2019 nr. 137 22. desember
[Lög um Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun] [1)]

[1)] *L. 11/2026, 8. gr.*

Tóku gildi 31. desember 2019. *Breytt með:* L. 134/2020 (tóku gildi 18. des. 2020). L. 18/2021 (tóku gildi 1. okt. 2021). L. 36/2022 (tóku gildi 1. júlí 2022, sbr. l. 11/2026). L. 121/2022 (tóku gildi 1. jan. 2023 nema 2. málsl. 1. mgr. og 2. málsl. 4. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. málsl. 3. mgr. b-liðar 6. gr. sem taka gildi 1. jan. 2024; um lagaskil og framkvæmd sjá nánar 10. gr.). L. 113/2023 (tóku gildi 11. jan. 2024 nema b-liður 3. gr. sem tók gildi 1. febr. 2025). L. 103/2025 (tóku gildi 1. jan. 2026; koma til framkvæmda skv. fyrirmælum í 38. gr.; um lagaskil sjá einnig 38. gr.). L. 11/2026 (tóku gildi 5. mars 2026; um lagaskil sjá 68. gr. og brbákv.).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **félags- og húsnæðismálaráðherra** eða **félags- og húsnæðismálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

I. kafli. Almenn ákvæði.

■ **1. gr.** *Stofnunin.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] er sjálfstæð stofnun sem lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir ráðherra.

[1)] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ **2. gr.** *Hlutverk.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] skal starfa að stjórnsýsluverkefnum á sviði húsnæðismála, mannvirkjamála, [skipulagsmála],[2)] rafmagnsöryggismála, [mælifræði, vöruöryggismála, opinberrar markaðsgæslu][3)] og mála er varða byggingarvörur og brunavarnir svo sem nánar er kveðið á um í lögum þessum. Stofnunin skal stuðla að því að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði, m.a. með húsnæðisstuðningi, lánveitingum, rannsóknum, upplýsingagjöf, áætlanagerð og eftirliti. Einnig skal stofnunin leitast við að tryggja að almenningur hafi aðgang að öruggu og vistvænu húsnæði á viðráðanlegu verði og í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, þannig að almenningur hafi raunverulegt val um búsetuform.

□ Stofnunin gegnir jafnframt samræmingarhlutverki, sinnir samstarfi við sveitarfélög um [skipulagsmál og][2)] stjórnsýslu húsnæðis- og mannvirkjamála og stuðlar að fyrirsjáanleika, skilvirkni og gæðum mannvirkjagerðar.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] annast umsýslu Húsnæðissjóðs.

□ [Stofnunin sér um fasteignaskrá og tengdar skrár og annast rekstur gagna- og upplýsingakerfa fasteignaskrár og útreikning fasteignamats og brunabótamats samkvæmt lögum sem um þau málefni gilda hverju sinni.][4)]

[1)] *L. 11/2026, 5. gr.* [2)] *L. 11/2026, 6. gr.* [3)] *L. 18/2021, 4. gr.* [4)] *L. 36/2022, 12. gr.*

■ **3. gr.** *Verkefni.*

□ Um verkefni [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] fer samkvæmt lögum um mannvirki, lögum um húsnæðismál, lögum um almennar íbúðir, lögum um húsnæðisbætur, lögum um byggingarvörur, lögum um brunavarnir, lögum um timbur og timburvöru, lögum um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun, [lögum um öryggi vöru og opinbera markaðsgæslu, lögum um mælingar, mæligrunna og vigtarmenn],[2)] [lögum um skráningu, [merki][3)] og mat fasteigna],[4)] [skipulagslögum][3)] og öðrum lögum eftir því sem við getur átt.

□ Stofnunin skal stýra formlegum samráðsvettvangi með hagsmunaaðilum á þeim fagsviðum sem undir hana heyra með það að markmiði að auka samstarf um [skipulagsmál og][3)] gerð og öryggi mannvirkja.

