

Skýrsla starfshóps um stöðu  
húsnæðismarkaðarins



2015

## Efnisyfirlit

1	Skipan og hlutverk starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins .....	3
1.1	Helstu niðurstöður starfshópsins .....	3
1.1.1	Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga .....	3
1.1.2	Leigjendum verði gefin kostur á að kaupa húsnæði ef tekjur fara yfir viðmiðunarmörk 3	
1.1.3	Þrepaskipt leiga .....	4
1.1.4	Íbúðakostum fjölgað.....	4
1.1.4.1	Fjölgun félagslegra íbúða.....	4
1.1.4.2	Fyrstu íbúðakaup.....	4
1.1.4.3	Fjölgun íbúða á leigumarkaði .....	4
1.1.5	Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir .....	4
2	Þingsályktun um skuldavanda heimila á Íslandi .....	4
2.1	Niðurstöður skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála.....	5
3	Aðgerðir ríkisins í húsnæðismálum .....	6
4	Staða á húsnæðismarkaði .....	8
4.1.1	Almennur markaður .....	8
4.1.2	Félagslega leiguíbúðir .....	10
5	Félagslegt íbúðakerfi í Kópavogi.....	11
6	Fundir starfshópsins .....	12
7	Tillögur starfshópsins .....	12
7.1	Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga .....	13
7.2	Þeim sem sagt er upp félagslegu húsnæði vegna aukinna tekna sé gefinn kostur á að kaupa húsnæðið .....	14
7.3	Þrepaskipt leiga .....	16
7.4	Íbúðakostum fjölgað.....	16
7.4.1	Fjölgun félagslegra íbúða.....	16
7.4.2	Fyrstu íbúðarkaup.....	17
7.4.3	Fjölgun íbúða á leigumarkaði .....	18
7.4.4	Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir .....	18
8	Lokaorð.....	19
	Viðauki I.....	21
	Viðauki II.....	23



## 1 Skipan og hlutverk starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins

Þann 24. júlí 2014 samþykkti bæjarráð Kópavogs að stofna starfshóp sem hefði það hlutverk að fara yfir stöðu húsnæðismarkaðarins og m.a. skoða fyrirkomulag fjármögnunar til kaupa á eigin húsnæði og uppbyggingu og stöðu á leigumarkaðinum, en þó aðallega stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi. Á fundinum kom fram tillaga um skipan sex fulltrúa í starfshóp um stöðu húsnæðismarkaðarins, þremur frá meirihluta og þremur frá minnihluta, með auknu vægi atkvæðis formanns.<sup>1</sup> Tillagan var samþykkt og samþykkti bæjarráð að eftirtaldir skipuðu starfshópin:

Ármann Kr. Ólafsson bæjarstjóri, formaður.  
Margrét Friðriksdóttir frá Sjálfstæðisflokknum.  
Theódóra S. Þorsteinsdóttir frá Bjartri framtíð.  
Pétur Hrafn Sigurðsson frá Samfylkingunni.  
Ólafur Þór Gunnarsson frá Vinstri Grænum.  
Kristinn Dagur Gissurarson frá Framsóknarflokknum.

Starfshópnum var falið að greina stöðu á húsnæðismarkaði og vann í framhaldinu tillögur að nýjum leiðum og útfærslum í húsnæðismálum. Markmið tillagna hópsins er að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni og ódýrari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

### 1.1 Helstu niðurstöður starfshópsins

#### 1.1.1 Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga

Mælst er til þess að leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaga verði undanþegið ákvæðum 64. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, með sama hætti og leiguskuldbindingar frá ríkissjóði. Með fyrrgreindu ákvæði er sveitarfélögum, sem eru með yfir 150% skuldahlutfall, settar skorður við frekari skuldsetningu. Ákvæðið hamlar því að Kópavogsbær geti farið í uppbyggingu á félagslegu húsnæði þar sem bænum er almennt óheimilt á grundvelli laganna að skuldsetja sig frekar.

#### 1.1.2 Leigjendum verði gefin kostur á að kaupa húsnæði ef tekjur fara yfir viðmiðunarmörk

Leigjendum í félagslega íbúðakerfinu bjóðist að kaupa húsnæði sem því hefur verið úthlutað á hagstæðum kjörum fari tekjur þess yfir viðmiðunarmörk. Rétturinn til að vera í félagslegu húsnæði er bundinn við tekjur fólks og samkvæmt gildandi reglum ber að segja því upp húsnæði sé farið yfir ákveðin tekjumörk. Í stað þess að grípa til uppsagna verður leigjendum boðið að kaupa húsnæðið með 5% útborgun eigin fjár, 80% láni hjá fjármálafyrirtæki og 15% verðtrygghu, vaxtalausú viðbótarláni frá Kópavogsbæ.

<sup>1</sup> 2738. fundur bæjarráðs Kópavogs sem haldinn var 24. júlí 2014. Vefslóð:  
<http://www.kopavogur.is/stjornsyslan/fundargerdir/DisplayMeeting.aspx?id=1407008F>

### 1.1.3 Þrepaskipt leiga

Kópavogsbær setji reglur um þrepaskipta leigu í stað þess að segja fólki strax upp leigu ef tekjur þess fara yfir viðmiðunarmörk. Eftir því sem tekjur fólks færu hækkandi þeim mun minni yrði hinn félagslegi stuðningur og þá í formi hækkandi leigu.

### 1.1.4 Íbúðakostum fjölgað

#### 1.1.4.1 Fjölgun félagslegra íbúða

Kópavogsbær gæti staðið að byggingu á félagslegum íbúðum þar sem markmiðið yrði að byggja vel hannaðar og litlar íbúðir, þar sem fermetrafjöldi væri vel nýttur. Slíkt myndi skila sér í lægri byggingarkostnaði og þar með lægri leigu.

#### 1.1.4.2 Fyrstu íbúðakaup

Kópavogsbær beiti sér fyrir byggingu á litlum og ódýrum íbúðum og stuðli að lausnum fyrir þá sem eru að kaupa sitt fyrsta húsnæði með 90% lánveitingu í samvinnu við byggingarverktaka og/eða fjármálafyrirtæki.

#### 1.1.4.3 Fjölgun íbúða á leigumarkaði

Kópavogsbær leiti eftir samstarfi við lóðarhafa/leigufélag á almennum markaði til að bjóða upp á minni og ódýrari íbúðir á leigumarkaði.

### 1.1.5 Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir

Kópavogsbær bjóði upp á íbúðir til leigu með kauprétti, sem myndi vara í 5 ár. Hluti leigunnar gæti þannig nýst upp í kaup á eigninni ef kaupréttur væri nýttur innan þess tíma. Þá stæði einnig til boða að fólk keypti búseturétt í íbúð með 5-10% eigin fjár framlagi og leigði síðan íbúðina af Kópavogsbæ.

## 2 Þingsályktun um skuldavanda heimila á Íslandi

Þann 28. júní 2013 var þingsályktunartillaga forsætisráðherra um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi samþykkt á Alþingi.<sup>2</sup> Þingsályktunin fól í sér aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar til að taka á skuldavanda heimilanna er leiddi af hruni fjármálakerfisins og til að tryggja stöðugleika og gagnsæi á húsnæðismarkaði til framtíðar. Í kjölfar hennar fór af stað viðamikil vinna á vegum verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála, sem skipuð var af félags- og húsnæðismálaráðherra, og samvinnuhóps um sama málefni sem starfaði náið með verkefnisstjórninni. Verkefnisstjórnin hafði það hlutverk að móta stefnu um framtíðarskipan húsnæðismála á Íslandi að lokinni gagnaöflun og ítarlegrar greiningarvinnu í samvinnu við óháða sérfræðinga. Þá fundaði hún einnig með fjölmörgum aðilum, hagsmunasamtökum og þingfloknum. Störfum verkefnisstjórnarinnar lauk svo með *Skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála* sem gefin var út af Velferðarráðuneytinu í maí 2014.

<sup>2</sup> Samþykkt af Alþingi á 142. löggjafarþingi 2013, þingskjal 55, 9. mál.

## 2.1 Niðurstöður skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála

Á húsnæðislánamarkaði kom verkefnisstjórnin með þá tillögu að tekið yrði upp nýtt húsnæðislánakerfi þar sem lánveitingar til húsnæðiskaupa færu í gegnum sérstök og sérhæfð húsnæðislánafélög, líkt og tíðkast í Danmörku. Lánin væru óverðtryggð og sérstök löggjöf yrði sett um slík húsnæðislánafélög þar sem kveðið væri á um að félögin mættu eingöngu lána til húsnæðiskaupa og fjármagna útlán með útgáfu sértryggðra húsnæðisveðskuldabréfa. Rekstur félaganna tæki mið af þröngri jafnvægisreglu svo að jafnvægi væri ávallt á milli útlána og fjármögnunar þeirra og því væri minni áhætta í rekstri en hjá almennum fjármálafyrirtækjum. Þá mælti verkefnisstjórnin einnig fyrir því að verðtryggingin yrði afnumin, að heimild til nýtingar séreignasparnaðar til öflunar íbúðarhúsnæðis yrði gerð varanleg og að sömuleiðis yrði full endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna byggingar og/eða endurbóta á íbúðarhúsnæði gerð varanleg.

Verkefnastjórnin lagði til að íbúðalánasjóði yrði breytt varanlega og núverandi verkefnum hans skipt upp, annars vegar í nýtt húsnæðislánafélag og hins vegar yrði mörgum þeim verkefnum sem sjóðurinn sinnir í dag, ásamt viðbótarverkefnum sem lögð voru til af verkefnisstjórn, sinnt sérstaklega af opinberum aðilum. Þannig yrði nýtt húsnæðislánafélag í eigu ríkisins sett á fót og félagið yrði þá rekið á sömu forsendum og önnur húsnæðislánafélög auk þess sem ný stofnun húsnæðismála, sérstök húsnæðisstofnun, yrði sett á fót sem sinni öðrum verkefnum.

