnæði.*

Fyrir liggur að töluvert er um að íbúðarhúsnæði sé tekið í notkun án þess að fram hafi farið öryggisúttekt í samræmi við áskilnað byggingarlöggjafarinnar. Öryggisúttekt er grundvallarþáttur þegar kemur að því að tryggja öryggi íbúðarhúsnæðis en í henni felst úttekt á öryggi mannvirkis og hollustuháttum áður en það er tekið til notkunar. Óheimilt er að flytja inn í húsnæði eða taka það í notkun nema það uppfylli öryggis- og hollustukröfur og öryggisúttekt hafi farið fram. Úttektin getur farið fram fyrir lokaúttekt eða samhliða henni. Nauðsynlegt er að tryggja öryggi og eftirfylgni með ákvæðum laga um að íbúðarhúsnæði sé ekki tekið í notkun án þess að öryggisúttekt liggi fyrir.

#### Um 2.13.

##### *Algild hönnun og aðgengi fyrir öll.*

Sáttmáli um ríkisstjórnarsamstarf Framsóknarflokks, Sjálfstæðisflokks og Vinstrihreyfingarinnar – græns framboðs leggur til grundvallar að unnið verði að því að endurskoða regluverk, innleiða stafræna stjórnsýslu í auknum mæli og einfalda umgjörð um byggingariðnað í því skyni að lækka byggingarkostnað án þess að það sé gert á kostnað gæða og algildrar hönnunar.

Algild hönnun er ferli sem virkjar og styrkir íbúa samfélagsins með því að bæta mannlegan árangur, heilsu, vellíðan og félagslega þátttöku. Algild hönnun gerir lífið auðveldara, heilsusamlegra og vingjarnlegra fyrir alla. Markmiðið er að valdar lausnir (heildin) henti sem flestum þannig að sérlausnir fyrir ákveðna hópa heyri til undantekninga. Að öll hönnun og aðgengi að upplýsingum sé byggð á gildum um jafnræði, jafni möguleika til þátttöku í samfélaginu og virðingu fyrir margbreytileika mannsins. Þannig er það grundvallaratriði að fötlun eða skerðing feli ekki í sér hindrun heldur sé það manngerða umhverfið sem hindrar fólk með fötlun í að geta tekið þátt eða komist um, til jafns við aðra.

Mismunandi geta til þátttöku er hluti af margbreytileikanum og getur átt við okkur öll oftar en einu sinni á ævinni, hvort sem það er tímabundið eða varanlegt, til dæmis sem börn, vegna slýss, sjúkdóma eða öldrunar.

Aðgengi eitt og sér getur verið takmarkandi eða takmarkað og þýðir ekki að um algilda hönnun sé að ræða. Algild hönnun getur aftur á móti ekki staðið ein og sér án aðgengis. Hugtökin „algild hönnun“ og „aðgengi fyrir öll“ eru skilgreind í lögum um mannvirki og byggingarreglugerð. Með algildri hönnun er átt við hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geti nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfi, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlað fólk sé þeirra þörf. Með aðgengi fyrir öll er átt við að fólk sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, einnig við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Frá endurskoðun byggingarreglugerðar 2012 hafa algild hönnun og aðgengi fyrir öll verið lögð til grundvallar hönnun allra nýrra íbúa. Með því er ætlunin að tryggja að íbúðir séu þannig innréttaðar að aðgengi allra sé tryggt, óháð fötlun, skerðingu og öðrum þáttum. Algild hönnun nýbygginga er enn fremur nauðsynlegur liður í að gera eldra fólk kleift til framtíðar að búa sem lengst á eigin heimili.

Við endurskoðun byggingarreglugerðar verður tryggt að breytingar séu ekki gerðar á kostnað algildrar hönnunar. Mikilvægt er að styðja enn frekar við algilda hönnun og aðgengi fyrir öll með sérstökum ráðstöfunum en nokkuð hefur borið á því að skort hafi á eftirfylgni með fyrirmælum byggingarlöggjafar þar að lútandi. Horft er til þess að auka vitund við mannvirkjagerð um þarfir fatlaðs fólks og eldra fólks í manngerðu rými og þróa hugvitsamlegar lausnir sem bæti aðgengi og auki lífsgæði fólks. Í yfirstandandi vinnu við endurskoðun byggingarreglugerðar hefur verið lagt til grundvallar að endurskoðuð verði forskriftarákvæði byggingarreglugerðar sem geta takmarkað nýsköpun í hönnun og aukin áhersla verði því lögð á markmiðsákvæði. Þá er einnig mikilvægt að bæta aðgengi hönnuða að leiðbeiningum. Í því sambandi er gert ráð fyrir að safnað verði og miðlað þekkingu til að tryggja að öll sem koma að mannvirkjagerð, hvort sem eru fagaðilar, almennigur, eigendur eða notendur, hafi aðgang að upplýsingum og fræðslu um málefni tengd mismunandi þörfum fólks og heildstæðum leiðbeiningum um hvernig hægt sé að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir öll í manngerðu umhverfi. Vísast í þessu sambandi einnig til nánari skýringa við aðgerðir 2.3. *Endurskoðun á byggingarreglugerð* og 3.11. *Fjölbreyttir búsetukostir fyrir eldra fólk* en í síðarnefndri aðgerð er m.a. lagt til grundvallar að skoðaðar verði fyrirmyndir frá öðrum löndum, m.a. hvað varðar húsnæðisstuðning vegna breytinga á heimilum eldra fólks og fatlaðs fólks.

#### Um 2.14.

##### *Mannvirkjastefna.*

Þótt húsnæðisstefna beinist einkum að húsnæðismálum er með henni einnig vikið að einstökum þáttum mannvirkjamála sem varða íbúðauppbyggingu með beinum hætti. Undirbúningur er aftur á móti hafinn að gerð sérstakrar mannvirkjastefnu með vinnu starfshópa á ýmsum sviðum, m.a. um endurskoðun byggingarreglugerðar, aukna samræmingu byggingarreglugerða Norðurlandanna og norrænu samstarfsverkefnin *Norræn vistvæn mannvirkjagerð* (e. *Nordic Sustainable Construction*) og *Nýja norræna kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingin* (e. *Nordic Carbon Neutral Bauhaus*), sem er norræn útgáfa af verkefninu *Nýja evrópska Bauhaus-hreyfingin* (e. *New European Bauhaus*). Í framhaldi af vinnu starfshópanna og á grundvelli nánari greiningarvinnu og samráðs við hagaðila er gert ráð fyrir að formleg vinna hefjist við gerð mannvirkjastefnu í ársbyrjun 2025 sem fylgi hefðbundnu stefnumótunarferli

Stjórnarráðsins. Þannig verði sett fram stöðumat í málaflokknum í formi sérstakrar grænbókar um mannvirkjamál. Að loknu opnu samráði um grænbókina verði unnin drög að stefnu í málaflokknum til fimmtán ára ásamt fimm ára aðgerðaáætlun sem lögð verði fram til umsagnar í formi hvítbókar um mannvirkjamál. Í framhaldi af því samráði leggi ráðherra síðan fram á Alþingi tillögu til þingsályktunar um mannvirkjastefnu til fimmtán ára ásamt fimm ára aðgerðaáætlun. Horft er til þess að mannvirkjastefna hafi það einkum að leiðarljósi að auka gæði, öryggi, nýsköpun og sjálfbærni, ásamt því að tryggja betur réttarvernd neytenda og bæta starfsumhverfi byggingariðnaðarins. Í því sambandi verði áfram unnið að því að innleiða stafræna stjórnáætlun og einfalda umgjörð um byggingariðnað í því skyni að lækka byggingarkostnað án þess að það sé á kostnað gæða og algildrar hönnunar.

