158. löggjafarþing 2026–2027.
Þingskjal 464 — 322. mál.
2. umræða.

Nefndarálit

um frumvarp til laga um breytingu á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016 (stofnframlög).

Frá 1. minni hluta velferðarnefndar.

Fyrsti minni hluti gerir alvarlegar athugasemdir við þinglega meðferð málsins, telur málið ekki hafa fengið næga umfjöllun og gerir fyrirvara við efnislega útfærslu þess.

Fyrir það fyrsta er frumvarpið flutt af meiri hluta velferðarnefndar að beiðni félags- og húsnæðismálaráðherra og þess getið að það sé ein aðgerðanna sem ríkisstjórnin lofaði til að tryggja áframhaldandi gildi kjarasamninga. Sú fyrirætlan lá fyrir í byrjun október og hefur því legið fyrir um nokkurt skeið að leggja þurfi frumvarpið fram. Aftur á móti hefur ekki verið varpað ljósi á nauðsyn þess að velferðarnefnd flytji frumvarpið og það í ágreiningi, án þess að gestakomur séu leyfðar eða umsagna aflað.

Fyrsti minni hluti bendir á að það hefur verið rótgróin venja, allt þar til á yfirstandandi kjörtímabili, að eining ríki þegar fastanefndir þingsins flytja mál. Til slíks flutnings hefur alla jafna komið af tvenns konar orsökum, annars vegar þegar nefndir taka mál upp að eigin frumkvæði og hins vegar að beiðni ráðherra þegar áríðandi nauðsyn býður. Hvorugt á við í þessu tilfelli.

Í þokkabót var það tillaga meiri hlutans að málið yrði afgreitt úr nefnd sama dag og mælt var fyrir því, án umsagna frá helstu hagaðilum. Í frumvarpinu er lagt til að ríkið taki tímabundið yfir 12% hlut sveitarfélaga í stofnfjárframlögum almennra íbúða og getur hlutur ríkisins því orðið allt að 35%. Þá er lagt til að lögin taki til stofnframlaga frá og með nóvember 2026, en fram hefur komið að ónýttar fjárheimildir nemi milljörðum króna. Svo umfangsmikil ráðstöfun almannafjár ætti að réttlæta að leitað sé álits helstu hagaðila, svo sem sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnana og annarra stofnframlagshafa, Húsnæðis-, mannvirkja-, og skipulagsstofnunar, Samtaka iðnaðarins og fjármálastofnana, en meiri hlutinn telur ekki þörf á slíku.

Fyrsti minni hluti bendir á að viðbúið sé að eiginfjárframlag ríkisins dugi skammt í núverandi efnahagsástandi, því þrátt fyrir að ríkið taki yfir stofnframlagahlut sveitarfélaga munu byggingaraðilar eftir sem áður þurfa lánsfjármögnun. Sem stendur bjóðast þeim óverðtryggðir vextir sem eru vel yfir 10% á sama tíma og fasteignamarkaðurinn glímir við sína dýpstu dýfu í áraraðir og íbúðaverð hefur lækkað að raunvirði. Lánveitendur munu vilja geta séð fyrir að leigutekjur standi undir verkefninu en slíkt er talsverðri óvissu háð um þessar mundir auk þess sem leigutekjur í almenna íbúðakerfinu eru að jafnaði um þriðjungi lægri en á almenna leigumarkaðnum. Um 2.400 nýbyggðar íbúðir standa óhreyfðar um þessar mundir og sölutími nýbygginga hefur nær tvöfaldast á undanförnum misserum. Því er með öllu óljóst hvernig frumvarpið ætlar að ná því markmiði sínu að auka framboð almennra íbúða og vera samtímis vítamínsprauta fyrir byggingargeirann.

Af hálfu meiri hlutans hefur aðgerðin verið kynnt sem björgunarhringur til byggingargeirans en 1. minni hluti bendir á móti á að síðasti björgunarhringur, sem fólst í hækkun stofn-

framlags ríkisins úr 18% í 23% og var samþykktur nú í vor, hefur ekki virkað sem skyldi, líkt og ráðherra málaflokksins hefur staðfest sjálfur. Sést það best á ónýttum fjárheimildum ársins sem frumvarpinu er ætlað að koma út. Frekari þingleg meðferð, með umsögnum og gestakomum fyrir nefndina, væri til þess fallin að varpa ljósi á ástæður þess. Að sama skapi gæti hún leitt í ljós hvort einhverjar líkur séu á að fyrirliggjandi frumvarp muni ná markmiði sínu.

Enn fremur telur 1. minni hluti, í tilefni af því að tíu ár eru liðin frá því að lög um almennar íbúðir tóku gildi og óhagnaðardrifin leigufélög hófu rekstur, að taka þurfi til skoðunar hvort kerfið hafi náð því markmiði sem að var stefnt og hvort möguleiki sé á að það hafi ýkt þann vanda sem uppi er á fasteignamarkaði. Opinber framlög til kerfisins, þegar allt er með talið, eru áætluð ríflega 60 milljarðar kr. og verðhækkanir fyrri ára hafa leitt til þess að innan félaganna hefur byggst upp gríðarlegt óráðstafað eigið fé. Leigukjör í kerfinu eru alla jafna hagstæðari en almennt gengur og gerist á markaðnum en úthlutunarskilyrði, svo sem tekjumörk, taka aðeins til upphafs leigutíma. Því er ekki loku fyrir það skotið að innan kerfisins séu einstaklingar sem eru í annarri og betri stöðu nú en við upphaf leigutíma en halda þrátt fyrir það áfram að leigja á ríkisstyrktum afsláttarkjörum. Á meðan eru mögulega aðrir, sem búa við lakari kjör, sem ekki komast að. Að endingu væri forvitnilegt að kanna hvort og þá með hvaða hætti kerfið hefur haft áhrif á fasteignamarkaðinn almennt.

Það er mat 1. minni hluta að almennt hafi fólk frekar hug á að eiga eigið húsnæði en að leigja. Séreignarstefnan tryggir samtímis öruggt þak yfir höfuðið og trygga eignarmyndun og sparnað fyrir fjölskyldur landsins. Sökum þess er misráðið að binda frekara fjármagn í uppbyggingu leigukerfisins, einkum og sér í ljósi þess efnahagsástands sem uppi er.

Með vísan til framangreinds getur 1. minni hluti ekki stutt samþykkt frumvarpsins.

Alþingi, 24. nóvember 2026.

Árni Helgason,
frsm.

Rósa Guðbjartsdóttir.