

---

**Skýrsla nefndar um  
mat á framkvæmd  
viðbótarlána**

---

**Félagsmálaráðuneytið**

**Maí 2004**

# Efnisyfirlit

Inngangur	3
Sameiginlegar niðurstöður og tillögur	3
1. Viðbótarlán	7
2. Útlán viðbótarlána og þróun	9
2.1. Fjöldi og þróun viðbótarlána	9
2.1.1. Fjöldi viðbótarlána og framlög sveitarfélaga	9
2.1.2. Þróun meðallána eftir landshlutum á tímabilinu 1999–2003	10
2.1.3. Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar	11
2.1.4. Viðbótarlánveitingar eftir aldri umsækjenda	12
2.1.5. Viðbótarlánveitingar eftir tekjum lántakenda	12
2.1.6. Uppgreiðslur viðbótarlána	13
2.2. Vanskil og greiðsluferfiðleikar	13
2.2.1. Umfang vanskila viðbótarlána eftir árum	13
2.2.2. Greiðsluferfiðleikaaðstoð eftir árum og svæðum	14
2.2.3. Almennt um vanskil og greiðsluferfiðleika	15
2.2.4. Töpuð viðbótarlán	16
3. Tekjur og viðmiðunarmörk	17
4. Valdsvið sveitarfélaga	18
5. Könnun á reglum sveitarfélaga/húsnæðisnefnda um veitingu viðbótarlána	19
6. Viðauki	23
6.1. Minnisblað fulltrúa sveitarfélaga vegna nefndar um viðbótarlán	23
6.2. Kærunefnd húsnæðismála – viðbótarlán	26
6.3. Reglugerð um viðbótarlán, nr. 783/1998	29
6.4. Reglugerð nr. 395/2001 um breytingu á reglugerð um viðbótarlán, nr. 783/1998	34
7. Töflur	35
7.1. Töflur yfir tekjur umsækjenda viðbótarlána síðustu þrjá mánuði fyrir umsókn	35
7.2. Töflur yfir niðurstöður könnunar Gallups á sviði húsnæðismála	41
7.3. Töflur yfir meðallán viðbótarlána á hverja íbúð flokkuð eftir sveitarfélögum	44

## Inngangur

Félagsmálaráðherra skipaði í febrúar 2003 nefnd til að meta framkvæmd laga og reglugerða um viðbótarlán og endurskoða gildandi ákvæði laga og reglugerða þar að lútandi. Um er að ræða lög um húsnæðismál, nr. 44/1998, reglugerð um viðbótarlán, nr. 783/1998, og reglugerð um varasjóð húsnæðismála, nr. 656/2002. Í nefndina voru skipaðir Garðar Jónsson viðskiptafræðingur, sem fór í námsleyfi 14. september 2003, Stefán Jóhann Stefánsson hagfræðingur, Gunnlaugur Júlíusson sviðsstjóri og Ingi Valur Jóhannsson deildarstjóri sem jafnframt var skipaður formaður nefndarinnar. Óskar Páll Óskarsson lögfræðingur starfaði með nefndinni.

Nefndin var skipuð á grundvelli erindis frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga, dags. 13. janúar 2003. Nefndin hafði samráð við fjölmarga bæði með viðtölum og skriflegum hætti. Eftirtaldir aðilar mættu á fund nefndarinnar: Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, Bjarni Frímann Karlsson, sviðsstjóri þjónustusviðs lána hjá Íbúðalánasjóði, Herdís Einarsdóttir, viðskiptafræðingur hjá Íbúðalánasjóði, Guðbjörn Ólafsson, framkvæmdastjóri húsnæðisskrifstofu Hafnarfjarðarkaupstaðar, Ragnar S. Magnússon, yfirmaður húsnæðisdeildar Kópavogsbæjar, Guðmundur Malmquist, framkvæmdastjóri Sambands sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, og Halla Margrét Tryggvadóttir, fulltrúi Akureyrarkaupstaðar og samtaka húsnæðisnefnda sveitarfélaga.

Greinargerð um þróun viðbótarlána sem birt er í 2. kafla er byggð á samantekt Sigurðar Árnasonar, framkvæmdastjóra Varasjóðs húsnæðismála. Á vegum félagsmálaráðuneytisins var gerð úttekt á reglum sveitarfélaga/húsnæðisnefnda um veitingu viðbótarlána með bréfi í desember 2002 en í janúar 2000 var sambærileg athugun gerð. Fjallað er um könnunina í 5. kafla.