Tillögur verkefnisstjórnarinnar á leigumarkaði lutu meðal annars að því að sameina vaxtabætur og húsaleigubætur í eitt húsnæðisbótakerfi og að stuðningurinn miðaðist við efnahag en ekki búsetuform. Þá kæmi einnig til hækkun húsaleigubóta. Stjórnvöld myndu leggja sitt af mörkum til uppbyggingar leigumarkaðar sem raunhæfs valskosts og fjárhagslegur stuðningur í formi stofnframlaga væri við leigufélög sem rekin væru án hagnaðarsjónarmiða í stað niðurgreiðslu vaxta. Stofnframlag er verðmætara en niðurgreiðsla vaxta og þannig mætti ná fram lægra leiguverði. Stofnframlag sveitarfélaga gæti verið í formi gatnagerðargjalda, lóða, fjárframlaga og/eða ábyrgða og gert væri ráð fyrir að framlög ríkis og sveitarfélaga teldist sem eignarhlutur í framkvæmdum og yrði endurgreiddur þegar svigrúm hefði myndast í rekstri þeirra félaga sem þau hljóta. Sjálfbærni kerfisins skyldi höfð að leiðarljósi. Fjármagnstekjuskattur á tekjur af útleigu íbúðarhúsnæðis utan atvinnurekstrar og á grundvelli langtímaleigusamninga skyldi sömuleiðis lækkaður um helming, úr 20% í 10%.

Þá mælti verkefnisstjórnin einnig fyrir því að húsnæðissamvinnufélög yrðu eflað verulega. Nauðsynlegt væri að heildarendurskoðun færi fram á löggjöf um húsnæðissamvinnufélög með það að leiðarljósi að starfsemi þeirra yrði eflað svo þau myndu styðja enn betur við nýtt framtíðarskipulag húsnæðismála. Þetta rekstrarform gæti hentað þáttöku opinberra aðila í leigufélögum, einkaaðilum og eflingu félagslegs húsnæðis.

### 3 Aðgerðir ríkisins í húsnæðismálum

Lengi vel var lítið gert með tillögur verkefnisstjórnarinnar og virtist sem ekkert yrði að gert í þessum málaflokki. Til að ryðja brautina að bættu húsnæðiskerfi í landinu, hvort heldur á leigumarkaði eða á fasteignamarkaði, er nauðsynlegt að Alþingi beiti sér fyrir setningu nýrra reglna. Má þar sem dæmi nefna að af þeim fjórum tillögum verkefnisstjórnarinnar í tengslum við fjármögnun íbúða til kaups hefur ekkert verið gert og er jafnvel gengið svo langt að ein þeirra hefur verið dregin til baka. Sérhæfðum húsnæðislánafélögum hefur þannig ekki verið komið á fót, verðtryggingin hefur ekki verið afnumin, heimild til nýtingar séreignarsparnaðar til kaupa á húsnæði hefur ekki verið fest varanlega í sessi og nýlega var full endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna byggingar og/eða endurbóta á húsnæði lækkuð niður í 60%.<sup>3</sup> Þá hefur sama aðgerðarleysis gætt hjá löggjafarvaldinu og stjórnvöldum að því er varðar úrræði á hinum almenna leigumarkaði til hagsbóta fyrir leigjendur, þar til nýlega. Í upphafi síðasta kjörtímabils boðaði velferðarráðherra að farið yrði í umfangsmiklar aðgerðir í húsnæðismálum. Fjögur frumvörp um húsnæðismál var að finna á þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar fyrir síðasta þing. Þau voru frumvarp um húsnæðisbætur, frumvarp um stofnstyrki fyrir húsnæðissamvinnufélög, frumvarp til breytinga á lögum um húsnæðissamvinnufélög og frumvarp um breytingu á húsaleigulögum.

Ekkert frumvarpanna náði þó fram að ganga á síðasta þingi og verður að leggja þau aftur fram á haustþingi. Frumvörpin fjögur er því að finna á þingmálaskrá þar sem þau fengu ekki fullnaðarafgreiðslu á síðasta þingi. Þrjú frumvarpanna komu fram, en þau voru öll til umfjöllunar í velferðarnefnd þegar þingið lauk störfum í vor. Frumvarp um stofnstyrki var hins vegar enn í kostnaðarmati í fjármálaráðuneytinu þegar þingið lauk störfum. Verið er að skoða mjög breytta útgáfu af frumvarpinu sökum þess að við greiningu á frumvarpinu vöknudu mörg álitafni í ráðuneytinu. Samkvæmt þingmálaskrá verður það nú lagt fram á ný. Þá má einnig geta þess að fjármálaráðherra og félags- og húsnæðismálaráðherra eru með í bígrið tillögur sem snúa að skattaumhverfinu og skattaívilnunum til ungs fólks sem hyggst kaupa sína fyrstu fasteign.

Frumvarp um húsnæðisbætur felur í sér algjöra kerfisbreytingu á stuðningi við fólk vegna húsnæðis. Frumvarpið, sem felur í sér nýtt húsnæðisbótakerfi, miðar að því að hækka húsnæðisbætur og sameinar í eitt kerfi annars vegar húsaleigubætur og hins vegar vaxtabætur. Fólk myndi þannig fá sama stuðning óháð því hvort það ætti fasteign eða kysi að leigja. Það ætti því ekki að skipta máli hvaða búsetuform fólk velur sér eða aðstæður þeirra bjóða upp á. Stuðningnum yrði beint að heimilum með lægstu tekjurnar þar sem frumvarpinu er ætlað að koma til móts við þann hóp og er þar sérstalega verið að leggja áherslu á unga fólk.

<sup>3</sup> Ríkisskattstjóri, *Virðisaukaskattur*. Vefslóð: <https://www.rsk.is/einstaklingar/skattar-og-gjold/virdisaukaskattur/>

Frumvarpið um stofnframlög fyrir húsnæðissamvinnufélög gengur út á að félög sem miða að því að fjölga leiguíbúðum fái ívilnanir frá hinu opinbera, ýmist með styrkjum eða niðurgreiddum vaxtakostnaði. Felur það í sér að ríkið hætti að niðurgreiða vaxtakostnað húsnæðissamvinnufélaga og þess í stað leggi ríki og sveitarfélög fram stofnframlag til framkvæmda. Frumvarpið væri lykilatriði fyrir þá uppbyggingu sem er framundan, ekki síst á höfuðborgarsvæðinu.

Með frumvarpi til breytinga á húsnæðissamvinnufélögum er hins vegar stefnt að því að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum mjög að starfa á Íslandi. Það verði gert með því að stuðla að sjálfbærum rekstri félaganna á sama tíma og þeim sjálfum verði falið ákvörðunarvald um ýmis atriði sem hafa áhrif á rekstur þeirra. Ráðherra vill með þessu að fólk hafi meira val um búsetuform þannig að það geti í auknum mæli valið á milli leigu-, eignar- eða búsetuíbúða. Þá bætir frumvarp um breytingar á húsaleigulögum réttarstöðu leigjenda til muna og tekur á ýmsum atriðum gagnvart leigusöllum.

Á sama tíma og vinna starfshópsins við skrif skýrslu þessarar stóð sem hæðst urðu margir kjarasamningar lausir og mikil ólga ríkti á vinnumarkaði. Við tóku verkföll hjá hinum ýmsu stéttum í kjölfarið og ekkert lát virtist á kjaradeilunni. Þann 29. maí sl. kynnti ríkisstjórnin aðgerðir sem áttu að greiða fyrir kjarasamningum á almennum vinnumarkaði, boðaðar voru breytingar á tekjuskatti og í húsnæðismálum. Aðgerðirnar eru í 11 liðum.

Forsenda fyrir ráðstöfunum ríkisstjórnarinnar er að kjarasamningar á almennum og opinberum markaði leiði ekki til óstöðugleika í efnahagsmálum. Aðgerðir ríkisstjórnarinnar taka mið af því að í fyrirhuguðum samningum á almennum vinnumarkaði sé hugað sérstaklega að þeim tekjulægstu og að lágmarkslaun hækki í 300 þúsund krónur á samningstímanum.

Ríkisstjórnin mun beita sér fyrir breytingum á tekjuskatti einstaklinga sem fela í sér minni skattheimtu af almennum launatekjum. Breytingarnar munu leiða til hækkunar á ráðstöfunartekjum allra launþega, en þó sérstaklega millitekjuhópa. Þá munu þær leiða til einföldunar á tekjuskattskerfinu, en skattþrepum fækkar úr þremur í tvö og verður miðað við 700 þúsund krónur á milli þrepa. Fækkun skattþrepa mun koma til framkvæmda í tveimur áföngum, álag í milliprepi verður helmingað frá ársbyrjun 2016 og það að fullu afnumið í ársbyrjun 2017 og samhliða verður skattþrósenta í lægra þrepi og fjárhæðarmörk efsta þreps lækkuð. Þá mun persónuafsláttur einnig hækka til samræmis við verðlagsbreytingar.

Þá hefur ríkisstjórnin, í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðarins, skuldbundið sig til að skapa bætt skilyrði fyrir uppbyggingu á húsnæðismarkaði. Þannig verði stuðlað að fjölgun ódýrra og hagkvæmra íbúða með það að markmiði að tryggja tekjulágum fjölskyldum leiguhúsnæði til lengri tíma. Stuðlað verði að lækkun byggingarkostnaðar, meðal annars með endurskoðun byggingarreglugerðar og gjaldtöku sveitarfélaga vegna lóða- og gatnagerðargjalda. Jafnframt verði ráðist í átak um byggingu 2.300 félagslegra íbúða á árunum 2016-2019 og hefur fjármagn verið tryggt til

verkefnisins þegar þetta er ritað. Þá verði húsnæðisbætur hækkaðar til að styðja við almennan leigumarkað og lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með hækkun grunnfjárhæða og frítekjumarks, auk þess sem skattlagningu tekna af leigu íbúða í eigu einstaklinga verði breytt í þeim tilgangi að lækka leiguverð og auka framboð á leigumarkaði. Einnig verði komið til móts við þá sem kaupa sína fyrstu íbúð, m.a. með því að ungu fólki verði heimilt að nýta séreignasparnað til kaupa á fyrstu íbúð.