### Um 3.1.

#### *Endurskoðun lánaheimilda HMS með tilliti til almannaþjónustuhlutverks stofnunarinnar á húsnæðismarkaði.*

Mikilvægt er að ráðast í heildarendurskoðun á ákvæðum laga um húsnæðismál um lánaheimildir HMS til að gera markvissari þann húsnæðisstuðning sem felst í heimildunum og afmarka hann með skýrum hætti við lánveitingar á samfélagslegum forsendum við þau sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði. Er þar átt við tekju- og eignaminni einstaklinga og fjölskyldur, fyrstu kaupendur, heimili með þunga framfærslubyrði og þau sem búa við markaðsbrest á húsnæðismarkaði.

Verkefnið er liður í áframhaldandi afmörkun á almannaþjónustuhlutverki HMS sem öflugrar húsnæðisstofnunar sem gegni lykilhlutverki á húsnæðismarkaði. Þannig hefur stofnuninni m.a. verið falið að fara með framkvæmd og samhæfingu húsnæðis- og mannvirkjamála um land allt auk þess að vera öflugur samstarfsaðili fyrir sveitarfélögin í landinu í tengslum við áætlanagerð þeirra í húsnæðismálum. Einnig hefur HMS m.a. verið falið að fara með rannsóknir og stefnumótun á húsnæðismarkaði og hafa umsjón með opinberum húsnæðisstuðningi, í formi húsnæðisbóta til leigjenda jafnt sem húsnæðislána sem veitt eru á samfélagslegum forsendum.

HMS fer þannig m.a. með almannaþjónustuhlutverk á húsnæðislánamarkaði og er það eitt af meginverkefnum stofnunarinnar. Um lánaflokka HMS fer samkvæmt 3. þætti laga um húsnæðismál. Lögbundnir málaflokkar eru eftirfarandi skv. 15. og 29. gr. a gr. laga um húsnæðismál:

1. Almenn lán til einstaklinga skv. VI. kafla laganna til endurbóta, byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði.
2. Viðbótarlán til einstaklinga til viðbótar almennu húsnæðisláni til öflunar eigin húsnæðis.
3. Hlutdeildarlán til þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og til þeirra sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði sl. fimm ár.
4. Lán til sveitarfélaga til byggingar eða kaupa á hjúkrunarheimilum skv. VII. kafla laganna.
5. Lán til leiguíbúða til sveitarfélaga, félagasamtaka og félaga skv. VIII. kafla laganna til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til útleigu.

Um aðra lánaflokka fer samkvæmt 16. gr. laganna, en þar er mælt fyrir um að stjórn HMS sé heimilt, að fengnu samþykki ráðherra, að stofna til nýrra lánaflokka. Um nánari skilyrði slíkra lánveitinga fer eftir ákvæðum laganna og reglugerðar um lánaflokka Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, nr. 1350/2021. Lánaflokkar samkvæmt reglugerðinni eru eftirfarandi:

1. Lán til byggingar eða kaupa á dagdvalarstofnunum, þjónustumiðstöðvum, dvalarheimilum, sambýlum og íbúðum sem eru sérhannaðar fyrir þarfir aldraðra.
2. Aukalán til einstaklinga með sérþarfir.
3. Viðgerðarlán.
4. Lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða.
5. Lán til byggingar íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða.
6. Lán til einstaklinga með heimild til vaxtaendurskoðunar.
7. Lán til byggingar eða kaupa á vistheimilum fyrir börn og unglina.

Heildstæð endurskoðun á ákvæðum laga um húsnæðismál um lánaheimildir HMS (áður Íbúðalánasjóðs) fór síðast fram árið 2012 til að tryggja samræmi lánastarfseminnar við ríkisaðstoðarreglur EES-samningsins og koma til móts við tilmæli Eftirlitsstofnunar EFTA í þeim efnum. Samhliða var lagt til grundvallar að umfang almennra lánveitinga til einstaklinga yrði til áframhaldandi endurskoðunar með reglubundnum hætti í samræmi við aðstæður á húsnæðis- og lánamarkaði. Hefur sú endurskoðun farið fram með breytingum á hámarkslánnum stofnunarinnar (hámarksfjárhæð HMS-veðbréfa sem nú er 44 millj. kr.) og hámarksverðmæti fasteignar miðað við fasteignamat sem keypt verður með láninu (nú 73,3 millj. kr.) sem skilgreint er sem hlutfall hámarksláns HMS af fasteignamati íbúðarhúsnæðisins (60%). Þessi skilyrði voru síðast uppfærð með breytingum á reglugerð um hámarksláns hlutfall og hámarksfjárhæð HMS-veðbréfa, nr. 1351/2021, í árslok 2021 sem tóku gildi 1. desember það sama ár.

Tímabært er að ráðast í heildarendurskoðun á lánaheimildum HMS í ljósi almannaþjónustuhlutverks stofnunarinnar, jafnt til einstaklinga sem sveitarfélaga og lögaðila. Tryggja þarf að lánaheimildirnar verði betur afmarkaðar í því skyni að raska ekki samkeppni á markaði og styðja við markmið húsnæðisstefnu um að landsmenn búi við húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum.

#### Um 3.2.

##### *Húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.*

Áhrifaríkasta leiðin til að auka húsnæðisöryggi þeirra sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði, þ.e. tekju- og eignaminni einstaklinga og fjölskyldna, fyrstu kaupenda og þeirra sem búa við landfræðilegan, félagslegan eða efnahagslegan markaðsbrest á húsnæðismarkaði, er að auka framboð á öruggum og góðum íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði í samræmi við þörf. Þannig hefur húsnæðisstuðningur á framboðshlið húsnæðismarkaðarins reynst árangursríkari leið til að ná markmiðum stjórnvalda í húsnæðismálum en húsnæðisstuðningur á framboðshliðinni, svo sem í formi beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga óháð búsetuformi. Húsnæðisstuðningur á framboðshliðinni getur enn fremur leitt til hærra húsnæðisverðs og minni hagkvæmni á húsnæðismarkaði.

Þykir því mikilvægt að áhersla verði lögð á að húsnæðisstuðningur nýtist framvegis í auknum mæli til að auka framboð öruggra og góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Samhliða má gera ráð fyrir að þörf á stuðningi á eftirspurnarhlið markaðarins, líkt og húsnæðisbótum, sérstökum húsnæðisstuðningi og vaxtabótum, minnki. Því er lagt til að greining fari fram á því hvernig megi auka húsnæðisstuðning hins opinbera til fjölga öruggum og góðum íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði á sama tíma og beinn húsnæðisstuðningur við einstaklinga verði betur afmarkaður við tekju- og eignaminni hópa.

## Um 3.3.

*Auka aðkomu sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins.*

Með setningu laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016, urðu straumhvörf á íslenskum húsnæðismarkaði en með þeim var stofnað til nýs leiguíbúðakerfis á samfélagslegum grunni. Lögin voru sett í kjölfar yfirlýsingar ríkisstjórnarinnar í tengslum við gerð kjarasamninga í maí 2015 og vinnu verkefnastjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála árin 2013–2014. Húsnæðisstuðningur hins opinbera vegna almennra íbúða felst í svonefndum stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga sem standa að jafnaði undir 30% af stofnkostnaði íbúðanna en geta þó verið hærri eftir aðstæðum.

Almenna íbúðakerfið hefur það að markmiði að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi húsnæði til leigu og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Stofnframlög draga úr fjármagnskostnaði við byggingu eða kaup á almennum íbúðum sem, ásamt skilyrðum um hámarksstærðir og hámarksbyggingarkostnað íbúðanna, er ætlað að stuðla að hagkvæmni íbúðanna í því skyni að unnt sé að leigja þær á viðuráðanlegum kjörum.