Nefndin tók ekki til athugunar hugsanleg áhrif tillagna félagsmálaráðherra um hækkun almennra húsnæðislána í 90%, enda var það viðfangsefni ekki í erindisbréfi nefndarinnar. Nefndin skilar hér sameiginlegum tillögum en fulltrúar Sambands íslenskra sveitarfélaga leggja auk þess fram sérstakt minnisblað sem birt er í viðauka 6.1.

## Sameiginlegar niðurstöður og tillögur

Viðbótarlánin hafa þjónað mörgum fjölskyldum og einstaklingum á þeim fimm árum sem liðin eru frá gildistöku laganna. Í árslok 2003 höfðu 10.000 lán verið veitt og höfðu sveitarfélögin greitt rúmlega 885 milljónir króna í Varasjóð húsnæðismála sem framlög vegna lánveitinga. Almennt má segja að framkvæmdin hafi gengið vel. Árið 2003 komu 15 mál til úrskurðar hjá kærunefnd húsnæðismála en aðeins eitt þeirra varðaði viðbótarlán. Tenging lána við einstaklinga frekar en ákveðnar íbúðir er augljóslega mikið framfaraspor.

Mikill og ör vöxtur hefur verið í þróun útlána og á það jafnt við fjölda og fjárhæðir. Milli ára 2001 og 2002 fjölgaði lánunum um 48,5%. Hlutfall þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð hefur hækkað og árið 2003 lætur nærri að 57% þeirra er taka viðbótarlán séu að fjármagna fyrstu íbúðarkaupin. Langflestir eru ungir því 56,2% eru yngri en 32 ára og aðeins 6,8% eru eldri en 52 ára.

Árið 2003 voru veitt 3.338 viðbótarlán sem var rúmlega 27% af öllum afgreiðslum Íbúðalánasjóðs til einstaklinga. Á tímabilinu 1999–2003 voru veitt alls 10.228 viðbótarlán sem var rúmlega 19,5% af öllum afgreiðslum Íbúðalánasjóðs á þessu tímabili.<sup>1</sup> Vægi viðbótarlána af heildarafgreiðslum er því að aukast.

Á fasteignamarkaði er mikil hreyfing og kemur það meðal annars fram í því að rúmlega 8% viðbótarlána hafa verið greidd upp. Sérstaklega er mikilvægt að gæta að þróun greiðsluferfiðleika. Á tímabilinu 1999–2003 varð mikil aukning í umsóknum til Íbúðalánasjóðs vegna greiðsluferfiðleika bæði vegna almennra lána og viðbótarlána. Aukningin var hlutfallslega sýnu meiri vegna viðbótarlána og var aukningin mest árið 2002. Samtals hafa 680 umsækjendur með viðbótarlán fengið frýstingu eða lengingu á lánstíma vegna greiðsluferfiðleika. Afborganir vegna tæplega 9% viðbótarlána sem veitt voru á árunum 1999–2002 voru í vanskilum í árslok 2003. Einnig hafa um 6,6% lántakenda fengið greiðsluferfiðleikaúrræði (sjá kafla 2.2.2).

Á fundum nefndarinnar komu fram ábendingar varðandi bæði tekjumörk og greiðslumat. Fram kom það álit að tekjumörkin fyrir viðbótarlán væru of há. Í nýlegri skýrslu Félagsþjónustunnar í Reykjavík „Þak yfir höfuðið“ kemur í ljós að nærri helmingur íbúa Reykjavíkurborgar hefur tekjur innan þessara tekjumarka.<sup>2</sup> Eftirspurnin hefur verið mjög mikil og benda sveitarfélögin á að viðbótarlánin ná til mun stærri hóps en félagslegu eignaríbúðalánin sem viðbótarlánin leystu af hólmi. Meira framboð er af viðbótarlánunum og eru reglur sveigjanlegri, svo sem um skilyrði sveitarfélaga fyrir veitingu lánanna.