Aðrar aðgerðir lúta að niðurfellingu tolla á fatnað og skó í því skyni að auka ráðstöfunartekjur heimila, lækkun á kostnaði sjúklinga með nýju heildstæðu greiðsluþátttökukerfi í heilbrigðisþjónustu í þeim tilgangi að verja þá sjúklinga sem mest greiða og setja jafnframt fjárhæðarþak á kostnað þeirra sem þurfa á mikilli þjónustu að halda, auk þess sem ráðist verði í átaksverkefni til að sporna gegn svartri atvinnustarfsemi og tryggja hinu opinbera auknar tekjur með bættum skattskilum. Þá mun ríkið mun beita sér fyrir því að draga til baka þá ákvörðun sem tekin hefur verið um lækkað framlag úr ríkissjóði til jöfnunar á örorkubyrði lífeyrissjóða, tryggt verði fjármagn til að tryggja starfsemi símenntunarmiðstöðva og námstækifæri fyrir nemendur yfir 25 ára aldri og bætt skilyrði til starfsnáms með reglulegum og auknum framlögum. Til viðbótar koma aðgerðir er lúta að stefnumörkun í opinberum fjármálum, stofnun Þjóðhagsráðs og samstarfi um mótun vinnumarkaðsstefnu og skipulag vinnumarkaðsmála.

Nánari útfærsla ríkisstjórnarinnar á úrræðunum liggur ekki fyrir en margt bendir til að hún samrýmist helstu niðurstöðum skýrslu starfshópsins.

## 4 Staða á húsnæðismarkaði

### 4.1.1 Almennur markaður

Mikið hefur verið rætt um húsnæðisskort á höfuðborgarsvæðinu undanfarin misseri og hefur sú umræða einkum verið áberandi í sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Skortur á húsnæði skapaðist meðal annars vegna þess hve seint verktakar hófu að reisa nýjar íbúðir eftir efnahagshrunið, sem skýrist meðal annars á því að verð á nýju íbúðarhúsnæði eftir efnahagshrunið dugði ekki fyrir byggingarkostnaði að meðtöldu lóðarverði.<sup>4</sup>

Við efnahagshrunið 2008 og með aðgerðum sem hrint var í framkvæmd í kjölfar þess (2009-2011) lækkuðu jafnframt ráðstöfunartekjur fólks og kaupmáttur hrundi sem afleiðing af samdrætti í vinnuframboði, verðbólgu og skattahækkunum sem lagðar voru á herðar launþega. Þá má einnig nefna að eftir hrun var ákveðið að herða á öllum kröfum um greiðslumat við lánveitingar, sbr. tilskipun EES í þeim efnunum, og byggingareglugerðum var breytt þannig að kostnaður við byggingu íbúðarhúsnæðis hækkaði. Á sama tíma var efnahagslífina haldið niðri með ofurvöxtum Seðlabanka Íslands. Samhengisins vegna verður því að líta til allra þessara þátta þar sem verð á húsnæði, hvort sem til kaups eða til leigu,

<sup>4</sup> Minnisblað til bæjarstjórnar í Kópavogi: húsnæðisvandi og mögulegar lausnir, 24. nóvember 2013.

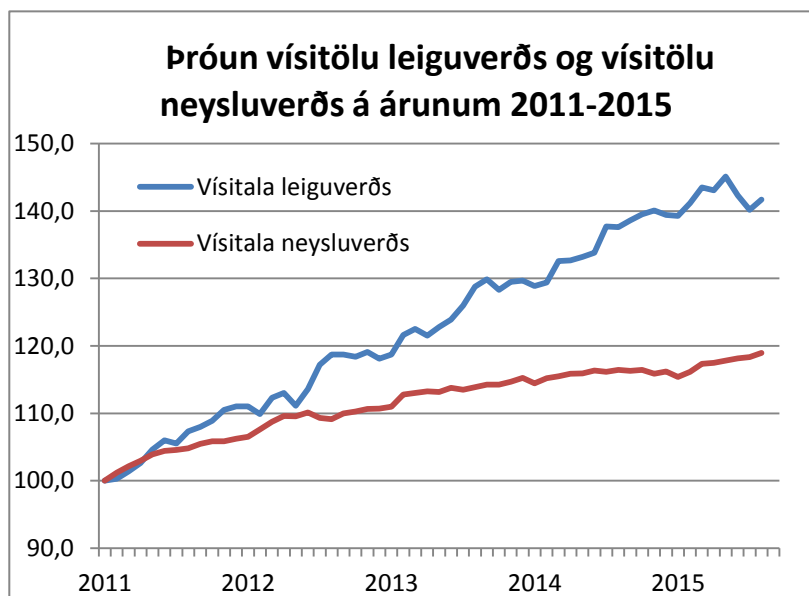


ræðst fyrst og fremst af byggingarkostnaði, fjármagnskostnaði og aðgengi að lánsfé. Þá ber einnig að hafa í huga að margar af þeim íbúðum sem stóðu auðar og voru byggðar á góðæristímanum fyrir hrun voru of stórar og dýrar fyrir þá kaupgetu sem var til staðar og þann kaupendahóp sem var að koma inn á markaðinn, en þessar íbúðir höfðu oftast en ekki verið teknar yfir af fjármálastofnunum vegna vanskila verktaka.<sup>5</sup> Jafnframt eru margar íbúðir, einkum í miðbæ Reykjavíkur, leigðar út til ferðamanna sem á vissulega sinn þátt í því að framboð er af skörum skammti á því svæði. Meðal annars vegna ofangreindra ástæðna hefur verið mikil eftirspurn eftir leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og hefur leiguverð hækkað verulega. Má því nú segja að íbúðaverð sé orðið of hátt fyrir kaupmátt efnaminni fjölskyldna í landinu sem og ungt fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á íbúðamarkaðinum.

Á mynd 1 má sjá þróun leiguverðsvísitölu frá árinu 2011 þegar mælingar hófust hjá Þjóðskrá Íslands til ársins 2015<sup>6</sup> og til samanburðar þróun vísitölu neysluverðs fyrir sama tímabil.<sup>7</sup> Hefur leiguverðsvísitala Þjóðskrár Íslands hækkað langt umfram vísitölu neysluverðs. Á síðastliðnum fjórum árum hefur leiguverð á íbúðarhúsnæði hækkað um 41,7%. Þjóðskrá Íslands hefur tekið saman upplýsingar um leiguverð á hvern fermetra eftir stærð íbúða og staðsetningu þeirra í ágúst

2015. Í Kópavogi var meðal-leiguverð fyrir tveggja herbergja íbúð kr. 1.801 á hvern fermetra, sem gerir samtals 108.000 kr. í leigu á mánuði ef gengið er út frá því að um 60 fm. íbúð sé að ræða.<sup>8</sup>

**Mynd 1.** Hér má sjá samanburð á þróun leiguverðsvísitölu og vísitölu neysluverðs á árunum 2011-2015.



<sup>5</sup> Minnisblað til bæjarstjórnar í Kópavogi: húsnæðisvandi og mögulegar lausnir, 24. nóvember 2013.

<sup>6</sup> Þjóðskrá Íslands, *Upplýsingar um leiguverð íbúðarhúsnæðis*, 18. september 2015. Vefslóð:

<https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2015/09/18/Upplýsingar-um-leiguverd-ibudarhusnaedis/>

<sup>7</sup> Hagstofa Íslands, *Vísitala neysluverðs*. Vefslóð:

<http://hagstofa.is/?PageID=2599&src=https://rannsokn.hagstofa.is/pxis/Dialog/varval.asp?ma=VIS01000%26ti=Breytingar+%E1+v%EDsit%F6lu+neysluver%F0s+fr%E1+1988%26path=../Database/visitoler/neysluverd/%26lang=3%26units=V%EDsit%F6lur%20og%20hlutf%F6ll>

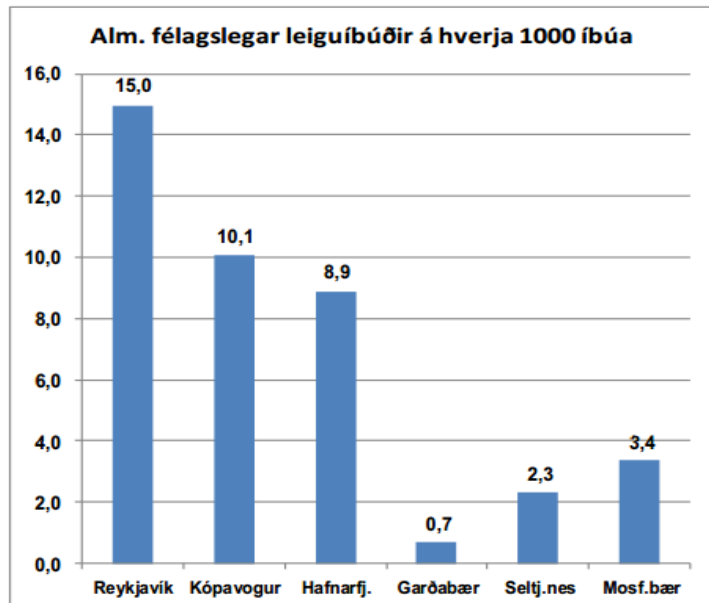
<sup>8</sup> Þjóðskrá Íslands, *Upplýsingar um leiguverð íbúðarhúsnæðis*, 18. september 2015. Vefslóð:

<https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2015/09/18/Upplýsingar-um-leiguverd-ibudarhusnaedis/>

#### 4.1.2 Félagslega leiguíbúðir

Mikill umfram eftirspurn er á félagslegum íbúðum í Kópavogi sem fyrr segir, líkt og hjá öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Rétt er þó að taka fram að Kópavogur á hlutfallslega flestar félagslegar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu að Reykjavík frátalinni. Alls eru um 1800 einstaklingar og fjölskyldur á biðlista eftir félagslegu húsnæði hjá sjö stærstu sveitarfélögum landsins.<sup>9</sup> Þetta eru niðurstöður könnunar velferðarráðuneytisins sem félags- og húsnæðismálaráðherra lét gera meðal stærstu sveitarfélaganna í júní 2014. Á sama tíma voru þessi sömu sveitarfélög með samtals um 2.970 félagslegar íbúðir til útleigu og ef skoðaður er fjöldi íbúða sem umrædd sveitarfélög úthlutuðu á þessum fyrstu sex mánuðum ársins svarar það einungis tæplega 8% af þörfinni miðað við heildarfjölda á biðlista í júní 2014.

