



Áhrif nýrrar húsnæðislöggjafar gagnvart sveitarfélögum

23. ágúst 2016

1511238SA
Málalykill: 02.20

Alþingi hefur samþykkt nýja húsnæðislöggjöf, sem skipta má í fimm þætti:

1. Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga til uppbyggingar á leiguhúsnæði (lög um almennar íbúðir)
2. Staða sveitarfélaga samkvæmt breytingum á lögum um húsnæðismál
3. Opinber húsnæðisstuðningur (lög um húsnæðisbætur)
4. Samskipti leigusala og leigutaka (lög um breytingar á húsaleigulögum)
5. Staða húsnæðissamvinnufélaga samkvæmt lögum um það efni

Þá hefur verið boðað að nú á sumarþingi verði lagt fram frumvarp um breytingar á Íbúðalánasjóði en óljóst er hvort það frumvarp nær fram að ganga fyrir kosningar.

Í þessu minnisblaði er farið yfir nokkur meginatriði um það hvaða þýðingu nýsamþykkt lög muni hafa gagnvart sveitarfélögunum.

1. Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga

Ákvæðum laga um almennar íbúðir er fyrst og fremst ætlað að stuðla að uppbyggingu á íbúðarhúsnæði sem leigt verður út á samfélagslegum forsendum og með langtímasjónarmið að leiðarljósi. Uppbyggingin er háð því að þörf hafi verið greind fyrir leiguíbúðir innan hlutaðeigandi sveitarfélags og að áætlun hafi verið gerð um það hvernig þeirri þörf verði mætt.

Aðilum sem uppfylla tiltölulega ströng skilyrði varðandi sinn íbúðarekstur stendur til boða að sækja um stofnframlög frá ríki og hlutaðeigandi sveitarfélagi.

Stofnframlögum er ætlað að mæta eiginfjárkröfu vegna byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Framlag er annaðhvort varanlegt eða bundið kvöð um endurgreiðslu þegar fasteignaveðlán vegna byggingar eða kaupa hafa verið greidd upp. Stofnframlag með endurgreiðslukvöð er þá „þolinmóðasti“ hluti þeirrar fjármögnunar sem aðili þarf að tryggja áður en framkvæmdir hefjast.

Sveitarfélög hafa umtalsvert svigrúm varðandi innleiðingu á lögnum. Hvert sveitarfélag fyrir sig getur ákveðið að standa sjálft að uppbyggingu til að mæta þörfum fyrir leiguhúsnæði eða valið að taka þátt í uppbyggingu húsnæðis í samstarfi við húsnæðissjálfsseignarstofnun eða aðra aðila.

Verði samstarfsleiðin fyrir valinu felst í því nýtt viðbótarverkefni fyrir hlutaðeigandi sveitarfélag þar sem íbúðarhúsnæði á þá að vera til reiðu fyrir stærri hóp leigjenda en þann sem sveitarfélögum er að lögum skylt að sinna, þ.e. skjólstæðingum félagsþjónustu.

Þýðing gagnvart fjárhag sveitarfélaga:

- Útgjaldaauki vegna 12% stofnframlags kemur fram í reikningsskilum sveitarfélags ef uppbygging fer fram í samstarfi við húsnæðissjálfsseignarstofnun
- Gera þarf ráð fyrir útgjaldaauka í fjárhagsáætlun ársins sbr. VII. kafla sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 (eftir atvikum með viðauka)
- Í fjárhagsáætlun þarf að gera grein fyrir hvernig útgjöldum verði mætt m.t.t. eftirtalinna atriða
 - a) Bein fjárheimild úr sveitarsjóði eða sjóði í B-hluta
 - b) Framsal lóðarréttinda, þ.m.t. vegna byggingarréttar
 - c) Aflétting lögbundinna gjalda svo sem gatnagerðargjalds
- Ef stofnframlag er með endurgreiðslukvöð myndar framlagið 12% hlutdeild í fasteign er kemur sem eignfærsla í reikningsskilum hlutaðeigandi sveitarfélags á móti útgjöldum
- Ef sveitarfélag stendur sjálft að uppbyggingu leiguhúsnæðis kemur 18% stofnframlag ríkisins sem tekjufærsla í reikningsskilum (ásamt allt að 6% viðbótarframlagi ef við á)
- Tekjufærsla á stofnframlagi ríkis ræðst af því hvort um beint framlag er að ræða eða vaxtaniðurgreiðslu

