

## Nefndarálit með breytingartillögu

### um frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010 (tímabundnar uppbyggingarheimildir).

Frá meiri hluta umhverfis- og samgöngunefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund gesti frá innviðaráðuneyti, Skipulagsstofnun, ÖBÍ réttindasamtökum, Alþýðusambandi Íslands og Reykjavíkurborg.

Nefndinni bárust sex umsagnir sem aðgengilegar eru á síðu málsins á vef Alþingis.

Með frumvarpinu eru lagðar til breytingar á skipulagslögum, nr. 123/2010, sem felast í því að hafi framkvæmdir við uppbyggingu í íbúðarbyggð eða á svæði þar sem íbúðarbyggð er heimiluð ekki hafist innan fimm ára frá birtingu samþykkt deiliskipulags skuli sveitarstjórn, áður en ákvörðun er tekin um samþykkt byggingaráforma, meta hvort þörf sé á því að skipulagið verði uppfært í heild eða að hluta. Lagt er til að sveitarstjórn geti kallað eftir skýringum og framkvæmt mat hafi engin umsókn um byggingaráform verið lögð fram á umræddum tíma. Er markmið frumvarpsins að stuðla að því að framkvæmdir við uppbyggingu íbúða gangi eftir án ástæðulausra tafa.

#### Umfjöllun nefndarinnar.

##### *Almennt.*

Hinn 19. maí 2022 skilaði starfshópur forsætisráðherra skýrslu um umbætur á húsnæðismarkaði. Ein þeirra tillagna sem þar var lögð fram beindist að því að skoða hvernig unnt væri að bæta stöðu sveitarfélaga til að knýja á um framgang samþykkt deiliskipulags á reitum þar sem tafir verða á framkvæmdum en aðrir aðilar en sveitarfélög fara með forræði máls. Hinn 22. júlí sama ár var undirritaður rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum. Aðgerð D6 í aðgerðaáætlun í viðauka við þann samning kvað á um að samið yrði frumvarp um að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykkt deiliskipulags. Frumvarpi þessu er ætlað að fylgja eftir framangreindum tillögum sem fram hafa komið í vinnu stjórnvalda og heildarsamtaka á vinnumarkaði um aðgerðir til að auka framboð á íbúðarhúsnæði og bæta stöðu á húsnæðismarkaði.

Meiri hlutinn telur frumvarpið framfaraskref sem er til þess fallið að stuðla að auknum stöðugleika á húsnæðismarkaði og tryggja frekara framboð íbúðarhúsnæðis. Mikilvægt sé að lögfesta þær heimildir sem lagðar eru til í frumvarpinu og þannig stuðla að því að framkvæmdir við uppbyggingu íbúða gangi eftir án ástæðulausra tafa, sem gætu annars haft áhrif á framboð og haft óhagræði og kostnað í för með sér fyrir sveitarfélög. Þá tekur meiri hlutinn undir það sjónarmið sem fram kemur í umsögn ASÍ til nefndarinnar að breytingin muni auka fyrirsjáanleika í uppbyggingaráformum sveitarfélaga og framkvæmd á samþykktu deiliskipulagi.

*Gildistaka og afturvirkni.*

Fyrir nefndinni komu fram sjónarmið um að frumvarpið hefði og/eða ætti að hafa afturvirk gildi og tæki þá til þegar samþykkt deiliskipulags og þeirra lóða þar sem framkvæmdir við uppbyggingu eru ekki hafnar.

Meiri hlutinn telur rétt að áréttu að sú meginregla gildir að íslenskum rétti að íþyngjandi réttarreglum verður almennt ekki beitt með afturvirkum hætti. Sú regla byggist á réttaröryggis sjónarmiðum og að borgararnir geti kynnt sér þær reglur sem í samfélaginu gilda á hverjum tíma og hagað athöfnum sínum eftir því. Í þessu sambandi bendir meiri hlutinn einnig á að takmörkuð óbein eignarréttindi, svo sem afnotaréttur af landi eða önnur fjárhagsleg réttindi sem tengjast nýtingu lands eða lóða, geta notið verndar ákvæðis 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttar.