**Mynd 2.** Hér má sjá samanburð félagslegra leiguíbúða eftir sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.<sup>10</sup>



Markmið með könnun velferðarráðuneytisins var að kanna hvernig sveitarfélögin ræktu hlutverk sitt samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 sem og lögum um húsnæðismál nr. 44/1998. Í 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, sbr. einnig 5. gr. laga um húsnæðismál sem hefur að geyma samskonar ákvæði, er kveðið á um að sveitarstjórnir skuli eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja nægjanlegt framboð af leiguhúsnæði, félagslegu 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 framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna. Sveitarstjórn ber því ábyrgð á og skal jafnframt hafa frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun og skal hún í því skyni fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu. Er húsnæðisnefndum ætlað að gera árlega áætlanir um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, hafa milligöngu um og frumkvæði að því að afla verði húsnæðis í því skyni og aðstoði einstaklinga við húsnæðisöflun. Húsnæðisnefndum er einnig ætlað að aðstoða aldraða og fatlaða við húsnæðisöflun. Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga

<sup>9</sup> Velferðarráðuneytið, *Félagslegt húsnæði sveitarfélaga*, 10. september 2014. Vefslóð: <http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/34799>

<sup>10</sup> Félagsbústaðir, *Kynning á Félagsbústöðum 1997-2013*, 15. mars 2013. Vefslóð: <http://felagsbustadir.velkomin.is/?PageId=5d931845-5a7c-4c5a-855d-f68dcf66a457&newsid=cfcdf96f-7cce-4754-8fce-3376494b680a>

og lög um húsnæðismál leggja því þá skyldu á sveitarfélögin að tryggja framboð félagslegs húsnæðis.

Niðurstaða könnunar velferðarráðuneytisins gefur til kynna að verulega skorti á að sveitarfélögin uppfylli skyldur sínar í húsnæðismálum gagnvart þeim íbúum sem vegna félagslegra aðstæðna eru ekki færir um að sjá sér sjálfir fyrir húsnæði. Það er því ljóst að þörfin á félagslegu húsnæði er mikil, bæði hjá fólki í félagslegum eða fjárhagslegum vanda, en einnig gætir mikils skorts á húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk og aldraða. Í Kópavogi er biðin eftir félagslegu húsnæði að meðaltali tvö ár, en getur verið allt að fimm ár og er biðin eftir tveggja herbergja íbúðum lengst. Hins vegar ber að taka það fram að skv. 64. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 er sveitarfélögum sem eru með yfir 150% skuldahlutfall settar skorður við frekari skuldsetningu til fjármögnunar nýrra íbúða og eiga þessar takmarkanir við í tilvikum Kópavogsbæjar.

Fyrir hrun stoppaði fólk sem flutt hafði í félagslegar íbúðir gjarnan stutt við. Í dag er raunin hins vegar sú að fólk býr þar mun lengur en áður samhliða því að hinn almenni leigumarkaður hefur hækkað langt umfram verðlagsþróun er leiðir til þess að fólk situr fast í þeim íbúðum sem því hefur verið úthlutað. Eitt mikilvægasta verkefnið sem ráðast þarf í til að leysa vandann á húsnæðismarkaði er að byggja upp kaupmátt og draga úr hindrunum. Eitthvað hefur fyrrnefnd byggingareglugerð verið dregin til baka með því að þær ströngu reglur sem settar voru hafa verið mildaðar en nauðsynlegt er að ganga enn lengra. Þá verður að taka til skoðunar hvort rétt sé að greiðslumat eigi að vera eins stíft og raun ber vitni að það sé verulegum erfiðleikum bundið að komast í gegnum það. Mikilvægt er að byggja upp leigumarkað sem tryggir fólki langtímaleigu á viðráðanlegu verði, en þar kemur aftur að fyrrnefndum hindrunum hvað varðar byggingar- og fjármagnskostnað. Trúlega er flestum ljóst að þau skammtíma leiguúrræði sem nú eru í boði geta aldrei verið varanleg lausn fyrir fólk. Með tilkomu leiguíbúða til langs tíma getur fólk frekar valið á milli þess að vera í leiguhúsnæði í stað þess að festa kaup á eigin húsnæði. Samhliða nýjum lausnum á húsnæðismarkaði þarf að fylgja öflug uppbygging á íbúðarhúsnæði til að koma til móts við þá miklu umframeftirspurn sem hefur skapast. Reynt hefur verið að bregðast við vöntun á félagslegum íbúðum með því að sveitarfélögin hafa tekið upp á því að bjóða fólki það sem kallað er sérstakar húsaleigubætur, einmitt til þess að koma til móts við þennan hóp fólks en ljóst er að vöntun er á meira varanlegu og skilvirkara úrræði.

## 5 Félagslegt íbúðakerfi í Kópavogi

Kópavogsbær á og leigir út 410 félagslegar íbúðir. Þar af eru 86 íbúðir fyrir aldraða og 39 íbúðir fyrir fatlaða, en að jafnaði eru 285 almennar íbúðir til útleigu hjá sveitarfélaginu hverju sinni. Undanfarin ár hafa verið keyptar og/eða byggðar um og yfir 10 íbúðir á ári, allt eftir framboði og stöðu byggingaframkvæmda hverju sinni. Reynt er að bjóða upp á fjölbreytilegt

húsnæði sem hentar fyrir allar stærðir fjölskyldna, allt frá litlum tveggja herbergja íbúðum til stærri fimm herbergja íbúða.

Öflun íbúða til almennrar útleigu hjá sveitarfélaginu hefur hingað til verið með þeim hætti að Kópavogsbær kaupir íbúðir á almennum fasteignamarkaði og leigir þær út. Til langs tíma voru kaup á félagslegum íbúðum fjármögnuð með láni frá Íbúðalánasjóði fyrir um 90% af kaupverði fasteignar og með veði í eigninni, en um 10% voru staðgreidd af sveitarfélaginu. Með tilkomu hertra reglna við útlán eftir hrun fjármálakerfisins varð þessi lánveiting mjög óhagstæð fyrir sveitarfélagið og í kjölfarið var farið að staðgreiða eignir út með handbæru fé. Hingað til hefur Kópavogsbær ekki verið að byggja húsnæði undir félagslegar íbúðir, að undanþegnum íbúðum fyrir fatlaða og aldraða, sem hefur verið fjármagnað með sama hætti úr handbæru fé.

## 6 Fundir starfshópsins

Fyrsti fundur starfshópsins var haldinn þann 11. september 2014, en alls kom hópurinn saman á sjö fundum þar sem hinir ýmsu sérfræðingar komu og fluttu erindi fyrir nefndinni. Fyrir nefndina kom fyrstur Magnús Norðdahl hæstaréttarlögmaður og deildarstjóri lögfræðideildar hjá Alþýðusambandi Íslands. ASÍ hefur lengi beitt sér fyrir bættu húsnæðiskerfi á Íslandi og hvatt til þess að kerfið yrði tekið til algerrar endurskoðunar. Á fundinum gerði Magnús grein fyrir tillögum ASÍ að nýjum húsnæðismarkaði hér á landi. Því næst fékk nefndin til sín Gísla Örn Bjarnhéðinsson framkvæmdastjóra Búseta samvinnufélags sem fræddi nefndarmenn um húsnæðiskerfið sem Búseti byggir starfsemi sína á. Einnig kom fyrir nefndina Aðalsteinn Sigfússon sviðsstjóri velferðarasviðs hjá Kópavogsbæ og gerði grein fyrir „gömlu verkamannabústöðunum“ eins og hið eldra félagslega kerfi var gjarnan kallað. Þá fékk nefndin Soffíu Eydísi Björgvinsdóttir formann verkefnisstjórnar til að flytja erindi og fara yfir helstu niðurstöður skýrslu verkefnisstjórnarinnar um framtíðarskipan húsnæðismála og störf hennar. Í kjölfarið voru Svanbjörn Thoroddsen hagfræðingur og stjórnarformaður í stjórn KPMG og Oddur G. Jónsson verkefnastjóri hjá KMPG fengnir til að koma fyrir nefndina og fara nokkrum orðum um þá greiningarvinnu sem þeir unnu fyrir verkefnisstjórnina í tengslum við skýrslu hennar um framtíðarskipan húsnæðismála. Loks fékk nefndin til sín Guðrúnu Björnsdóttur framkvæmdastjóra hjá Félagsstofnun stúdenta sem rekur Stúdentagarðanna fyrir nemendur Háskóla Íslands og fór hún yfir fjármögnun og rekstur þeirra.

## 7 Tillögur starfshópsins

Áður en ráðist er í tillögur til úrbóta af hálfu nefndarinnar er rétt er að vekja athygli á því að vandinn er ekki aðeins í formi skorts á húsnæði heldur vega einnig þungt aðrir þættir. Áður hefur verið rætt um minnkandi kaupmátt launa, hækkun byggingarkostnaðar, útleigu íbúða

til erlendra ferðamanna og áhrif EES reglugerðar á greiðslumat, sem allt á sinn þátt í því að fólk hefur einfaldlega ekki tök á að kaupa né leigja húsnæði á þeim kjörum sem í boði eru á almennum markaði. Þá þarf einnig að skoða gaumgæfilega hvað sveitarfélagið getur gert og er heimilt að gera svo að nýtist sem raunhæf úrræði til að taka á þeim vanda sem við blasir. Munu tillögur nefndarinnar taka mið af því.