Þýðing gagnvart stjórnsýslu sveitarfélaga:

- Gerð húsnæðisáætlana sem byggir á greiningu framboðs og eftirspurnar eftir margvíslegu leiguhúsnæði í sveitarfélaginu, þar á meðal sértækum húsnæðisúrræðum (m.a fyrir fatlað fólk)
- Setning reglna varðandi veitingu stofnframlaga til húsnæðissjálfsseignarstofnana
- Móttaka, meðferð og úrvinnsla umsókna um stofnframlög
- Ákveða þarf hvaða aðili innan stjórnsýslu sveitarfélags sinnir eftirliti með almennum íbúðum á framkvæmda- og byggingarstigi, sbr. VII. kafli laganna
- Setning reglna um úthlutun á félagslegu íbúðarhúsnæði í því skyni að tryggja slíkt húsnæði þeim sem á þurfa að halda og lágmarka bið eftir því eins og kostur er

2. Staða sveitarfélaga skv. lögum um húsnæðismál

Samhliða samþykkt á fyrrgreindum lögum um almennar íbúðir, voru gerðar ákveðnar breytingar á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, m.s.b.

Þessar breytingar hafa einkum þýðingu gagnvart sveitarfélögum og er ætlað að fjölga valmöguleikum þeirra við innleiðingu á framtíðarskipan húsnæðismála.

Þannig getur sveitarfélag, fram til 1. janúar 2018, valið að nýta áfram núverandi fyrirkomulag á stuðningi sem felst í vaxtaákvörðun lána íbúðalánasjóðs, sbr. 37. gr. laga nr. 44/1998.

Sveitarfélög geta einnig valið að vera aðili að leigufélögum. Hér er um rýmkun að ræða þar eð gildandi lög kveða á um að sveitarfélög skuli vera eini eigandi leigufélaga sem þau eiga aðild að.

Þýðing gagnvart fjárhag sveitarfélaga:

- Velji sveitarfélag að nýta framsalsheimild skv. 37. gr. og samþykki samstarfsaðili að taka við íbúð felur það í sér lækkun á bókfærðum skuldum sveitarfélags sem nemur fasteignamati íbúðar
- Séu bókfærðar skuldir vegna framseldrar íbúðar hærri en sem nemur 90% af fasteignamati er áfram til staðar gagnvart íbúðalánasjóði einföld ábyrgð sveitarfélagsins á mismuninum sbr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga
- Velji sveitarfélag að nýta framsalsheimild skv. 38. gr. og samþykki samstarfsaðili að taka við íbúð felur það í sér að skuldbindingar og eignir vegna íbúðarinnar færast alfarið úr bókum sveitarfélagsins
- Sveitarfélag getur takmarkað ábyrgð sína af skuldbindingum og rekstri leigufélags sem það tekur þátt í, enda uppfylli leigufélagið tiltekin skilyrði.

Þýðing gagnvart stjórnslu sveitarfélaga:

- Taka þarf afstöðu til rekstrarforma og eftir atvikum breytinga á gildandi samþykktum / stofnskjölum lögaðila sem sveitarfélög hafa sett á laggirnar
- Huga þarf að vettvangi fyrir samráð við samtök launafólks um uppbyggingu leiguíbúða innan sveitarfélags

3. Nýtt húsnæðisbótakerfi

Þann 1. janúar 2017 munu ný lög um húsnæðisbætur leysa af hólmi gildandi lög um húsaleigubætur.

Gagnvart sveitarfélögum er veigamesta breytingin sú að sérstakar húsaleigubætur, sem hingað til hafa verið valkvætt verkefni sveitarfélaga, verða að lögbundnu skylduverkefni þeirra, samkvæmt nánari ákvæðum í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Samhliða færast ábyrgð og umsýsla með almennum húsaleigubótum yfir til ríkisins, þar eð Vinnumálastofnun mun til framtíðar sjá alfarið um það stuðningsform - húsnæðisbætur - sem kemur í stað almennra húsaleigubóta.