Viðmælendur nefndarinnar bentu sérstaklega á þrjú atriði varðandi greiðslumatið. Í fyrsta lagi að viðmiðunartölur vegna framfærslu væru of lágar, í öðru lagi að brotalöm væri á framkvæmd þess í lánastofnunum og umsækjendur virðast geta hagrætt matinu sér til hagsbóta og í þriðja lagi að viðmiðun við þrjú næstliðin ár gerði það að verkum að fólk sem virtist vera með góðar tekjur miðað við síðustu þrjú mánuði, til dæmis ungt fólk sem hafði nýlokið námi og stefndi í að fá góðar tekjur, ætti kost á viðbótarlánunum. Það síðastnefnda kemur skýrt fram í úttekt Félagsþjónustunnar í Reykjavík en þar kemur í ljós að um þriðjungur viðbótarlánþega árið 2003 voru 20% eða meira yfir tekjumörkum ef tekjur síðustu þriggja mánaða voru umreiknaðar til árs.

Í úttekt félagsmálaráðuneytisins á reglum sveitarfélaganna við veitingu viðbótarlána kemur í ljós að þær eru mjög mismunandi að efni og gæðum. Hjá sumum sveitarfélögum eru reglurnar ekki í samræmi við lög og reglugerðir um húsnæðismál. Ráðuneytið hefur gert tvær úttektir á starfsreglum sveitarfélaganna á framkvæmd þessara mála hjá sveitarfélögum. Í kjölfar þeirrar fyrri var útbúin fyrirmynd að reglum til að auðvelda sveitarfélögum að setja

<sup>1</sup> Heimild: Íbúðalánasjóður.

<sup>2</sup> Þak yfir höfuðið – Skýrsla um stefnu í uppbyggingu leiguhúsnæðis í Reykjavík, mars 2003, bls. 31.

sér reglur. Augljóst er að efla þarf leiðbeiningastarf varðandi framkvæmdina en fram kom að samtök húsnæðisnefnda eru ekki lengur samráðsvettvangur í þessu efni. Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa hins vegar á síðustu tveimur árum lagt vinnu í að samræma reglur sínar og starfshætti.

Á fundum nefndarinnar hefur komið fram að um áramótin 2003–2004 hafi eign Varasjóðs viðbótarlána numið um milljarði króna og lítið hafi verið um útgreiðslur vegna tapaðra viðbótarlána. Vegna þessa telja fulltrúar sveitarfélaganna í nefndinni eðlilegt að hlutfallsgreiðsla sveitarfélaga í sjóðinn verði lækkuð frá því sem nú er, ekki síst í ljósi þess að um 8% viðbótarlána hafa verið greidd upp og mun því ekki reyna á ábyrgð sjóðsins vegna þeirra.

## Tillögur

Eins og áður hefur verið vikið að hefur nefndin miðað umfjöllun sína við núverandi fyrirkomulag viðbótarlána án tillits til áætlana um almenna hækkun láns hlutfalls (svokölluð 90% lán) og eru í vinnslu í félagsmálaráðuneytinu. Nefndin leggur fram tillögur sem fjalla annars vegar um núverandi framkvæmd og hins vegar um aðferðafræðina. Eftirfarandi atriði telur nefndin að taka þurfi til sérstakrar athugunar.

### **Greiðslumat**

Fram kemur í viðtölum við fulltrúa sveitarfélaganna sem annast framkvæmdina að verulegir gallar séu bæði á fyrirkomulagi og framkvæmd greiðslumatsins. Bent er á að viðmiðunartölur varðandi framfærslu séu of lágar og að lánastofnanir sem annast framkvæmdina beri enga ábyrgð á greiðslumatinu.

*Lagt er til að fyrirkomulag og framkvæmd greiðslumatsins vegna viðbótarlána verði endurskoðað.*

### **Ábyrgð sveitarfélaga**

Eins og áður var vikið að telja fulltrúar sveitarfélaganna nauðsynlegt að endurskoða hlutfall ábyrgðargjaldsins með hliðsjón af uppgreiðslum viðbótarlána. Einnig kemur til álita að mati nefndarinnar að kanna gildi þess að ábyrgðin verði sértæk og hvert sveitarfélag beri einungis ábyrgð á þeim lánum sem veitt eru á þeirra vegum. Slíkt væri til þess fallið að færa aukna ábyrgð yfir til sveitarfélaganna. Í þessu sambandi má benda á sambærilegt lánafyrirkomulag í Noregi undir heitinu „Startlán“. Einnig kemur til álita ábyrgðarskipting milli ríkis og sveitarfélaga með hliðsjón af því hve almennt viðbótarlánakerfið er orðið.