### 7.1 Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga

Í sveitarstjórnarlögum nr. 138/2011 er að finna reglur um afkomu og fjárhagsstöðu sveitarfélaga. Er þar kveðið á um að heildarskuldir og skuldbindingar sveitarfélags skuli ekki vera hærri en sem nemur 150% af reglulegum tekjum þess, sbr. 2. tl. 2. mgr. 64. gr. laganna. Með þessu ákvæði er sveitarfélögum sem eru með yfir 150% skuldahlutfall settar skorður við frekari skuldsetningu. Kópavogsbær fellur í þann flokk. Þó er heimild fyrir því í 3. mgr. 64. gr. að ráðherra skilgreini nánar í reglugerð þau viðmið sem lögð eru til grundvallar framangreindri reglu. Í reglugerð er einnig heimilt að undanþiggja nánar tilgreindar skuldir eða skuldbindingar einstakra sveitarfélaga þannig að þær hafi engin eða aðeins hlutfallsleg áhrif á skuldahlutfall þess.

Fyrirgreint ákvæði 64. gr. sveitarstjórnarlaga hefur hamlað starfshópnum verulega í störfum sínum þar sem hendur Kópavogsbæjar eru bundnar þegar kemur að fjármögnun til frekari uppbyggingar á félagslegu húsnæði og úrræðum í þeim málaflokki. Starfshópurinn hefur með öðrum orðum þurft að taka mið af þeirri reglu að Kópavogsbæ er almennt óheimilt að skuldsetja sig frekar, sem vissulega gerir starfshópnum erfiðara um vik. Þegar þörfin er mikil og biðlistar eins langir og raun ber vitni er óásættanlegt að hendur Kópavogsbæjar séu bundnar og að sveitarfélagið eigi erfitt með að fullnægja skyldu sinni að útvega bæjarbúum félagslegt húsnæði út af fyrrnefndu ákvæði. Kópavogsbær getur ekki haft frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörfinni þegar fyrrnefnd regla hamlar því að sveitarfélagið geti farið í uppbyggingu á félagslegu húsnæði þegar því er óheimilt að skuldsetja sig frekar, jafnvel þótt áhættan sé lítil enda verður að telja að fasteignir séu líklega sú eign sveitarfélaga sem auðveldast er að selja verði þörf á því.

Starfshópurinn vill því fyrst og fremst beina því til ríkisvaldsins að hlutast til um að skuldir sveitarfélags sem koma til vegna fjármögnunar húsnæðis í þágu borgaranna verði undanþegnar ákvæði 2. tl. 2. mgr. 64. gr. laga nr. 138/2011. Mikilvægt er að ríkisvaldið geri sveitarfélögum kleift að auka við fjölda leiguíbúða með því að breyta lögum á þann veg að leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaga verði undanþegið reglum um skuldsetningu þeirra á sama hátt og t.d. hjúkrunarheimili. Í reglugerð nr. 502/2012 um fjárhagsleg viðmið og eftirlit með fjármálum sveitarfélaga, sem er sveitarstjórnarlögunum til fyllingar, eru leiguskuldbindingar frá ríkissjóði undanþegnar skuldahlutfallinu. Nánar segir í 1. tl. 2. mgr. 14. gr. reglugerðarinnar að ef sveitarfélag hefur gert samning við ríkissjóð um fjármögnun verkefna um fasteignir, sem felur m.a. í sér langtímaskuldbindingu af hálfu ríkissjóðs um stöðugar

tekjur af fjárfestingunni, er heimilt að draga frá heildarskuldum og skuldbindingum núvirta fjárhæð þess hluta leiguverðsins á samningstíma sem ætlaður er vegna fjárfestingarinnar. Við útreikninginn skal jafnframt draga frá fjárhæð leiguverðsins.

Starfshópurinn telur að með sama hætti eigi leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga að vera undanþegið framangreindri reglu. Eftirspurn eftir félagslegu húsnæði á vegum sveitarfélaganna mun ávallt vera til staðar. Þar sem eftirspurn er stöðug er á sama tíma um stöðugar leigutekjur að ræða sem færa mætti rök fyrir því að ættu að falla undir samskonar undanþágu í reglugerð og leiguskuldbindingar frá ríkinu. Af þeim sökum verður að telja að ekki sé fjarri lagi að heimfæra slíkar leigutekjur undir undanþáguákvæði 2. mgr. 14. gr. reglugerðarinnar með sama hætti og langtímaleiguskuldbindingar frá ríkissjóði eru undanþegar reglunni um skuldahlutfallið.

## 7.2 Þeim sem sagt er upp félagslegu húsnæði vegna aukinna tekna sé gefinn kostur á að kaupa húsnæðið

Batnandi efnahagsástand síðustu missera hefur mátt sjá á vinnumarkaðinum í aukinni atvinnuþátttöku, lækkuðu stigi atvinnuleysis og auknum kaupmætti. Þessi efnahagsbati hefur þannig verið að skila sér til fólksins í landinu og þar með til einstaklinga sem hafa búið í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Rétturinn til að búa í félagslegu húsnæði er tengdur við aðstæður fólks og vegur þar þungt fjárhagsleg staða. Í vaxandi mæli er það að gerast að tekjur þessa fólks eru að fara yfir viðmiðunarmörk þannig að segja þarf upp húsaleigusamningi þess samkvæmt gildandi reglum. Það þýðir að leigjendur þurfa að flytja úr því skjóli sem þeir hafa haft fyrir sig og fjölskyldu sína og leita á almennan markað eftir húsnæði. Almennt þýðir þetta að húsnæðiskostnaður þeirra eykst þar sem leiga á almennum markaði hefur verið mun hærri en félagsleg leiga. Þau tekjuviðmið sem notuð eru á árinu 2015 eru 4.203.000 sem árslaun fyrir einstakling (350.250 á mánuði), 5.886.000 fyrir hjón og sambúðarfólk (490.500 á mánuði) en að auki bætast við 703.000 (58.583 á mán) fyrir hvert barn að 20 ára aldri. Þó hagur fólks hafi batnað er heldur ekki líklegt að viðkomandi hafi á þessum tíma náð að byggja upp nægt eigið fé til að geta ráðist í húsnæðiskaup á almennum markaði, eins og löggjafinn hefur hert á öllum útlánareglum. Við það að missa heimili sitt kemst rót á allt fjölskyldulíf sem getur verið slæmt, sérstaklega þar sem börn eiga í hlut og þurfa t.d. að flytjast á milli skóla og leikskóla eftir því hvernig búsetu foreldrarnir fá og eftir því hvernig aðstæður eru á íbúðamarkaði hverju sinni.

Því er sú hugmynd sett fram hér að þeim sem segja þarf upp leigusamningi í kjölfar bætts efnahags bjóðist að kaupa íbúðina sem þeir búa í, á hagstæðari kjörum en bjóðast á hinum almenna markaði. Hafi íbúinn áhuga á að kaupa íbúðina fengist löggiltur fasteignasali til meta markaðsverð íbúðarinnar. Séu aðilar sáttir við það mat verður það grunnur að kaupsamningi. Íbúinn sækir um fasteignaveðlán hjá viðeigandi fjármálafyrirtæki fyrir allt að 80% af kaupverðinu sem er tryggt með fyrsta veðrétti í hinni seldu eign. Kópavogsbær lánar svo 15% af kaupverðinu með veðtryggingu en vaxtalaus skuldabréfi sem yrði tryggt með öðrum

veðrétti í hinni seldu eign. Þetta bréf væri afborgunarlaust fyrstu árin. Kaupandinn þyrfti með þessu móti aðeins að útvega 5% af íbúðarverðinu sem eigin fé.

Til að átta sig á fjárhæðum og þeirri áhættu sem þessu fylgir, þá gæti dæmi litið svona út: Söluverð íbúðar er kr. 25.000.000, þá er 80% lán kr. 20.000.000, 5% eigin fjár framlag kr. 1.250.000 og 15% skuldabréf bæjarins kr. 3.750.000. Ef gengið er út frá því að Kópavogsbær sé að fjármagna sig með 3,5% verðtryggðum vöxtum, þá er árlegt vaxtatap bæjarins kr. 131.250 vegna skuldabréfsins. Til að meta hver gæti orðið kostnaður vegna þessa, þá mætti gefa sér þær forsendur að á hverju ári verði 10 svona viðskipti og að vaxtalaus tímabilið sé 5 ár. Eftir 5 ár væru þá komin hámarks vaxtaútgjöld. Þá væru farnar 50 íbúðir og árleg vaxtameðgjöf væri rúmar 6,5 m.kr. á ári og uppsafnað vaxtatap þessi 5 ár 19,7 m.kr. Væri tíminn hinsvegar 7 ár, þá væri vaxtatap 7. árs tæpar 9,2 m.kr. og uppsafnað vaxtatap í 7 ár um 36,8 m.kr.

Á hinn bóginn er ákveðið hagræði af þessu líka. Bærinn hættir að greiða afborganir og vexti af lánum sem hvíla á íbúðum, nýr eigandi fer að greiða fasteignagjöld, bærinn þarf ekki að sinna viðhaldi á eigninni og hún hættir að vera afskrifuð. Af 25 m.kr. eigninni má ætla að lán bæjarins sem hætt verður að greiða af geti verið á bilinu 16-20 m.kr. Uppgreiðsla þeirra lána minnkar skuldir bæjarins og flýttir fyrir því að komast undir lögboðið skuldahlutfall. Ársvextir af svona láni gætu verið á bilinu 600-700 þús. pr. Íbúð eða m.v. framangreind dæmi 6-7 m.kr. á ári frá og með fyrsta ári. Fasteignagjöld hvernar íbúðar má ætla að liggi á bilinu 120-150 þús/ári og afskriftir af svona íbúð gætu verið nálægt 250 þús/ári. Mjög erfitt er að áætla viðhald, en það getur verið töluvert. Á hina hliðina skal tekið fram að það féllu niður leigutekjur, en þegar allt er tekið saman má ætla að heildar rekstrargjöld þessara íbúða séu hærri en leigutekjur vegna þeirra.

Mikilvægt er að hafa í huga, að þó lán bæjarins sé veðlán, þá er þetta áhættusamt lán að því leytnu til að ekki er tryggt að það fáist að fullu endurgreitt komi til vanskila og uppboðs. Hér koma til atriði eins og fasteignagjöld, sem hafa forgang á veðbréf og það að skuldabréfið á fyrsta veðrétti verður nær örugglega verðtryggt jafngreiðslulán til langs tíma, þannig að lítil niðursveifla á fasteignamarkaði getur leitt til þess að lán bæjarins fari að meira eða minna leiti upp fyrir markaðsverð íbúðarinnar. Í niðursveiflu gæti hins vegar bærinn átt forgang að kaupum íbúðarinnar væri til þess vilji, vegna stöðu sinnar á 2. veðrétti.