Almennar íbúðir eru ætlaðar leigjendum sem eru undir tilgreindum tekju- og eignamörkum við upphaf leigutíma. Hækki tekjur viðkomandi upp yfir mörkin á síðari stigum hefur það almennt ekki áhrif á rétt viðkomandi til búsetu í íbúðinni. Leigusamningar í almenna íbúðakerfinu eru að meginreglu til ótímabundnir og sérstakar reglur gilda um ákvörðun leigu sem skal vera í samræmi við fyrrgreint markmið laganna. Njóta þeir sem búa í almennri íbúð því mikils húsnæðisöryggis bæði út frá leigutíma og leiguverði.

Almenna íbúðakerfið þjónar mismunandi hópum fólks, svo sem tekjulágum á vinnu- markaði, námsmönnum, öldruðu fólki, ungu fólki, öryrkjum, fötlugu fólki og skjólstaðingum félagsþjónustu sveitarfélaga. Tveir hópar njóta þó forgangs við úthlutun stofnframlaga ríkisins ef ekki er nægjanlegt fjármagn til að samþykkja allar umsóknir. Eru það annars vegar skjólstaðingar félagsþjónustu sveitarfélaga, en 25% af úthlutuðu fjármagni skal renna í slíkar íbúðir ef reynir á forgangsreglurnar. Hins vegar eru það íbúðir fyrir tekjulaga á vinnu- markaði, en 2/3 af úthlutuðu fjármagni skal fara til þess hóps ef á þær reglur reynir þar til stofnframlögum hefur verið úthlutað til samtals 1.534 íbúða en fjöldi þeirra stendur er nú í 1.343 íbúðum.

Frá því að lögin voru sett hafa stofnframlög verið veitt vegna byggingar eða kaupa á 3.372 hagkvæmum leiguíbúðum en það nemur tæplega 10% af áætluðum fjölda heimila á leigumarkaði. Alls hefur ríkið nú þegar úthlutað tæplega 22,5 milljörðum kr. til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum og nemur heildarfjárfesting í uppbyggingu 110 milljörðum kr. Íbúðirnar eru flestar á höfuðborgarsvæðinu, samtals 2.707, eða um 80% en 665 íbúðir til viðbótar dreifast um önnur svæði á landinu. Megináhersla hefur verið lögð á nýbyggingar til að auka framboð á íbúðum og eru rúmlega 72% íbúða í kerfinu nýjar íbúðir. Í október 2023 höfðu 2.047 íbúðir verið teknar í notkun.

Mikil eftirspurn var eftir stofnframlögum í kjölfar þess að lögin voru samþykkt. Breyting varð aftur á móti á því árin 2021 og 2022 þegar ekki náðist að úthluta öllu því fjármagni sem heimildir voru fyrir í fjárlögum. Var skortur á byggingarhæfum lóðum nefndur sem ein skýring, önnur að minni uppbygging hafi orðið á sértækum búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk og húsnæði á landsbyggðinni en gert var ráð fyrir og að kórónuveirufaraldurinn hafi að einhverju leyti hægt á umsvifum á byggingarmarkaðnum. Ætla má að aukin samþætting við áætlanagerð sveitarfélaga og ríkis um uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins og tilkomu Brákar hses., sem er sameiginlegt leigufélag á vegum yfir 30 sveitarfélaga á landsbyggðinni,

sé til þess fallin að fjölga umsóknum um stofnframlög til framtíðar litið. Við núverandi aðstæður á húsnæðis- og lánamörkuðum er þó ljóst að stofnframlagshöfum er, líkt og öðrum byggingaraðilum, vandi á höndum vegna háa fjármagnskostnaðar. Vísast í því sambandi til aðgerðar 3.8. *Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu verði lækkaður*. Nauðsynlegt er að tryggja að löggjöf um almennar íbúðir nái markmiðum sínum enda mætir almenna íbúðakerfið mörgum þeim áskorunum sem eru fyrir hendi á íslenskum leigumarkaði. Hafa stjórnvöld því lagt áherslu á að efla enn frekar uppbyggingu þess og hlutdeild á leigumarkaði. Vísast í því sambandi til til nánari umfjöllunar um rammisamning ríkis og sveitarfélaga frá 12. júní 2022 í skýringum við aðgerð 1.2. *Samningar við sveitarfélög um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli rammisamnings ríkis og sveitarfélaga*. Vísast einnig í þessu sambandi til umfjöllunar um fyrirhugaðar breytingar á lögum um almennar íbúðir í skýringum við aðgerð 3.7. *Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga*.

Til að auka aðgengi tekju- og eignaminni hópa að öruggu og góðu leiguhúsnæði með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði er lagt til að skoðaður verði fýsileiki þess að sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu standi saman að stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar sem byggi og reki almennar íbúðir á því svæði eða nýti til þess Brák íbúðafélag hses. sem þegar er í eigu sveitarfélaga. Væri það til þess fallið að efla almenna íbúðakerfið og styðja við markmið húsnæðisstefnu, fjármálaáætlunar og rammisamnings ríkis og sveitarfélaga um fjölda örugga og góðra íbúða með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði. Jafnframt myndi það auka aðgang tekju- og eignamanna fólks, sem hefur ekki þegar aðgang að almenna íbúðakerfinu í gegnum stéttarfélagasáðild eða aðild að öðrum félagasamtökum. Með því mætti til að mynda mæta húsnæðisþörf innflytjenda, þ.m.t. flóttafólks. Horft er til þess möguleika að slíkt félag ráðist í átak í uppbyggingu almennra íbúða sem fyrst um sinn yrðu ætlaðar sérstaklega flóttafólki gegn sérstöku viðbótarframlagi ríkis. Sem endranær verði blöndun byggðar lögd til grundvallar í því sambandi í samræmi við framtíðarsýn og áherslur húsnæðisstefnu.

#### Um 3.4.

##### *Sveitarfélögum tryggð heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði.*

Í samræmi við markmið og áherslur húsnæðisstefnu húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum er nauðsynlegt að stuðla að auknu framboði á góðum og öruggum íbúðum með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum, félagslegum jöfnuði og blöndun byggðar. Í því skyni er lagt til að sveitarfélögum verði fengin heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar örugga og góðra íbúða með viðuráðanlegum húsnæðiskostnaði, óháð eignarhaldi lóða. Þannig er lagt til að lagt verði fram frumvarp á Alþingi til laga um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010, þar sem sveitarfélögum verði veitt heimild til að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir almennar íbúðir, íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána og lána til leiguíbúða samkvæmt lögum um húsnæðismál.

Frumvarpið er liður í þeirri aðgerðaáætlun sem lögd var til grundvallar við gerð rammisamnings ríkis og sveitarfélaga nánar er fjallað um í skýringum við aðgerð 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra*. Það byggir á tillögum starfshópa stjórnvalda og heildarsamtaka á vinnumarkaði sem fjallað hafa um húsnæðismál á undanförunum árum. Í þeirri vinnu var kallað eftir lögfestingu svipaðs ákvæðis og finna má í danskri löggjöf, svokallaðs Carlsberg-ákvæðis.

Markmið með slíku frumvarpi er að aðstoða sveitarfélög og hvetja þau til að skipuleggja íbúðabyggð þannig að gert sé ráð fyrir fjölbreyttri byggð innan svæðis og að stuðlað verði að

Því að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir, nr. 52/2016, og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og stuðla þannig að félagslegum jöfnuði með blöndun byggðar og því að íbúðarþörf ólíkra hópa sé mætt.