*Lagt er til að núverandi fyrirkomulag á ábyrgð viðbótarlána verði tekið endurskoðunar.*

### **Aukin samantekt upplýsinga**

Í starfi nefndarinnar kom í ljós skortur á nauðsynlegum upplýsingum varðandi mikilvæga þætti til grundvallar greiningu á markmiðum viðbótarlána. Verkaskipting í þessu efni milli Íbúðalánasjóðs, sveitarfélaga, félagsmálaráðuneytisins og Varasjóðs húsnæðismála er ekki augljós. Það hlýtur að vera eðlilegt að úr því verði bætt þar sem um svo mikilvægar upplýsingar að ræða fyrir alla gagnavinnslu, greiningu og stefnumótun í þessum málaflokki.

*Lagt er til að samantekt upplýsinga um markmið viðbótarlána og úrvinnsla þeirra verði efl.*

### **Tekjumörk**

Nokkur gagnrýni hefur komið fram varðandi það að tekjumörk séu of rúm. Í nefndinni var rætt um þá leið sem víða er notuð í Vestur-Evrópu að miða húsnæðisútgjöld einstaklinga við ákveðið hámarkshlutfall af ráðstöfunartekjum.

*Nefndin mælir með því að tekjumörk vegna veitingu viðbótarlána verði könnuð nánar.*

### **Leiðbeiningar og samræmdar reglur**

Í tveimur könnunum félagsmálaráðuneytisins á reglum sveitarfélaganna (5. kafli) kemur í ljós að nauðsynlegt er að samræma betur reglur sveitarfélaganna um viðbótarlánveitingar. Einnig má lesa úr þeim niðurstöðum að þörf er á auknum leiðbeiningum og fræðslu til handa starfsfólki sveitarfélaga sem fer með húsnæðismál.

*Nauðsynlegt er að efla leiðbeiningar og fræðslu til sveitarfélaga um framkvæmd reglna um viðbótarlán.*

### **Valdsvið sveitarfélaga**

Nefndinni barst erindi frá framkvæmdastjóra Sambands íslenskra sveitarfélaga þar sem óskað var eftir því að nefndin fjallaði um og eyddi þeirri réttaróvissu sem var um rétt einstakra sveitarfélaga til að veita viðbótarlán til kaupa í öðru sveitarfélagi.

Nefndin tók bréf Sambandsins til umfjöllunar og leggja nefndarmenn til að reglan verði eftirfarandi:

Nefndarmenn eru sammála um að meginreglan verði sú að viðbótarlán skulu veitt af því sveitarfélagi þar sem eignin er staðsett.

Í undantekningartilvikum megi þó víkja frá þeirri reglu vegna sérþarfa umsækjanda. Sem dæmi um slíkar sérþarfir má nefna þarfir umsækjanda vegna fötlunar eða hagsmuna barna hans. Skilyrði fyrir þessari undanþágu er að fyrir liggja skriflegt samþykki bæjarstjóra/sveitarstjóra eða formanns húsnæðisnefndar þess sveitarfélags þar sem eignin er staðsett.

Um mál þetta er fjallað nánar í 4. kafla.

*Nefndin leggur til að viðbótarlán skulu veitt af því sveitarfélagi þar sem eignin er staðsett.*

### **Greiðsluvandi og útlánatap**

Áhyggjuefni er sú mikla aukning á síðustu árum sem hefur orðið á umsóknum um greiðsluferfiðleikaúrræði vegna viðbótarlána. Auk þess hefur útlánatap vegna viðbótarlána aukist. Nauðsynlegt er að fylgjast með þróun þessara mála. Með því að efla og bæta greiðslumatið má líklega fækka þessum greiðsluvandatilvikum. Þannig getur efling greiðslumatsins verið fyrirbyggjandi aðgerð og fækkað þannig greiðsluvandatilvikum og jafnvel komið í veg fyrir útlánatap Varasjóðs húsnæðismála.