Miðað við framangreindar forsendur yrði meðal skuldabréfið 3.750 þús. og ef uppsagnir/söluverð er að jafnaði 10 á ári næstu árin (svipað og meðaltal 2011-2014, sbr. fyrri útreikninga), þá verða til skuldabréf að jafnvirði 37,5 m.kr. á hverju ári. Á 10 árum verður yrði heildar lánveitingin komin í ca. 370 m.kr. ef miðað er við að búið sé að greiða inn á elstu lánin í 5 ár. Við algert efnahagshrun í líkingu við hrúnið 2008, þá er ekki útilokað að þetta fé gæti glatast að meira eða minna leiti, fari allir kröfuhafar á 1. veðrétti fram á nauðungasölu eignanna, sem þó verður að teljast hæpið.

Þau skuldabréf sem bærinn eignast í þessum viðskiptum yrðu sett í banka til innheimtu og myndu liggja þar sem einhverskonar varúðarsjóður vegna þessarar leiðar. Annað fé sem kæmi út úr sölunni mæti nota til að greiða upp áhvílandi veðskuldir séu þær til staðar, að öðrum kosti mætti nota það til kaupa á húsnæði í stað þess selda, til að fjármagna uppbyggingu annarskonar búsetuúrræða eða til að lækka aðrar skuldir.

Um nánari útfærslu á framkvæmd þessarar tillögu vísast til viðauka I með skýrslunni.

### 7.3 Prepaskipt leiga

Önnur tillaga sem komið hefur fram gengur út á að hafa ákveðin þrep út úr hinu félagslega kerfi. Líkt og áður hefur komið fram stendur fólk frammi fyrir því að missa íbúð sem því hefur verið úthlutað hjá sveitarfélaginu fari tekjur þess yfir viðmiðunarmörk. Við þær aðstæður neyðist fólk til að leita á almennan markað eftir húsnæði. Mismunur í leiguverði gerir mörgum það hins vegar ómögulegt að leigja á almennum markaði og því hefur komið upp sú tillaga að hafa ákveðna prepaskiptingu innbyggða í félagslega kerfið svo að fólk geti unnið sig út úr því. Í þessu felst nánar tiltekið að félagslegi stuðningurinn minnkar með tímanum og þá í formi hækkandi leigu samhliða bættum fjárhag fólks.

Til að mynda væri hægt að hafa þrjú til fjögur tekjuviðmið, eins konar þrep, sem veita ákveðinn aðlögunartíma þar til fólk getur staðið á eigin fótum. Fari tekjur þeirra sem eru í félagslegri íbúð yfir núverandi tekjuviðmið væri hægt að minnka stuðninginn t.d. niður í 90%. Viðkomandi yrði þá framvegis í 90% félagslegri íbúð og myndi leigan hækka í samræmi við það. Eftir því sem tekjurnar hækkuðu þeim mun minni yrði hinn félagslegi stuðningur. Í næsta þrepi yrði miðað við að fólk færi niður í 80% félagslegt húsnæði og síðan 70%, allt þar til tekjurnar væru orðnar slíkar að fólk ætti ekki lengur rétt á félagslegu húsnæði hjá sveitarfélaginu, enda ætti greiðslugeta þeirra á þeim tímapunkti að duga fyrir húsaleigu á almennum markaði. Hér er átt við að Kópavogsbær hækki leiguverðið eftir ákveðnum þrepum og minnki þar af leiðandi félagslega stuðninginn. Þá kæmi einnig til greina að þessi aukna leiga sem sveitarfélagið myndi innheimta fyrir viðkomandi íbúðarhúsnæði myndaði með tímanum ákveðið eignarhlutfall eða stofn, sem gæti nýst inn í kaup á fasteign síðar meir. Kópavogsbær væri með þessum hætti að hjálpa fólki út úr félagslega kerfinu og koma í veg fyrir að fólk sitji fast í því húsnæði sem því hefur verið úthlutað til margra ára.

### 7.4 Íbúðakostum fjölgað

#### 7.4.1 Fjölgun félagslegra íbúða

Ein af áherslum starfshópsins er að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar. Til að halda kostnaði í lágmarki væri hagkvæmast að byggja húsnæði og er lagt til að farið yrði í samstarf með byggingaraðila um byggingu minni íbúða, þar sem sveitarfélagið fengið ákveðnum fjölda íbúða úthlutað sem félagslegu húsnæði. Með því að byggja íbúðir, sem eru jafnframt minni en nýbyggingar hafa verið undanfarna áratugi, er byggingarkostnaði haldið niðri sem skilar sér aftur í lægri leigu. Þá myndi einnig skipta máli að íbúðirnar væru vel hannaðar minni



íbúðir þar sem skipulag væri gott og fermetrafjöldi vel nýttur, sem einnig stuðlar að lægri byggingarkostnaði.

Ein tillagan snýr að því að fara í samstarf með byggingaraðila sem eru nú þegar að fara í uppbyggingu í Kópavogi, til að tryggja að af þessum áformum verði sem fyrst. Má í því sambandi nefna að nýtt hverfi á að rísa í Auðbrekku á næstu árum. Ef farið yrði í slíkt samstarf væri hægt að semja um að 4,5%<sup>11</sup> af íbúðunum yrðu fráteknað fyrir Kópavogsbæ og skilgreindar sem félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélagsins. Kópavogsbær fengi því úthlutað ákveðnum fjölda íbúða á verði sem annað hvort myndi jafngilda byggingarkostnaði eða að hluta til í skiptum fyrir t.d. lóðir. Kópavogsbær gæti með öðrum orðum annars vegar keypt íbúðirnar á verði sem jafngildir byggingarkostnaði, en með því að standa að byggingu húsnæðisins fengist lægra verð fyrir íbúðirnar en ella sem skilar sér í lægri leigu. Þá kæmi einnig til greina að semja svo um að Kópavogsbær myndi kaupa íbúðirnar með úthlutun lóða upp í kaupverð þeirra. Þannig myndi Kópavogsbær útvega lóðirnar gegn því að þær kæmu í stað kaupverðs fyrir íbúðirnar.

#### 7.4.2 Fyrstu íbúðarkaup

Áherslur starfshópsins beinast ekki einungis að því að finna viðeigandi úrræði fyrir þá sem eru á biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélaginu, heldur einnig að viðeigandi úrræði séu fundin íbúum þess svo að þeir geti búið sér og sínum fjölskyldum gott heimili til langframa í bæjarfélaginu án þess að þurfa að leita á náðir sveitarfélagsins eftir félagslegu húsnæði. Líkt og áður hefur komið fram er skortur á fjármagni og ónógar ráðstöfunartekjur helsta ástæða þess að fólk getur ekki fest kaup á fasteign eða leigt á almennum markaði, þ.e.a.s. þessir húsnæðiskostir eru einfaldlega of dýrir í dag. Því hefur komið upp sú tillaga að fara í samskonar samstarfsverkefni með byggingarverktaka og greinir að framan, um byggingu minni íbúða á viðráðanlegu verði til hagsbóta fyrir ungt fólk sérstaklega. Markmiðið væri þá að auka framboð lítilla íbúða sem fólk hefði efni á að annað hvort leigja eða kaupa og jafnframt aðstoða ungt fólk við kaup á fyrstu fasteign. Tillaga starfshópsins er tvíþætt, annars vegar snýr hún að íbúðum á fasteignamarkaði og hins vegar íbúðum á leigumarkaði.

Tillögur starfshópsins beinast meðal annars að því að bjóða upp á samstarf milli Kópavogsbæjar, byggingarverktaka og lánastofnana með lausnum fyrir þá sem eru að fara að kaupa sér sitt fyrsta húsnæði. Sem dæmi má nefna að hægt væri að skilyrða byggingarrétt við að hluti íbúðanna væri ætlaður fyrir kaupendur að fyrstu íbúð. Íbúðirnar færu í almenna sölu eða sölu með skilyrðum út frá félagslegum viðmiðum og væri þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð gefin kostur á 90% lánveitingu, annað hvort frá verktakanum í formi seljandaláns eða frá banka sem væri þátttakandi í verkefninu. Með þessu væri Kópavogsbær að stuðla að uppbyggingu þar sem framboð væri á minni íbúðum sem markaðurinn kallar á í fyrirsjáanlegri framtíð. Með þessum hætti væri ekki aðeins einblínt á það að auka framboð félagslegra íbúða hjá sveitarfélaginu heldur að fara jafnframt samhliða í samstarf um

<sup>11</sup> Af öllu fjölbýlishúsnæði í Kópavogi er ca. 4,5% félagslegar íbúðir.

byggingu minni íbúða á viðráðanlegu verði. Markmiðið væri þá að auka framboð á litlum eignum sem væru sniðnar að þeim sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign. Þannig væri óbeinn stuðningur við þá sem væru að stíga sín fyrstu skref út á húsnæðismarkaðinn. Fasteignaverð myndi miðast við viðráðanlega útborgun og í boði yrði fjölbreytt úrval af íbúðarstærðum, allt frá tveggja herbergja 40 fm. íbúðum upp í fjögurra herbergja 90 fm. íbúðir á verðbilinu 16-30 milljónir, en þetta flokkast í skýrslu þessari sem litlar íbúðir. Miðað við þessa uppsetningu væri útborgun á bilinu 1,6-3 milljónir króna. Hlutverk Kópavogsbæjar í þessu lægi í því að tryggja samstarfsgrundvöll við byggingarverktaka og lánastofnanir. Byggingaraðilar myndu skuldbinda sig til að fara eftir skipulagsskilyrðum sem Kópavogsbær setur varðandi húsnæðistegund, stærð og fasteignaverð. Lánastofnanir myndu hins vegar skuldbinda sig til að bjóða upp á 90% lánveitingu til einstaklinga sem væru að kaupa sínar fyrstu fasteignir.