### Um 3.5.

#### *Bætt réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda.*

Í samræmi við áherslur húsnæðisstefnu vegna markmiðs um húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum er nauðsynlegt að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda samkvæmt húsaleigulögum, nr. 26/1994. Enda þótt húsaleigulög veiti leigjendum almennt ríka réttarvernd hefur skortur á framboði á leiguhúsnæði og lök samningsstaða sem af þeim skorti leiðir orðið til þess að leigjendur hafi í raun takmarkaða möguleika til að standa á rétti sínum samkvæmt lögnum. Er því mikilvægt að auka framboð á öruggum og góðum leiguíbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnað, sbr. aðgerð 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra.* Á sama tíma þykir þó einnig nauðsynlegt að gera breytingar á húsaleigulögum til að auka húsnæðisöryggi og réttarvernd leigjenda varðandi langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð, jafnt á samningstíma sem og við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings. Sérstaklega er horft til þess að komið verði í veg fyrir að samningar séu gerðir til skamms tíma í því skyni að hækka leigufjárhæð við endurnýjun samnings umfram það sem sanngjarnt og eðlilegt getur talist í skilningi húsaleigulaga.

Í þessu skyni er lagt til að lagt verði fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, á grundvelli tillagna starfshóps innviðaráðherra um endurskoðun húsaleigulaga. Stuðlað verði að langtímaleigu með því að efla forgangsrétt leigjenda til áframhaldandi leigu húsnæðis við lok tímabundins leigusamnings og hvetja til þess að ótímabundnir samningar verði gerðir í auknum mæli. Samhliða verði heimildir til að segja upp ótímabundnum leigusamningum skýrðar nánar. Þá verði fyrirsjáanleiki um leiguverð aukinn með skýrara regluverki um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi við gerð leigusamnings, við breytingar á leigutíma og við endurnýjun eða framlengingu samnings að leigutíma loknum.

Til að tryggja að leigjendur hafi raunveruleg úrræði til að standa á rétti sínum samkvæmt lögnum er samhliða þessu mikilvægt að kærnefnd húsamála verði eflað í því skyni að tryggja hraðan málsmeðferðartíma ágreiningsmála, m.a. um uppsögn leigusamninga og ákvörðun leigufjárhæðar. Þannig er mikilvægt að tryggja að málsmeðferðartími ágreiningsmála fyrir kærnefndinni um húsaleigumál verði innan ramma laganna þannig að bindandi úrskurður um ágreiningsefnið liggi fyrir innan þriggja mánaða. Í þessu sambandi er þó enn fremur lagt til að kveðið verði á um flýtimeðferð mála sem varða ágreining um leigufjárhæð þannig að bindandi úrskurður þar að lútandi liggi fyrir innan tveggja mánaða. Í þessu skyni, sem og til að bæta upplýsingar um leigumarkaðinn almennt, er lögð áhersla á að lögfest verði almenn skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá HMS. Með því verði nauðsynlegar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs húsnæðis aðgengilegar samningsaðilum til viðmiðunar við ákvörðun leigufjárhæðar, líkt og lagt er til grundvallar í lögnum, enda þótt einnig beri að líta til ýmissa fleiri þátta við ákvörðun leiguverðs.

Í þessu sambandi er jafnframt mikilvægt að aðgengi innflytjenda að kærnefndinni verði bætt með því að nefndin taki framvegis einnig við kærnum á ensku. Þá verði enn fremur ráðist í fræðsluáttak um réttindi á leigumarkaði og réttarúrræði vegna ágreiningsmála. Einnig verði aðilum leigusamninga tryggð áframhaldandi óháð lögfræðiráðgjöf um réttindi sín og skyldur þeim að kostnaðarlausu.

## Um 3.6.

*Endurskoðun beins húsnæðisstuðnings við leigjendur í formi húsnæðisbóta frá ríki og sérstaks húsnæðisstuðnings frá sveitarfélögum.*

Í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og þær áherslur að húsnæðisstuðningur verði endurskoðaður og einfaldaður þannig að hann nái betur markmiðum sínum og beinist fyrst og fremst að tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum. Horft er til þess að húsnæðisstuðningur við leigjendur í formi húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings verði einfaldaður og gerður markvissari þannig að hann beinist betur að hinum tekju- og eignaminni og verði notendavænni með því að ekki þurfi að sækja um slíkan húsnæðisstuðning á fleiri en einum stað. Þá er sérstök áhersla lögð á að auka jafnræði meðal leigjenda þannig að húsnæðisstuðningur verði óháður búsetu eftir sveitarfélögum. Tekið verði til skoðunar að sameina stuðningskerfin eða koma á sameiginlegri umsóknargátt og samræmdari reglum milli sveitarfélaga. Einnig er horft til þess að réttur til húsnæðisstuðnings taki mið af hlutlægum fjárhagslegum skilyrðum um tekju- og eignamörk en ekki viðbótarskilyrðum um sérstakar félagslegar aðstæður viðkomandi byggt á félagslegu mati sveitarfélagsins. Þannig nái húsnæðisstuðningur betur því markmiði að styðja við þá sem þurfa til að standa straum af húsnæðiskostnaði sínum. Sérstök áhersla verði lögð á að draga úr fjölda tekju- og eignaminni einstaklinga og fjölskyldna sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

Starfshópur innviðaráðherra er að störfum sem falið hefur verið að skoða ólíkar leiðir í þessu skyni. Lagt er til að frumvarp til laga verði lagt fram á Alþingi til að gera viðeigandi breytingar á lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, með hliðsjón af tillögum starfshópsins til að ná framangreindum markmiðum.

## Um 3.7.

*Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga.*

Nauðsynlegt er að gera breytingar á húsnæðisstuðningi í formi stofnframlaga til almennra íbúða og hlutdeildarlána til að stuðningsúrræðin styðji betur við markmið húsnæðisstefnu um öryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum með auknu framboði öruggra og góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði í jafnvægi við umhverfið.

Með almennum íbúðum er átt við íbúðarhúsnæði sem hlotið hefur stofnframlag ríkis og sveitarfélags, ætlað er til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir tilteknum tekju- og eignamörkum og sem rekið er af aðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni. Nánar er fjallað um stofnframlög og almennar íbúðir í skýringum við aðgerð 3.3. *Aukin aðkoma sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins.*

Hlutdeildarlán eru lán sem 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, m.a. í ljósi reglna um hámarksverð slíkra íbúða, 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. Við stóraukin umsvif á fasteignamarkaði 2020–2021 tóku stjórnvöld ákvörðun um að gera ekki að sinni breytingar á hámarksverði íbúða sem unnt er að kaupa með hlutdeildarláni í ljósi hækkunar á fasteignaverði þar sem slíkar breytingar væru til þess fallnar að hafa eftirspurnar hvetjandi áhrif. Nú þegar fasteignamarkaðurinn hefur kólnað verulega hafa hámarksverð hlutdeildarlánaíbúða og tekjumörk lántaka samkvæmt reglugerð um hlutdeildarlán verið uppfærð sem liður í uppbyggingaráformum stjórnvalda en í kjölfar uppfærslunnar jókst verulega eftirspurn eftir því að nýta úrræðið til fyrstu íbúðarkaupa og hafa nú 555 fjölskyldur nýtt sér úrræðið til að kaupa sitt fyrsta heimili. Hyggjast stjórnvöld í framhaldinu þróa úrræðið áfram svo það nýtist betur umræddum hópum, þ.m.t. tekjulægri einstaklingum og fjölskyldum.