## 1. Viðbótarlán<sup>3</sup>

Viðbótarlán eru veitt samkvæmt lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, og voru fyrst veitt í ársbyrjun 1999. Markmið viðbótarlána samkvæmt frumvarpinu var að koma í stað lána vegna félagslegra eignaríbúða og skyldu þau veitt þeim sem búa við erfiðar aðstæður. Markmiðið var jafnframt að breyta áhrifum og ábyrgð sveitarfélaga og húsnæðisnefnda sveitarfélaga hvað félagslegt húsnæði og lánveitingar varðar. Umsýsla, ákvörðunarvald og ábyrgð vegna félagslegra lána var færð frá ríkinu til sveitarfélaganna.

Viðbótarlánin eru á ábyrgð sveitarfélaga og ákvörðunarvald um lánveitingu er einnig þeirra. Gert er ráð fyrir að sveitarfélög setji sér reglur um lánveitingar en sveitarfélög hafa heimildir til að víkja frá viðmiðunarmörkum varðandi tekjur og eignir í vissum tilvikum. Áður voru endanlegar ákvarðanir um lánveitingar teknar af Húsnæðisstofnun ríkisins og heimildir til undanþágu frá viðmiðunum mjög takmarkaðar. Endanlegar ákvarðanir um heildarlánveitingar voru markaðar í fjárlögum og engin dæmi voru um viðbótarheimildir.

Sveitarfélög mæta ábyrgð á viðbótarlánnum með því að greiða sérstakt ábyrgðargjald í Varasjóð húsnæðismála sem er í eigu og ábyrgð sveitarfélaganna. Ábyrgðargjaldið var í upphafi 5% af viðbótarláninu en var lækkað í 4% í október 2003. Í árslok 2003 höfðu sveitarfélögin greitt rúmlega 885 milljónir króna í Varasjóðinn. Auk þess hafa vaxtatekjur bæst við höfuðstólinn. Sveitarfélögin bera þannig sameiginlega ábyrgð á veittum viðbótarlánnum með ábyrgðargjaldinu.

Í Noregi er svipað lánaþyrirkomulag við lýði sem í dag kallast „Startlán“. Þar er ábyrgð sveitarfélaga sértæk, þ.e. ábyrgðarskuldbindingar sveitarfélaga tengjast beint þeim lánnum sem hvert sveitarfélag veitir. Síðan skiptist tapsáhættan þannig að sveitarfélagið ber 25% og ríkið 75% en sveitarfélagið ber fyrstu áhættu (no. topprisikoen).

### Lánshlutfall og vextir

Viðbótarlánin koma til viðbótar húsbrefalánnum og geta numið allt að 25% af markaðsverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs má þó aldrei fara yfir 90% af markaðsverði að teknu tilliti til áhvílandi veðskuldbindinga. Vextir viðbótarlána eru 5,3% fyrir árið 2004.

Allir sem rétt eiga á húsbrefaláni til kaupa á eigin íbúð eiga kost á viðbótarláni að uppfylltum skilyrðum um greiðslugetu og tekju- og eignamörk. Enn fremur er sveitarstjórn heimilt að setja reglur um veitingu viðbótarláns sem taka meðal annars mið af húsnæðisaðstæðum, gerð húsnæðis og ástandi þess, fjölskyldustærð, heilsufari og vinnugetu, sbr. könnun á reglum sveitarfélaga um veitingu viðbótarlána í 5. kafla.

Við umsókn um viðbótarlán þarf að liggja fyrir samþykki húsnæðisnefndar fyrir lánveitingu. Eftir að umsækjandi hefur fengið greiðslugetu sína metna hjá banka eða sparisjóði leitar hann samþykkis húsnæðisnefndar fyrir viðbótarláni. Að því loknu gerir hann kauptilboð miðað við samþykktu lánsfjárhæð og sendir að lokum umsókn til Íbúðalánasjóðs sem útbýr fasteignaveðbréf og viðbótarlán.

---

<sup>3</sup> Efni þessa kafla er byggt á upplýsingum af heimasíðu Íbúðalánasjóðs, [www.ils.is](http://www.ils.is).

Viðbótarlán eru veitt til 40 ára, eru verðtryggð og afborgunarlaus fyrsta árið, en þá eru aðeins greiddir vextir og verðbætur. Viðbótarlánin eru undanþegin stimpilgjaldi og bera 0,5% lántökugjald.