[1)] *L. 11/2026, 5. gr.* [2)] *L. 18/2021, 5. gr.* [3)] *L. 11/2026, 7. gr.* [4)] *L. 36/2022, 13. gr.*

II. kafli. Stjórnsýsla.

■ **4. gr.** *Stjórn.*

□ Með yfirstjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] fer fimm manna stjórn sem ráðherra skipar til fimm ára í senn. Skulu formaður stjórnar og þrír stjórnarmenn skipaðir án tilnefningar en einn stjórnarmaður samkvæmt tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga. Tveir varamenn skulu skipaðir án tilnefningar. Ráðherra skipar formann stjórnar og ákveður þóknun stjórnarmanna.

□ Hlutverk stjórnar er að móta áherslur í starfi og fylgjast með starfsemi og rekstri [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)] Stjórnin setur sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar. Í starfsreglum þessum skal m.a. fjallað sérstaklega um heimildir stjórnar til að taka ákvarðanir í einstökum málum og þátttöku stjórnarmanna í meðferð mála. Ráðherra skal staðfesta starfsreglur stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)] Reglurnar skulu birtar opinberlega.

□ Formanni stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] er óheimilt að taka að sér önnur störf fyrir stofnunina en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem formaður stjórnar, að undanskildum einstökum verkefnum sem stjórnin felur honum að vinna fyrir sig.

[1)] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ **5. gr.** *Forstjóri og aðrir starfsmenn.*

□ Ráðherra skipar forstjóra stofnunarinnar til fimm ára í senn. Forstjóri annast daglega stjórnun á starfsemi og rekstri stofnunarinnar. Um laun og önnur launakjör forstjóra fer skv. 39. gr. a laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996.

□ Forstjóri ræður aðra starfsmenn til stofnunarinnar.

■ **6. gr.** *Hæfisskilyrði stjórnarmanna og forstjóra.*

□ Forstjóri skal hafa menntun á háskólastigi og hafa þekkingu og reynslu á málefnasviði stofnunarinnar auk reynslu af stjórnun, fjármálum og rekstri. Stjórnarmenn skulu hafa þekkingu eða reynslu af málaflokkum sem heyra undir stofnunina.

□ Stjórnarmenn og forstjóri skulu vera lögráða og mega ekki hafa verið sviptir forræði á búi sínu á síðustu fimm árum. Þeir mega ekki hafa hlotið dóm í tengslum við atvinnurekstur á síðustu tíu árum fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og lögum um staðgreiðslu opinberra gjalda, svo og sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi, eða sætt íþyngjandi stjórnvaldsviðurlögum sem einstaklingur eða fyrirsvarsmaður lögaðila á framangreindum sviðum. Þá mega þeir ekki hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað þar sem refsing var fjögurra mánaða óskilorðsbundið fangelsi hið minnsta eða öryggisgæsla ef þeir voru fullra 18 ára þegar brotið var framið, nema fimm ár hafi liðið frá því að afplánun var að fullu lokið.

■ **7. gr.** *Þátttaka stjórnarmanna í meðferð mála.*

□ Stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] skal ekki taka þátt í ákvörðunum um afgreiðslu einstakra

mála nema umfang þeirra sé verulegt miðað við stærð stofnunarinnar eða annað sé ákveðið í lögum. Einstakir stjórnarmenn skulu ekki hafa afskipti af ákvörðunum um afgreiðslu einstakra mála.

□ Stjórnarmenn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] skulu ekki taka þátt í meðferð máls ef þeir eru vanhæfir til meðferðar máls skv. II. kafla stjórnsýslulaga.

□ Erindi stjórnarmanna, sem og sveitarfélaga, frjálsra félagasamtaka og félaga sem þeir eru í fyrirsvari fyrir, sem lúta að ákvörðunum þeim tengdum, skulu lögð fyrir stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] til samþykktar eða synjunar. Stjórninni er þó heimilt að setja almennar reglur um afgreiðslu slíkra mála þar sem fyrir fram er ákveðið hvaða ákvarðanir þurfi eða þurfi ekki sérstaka umfjöllun stjórnar áður en til afgreiðslu þeirra kemur.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ **8. gr.** *Þátttaka starfsmanna í atvinnurekstri.*

□ Forstjóra [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] er óheimilt að sitja í stjórn atvinnufyrirtækis eða taka þátt í atvinnurekstri að öðru leyti. Stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] getur þó veitt heimild til slíks á grundvelli reglna sem hún setur, sbr. einnig 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996. Eignarhlutur í félagi telst þátttaka í atvinnurekstri nema um sé að ræða óverulegan hlut sem ekki veitir bein áhrif á stjórnun þess.