### 7.4.3 Fjölgun íbúða á leigumarkaði

Sem fyrr segir beinast áherslur starfshópsins jafnframt að því að viðeigandi úrræði séu fundin íbúum bæjarfélagsins svo að þeir þurfi ekki að leita á náðir sveitarfélagsins eftir félagslegu húsnæði. Ein leið í þeim efnum er að ýta undir almennan leigumarkað á Íslandi og stuðla að nægu framboði leiguíbúða á viðráðanlegu verði. Þess vegna beinist tillaga starfshópsins einnig að því að fá leigufélag inn í framangreint samstarf og skapa samstarfsgrundvöll á milli Kópavogsbæjar, byggingarverktaka og leigufélags. Kópavogsbær hefði þannig milligöngu um að leigufélag kæmi inn í framangreint samstarf um að taka að sér hluta íbúðanna sem væru einungis ætlaðar til útleigu. Með því að byggja litla íbúðir væri byggingarkostnaði haldið niðri sem endurspeglast aftur í lægri leigu og þannig væri tryggt framboð minni íbúða til leigu á viðráðanlegu verði.

Dæmi um tegundir, stærð og fasteignaverð

Tegund	Fermetraverð	Stærðarbil	Verðbil
Studio	375.000.- m <sup>2</sup>	40-50 m <sup>2</sup>	16-18 m
2. herb.	375.000.- m <sup>2</sup>	55-65 m <sup>2</sup>	20-22 m
3. herb.	350.000.- m <sup>2</sup>	70-75 m <sup>2</sup>	24-26 m
4. herb.	325.000.- m <sup>2</sup>	85-90 m <sup>2</sup>	28-30 m

### 7.4.4 Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir

Þá hefur einnig komið upp sú tillaga hjá starfshópnum að Kópavogsbær komi á fót húsnæðiskerfi sem fetar veginn á milli kaupa og leigu og svipar margt um til gömlu verkamannabústaðanna. Starfshópurinn skoðaði í störfum sínum kosti og galla gamla verkamannakerfisins eins og það var gjarnan kallað, sem var rekið með góðum árangri fram til 1998. Eignarhald er ráðandi viðhorf í samfélagi nútímans og margt sem bendir til þess að fólki líði betur eigi það húsnæði sem það býr í og sinni því betur. Slíkar íbúðir geta þar að auki gagnast tekju- og eignarlitlum einstaklingum og fjölskyldum og létt á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaga. Vísast hér til viðauka II með skýrslunni, en þar er að finna nánari útlistun á fyrirkomulagi og rekstri gömlu verkamannabústaðanna. Hið nýja húsnæðiskerfi tæki mið af þörfum ungs fólks sem ætti alla jafna ekki nóg fyrir útborgun á eigin íbúð eins og markaðurinn er í dag. Markmiðið yrði sem áður að byggja vel skipulagðar og minni íbúðir á

viðráðanlegu verði. Til greina kæmi að vera með kaupleiguíbúðir annars vegar og eignaríbúðir hins vegar, að fyrirmynd gamla verkamannakerfisins. Úthlutun væri háð tekjum og eignum í báðum tilvikum, með mismunandi blæbrigðum þó.

Að því er varðar kaupleiguíbúðir væri um að ræða leigu með kauprétti, þar sem hluti leigunnar myndaði ákveðinn stofn sem færi upp í kaup eftir nánar tilgreindum reglum þar um. Kaupréttinn þyrfti að nýta innan ákveðins tíma frá því að úthlutun fór fram, rétturinn gæti t.d. varað í 5 ár. Hér væri þó ekki um að ræða félagslega leigu, heldur minni íbúðir á viðráðanlegu verði og yrði leiguverð í samræmi við það. Með þessu móti væri Kópavogsbær að stuðla að því að hjálpa fólki út úr hinu félagslega kerfi. Í tilviki eignaríbúða gæfist fólki, sem alla jafna hefði ekki efni á útborgun fyrir eigin íbúð, kostur á að kaupa eins konar búseturétt í íbúð hjá sveitarfélaginu. Hægt væri að ganga út frá því að fólk þyrfti aðeins að leggja fram 5-10% eigið fé, en leigði síðan íbúðina af Kópavogsbæ fyrir eðlilegt verð ef svo má að orði komast. Með því móti gæti fólk verið öruggt með húsnæði næstu árin og ætti ekki á hættu að verða sagt upp leigunni þótt tekjur þeirra myndu hækka. Fólk myndi jafnframt eiga forkaupsrétt að íbúðinni í 5 ár, þeim gæfist því kostur á að kaupa íbúðina innan þess tíma ef hagur þeirra vænkast og nægjanlegt fjármagna fengist fyrir útborgun. Þá kæmi einnig til greina að leigan yrði í formi kaupleigu sem hægt væri að nýta inn í kaup á eigninni síðar meir. Margar útfærslur koma til greina í þessum efnunum. Með því móti stæði Kópavogsbær að baki öflun búseturéttaríbúða á hagstæðu verði í sveitarfélaginu.

## 8 Lokaorð

Hefur nú verið gerð grein fyrir tillögum starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipuð var af bæjarráði Kópavogs þann 24 júlí 2014. Hlutverk starfshópsins var að koma með tillögur að nýju húsnæðiskerfi í Kópavogi, með það í huga hvernig unnt væri að tryggja virkan húsnæðismarkað hér á landi og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins. Með það að augnamiði hefur farið fram mikil vinna á vegum starfshópsins og er afrakstur hennar skýrsla þessi. Skýrslan innheldur tillögur um það með hvaða hætti Kópavogsbær gæti haft frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörfinni og lagt sitt af mörkum við útvegum húsnæðis í bæjarfélaginu fyrir þá sem slíkt þurfa.

Í forgangi er að leitað verði leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við löngum biðlistum eftir félagslegu húsnæði. Þó verður jafnframt að ráðast á rót vandans og því hefur starfshópurinn einnig komið með tillögur sem snúa að leigumarkaðinum, en þær miða að því að skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað og gera hann að raunverulegum valkosti til jafns við önnur búsetuform. Þá eru einnig tillögur um að auka framboð á litlum og ódýrum fasteignum, ásamt því að auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð. Að lokum eru uppi tillögur um að bjóða fólki að kaupa þær félagslegu íbúðir sem því hefur verið úthlutað í stað þess að segja þeim upp leigu, auk þess að bjóða upp á

stighækkandi leigu í þeim tilfellum sem tekjur fara yfir viðmiðunarmörk þar til fólk getur staðið á eigin fótum á almennum leigumarkaði.

Tekið skal fram að ef þessar leiðir yrðu farnar þyrfti að setja upp skilyrði varðandi hverja og eina þeirra. Slík skilyrði myndu svo dæmi sé tekið meðal annars snúa að því hversu lengi fólk þyrfti að búa í húsnæði til að geta nýtt sér vilyrði til kaupa á fyrstu íbúð og hvort sala á eigninni væri einhverjum takmörkunum háð, auk þess að setja tekju- og eignaviðmið í þeim tilvikum þar sem það á við. Skapa þyrfti ákveðna umgjörð utan um þær tillögur sem nefndar hafa verið svo úrræðin næðu takmarki sínu og nýttust þeim sem þurfa.

## Viðauki I

### Upplýsingar um greiðslumat og lánamöguleika.

Greiðslumat er í frekar föstum skorðum, enda fer það samkvæmt neytendalögum nr. 33/2013. Í lögnum segir „*Greiðslumat*: Útreikningur á greiðslugetu lántaka miðað við eignir, skuldir, gjöld og tekjur, sem m.a. byggjast á opinberum neysluviðmiðum“. Í 10 gr. sem ber titilinn „*Lánshæfis- og greiðslumat*“ segir eftirfarandi:

- Áður en samningur um neytendalán er gerður skal lánveitandi meta lánshæfi neytanda.
- Lánveitandi skal, auk lánshæfismats skv. 1. mgr., framkvæma greiðslumat við lánveitingu ef fjárhæð lánessamnings er 2.000.000 kr. eða meira. Þegar um hjón eða sambúðarfólk er að ræða skal framkvæma greiðslumat áður en lánessamningur að fjárhæð 4.000.000 kr. eða meira er gerður.
- Óheimilt er að veita lántaka lán ef mat á lánshæfi eða greiðslumat leiðir í ljós að hann hafi augljóslega ekki fjárhagslega burði til þess að standa í skilum með lánið. Víkja má frá ákvæði þessu ef virði veða eða annarra trygginga sem lántaki leggur fram er meira á þeim tíma þegar lánið er veitt en heildarfjárhæð láns enda sé lántaki upplýstur um mat lánveitanda. Lánveitandi ber ekki ábyrgð á því ef lántaki framvísar röngum upplýsingum vegna framkvæmdar lánshæfis- eða greiðslumats, nema hann viti, eða eðlilegt þyki með tilliti til aðstæðna að hann hafi mátt vita, að upplýsingarnar séu rangar.
- Ef óskað er eftir hærri lánsheimild en áður hefur verið veitt eða framlengingu lánstíma skal endurnýja lánshæfis- og, ef við á, greiðslumat. Ekki þarf þó að endurnýja mat ef hækkun lánessamnings nemur 500.000 kr. eða lægri fjárhæð eða framlenging varir lengst til þriggja mánaða.
- Ráðherra setur reglugerð um nánari framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats, þ.m.t. um hvaða gagna skal líta til, skráningu og uppfærslu gagna, endurgreiðslutímabil, neysluviðmið og undanþágur.

Við vinnslu greiðslumats eru teknar ráðstöfunartekjur umsækjanda sem eru laun eftir skatta auk annarra greiðslna sem hann getur vænst, er þá tekið tillit til meðlags og hugsanlegra barna- og vaxtabóta. Þá er unnið út frá ákveðnu neysluviðmiði eins og áður er nefnt.