### **Tekjumörk**

Tekjumörk miðast við meðaltekjur síðustu þriggja ára samkvæmt skattframtali, þ.e. heildartekjur umsækjenda, maka hans og barna sem eru 20 ára og eldri og búa á heimilinu. Meðaltekjur mega nema allt að 2.320.000 kr. fyrir hvern fullorðinn einstakling á heimilinu og 389.000 kr. fyrir hvert barn innan tvítugs. Viðmiðunartekjur hjóna og fólks í sambúð eru 3.249.000 kr. Tekjumörk eru endurskoðuð árlega.

### **Eignamörk**

Eignamörk miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta skattframtali. Eignamörk við veitingu viðbótarlána eru 2.505.000 kr. vegna ársins 2004. Eignamörk eru endurskoðuð árlega.

### **Undanþágur**

Húsnæðisnefnd viðkomandi sveitarfélags er heimilt að veita umsækjanda undanþágu frá tekju- og eignamörkum á grundvelli mats á högum hans. Mikil skuldsetning, atvinnuleysi, veikindi eða ófullnægjandi húsnæði réttlæta undanþágu.

### **Könnun Gallups**

Í könnun Gallups sem gerð var á sviði húsnæðismála í ágúst og september 2003 fyrir Íbúðalánasjóð og félagsmálaráðuneyti kom meðal annars fram að um 14% þeirra sem keyptu eða byggðu húsnæði sitt á síðustu tíu árum tóku viðbótarlán hjá Íbúðalánasjóði. Af þeim hópi var helmingur þeirra sem tók viðbótarlán á aldrinum 20–24 ára og um 22% þeirra voru á aldrinum 25–34 ára. Stærsti hluti þeirra keypti á höfuðborgarsvæðinu og var með eitt eða tvö börn á framfæri sínu. Einnig var algengast að viðbótarlán væru notuð til kaupa á íbúðum sem eru minni en 80 fm. Nánari fróðleik um greiningu niðurstaðna könnunarinnar er að finna í viðauka 7.2.



## 2. Útlán viðbótarlána og þróun

Kaflí 2 er byggður á skýrslu Sigurðar Árnasonar, framkvæmdastjóra Varasjóðs húsnæðismála, sem unnin var úr gögnum frá Íbúðalánasjóði.

### 2.1. Fjöldi og þróun viðbótarlána

#### 2.1.1. Fjöldi viðbótarlána og framlög sveitarfélaga

Tafla 1 sýnir þróun útlána viðbótarlána frá árinu 1999 sem er fyrsta árið sem viðbótarlán voru veitt. Niðurstöður fyrir hvert ár um fjölda lána, heildarfjárhæð lána og meðalupphæð láns eru birtar á verðlagi 2003, uppreiknaðar eftir vísitölu neysluverðs. Einnig eru birtar hlutfallslegar tölur fyrir hvert ár í töflu 2. Á þennan hátt er unnt að bera saman raunverulega þróun þessara mála á tímabilinu. Mikil aukning hefur orðið á fjölda lána á tímabilinu. Útlánafjöldi nær þrefaldaðist milli árana 1999 og 2003, heildarfjárhæð útlána rúmlega þrefaldaðist á sama tímabili og framlag í Varasjóð húsnæðismála tæplega þrefaldaðist. Meðaltalslánið hefur hækkaði aftur á móti tiltölulega lítið eða um 7% á tímabilinu. Á fimm árum hafa verið veitt samtals 10.228 lán í viðbótarlánakerfinu og sveitarfélögin hafa því greitt nærri 885 milljónir króna í Varasjóð húsnæðismála til tryggingar lánunum.