□ Starfsmönnum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] er óheimilt að starfa við hönnun mannvirkja. Um þátttöku í öðrum atvinnurekstri fer skv. 20. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

III. kafli. Þagnarskylda og meðferð gagna.

■ **9. gr.** *Þagnarskylda.*

□ Stjórnarmenn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] forstjóri, endurskoðendur, starfsmenn og hverjir þeir sem taka að sér verk í þágu stofnunarinnar eru bundnir þagnarskyldu skv. X. kafla stjórnsýslulaga.

□ Sá sem veitir viðtöku upplýsingum sem trúnaður ríkir um skv. 1. mgr. er bundinn þagnarskyldu með sama hætti og þar greinir. Sá aðili sem veitir upplýsingar skal áminna viðtakanda um þagnarskylduna.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ **10. gr.** *Samþykki til miðlunar trúnaðarupplýsinga.*

□ Heimilt er að miðla til utanaðkomandi aðila upplýsingum sem trúnaður skal ríkja um skv. 9. gr. að fengnu skriflegu samþykki þess viðskiptamanns sem í hlut á. Í samþykki skal koma fram til hvaða upplýsinga það tekur, til hvaða aðila heimilt er að miðla upplýsingum á grundvelli þess og í hvaða tilgangi upplýsingunum er miðlað.

■ **11. gr.** *Vinnsla upplýsinga.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt að afla og vinna með upplýsingar sem nauðsynlegar eru vegna verkefna stofnunarinnar. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal jafnan upplýsa í hvaða tilgangi gagna er aflað, hvernig úrvinnslu verður háttað, gögn varðveitt og niðurstöður birtar, í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ [**11. gr. a.** *Upplýsingagjöf slökkviliðs.*

□ Fái [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] við framkvæmd lögbundinna verkefna sinna upplýsingar um búsetu fólks í húsnæði sem leigt er til íbúðar og fullnægir ekki kröfum um brunavarnir íbúðarhúsnæðis sem settar eru fram í lögum og reglugerðum skal stofnunin þrátt fyrir 9. og 10. gr. tilkynna slökkviliði hlutaðeigandi sveitarfélags þar um.][2]

[1] *L. 11/2026, 5. gr.* [2] *L. 113/2023, 17. gr.*

IV. kafli. Fjármögnun o.fl.

■ **12. gr.** *Tekjur.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] fjármagnar þau verkefni sem stofnuninni eru falin samkvæmt lögum þessum með þeim hætti sem hér segir:

1. Með framlögum úr ríkissjóði á grundvelli fjárheimildar í fjárlögum hverju sinni.
2. Með framlögum úr Húsnæðissjóði.
3. Með þjónustugjöldum.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ **13. gr.** *Húsnæðissjóður.*

□ Húsnæðissjóður er í eigu ríkisins og ber ríkið ábyrgð á skuldbindingum hans. Yfirumsjón með sjóðnum er í höndum stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1] [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] annast stjórnun og daglega umsýslu sjóðsins, þ.m.t. umsýslu lánasafns, uppgjör, bókhald og gerð ársreikninga.

□ Sjóðurinn hefur það hlutverk að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum um húsnæðismál og hluta af rekstri [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1] Óheimilt er að ráðstafa eignum og tekjum sjóðsins til annars en verkefna sem heyra undir [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] lögum samkvæmt.

□ Ráðstöfunarfé Húsnæðissjóðs er:

1. Tekjur af eigin fé sjóðsins og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánum í eigu sjóðsins.
2. Lán sem sjóðurinn tekur frá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum.