Þannig er horft til þess að lög um almennar íbúðir og ákvæði laga um húsnæðismál sem fjalla um hlutdeildarlán verði endurskoðuð til að þessi húsnæðisstuðningskerfi nái betur markmiðum sínum. Mikilvægt er að stuðningskerfin séu þannig úr garði gerð að þau hvetji til vandadrar og hagkvæmrar íbúðauppbyggingar og stuðli þannig að félagslegum jöfnuði samhliða sjálfbærni með vistvænni mannvirkjagerð. Horft er til þess að einfalda ferla og auka skilvirkni við veitingu stofnframlaga og hlutdeildarlána þannig að þetta markmið náist. Einnig er lagt til grundvallar að gerðar verði breytingar á fyrirkomulagi húsnæðisstuðningsins, m.a. kveðið á um breytt stofnframlag ríkis vegna sérstakra aðstæðna sveitarfélaga, svo sem í tengslum við markaðsvirði lóða, og kveðið á um viðbótarframlög vegna vistvænnar mannvirkjagerðar og staðsetningar í nálægð við hágæðaaalmenningsamgöngur. Í þessu skyni er lagt til að á Alþingi verði lagt fram frumvarp til laga til breytinga á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, og lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016. Vísast í þessu sambandi einnig til aðgerðar 2.7. *Íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar og styðji við hugmyndafræði Nýju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar.*

Enn fremur er mikilvægt að hugað verði að því að hlutdeildarlán nýtist til að stuðla að auknu framboði íbúða í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um jafnvægi á húsnæðismarkaði. Í því skyni, sem og til að tryggja virkni húsnæðisstuðningsúrræðisins, þarf að sjá til þess að næg þátttaka verði af hálfu byggingaraðila í úrræðinu á hverjum tíma. Greina þarf nánar með hvaða hætti unnt er að hvetja enn frekar til slíkrar þátttöku.

#### Um 3.8.

##### *Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu verði lækkaður.*

Nauðsynlegt er að draga úr fjármögnunarkostnaði byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu til að styrkja grundvöll uppbyggingar húsnæðis með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði við núverandi aðstæður á húsnæðismarkaði. Greina þarf hvernig lækka megji fjármögnunarkostnað þessara aðila til að húsnæðiskostnaður leigjenda sé í samræmi við greiðslugetu þeirra eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir.

#### Um 3.9.

##### *Greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaga.*

Sveitarfélög annast félagslega aðstoð, m.a. í formi félagslegs húsnæðis á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991. Samkvæmt þeim skulu sveitarstjórnir, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagsleigu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á

annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.

Jafnframt hafa sveitarfélög sérstökum skyldum að gegna samkvæmt lögum um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir, nr. 38/2018. Þar er kveðið á um að fatlað fólk eigi rétt á húsnæði í samræmi við þarfir þess og óskir og félagslegri þjónustu sem gerir því kleift að búa á eigin heimili og stuðlar að fullri aðlögun þess og þátttöku í samfélaginu. Einnig segir þar að fótluðu fólki sem býr nú á stofnunum eða herbergjasambýlum skuli bjóðast aðrir búsetukostir.

Skortur er á félagslegu húsnæði sveitarfélaga og mikilvægt að opinber húsnæðisstuðningur verði nýttur til að stuðla að því að framboð mæti þörf á því sviði líkt og öðrum. Talið er að fjölga þurfi félagslegum íbúðum sveitarfélaga um 3.700, þar af um tæplega 2.900 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Þó er ljóst að skilyrði sveitarfélaga sem uppfylla þarf til að eiga rétt á félagslegu húsnæði eru mismunandi auk þess sem mat á íbúðarþörf í húsnæðisáætlun byggist ekki að fullu á samræmdum skilgreiningum hugtaka og sameiginlegri aðferðafræði til mats á íbúðarþörf, m.a. hvað varðar félagslegar íbúðir. Þá er ljóst að einstaklingar kunna að vera á biðlista eftir húsnæði á fleiri en einum stað, annars vegar hjá sveitarfélögum og hins vegar ýmsum félagasamtökum sem bjóða húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem fjármagnað hefur verið með opinberum húsnæðisstuðningi. Við gerð rammisáætlunar ríkis og sveitarfélaga, sem nánar er fjallað um í skýringum við aðgerð 1.1, var því lagt til grundvallar að biðlistar sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félaga og félagasamtaka skyldu greindir og samræmdir. Í framhaldinu yrði unnin áætlun um að vinna niður biðlista eftir félagslegu húsnæði og sértæku húsnæði ásamt því að tryggja að þeim sem búa á herbergjasambýlum fyrir fatlað fólk bjóðist aðrir búsetukostir.

Í því skyni að ná yfirsýn yfir raunstöðu á þörf fyrir félagslegt húsnæði innan hvers sveitarfélags og tryggja áætlanir til að mæta þeirri þörf er því lagt til að sveitarfélög sammælist um skilgreiningar á einstökum félagshópum og möguleg viðmið um hverjir eigi rétt á félagslegu húsnæði. Í framhaldinu verði húsnæðisþörfin greind innan hvers sveitarfélags og sett fram áætlun um hvernig henni skuli mætt. Vísir að þessu er nú þegar í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga en mikilvægt er að hugtakanotkun verði samræmd þannig að heildaryfirsýn náist á þessu sviði. Samhliða verði litið til greiningar á biðlistum annarra húsnæðisfélaga eins og við getur átt.

#### Um 3.10.

##### *Jöfn kostnaðardreifing milli sveitarfélaga vegna félagslegra húsnæðisúrræða.*

Sveitarfélögum ber samkvæmt lögum um húsnæðismál og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga skylda til að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Misjafnt er að hvaða marki sveitarfélög sinni þessari lögbundnu skyldu sinni. Þannig er til að mynda ljóst að sveitarfélög á borð við Reykjavíkurborg og Akureyrarbæ bera hlutfallslega þyngri byrðar á þessu sviði en mörg önnur sveitarfélög. Greina þarf með hvaða hætti unnt er að dreifa kostnaði vegna þessara úrræða á milli sveitarfélaga með sanngjarnari hætti en nú er, eftir atvikum með nýjum eða breyttum framlögum, til að mynda úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga, sem endurspeglir best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða. Vísast í þessu sambandi einnig til aðgerðar 1.1. *Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra* þar sem m.a. er lagt til grundvallar að unnið verði að sameiginlegum húsnæðisáætlunum og þarfagreiningum þegar lega atvinnusvæðis eða aðrar hliðstæðar aðstæður kalla á samhæfingu sveitarfélaga. Enn fremur vísast til aðgerða 3.9. *Greind verði þörf fyrir félagslegt*

*húsnæði sveitarfélaga sem leggur til grundvallar að tryggðar verði áætlanir til að mæta þörf fyrir félagslegt húsnæði og 3.3. Aukin aðkoma sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins.*

Um 3.11.

*Fjölbreyttir búsetukostir fyrir eldra fólk.*

Nauðsynlegt er að auka aðgengi eldra fólks að fjölbreyttum búsetukostum, bæði með tilliti til húsnæðiskostnaðar og aðgengismála, til að auðvelda því að búa sem lengst heima. Í því sambandi þarf að tryggja að eldra fólk eigi kost á húsnæði þar sem auðvelt er að fara um, öll dagleg þjónusta standi til boða í næsta nágrenni og umhverfið bjóði upp á útiveru allan ársins hring.

Í þessu skyni er lagt til að greint verði í samvinnu við samstarfsvettvanginn *Gott að eldast* hvers konar húsnæði og hvaða framkvæmdir geti verið nauðsynlegar til að fjölga búsetukostum og stuðla að því að fólk geti búið sem lengst heima. Í því sambandi verði horft til fyrirmynda frá öðrum löndum, m.a. hvað varðar húsnæðisstuðning vegna breytinga á heimilum eldra fólks og fatlaðs fólks. Einnig verði könnuð þörf og möguleikar á því að þjónustuíbúðum sem sveitarfélög eiga og hafa verið skilgreindar sem félagslegt húsnæði verði úthlutað til eldra fólks eingöngu vegna þjónustuþarfa. Vísast í þessu sambandi einnig til nánari umfjöllunar um fjölgun félagslegra íbúða í skýringum við aðgerð 3.9. *Greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaga.* Nauðsynlegt er að fyrir liggi í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga hvar reistar verði íbúðir fyrir eldra fólk og hversu margar. Þá er lagt til að HMS útbúi leiðbeiningar um húsnæði fyrir eldra fólk.