Fyrirkomulagið gengur því út á að til framtíðar muni ríkið annast framkvæmd almenns húsnæðisstuðnings við leigjendur samkvæmt lögum um húsnæðisbætur en sveitarfélögin munu annast framkvæmd sérstaks húsnæðisstuðnings samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Nánar er fjallað um verka- og kostnaðarskiptingu ríkis og sveitarfélaga í samkomulagi um það efni, sem frá og með 1. janúar 2017 leysir af hólmi eldri verkaskiptasamninga vegna stuðnings við leigjendur. Nýtt samkomulag gerir m.a. ráð fyrir að á næstu árum fari fram vöktun og greining á áhrifum samkomulagsins, m.a. gagnvart fjárhag og stjórnsýslu.

Þýðing gagnvart fjárhag sveitarfélaga:

- Útgjöld sveitarfélaga vegna húsaleigubóta falla niður frá og með næstu áramótum sem og tekjur sem hvert sveitarfélag hefur hingað til fengið úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga til útgreiðslu bóta
- Sveitarfélag þarf frá og með næsta ári að gera ráð fyrir útgjöldum vegna sérstaks húsnaðisstuðnings í samræmi við mat á þörf skjólstæðinga félagsþjónustunnar
- Upp í útgjaldaauka til sérstaks húsnaðisstuðnings kemur munur á útgjöldum til húsaleigubóta að frádregnum tekjum sem að óbreyttu hefðu komið frá jöfnunarsjóði

Þýðing gagnvart stjórnsýslu sveitarfélaga:

- Við gerð fjárhagsáætlunar sveitarfélags fyrir árið 2017 þarf að fara fram margháttuð greiningarvinna
- Greina þarf útgjöld fyrir árið 2016, og stöðuna undir lok árs sérstaklega
- Leggja þarf mat á hver þörfin verður fyrir sérstakan húsnaðisstuðning hjá skjólstæðingum félagsþjónustunnar
- Sveitarfélög þurfa að setja sér reglur um sérstakan húsnaðisstuðning sem taki gildi þann 1. janúar 2017
- Velferðarráðuneytið mun í lok sumars gefa út leiðbeiningar um þau efnisatriði sem sveitarfélög þurfa að taka afstöðu til við setningu reglna sinna, m.a. um mat á tekjum og eignum umsækjenda
- Jafnframt mun ráðuneytið gefa út viðmiðunarfjárhæðir fyrir sérstakan húsnaðisstuðning sveitarfélaga

4. Samskipti leigjenda og leigutaka

Breytingum á húsaleigulögum er ætlað að koma á meiri festu í samskiptum leigjenda og leigusala svo komast megi hjá ágreiningi. Með þeim er stuðlað að gerð ótímabundinna leigusamninga auk sem ítarlegar en áður er mælt fyrir um brunavarnir og ástand leiguhúsnaðis.

Breytingarnar hafa áhrif á gerð og framkvæmd húsaleigusamninga sem sveitarfélögin gera, hvort sem um er að ræða félagslegt íbúðarhúsnaði, leigu á almennum markaði eða sértæk húsnaðisúrræði.

Þýðing gagnvart fjárhag sveitarfélaga:

- Breytingarnar hafa óveruleg ef nokkur áhrif á fjárhag sveitarfélaga

Þýðing gagnvart stjórnsýslu sveitarfélaga:

- Fara þarf yfir efni og framsetningu ákvæða í húsaleigusamningum sem sveitarfélag er aðili að og meta hvort breytingar kalli á endurskoðun
- Greina þarf hvort setja þurfi ákveðin skilyrði sem gildi um leigu íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélags við tilteknar aðstæður
- Sveitarfélögum er heimilt að að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu húsnæðis en tryggja þarf að hlutaðeigandi leigjendur séu upplýstir um þau skilyrði sem sett kunna að verða

5. Staða húsnæðissamvinnufélaga

Með breytingum á lögum um húsnæðissamvinnufélög (hsf.) er skýrð nánar réttarstaða búseturéttarhafa, annarra félagsmanna sem og félaganna sjálfra. Gerð er krafa um nákvæmari ákvæði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra. Þá verður húsnæðissamvinnufélögum óheimilt að kveða á um kaupskyldu á búseturétti í samþykktum sínum og búsetusamningum.