**Tafla 1. Fjöldi og upphæð viðbótarlána eftir árum á verðlagi ársins 2003.**

Ár	Fjöldi lána	Upphæð útgefna lána	Meðaltal á íbúð	Framlag í varasjóð
1999	1177	2.086.215.852	1.772.486	104.310.792
2000	1371	2.441.747.595	1.780.998	122.087.379
2001	1747	3.134.770.941	1.794.374	156.738.547
2002	2595	4.942.900.547	1.904.779	247.145.027
2003	3338	6.357.678.421	1.904.637	302.313.329
Samtals	10.228	18.963.313.357	1.854.059	932.595.075

**Tafla 2. Hlutfallslegar breytingar á árunum 1999–2003 (miðað er við að vísitala sé 100 árið 1999).**

Dagsetning	Fjöldi lána	Upphæð útgefna lána	Meðaltal á íbúð	framlag í Varasjóð
1. jan - 31. des 1999	100	100	100	100
1. jan - 31. des 2000	116	117	100	117
1. jan - 31. des 2001	148	150	101	150
1. jan - 31. des 2002	220	237	107	237
1. jan – 31. des 2003	284	305	107	290

### 2.1.2. Þróun meðallána eftir landshlutum á tímabilinu 1999–2003

Hér verður fjallað um hvernig viðbótarlán hafa þróast á þeim fimm árum sem liðin eru síðan þau voru tekin upp. Bæði eru birtar upplýsingar um fjárhæðir sem eru umreiknaðar til verðlags ársins 2003 og einnig er settur fram hlutfallslegur samanburður á þann hátt að árið 1999 er sett sem 100 og þróun viðbótarlána á þeim árum sem á eftir koma metin í hlutfalli við það.

Þegar skoðað er nánar hver þróun meðallána hefur orðið eftir landshlutum kemur í ljós að hún hefur verið nokkuð mismunandi. Í töflu 3 kemur fram breyting meðallána uppreiknað á verðlag ársins 2003 með vísitölu neysluverðs. Veitt lán eru að jafnaði hæst á höfuðborgarsvæðinu en lægst á Norðurlandi vestra. Lánsfjárhæð lækkar verulega á Vestfjörðum á tímabilinu.

Tafla 3. Meðaltal lána eftir landshlutum og árum.

Upphæðir í þús.kr.	1999 meðaltal á íbúð	2000 meðaltal á íbúð	2001 meðaltal á íbúð	2002 meðaltal á íbúð	2003 meðaltal á íbúð
Höfuðborgarsvæði**	1.844	1.916	1.971	2.044	2.025
Suðurnes***	1.749	1.494	1.521	1.674	1.788
Vesturland	1.476	1.467	1.603	1.688	1.739
Vestfirðir	1.569	1.255	1.348	1.170	1.337
Norðurland vestra	1.213	1.371	1.272	1.294	1.314
Norðurland eystra	1.666	1.698	1.514	1.633	1.658
Austurland	1.627	1.414	1.363	1.415	1.484
Suðurland	1.795	1.680	1.572	1.729	1.614
Allt landið	1.773	1.781	1.795	1.904	1.904

\*\* Kjósarhreppur, Mosfellsbær, Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Bessastaðahreppur og Hafnarfjörður.

\*\*\* Grindavík, Vatnsleysustrandarhreppur, Sandgerðisbær, Garður og Reykjanesbær.

Í töflu 4 koma sömu upplýsingar fram í hlutfallslegum samanburði. Á öllu landinu hefur meðallán hækkað um 7% á tímabilinu. Á þessu fimm ára tímabili hefur meðallán hækkað mest á Vesturlandi eða um 18% en á Vestfjörðum er meðalfjárhæð viðbótarlána 85% árið 2003 af því sem hún var árið 1999. Einnig lækkaði meðalfjárhæð viðbótarlána á Norðurlandi eystra, Austurlandi og Suðurlandi. Meðalfjárhæð viðbótarlána hefur hækkað um 7% að raungildi á umræddu tímabili.

**Tafla 4. Hlutfallslegar breytingar eftir landshlutum og árum.**

Upphæðir í þús.kr.	1999 meðaltal á íbúð	2000 meðaltal á íbúð	2001 meðaltal á íbúð	2002 meðaltal á íbúð	2003 meðaltal á íbúð
Höfuðborgarsvæði**	100	104	107	111	110
Suðurnes***	100	85	87	96	102
Vesturland	100	99	109	114	118
Vestfirðir	100	80	86	75	85
Norðurland vestra	100	113	105	107	108
Norðurland eystra	100	102	91	98	99
Austurland	100	87	84	87	91
Suðurland	100	94	88	96	90
Allt landið	100	100	101	107	107

\*\* Kjósarhreppur, Mosfellsbær, Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Bessastaðahreppur og Hafnarfjörður.