Lagt er til að á grundvelli niðurstaðna greiningarvinnu fari fram áframhaldandi stefnumótun og mótun aðgerða til að ná framangreindu markmiði.

Um 3.12.

*Aukinn húsnæðisstuðningur úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar á sértæku húsnæði á vegum sveitarfélaga fyrir fatlað fólk.*

Í upphafi árs 2021 skipaði félags- og barnamálaráðherra starfshóp um heildarendurskoðun laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir, nr. 38/2018, sem skilaði skýrslu til ráðherra með tillögum sínum í apríl 2022. Þar var m.a. lagt mat á fjölda íbúða sem byggja þyrfti sem sértækt húsnæðis fyrir fatlað fólk, hvernig vinna mætti á þeim biðlistum og hvernig mætti samhliða fækka herbergjasambýlum í samræmi við ákvæði II til bráðabirgða í fyrrnefndum lögum. Þar segir að fötluðu fólki sem nú býr á stofnunum eða í herbergjasambýlum skuli bjóðast aðrir búsetukostir samkvæmt lögnum og reglum settum samkvæmt þeim í samræmi við 9. gr. laganna. Í skýrslunni kemur fram að um langt skeið hafi verið mikill skortur á sértæku húsnæði og þjónustu við hæfi fyrir fatlað fólk. Biðlistar eftir bæði þjónustu og sértæku húsnæði hafi myndast þrátt fyrir að réttur fatlaðs fólks hafi ekki verið vefengdur.

Þá segir í skýrslunni að herbergjasambýli hafi verið þekkt búsetuform fyrir fólk með þroskahömlun á Íslandi frá árinu 1975. Þau hafi verið að skandinavískri fyrirmynd og fjölgað nokkuð hratt eftir setningu laga um aðstoð við þroskahamlaða árið 1979, en með þeim lögum hafi verið horfið frá uppbyggingu stórra stofnana með miðlægrri móðurstofnun og litið til uppbyggingar þjónustu við fatlað fólk sem næst heimabyggð.

Á upphafsárum herbergjasambýlanna hafi lítið borið á gagnrýni á það búsetuform. Í upphafi tíunda áratugarins hafi aftur á móti farið að bera á aukinni gagnrýni sem snerist m.a. um að einkarými á slíkum stöðum væri lítið, sem leiddi til þess að íbúar þar byggju við mjög

skert sjálfræði auk þess sem slíkt fyrirkomulag með sameiginlegu eldhúsi, baðherbergi og stofu væri til þess fallið að viðhalda stofnanalegum vinnubrögðum. Þessi gagnrýni birtist m.a. í stefnuskrá Landssamtakanna Þroskahjálpar sem samþykkt var árið 1992. Þar stendur: „Gera verður þá kröfu til íbúðarhúsnæðis fyrir fatlaða að það uppfylli lágmarkskröfur um einkarými auk viðbótarrýmis vegna fötlunar, í einkarými hvort heldur í sérbylí eða sambýli skal gera ráð fyrir dagstofu, svefnherbergi, baði, salerni og eldhúsi.“

Í reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk, nr. 370/2016, segir nú: „Íbúðir skulu ekki vera minni en 40 fermetrar og skulu ávallt fullnægja lágmarkskröfum byggingarreglugerðar eins og hún er hverju sinni og um aðgengi auk viðbótarrýmis sem talið er nauðsynlegt vegna fötlunar íbúanna.“ Í framkvæmdaáætlun í málefnum fatlaðs fólks fyrir árin 2017–2021, sem samþykkt var með þingsályktun nr. 16/146 á Alþingi 31. maí 2017, er gert ráð fyrir að herbergjasambýli verði lögð niður (aðgerð F5) og í lögum um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir, nr. 38/2018, er að finna fyrrnefnt bráðabirgðaákvæði um að þeim einstaklingum, sem nú búa á herbergjasambýlum, skuli bjóðast aðrir búsetukostir.

Það fyrirkomulag sem lagt var til í framkvæmdaáætlun fyrir árin 2017–2021, svo og ákvæði til bráðabirgða í lögum um þjónustu við fatlað fólk með miklar stuðningsþarfir varðandi herbergjasambýli felur ekki í sér áætlanir um að loka stofnunum og herbergjasambýlum heldur er þeim sem reka slík heimili uppálagt að bjóða þeim sem þar búa sambærileg búsetutilboð og öðrum býðst. Samkvæmt könnun varðandi búsetu fatlaðs fólks í sértæku húsnæði, sem starfshópurinn framkvæmdi hjá sveitarfélögum í september 2021, voru samtals á landinu öllu 958 einstaklingar í sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk. Fjöldi búsetukjarna var 111 þar sem bjuggu 621, eða að meðaltali 5,6 íbúar í hverjum kjarna. Í herbergjasambýlum voru samtals 193 íbúar. Á biðlista eftir sértæku húsnæði voru 323 og að auki 163 á herbergjasambýlum sem ekki voru jafnframt á biðlista eftir húsnæði, eða samtals 486. Á biðlista voru 42 sem ekki voru með lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi. Ekki var gerð könnun á því hvort viðkomandi væri jafnframt á biðlista í lögheimilissveitarfélagi eða öðru sveitarfélagi. Með vísan til þess gæti verið í einhverju tilfella um tvítalningu að ræða.

Til að unnt verði að tryggja að framboð á sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk mæti þörf er því lagt til að framangreind greining verði uppfærð og útbúin tímasett áætlun um uppbyggingu slíks húsnæðis í samstarfi ríkis og sveitarfélaga sem taki mið af fyrirbyggjandi biðlistum og áætlun um hugsanlega nýliðun til næstu ára. Slík áætlun verði innleidd og henni fylgt eftir í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Í þessu sambandi er enn fremur lagt til að ríkið leggi til aukna fjármuni úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar á sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk á vegum sveitarfélaga. Þannig er lagt til að gerðar verði viðeigandi breytingar á löggjöf til að auka viðbótarframlög ríkisins í gegnum almenna íbúðakerfið til uppbyggingar á sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk. Viðbótarframlög vegna umræddra íbúða verði þannig hækkuð og fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga standi straum af kostnaði vegna þeirrar hækkunar.

### Um 3.13.

#### *Húsnæði fyrir heimilislaust fólk.*

Í því skyni að draga úr heimilisleysi í víðtækum skilningi er nauðsynlegt að greindur verði fjöldi heimilislausra á Íslandi og húsnæðisþörf þeirra, m.a. með hliðsjón af flokkum heimilisleysis samkvæmt skilgreiningu ETHOS. Lagt er til að aðgerðaáætlun verði mótuð í samstarfi við sveitarfélög um að leysa úr þeirri húsnæðisþörf, ekki síst heimilislausra með miklar og flóknar þjónusturþarfir, á grundvelli hugmyndafræðinnar um *Húsnæði fyrst* (e. Housing first) sem þróuð hefur verið í Finnlandi og Reykjavíkurborg og Akureyrarbær hafa innleitt að hluta,

sbr. m.a. sérstaka stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019–2025. Vísast í þessu sambandi einnig til nánari umfjöllunar um fyrirhugaðar aðgerðir vegna uppbyggingar á félagslegu húsnæði í skýringum við aðgerðir 3.9. *Greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaga* og 3.10. *Jöfn kostnaðardreifing milli sveitarfélaga vegna félagslegra húsnæðisúrræða*. Þá er lagt til grundvallar að stutt verði við uppbyggingu þessara húsnæðisúrræða með opinberum húsnæðisstuðningi, svo sem samfélagslegum lánveitingum Húsnæðissjóðs og stofnframlögum almenna íbúðakerfisins.