Þýðing gagnvart fjárhag sveitarfélaga:

- Breytingarnar hafa ekki áhrif á fjárhag sveitarfélaga

Þýðing gagnvart stjórnsýslu sveitarfélaga:

- Almennt hafa breytingarnar ekki áhrif á stjórnsýslu sveitarfélaga nema e.t.v. í þeim tilvikum þar sem sveitarfélög koma að starfsemi hsf. á sínu svæði
- Þeir sem sinna samskiptum við hsf. af hálfu stjórnsýslu sveitarfélags þurfa að vera meðvitaðir um þær breytingar sem orðið hafa á lögum

Samandregið

Sveitarfélögin munu gegna stóru hlutverki í þeirri framtíðarskipan húsnæðismála sem verið er að innleiða.

Mikilvægt er að fjallað sé um þetta hlutverk með formlegum hætti á vettvangi sveitarstjórna sem og innan samstarfsverkefna sveitarfélaga á svæðavísu.

Lykilatriði í næstu skrefum er að sveitarfélög vinni heildstæðar húsnæðisáætlanir og hugi að þeim reglum sem framkvæmdin af hálfu sveitarfélaga mun byggjast á.

Ráðuneytið mun á næstunni gefa út leiðbeiningar til sveitarfélaga um ýmis atriði sem snerta innleiðingu á framtíðarskipan húsnæðismála. Veigamestar eru að líkindum þær sem snúa að sérstökum húsnæðisstuðningi sveitarfélaga sem frá og með næstu áramótum mun leysa sérstakar húsaleigubætur af hólmi. Samkvæmt

lögnum er gert ráð fyrir að leiðbeiningarnar hafi einnig að geyma viðmiðunarfjárhæðir um stuðninginn.

Sambandið mun koma að undirbúningi leiðbeininga og leggur áherslu á að drög þeirra verði send út til umsagnar meðal sveitarfélaga, landshlutasamtaka og annarra aðila á sveitarstjórnarstigi. Skipulega verði síðan unnið úr umsögnum og afstaða tekin til þeirra álitamála sem sveitarfélögin benda á.

Ennfremur verða sveitarfélög upplýst um gögn sem málið varða og berast frá reikningsskila- og upplýsinganefnd. Ráðgert er að fjallað verði um áhrif nýrra laga á fjármálaráðstefnu sveitarfélaga sem haldin verður dagana 22. og 23. september næstkomandi.

Tilvísanir og tenglar

Lög um almennar íbúðir <http://www.althingi.is/altext/pdf/145/s/1437.pdf>

- III. kafli fjallar um stofnframlög
- V. kafli fjallar um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga
- VII. kafli fjallar um eftirlit
- 29. gr. breytir [lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál](#)
- [Reglugerð nr. 555/2016](#), um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir
- Bréf Íbúðalánasjóðs dags 13. júlí 2016 um stofnframlög

Lög um húsnæðisbætur <http://www.althingi.is/altext/pdf/145/s/1468.pdf>

- 28. gr. fjallar um upplýsingagjöf til sveitarfélaga
- 32. gr. breytir [lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga](#), [lögum nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga](#) og [lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt](#)

Breyt. á húsaleigulögum <http://www.althingi.is/altext/pdf/145/s/1443.pdf>

- [Húsaleigulög nr. 36/1994](#) fyrir breytingar

Breyt. á lögum um hsf. <http://www.althingi.is/altext/pdf/145/s/1181.pdf>

- [Lög nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög](#) fyrir breytingar

Breytt verka- og kostnaðarskipting vegna húsnæðisstuðnings við leigjendur

- [Samkomulag ríkis og sveitarfélaga](#) dags. 31. maí 2016
- [Frétt velferðarráðuneytis](#) um breytingarnar