Með vísan til framangreindra sjónarmiða leggur meiri hlutinn ekki til breytingar á frumvarpinu í þá veru að ákvæði þess hafi afturvirk réttaráhrif.

*Tímamark.*

Nefndin fjallaði um það tímamark sem miðað er við í frumvarpinu, sem eru fimm ár frá birtingu samþykkt deiliskipulags, sbr. 1. gr. Þær umsagnir sem bárust um málið voru almennt jákvæðar, en athugasemdir umsagnaraðila sneru aðallega að fimm ára tímamarkinu og komu fyrir nefndinni fram sjónarmið um að miða ætti við lengri eða skemmri tíma en mælt er fyrir um í frumvarpinu. Hagsmunasamtök heimilanna telja viðmiðunartímamark of langan auk þess sem hvata skorti til uppbyggingar. Taka mætti taka til athugunar að veita sveitarfélögum heimildir til að beita dagsektum og jafnvel að afturkalla lóðaúthlutanir. ÖBÍ réttindasamtök leggja til að útfærð verði neðri og efri tímamörk og með því sé hægt að byggja skilvirka hvata, t.d. með álagningu fasteignaskatts á auðar lóðir auk stjórnvaldssekta í samræmi við verðmæti lóðar og áætlaða stærð mannvirkis í fermetrum. Mikilvægt sé að tímabinding uppbyggingarheimilda feli í sér almenna reglu sem gangi jafnt yfir öll sveitarfélög.

Í greinargerð með frumvarpinu er rakið að í ljósi þeirra umsagna sem bárust við frumvarpsdrögin hafi sá viðmiðunartími sem mælt er fyrir um í 1. gr. frumvarpsins verið stytur úr sjö árum í fimm ár.

Meiri hlutinn telur ekki nægjanleg rök standa til þess að breyta framangreindu tímamarki sem er að hans mati hæfilegt og falli að markmiðum frumvarpsins.

**Breytingartillögur meiri hlutans.**

Með 3. gr. frumvarpsins er lagt til að við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða sem kveði á um að ákvæði 37. gr. a taki ekki til deiliskipulags og breytinga á deiliskipulagi sem hlotið hafa samþykki sveitarstjórna og verið birtar í B-deild Stjórnartíðinda fyrir 1. júlí 2024. Með ákvæði 4. gr. er síðan lagt til að lögin taki gildi 1. júlí 2024. Meiri hlutinn leggur til að ákvæði 3. gr. falli brott en efni þess færist inn í gildistökuákvæði 4. gr. Er breytingin laga-tæknilegs eðlis og ekki ætlað að hafa efnisleg áhrif á frumvarpið.

Bjarni Jónsson var fjarverandi við afgreiðslu málsins en ritar undir álitnið samkvæmt heimild í 2. mgr. 29. gr. þingskapa.

Með vísan til framangreinds leggur meiri hlutinn til að frumvarpið verði **samþykkt** með eftirfarandi

BREYTINGU:

1. 3. gr. falli brott.
2. 4. gr. orðist svo:

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Þrátt fyrir 1. mgr. tekur ákvæði 1. gr. (37. gr. a laganna) ekki til deiliskipulags og breytinga á deiliskipulagi sem hafa hlotið samþykki sveitarstjórna og verið birtar í B-deild Stjórnartíðinda fyrir 1. júlí 2024.

Alþingi, 16. apríl 2024.

Bjarni Jónsson,  
form.

Ingibjörg Isaksen,  
frsm.

Þorbjörg Sigríður Gunnlaugsdóttir.

Þórunn Sveinbjarnardóttir.

Njáll Trausti Friðbertsson.

Vilhjálmur Árnason.

Halla Signý Kristjánsdóttir.

Orrí Páll Jóhannsson.