#### Um 3.14.

##### *Bætt upplýsingagjöf og þjónusta vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga í gegnum Ísland.is.*

Tryggja þarf verður gott aðgengi að upplýsingum og þjónustu vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga, svo sem húsnæðisbóta til leigjenda og lánveitinga á samfélagslegum forsendum úr Húsnæðissjóði. Í því sambandi er lagt til að HMS innleiði kjarnavörur Ísland.is við þjónustuveitingu við einstaklinga. Í því felist til að mynda innleiðing veflausnar, þjónustuborðs, stafræns pósthólfs og umsóknarferla í gegnum Ísland.is.

Með þessu breytta fyrirkomulagi verði unnt að nálgast allar nauðsynlegar upplýsingar um húsnæðisstuðning ríkisins til handa einstaklingum á einum stað. Lögð er áhersla á að þjónustan verði veitt með mismunandi aðgengisþarfir í huga og á fleiri tungumálum en íslensku til að bæta upplýsingagjöf til þeirra sem hafa ekki íslensku að móðurmáli.

#### Um 4.1.

##### *Tryggð byggð – samstarfsvettvangur um húsnæðisuppbyggingu á landsbyggðinni.*

Vorið 2021 kynnti ríkisstjórnin nýtt verkefni sem hlaut heitið *Tryggð byggð* og hefur að markmiði að stórauka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis utan suðvesturhornsins og tryggja þannig að fólk geti flutt út á land í leit að atvinnu, eða af öðrum ástæðum, og fengið húsnæði við hæfi. Um er að ræða samstarfsvettvang allra þeirra sem koma að húsnæðismálum á landsbyggðinni. Í gegnum *Tryggða byggð* er stuðlað að bættu aðgengi að upplýsingum um sérstök landsbyggðarlán, stofnframlög og byggðaframlög, samstarf við opinbera leigufélagið Bríeti og húsnæðissjálfsseignarstofnunina Brák hses., sem er í eigu 31 sveitarfélags á landsbyggðinni, svo og stuðning sem HMS veitir á hönnunar- og undirbúningsstigi.

Verkefnið hefur leitt til þess að sett hafa verið af stað fjölmörg verkefni til þess að fjölga íbúðum á landsbyggðinni. Í dag eru um 680 íbúðir í 38 sveitarfélögum í vinnslu eða komnar í notkun, og er heildarfjárfesting 19,84 milljarðar kr.

Ljóst er að verkefnið hefur reynst afar vel og er því horft til þess að fjölga enn frekar sveitarfélögum sem eiga aðild að Tryggðri byggð til að stuðla að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis um land allt, einkum á köldum markaðssvæðum þar sem misvægi er milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs húsnæðis. Með því verð tekin markviss skref til að rjúfa stöðnun uppbyggingar á landsbyggðinni.

#### Um 4.2.

##### *Uppbygging leigufélaga með aðkomu stofnanafjárfræsta.*

Mikilvægt er að styðja við fjárfestingu í leigufélögum til að auka hlutdeild fagfélaga í langtímaútleigu á leigumarkaði og stuðla að auknu framboði leiguíbúða um land allt. Algengast er hér á landi að leigusalar séu einstaklingar, eða um 60% leigumarkaðarins. Næst

algengast er að fólk leigi af ættingjum eða vinum, eða 18% Um 10% leigja húsnæði af sveitarfélagi, 10% af einkareknum leigufélögum, 8,6% af stúdentagörðum og 4,6% af óhagnaðar-drifnum leigufélögum. Hlutfall annarra leigusala er talsvert lægra.

Þá leiddi könnun innviðaráðuneytisins meðal sveitarfélaga árið 2022 í ljós að meðal helstu áskorana þeirra í húsnæðismálum væri skortur á íbúðum og vanvirkur leigumarkaður sem stæði atvinnuuppbyggingu víða fyrir þrífum.

Bent hefur verið á að ákveðnar lagalegar hindranir kunni að vera fyrir aðkomu stofnana-fjárfesta að fjárfestingu í leigufélögum. Nauðsynlegt er að greina nánar í hverju slíkar hindranir kunni að felast og, eftir atvikum, gera breytingar á lögum til að styðja við slíka fjárfestingu og þar með uppbyggingu leigufélaga. Í þessu sambandi er m.a. horft til þess að kannaðir verði kostir þess að setja löggjöf um fasteignafjárfestingasjóði (e. *real estate investment trusts*) líkt og gert hefur verið víða um heim til að stuðla að fjárfestingu í leiguhúsnæði.

#### Um 4.3.

##### *Leiguíbúðum á landsbyggðinni fjölgað.*

Í því markmiði húsnæðisstefnu að stuðla að virkum vinnumarkaði um land allt felst að fjölbreytt framboð íbúða sé fyrir hendi á vinnusóknarsvæðum í samræmi við þarfir atvinnulífsins. Með því er stutt við getu einstaklinga til að fara á milli staða í leit að atvinnutækifærum og vinnusóknarsvæðin efla. Í því felst að aðgengi sé fyrir hendi að ólíkum valkostum þegar kemur að húsnæði, þ.m.t. að leiguíbúðum og, eftir atvikum, búsetuíbúðum húsnæðissamvinnufélaga sem fela í sér minni skuldbindingu en íbúðarkaup vilji starfsfólk flytja tímabundið á nýtt vinnusóknarsvæði.

Í því skyni að auka samkeppnishæfni vinnusóknarsvæða á landsbyggðinni er nauðsynlegt að stuðla að greiðara og stöðugra aðgengi að leiguhúsnæði. Í því sambandi er lagt til að greint verði hvar skortur á leiguhúsnæði standi atvinnuuppbyggingu á landsbyggðinni fyrir þrífum en þar gætu m.a. verkfæri *Tryggðrar byggðar* nýst til að fjölga leiguíbúðum. Nánar er fjallað um *Tryggða byggð* í skýringum við aðgerð 4.1 *Tryggð byggð – samstarfsvettvangur um húsnæðisuppbyggingu á landsbyggðinni*.

Í þessu sambandi er einnig horft til þess að viðkomandi sveitarfélögum verði boðið að leggja íbúðir í sinni eigu inn í Leigufélagið Bríeti gegn eignarhlut í félaginu. Með því náist rekstrarhagkvæmni auk þess sem slíkar ráðstafanir geti verið til þess fallnar að örva leigumarkaðinn og stuðla þannig að auknu framboði leiguíbúða á almennum markaði. Leigufélagið Bríet er sjálfstætt starfandi opinbert leigufélag í eigu HMS, stofnað að norrænni fyrirmynd og rekið án hagnaðarsjónarmiða. Leigufélagið Bríet hefur það að markmiði að vera hluti af uppbyggingu og styrkingu leigumarkaðar sem stuðlar að húsnæðisöryggi á langtímaleigumarkaði með sérstaka áherslu á landsbyggðina og í samstarfi við sveitarfélögin í landinu. Félagið býður fjölbreytta húsnæðiskosti um land allt og telur eignasafn félagsins um 250 fasteignir í útleigu í 38 sveitarfélögum.

#### Um 4.4.

##### *Húsnæðissamvinnufélög á landsbyggðinni.*

Mikilvægt er að stuðla að því að aðgengi sé fyrir hendi að ólíkum valkostum þegar kemur að húsnæði á vinnusóknarsvæðum á landsbyggðinni, þ.m.t. að búsetuíbúðum húsnæðissamvinnufélaga sem líkt og leiguíbúðir fela í sér minni skuldbindingu en íbúðarkaup vilji starfsfólk flytja tímabundið á nýtt vinnusóknarsvæði. Búsetuíbúðir í húsnæðissamvinnufélögum fela í sér valkost við hin búsetuformin tvö sem felast í annars vegar leigu- og hins vegar eignaríbúðum og sameinar ýmsa kosti þeirra tveggja búsetuforma.