Rætt hefur verið við banka varðandi það hvaða áhrif lán bæjarins (15% hlutinn) geti haft á greiðslumat kaupanda. Samkvæmt þeim þarf að taka tillit til lána bæjarins við greiðslumat á 1. veðréttar láninu og reikna inn greiðslubyrðina eins og hún kemur til með að falla til eftir 5-7 ár. Í spjalli við bankana var bent á það sem fram kemur í 10 gr. laganna, að öll lán yfir 2 milljónir á einstakling þurfa að fara í greiðslumat, líka bæjarlánin. Ef hjón fengju svona lán eins og notað er í útreikningum hér, þá þyrfti ekki greiðslumat á lánið. En hvað sem því líður, verði lánið yfir 2 m.kr. á einstakling og vafi leikur á því að greiðandi standist greiðslumat, þá þarf að fylgja láninu yfirlýsing þess efnis að aðilum sé kunnugt um að greiðandi standist ekki greiðslumat vegna viðkomandi láns.

Til að átta sig á útreikningum og stöðu úr svona greiðslumati, þá eru eftirfarandi dæmi úr greiðslumatskerfum sem dæmu um hve háum lánnum viðkomandi gæti staðið undir:

**Dæmi a.**

Tveir aðilar í sambúð með 2x250.000 í laun (um 330.000 hvort f.skatt), 1 barn í leikskóla, einn bíll. Samkvæmt greiðslumati banka væri greiðslugeta á mánuði 150 – 170 þús. Ef þetta fólk keypti eign á 25 m.kr. og fengi 20 að láni í banka, þá væri staðan : Eiginfjárframlag 1.250 þús., lán bæjarins 3.750 þús. og íbúðarlán, 100% verðtryggt í 40 ár (70%) og 25 ár (30%) og með jöfnum greiðslum. Afborganir væru 91 þús/mán. Þetta myndi ganga.

**Dæmi b.**

Sömu aðilar, nema að nú væri keypt eign fyrir 30 m.kr. (fasteignamat 30 m.kr.) og 24 fengnar að láni, þá er greiðslubyrðin þannig: Eiginfjárframlag 1.500 þús., lán bæjarins 4.500 þús og íbúðarlán 100% verðtryggt í 40 ár (70%) og 25 ár (10%) og með jöfnum greiðslum. Afborganir væru 109 þús/mán. Þetta myndi einnig ganga.

**Dæmi c.**

Tveir aðilar í sambúð með 2x216.000 í laun (um 275.000 hvort f.skatt), 1 barn í leikskóla, einn bíll. Þetta væri u.þ.b. uppsagnarfjárhæð viðkomandi sambúðarfólks í leigu hjá bænum. Samkvæmt greiðslumati banka væri greiðslugeta á mánuði 120 – 140 þús. Ef þetta fólk keypti eign á 25 m.kr. og fengi 20 að láni í banka, þá væri staðan : Eiginfjárframlag 1.250 þús., lán bæjarins 3.750 þús. og íbúðarlán, 100% verðtryggt í 40 ár (87%) og 25 ár (13%) og með jöfnum greiðslum. Afborganir væru 87 þús/mán. Þetta myndi ganga.

**Dæmi d.**

Einstaklingur með 300.000 í ráðstöfunarfé (um 418 þús. f.skatt), eitt barn í leikskóla og engan bíl. Þetta væri u.þ.b. uppsagnarfjárhæð viðkomandi einstaklings í leigu hjá bænum. Greiðslugeta 70-90 þús/mán. Ef hann keypti 20 m.kr. eign og fengi 16 m.kr. að láni, þá er staðan þannig: Íbúðarlán banka 100% verðtryggt í 40 ár (70%) og 25 ár (10%), jafnar gr., afb. 73 þús/mán., sleppur. Væri eignin 25 m.kr. og lánið 20 m.kr., þá væri afborgunin 91 þús/mán, sem þá er á þolmörkum.

**Dæmi e.**

Sami einstaklingur með 300.000 í ráðstöfunarfé (um 418 þús. f.skatt), eitt barn í leikskóla og engan bíl. Samkvæmt ÍLS er greiðslugeta 73 þús/mán. Ef hann keypti 20 m.kr. eign og fengi 16 m.kr. að láni, þá er staðan þannig: Íbúðarlán 100% verðtryggt í 40 ár, jafnar gr., afb. 69 þús/mán. Sem gengi. Væri eignin 25m.kr., og lánið 20 m.kr., þá væri afborgunin 86 þús/mán. Sem gengi ekki.

## Viðauki II

Félagsíbúðkerfið byggðist á lögum nr. 97/1993.

Samkvæmt V. kafla laganna greinast félagslegar íbúðir í þrjá aðalflokka þ.e.

1. Kaupleiguíbúðir
2. Félagslegar eignaríbúðir
3. Félagslegar leiguíbúðir

### **Kaupleiguíbúðir:**

Kaupleiguíbúðir (leiguíbúðir með kauprétti) voru tvennskona: félagslegar kaupleiguíbúðir og almennar kaupleiguíbúðir. Leigan reiknaðist með mismunandi hætti og fór eftir vaxtastiginu á áhvílandi lánum. Í kaupleiguíbúðum var um þrjá kosti að velja:

- a. Kaupréttur nýttur strax í upphafi.
- b. Leiga með kauprétti.
- c. Leiga með hlutareign.

Úthlutun inn í félagslegar kaupleiguíbúðir var háð tekjum og eignum viðkomandi, en inní almennar kaupleiguíbúðir var ekki tekið mið af því. Almennar kaupleiguíbúðir nýttust því vel fyrir þá sem voru með ágætis tekjur en höfðu lent inná svörtum lista í bankakerfinu eða orðið gjaldþrota. Fólk hafði þá tök á að vinna sig útúr þeim aðstæðum en verið í öruggu húsnæði. Lán til félagslegra kaupleiguíbúða báru 2,4% vexti á þessum tíma, en til almennra kaupleiguíbúða 4,9%.

Kaupréttinn í kaupleiguíbúðum þurfti að nýta innan ákveðins tíma frá því að úthlutun fór fram. Þessi frestur skyldi þó ekki vera skemmri en fimm ár. Íbúðalánasjóður lánaði allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði en sveitarfélagið lagði til 10%.

### **Félagslegar eignaríbúðir:**

Lánshlutfall mátti nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn (Íbúðalánasjóður) hafði samþykkt að frádregnu 3,5% sérstöku framlagi sveitarfélaga til hvernar félagslegrar íbúðar. Heilmilt var að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem áttu í verulegum erfiðleikum með útborgun við kaup á íbúð ef um var að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fámáttastæður og umsækjandi sýndi fram á greiðslugetu. Réttur til að festa kaup á félagslegri eignaríbúð eða félagslegri kaupleiguíbúð var bundinn skilyrði um að nettóeign færi ekki yfir ákveðin mörk og að meðaltekjur s.l. þriggja ára fyrir úthlutun fari ekki yfir ákveðna fjárhæð. Kaupandi þurfti að sýna fram á greiðslugetu sem metin var hjá húsnæðisnefnd eða öðrum sem vísað var til. Kaupendur að félagslegri eignaríbúð fengu afsal, en þó þannig að ákveðnar kvaðir hvíldu á þeim. Til dæmis var íbúðareiganda óheimilt að leigja íbúðina nema með samþykki sveitarfélagsins (húsnæðisnefndar) og ef brugðið var frá því gat það leitt til hækkunar vaxta á áhvílandi láni eða jafnvel að framkvæmdaaðili gat rift leigusamningi og krafist útburðar leigtaka. Réttur kaupanda sem stofnast við kaupsamning á félagslegri eignaríbúð er persónulegur réttur og er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó var heimilt að gera nafnaskipti á íbúð t.d. við hjónaskilnað. Eigendum að félagslegri eignaríbúð var óheimilt að veðsetja íbúð sína áður en áhvílandi lán frá Byggingasjóði verkamanna var komið niður fyrir 75% af uppfærðu kostnaðarverði íbúðar. Kaupskylda hvíldi á framkvæmdaaðila fyrstu 10 árin eftir afhendingu á félagslegri eignaríbúð og félagslegri kaupleiguíbúð. Eftir þann tíma hafði framkvæmdaaðili forkaupsrétt. Ef

félagsleg eignaríbúð eða kaupleiguíbúð var seld nauðungarsölu hvíldi kaupskylda á sveitarfélaginu og var þá kaupverðið uppreiknað kostnaðarverð íbúðarinnar. Lán voru almennt til 43 ára, en til 50 ára til félagslegra leiguíbúða.

## Lánaflokkar

Kostnaðargrunnur ákveðinn af Íls

Tegund	Lánshlutfall	Lánstími
Félagslegar eignaríbúðir	90%	43 ár/2,4%
Félagslegar leiguíbúðir	90%	50 ár/2,4%
Félagslegar kaupleiguíbúðir (leiga)	90%	50 ár/2,4%
Félagslegar kaupleiguíbúðir (kaup)	90%	43 ár/2,4%
Almennar kaupleiguíbúðir	70%/20%	50 ár/25 ár/4,9%

## Félagslegar íbúðir

- **Kaupleiguíbúðir. Úthlutun háð tekjum og eignum. Kaupréttur varði í 5 ár**
  - Kaupréttur nýttur strax
  - Leiga með kauprétti
  - Leiga með hlutareign, dæmi Vogatunga
- Lán til þessara íbúða voru allt frá 1% til 3,5%
- **Félagslegar eignaríbúðir. Úthlutun háð tekjum og eignum**
  - 10% eignahlutur. Hægt var að fá sérstakt lán til 3ja ára fyrir þessum hlut
  - Kaupandi fékk afsal með kvóðum;
    - Mátti ekki leigja án leyfis (refsing; hækkn vaxta eða riftun samnings)
  - Kaupsamningur var persónulegur, var ekki framseljanlegur og erfðist ekki. Nafnabreyting leyfileg í ákveðnum tilvikum
  - Veðsetning með skilyrðum

## Félagslegar íbúðir

- Kaupskylda sveitarfélagsins varði í 10 ár, eftir það var forkaupsréttur
- Kostnaðarverð; stofnverð íbúðar uppreiknað með vísitölu lánskjara, 1% fyrir á ári, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld.
- Almennar félagslegar kaupleiguíbúðir. Engar launa- eða eignamörk. Nýttust vel fyrir gjaldþrota fólk, eða þá sem ekki áttu innan gengt í banka.