□ Ráðherra er heimilt að setja nánari reglur um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs í reglugerð.[2]

[1] *L. 11/2026, 5. gr.* [2] *Rg. 830/2021.*

■ **14. gr.** *Eignastýring o.fl.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal varðveita og ávaxta það fé sem hún hefur umsjón með.

□ Stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] getur, að fengnu samþykki ráðherra, tekið ákvörðun um að fela öðrum varðveislu eigna stofnunarinnar, að nokkru leyti eða öllu.

□ Ráðherra setur reglugerð um innra eftirlit stofnunarinnar, þ.m.t. áhættustýringu og innri endurskoðun.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

V. kafli. Ýmis ákvæði.

■ **15. gr.** *Húsnæðisgrunnur og byggingagátt.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal starfrækja rafrænan gagnagrunn, húsnæðisgrunn, sem heldur utan um gögn og upplýsingar um húsnæðismál [ásamt skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð svo og afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum].[2] Einnig skal stofnunin starfrækja rafræna byggingagátt sem sveitarfélög skulu nota við útgáfu byggingarleyfa og framkvæmd stjórnsýslu byggingarmála, auk þess að halda utan um upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.* [2] *L. 121/2022, 11. gr.*

■ **16. gr.** *Gjaldtaka.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt að innheimta gjöld fyrir veitta þjónustu samkvæmt gjaldskrá sem stjórn stofnunarinnar setur. Gjaldtaka skal aldrei

vera hærri en nemur þeim kostnaði sem hlýst af því að veita þjónustuna.

[1] *L. 11/2026, 5. gr.*

■ **17. gr.** *Reglugerð.*

□ Ráðherra getur í reglugerð sett nánari reglur um skipulag starfsemi [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

□ [Ráðherra getur einnig kveðið nánar á um notkun rafrænnar byggingagáttar í reglugerð.][2]

[1] *L. 11/2026, 5. gr.* [2] *L. 134/2020, 13. gr.*

■ **18. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast gildi 31. desember 2019.

□ Við gildistöku laga þessara skal Mannvirkjastofnun lögð niður og tekur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] við hlutverki, verkefnum, réttindum og skyldum, eignum og skuldbindingum Mannvirkjastofnunar. Frá sama tíma tekur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] einnig við hlutverki, verkefnum og skyldum þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum. Að auki tekur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] yfir starfsemi og eignir leigufélagsins Bríetar ehf. sem heyrir undir ÍLS-sjóð samkvæmt starfsþáttayfirlitinu, sbr. skýringu 13 í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018.

□ Eignir og réttindi þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum, skulu renna til Húsnæðissjóðs, að undanskildu lausafé og rekstrareignum.

□ . . . [2]

□ Skiptingin miðaðist við 1. janúar 2018 og miðast endanlegar fjárhæðir við uppgjör 31. desember 2019. Öll lán Íbúðalánasjóðs sem veitt hafa verið eftir 1. janúar 2018 teljast til lánasafns Húsnæðissjóðs.

□ . . . [2]

[1] *L. 11/2026, 5. gr.* [2] *L. 103/2025, 39. gr.*

■ **19. gr.** *Breytingar á öðrum lögum. . . .*

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

□ Öll störf hjá Íbúðalánasjóði og Mannvirkjastofnun eru lögð niður við gildistöku laga þessara. Starfsmönnum stofnananna skal boðið starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

□ Embætti forstjóra Íbúðalánasjóðs og forstjóra Mannvirkjastofnunar eru lögð niður við gildistöku laga þessara.

□ Þrátt fyrir 18. gr. er ráðherra heimilt að skipa forstjóra og stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fyrir 31. desember 2019 og skal stjórnin hafa heimild til að undirbúa gildistöku laganna, þ.m.t. að bjóða starfsmönnum Íbúðalánasjóðs og Mannvirkjastofnunar annað starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sbr. 1. mgr.

□ Ákvæði 7. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996, gilda ekki við ráðstöfun starfa samkvæmt þessu ákvæði.