Húsnæðissamvinnufélög eru samvinnufélög sem hafa það markmið að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri búsetuíbúða fyrir félagsmenn sína gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds. Búseturéttur felur í sér ótímabundinn afnotarétt félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuíbúð. Hann stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings og er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds. Búseturéttargjald er það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiðir til þess að kaupa búseturétt og getur að hámarki numið fjárhæð sem jafngildir þriðjungji af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup á búseturéttinum. Búsetugjald er aftur á móti það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til húsnæðissamvinnufélags vegna rekstrar- viðhalds- og fjármagnskostnaðar. Um húsnæðissamvinnufélög gilda samnefnd lög nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög.

Lagt er til að kannaðar verði leiðir til að auðvelda þeim sem hafa tímabundna búsetu á tilteknu atvinnusvæði að eignast búseturétt sem auðvelt er að selja. Almenn gildir samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög að óski búseturéttarhafi þess að selja búseturétt sinn þá fari um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum félagsins. Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa, þar á meðal ábyrgð á greiðslu búsetugjalds, meðan á sölu búseturéttar stendur og þar til hann hefur verið seldur. Takist ekki að selja búseturéttinn heldur búseturéttarhafi áfram búseturétti sínum og fer með réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögnum og samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins. Er búseturéttarhafa þó heimilt að óska heimildar stjórnar húsnæðissamvinnufélagsins til að framleigja búsetuíbúðina til allt að eins árs í senn að því gefnu að búseturéttur hans sé áfram til sölu hjá húsnæðissamvinnufélaginu. Þá er búseturéttarhafa ávallt heimilt að afsala sér búseturétti sínum til húsnæðissamvinnufélags án endurgjalds af hálfu félagsins. Löggin gera þannig ekki ráð fyrir að búseturéttarhafi geti innleyst búseturéttinn og fengið hann greiddan út af félaginu sjálfu ef ekki tekst að finna annan kaupanda að búseturétti íbúðarinnar.

Í samræmi við framangreint markmið húsnæðisstefnu um að framboð íbúða stuðli að virkum vinnumarkaði og styðji við öflug vinnusóknarsvæði um allt land er því mikilvægt að tryggja að auðvelt verði við búferlaflutninga að selja búseturétt öðrum félagsmanni. Í því skyni er því lagt til að skoðuð verði lagaumgjörð húsnæðissamvinnufélaga og hugsanleg aðkoma Húsnæðissjóðs að fjármögnun búseturéttar á landsbygðinni.

#### Um 4.5.

*Sveitarfélög hafi heimild til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúða til fastrar búsetu.*

Í því skyni að stuðla að því að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar er lagt til að skýrara regluverk verði sett um heimildir sveitarfélaga til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi. Nánar er fjallað um leigu íbúðarhúsnæðis í skýringum við aðgerð 1.7. *Skýrt regluverk um gististarfsemi í fjölbýlishúsum.*

Samkvæmt lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, er gististöðum skipt í fjóra flokka. Með gististöðum í skilningi laganna er átt við staði þar sem boðin er gisting að hámarki í 30 daga samfleytt í senn gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistiheimilum, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga. Þar undir fellur m.a. „heimagisting“ sem er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra afnota og er í hans eigu. Fjöldi útleigðra daga í báðum eignum samanlagt skal þá ekki fara yfir 90 daga á almanaksári og skulu enn fremur samanlagðar tekjur af leigu eiginna ekki nema hærri.

Sé umfang gististarfsemi umfram framangreinda skilgreiningu á heimagistingu er um rekstrarleyfisskylda starfsemi að ræða. Heimagisting er aftur á móti aðeins skráningarskyld. Skilyrði rekstrarleyfis eru tilgreind í 8. gr. laganna. Þá er kveðið nánar á um umsóknarferli vegna rekstrarleyfis í 10. gr. laganna. Þar er lagt til grundvallar að afla skuli umsagna nánar tilgreindra aðila í því umdæmi þar sem starfsemi er fyrirhuguð, m.a. umsagnar sveitarstjórnar sem skal m.a. taka afstöðu til og, eftir atvikum, staðfesta eftirfarandi atriði:

- a. að starfsemi sé í samræmi við byggingarleyfi og skipulagsskilmála,
- b. að lokaúttekt hafi farið fram á húsnæðinu,
- c. að afgreiðslutími og staðsetning staðar sem umsókn lýtur að sé innan þeirra marka sem reglur og skipulag sveitarfélagsins segja til um,
- d. að starfsemi sé í samræmi við ákvæði laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og laga um matvæli og, þegar við á, mat heilbrigðisnefndar á grenndaráhrifum starfsemi-  
innar, þ.m.t. hljóðvist,
- e. að kröfum um brunavarnir sé fullnægt samkvæmt mati slökkviliðs.

Þá segir í 5. mgr. sömu greinar að óheimilt sé að gefa út rekstrarleyfi ef einhver hinna tilgreindu umsagnaraðila leggst gegn útgáfu leyfisins og skuli rekstrarleyfi jafnframt bundið þeim skilyrðum sem fram kunni að koma í umsögunum.

Þannig er ljóst að lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald veita sveitarstjórnnum nokkurt svigrúm til að leggjast gegn veitingu rekstrarleyfis vegna gististarfsemi, svo sem í tilvikum þar sem umrædd starfsemi samrýmist ekki skipulagsskilmálum eða staðsetning samrýmist ekki reglum eða skipulagi sveitarfélagsins. Aftur á móti fela ákvæði laganna ekki í sér skýra heimild til hana sveitarstjórn að leggjast gegn veitingu rekstrarleyfis vegna gististarfsemi á þeim grundvelli að skortur sé á íbúðarhúsnæði til fastrar búsetu. Er því lagt til að gerðar verði breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald í því skyni að veita sveitarfélögum heimild til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúðarhúsnæðis til fastrar búsetu.

Ekki er lagt til að sveitarfélögum verði fengin sambærileg heimild til að takmarka heimagistingu í framangreindum skilningi enda felur hún í sér útleigu íbúðarhúsnæðis í að hámarki 90 daga á ári og hefur því eðli máls samkvæmt ekki sömu áhrif á framboð íbúðarhúsnæðis til fastrar búsetu.

#### Um 4.6.

##### *Lagaumgjörð verði sett um lóðarleigusamninga.*

Hér á landi hefur ekki verið sett heildstæð löggjöf um lóðarleigusamninga og er lítið fjallað um slíka samninga í settum lögum. Réttarstaða aðila lóðarleigusamnings fer því eftir ákvæðum viðkomandi samnings hverju sinni og almennum reglum samninga- og kröfuréttar. Á grundvelli slíkra samninga geta réttindi til lóðar verið mismunandi eftir því hvaða sveitarfélagi lóðin tilheyrir. Mikilvægt er að stuðla að auknu samræmi skilmála í lóðarleigusamningum til að tryggja jafnræði íbúa óháð búsetu á þessu sviði enda um að ræða mikilsverð réttindi til lóðar sem mannvirki, þ.m.t. heimili fólks, standa á. Er því lagt til að frumvarp til laga um lóðarleigusamninga verði lagt fram á Alþingi í þessu skyni.

**Fylgiskjal I.****Hvítbók um húsnæðismál.**

[www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f\\_I.pdf](http://www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f_I.pdf)

**Fylgiskjal II.****Grænbók um húsnæðismál.**

[www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f\\_II.pdf](http://www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f_II.pdf)

**Fylgiskjal III.****Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023–2032  
og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum,  
frá 12. júní 2022, ásamt aðgerðaáætlun.**

[www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f\\_III.pdf](http://www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f_III.pdf)

**Fylgiskjal IV.****Minnisblað Analytica til innviðaráðuneytisins, dags. 27. október 2023,  
um hagræna og samfélagslega greiningu á drögum  
að stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum.**

[www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f\\_IV.pdf](http://www.althingi.is/altext/pdf/154/fylgiskjol/s0579-f_IV.pdf)