\*\*\* Grindavík, Vatnsleysustrandarhreppur, Sandgerðisbær, Garður og Reykjanesbær.

Af töflu 5 má sjá hvernig fjárhæðir lána árið 2003 skiptast eftir fjárhæðum.

**Tafla 5. Fjárhæðir lána á árinu 2003.**

	Fjöldi	Hlutfall
<b>Lægra en 500.000 kr.</b>	116	3,48%
<b>500.000–999.999 kr.</b>	183	5,48%
<b>1.000.000–1.499.999 kr.</b>	414	12,40%
<b>1.500.000–1.999.999 kr.</b>	1090	32,65%
<b>2.000.000–2.499.999 kr.</b>	855	25,61%
<b>2.500.000–2.999.999 kr.</b>	508	15,22%
<b>3.000.000–3.499.999 kr.</b>	140	4,19%
<b>3.500.000–3.999.999 kr.</b>	31	0,93%
<b>4.000.000 kr. og hærra</b>	1	0,03%
	3338	100%

### 2.1.3. Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar

Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar einstaklings er skilgreint þannig að gerðar eru þær kröfur að umsækjandi hafi ekki átt íbúð síðustu þrjú ár. Af töflu 6 má sjá að hlutdeild þeirra sem eru að kaupa í fyrsta skipti hefur aukist nokkuð. Árin 2002–2003 er þessi hópur um helmingur þeirra er fá viðbótarlán.

**Tafla 6. Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar.**

Ár	Heildarfjöldi viðbótarlána	Fjöldi viðbótarlána vegna kaupa á fyrstu íbúð	
1999	1.177	525	45%
2000	1.371	434	32%
2001	1.747	765	44%
2002	2.595	1.294	50%
2003	3.338	1.610	48%

#### 2.1.4. Viðbótarlánveitingar eftir aldri umsækjenda

Ungt fólk er fjölmennasti hópur þeirra sem tekur viðbótarlán. Þannig eru rúmlega 40% 27 ára að aldri eða yngri og rúmlega 22% á aldrinum 28–32 ára. Samtals eru þessir aldurshópar rúmlega 60% þeirra sem tóku viðbótarlán árið 2003. Síðan lækkar hlutfall einstakra aldurshópa þar fyrir ofan jafnt og þétt.

**Tafla 7. Veitt viðbótarlán 2003 eftir aldri lántakenda.**

Aldur lántakenda	Fjöldi lántakenda eftir aldri	Hlutfall lánt. eftir aldri
78–82	2	0,1%
73–77	9	0,3%
68–72	12	0,4%
63–67	27	0,8%
58–62	51	1,5%
53–57	91	2,7%
48–52	113	3,4%
43–47	178	5,3%
38–42	277	8,3%
33–37	415	12,4%
28–32	748	22,4%
23–27	1.062	31,8%
18–22	353	10,6%
<b>Alls útgefin lán 2003</b>	<b>3.338</b>	<b>100,0%</b>

#### 2.1.5. Viðbótarlánveitingar eftir tekjum lántakenda

Íbúðalánasjóður hefur ekki tekið saman upplýsingar um tekjur lántakenda. Nefndin telur mikilvægt að greina viðbótarlánin eftir tekjum og leitaði því til Félagsþjónustunnar í Reykjavík um upplýsingar um tekjur þeirra sem fengu viðbótarlán í Reykjavík. Greining þessa efnis sem byggð er á gögnum Félagsþjónustunnar er birt í 3. kafla.

### 2.1.6. Uppgreiðslur viðbótarlána

Í upplýsingum frá Íbúðalánasjóði kemur fram að í árslok 2003 höfðu verið veitt 10.228 viðbótarlán. Í árslok voru hins vegar 9.407 lán virk, þ.e. eru enn í gangi. Þetta þýðir að 821 lán eða um 8% allra lána hafa verið greidd upp. Vegna þess hve tiltölulega stutt er síðan fyrstu viðbótarlánin voru veitt getur þessi tala aðeins veitt vísbandingu um þá þróun sem líkleg er að verði. Jafnframt verður að hafa í huga að þættir eins og þróun kaupmáttar og velta á fasteignamarkaði hljóta að hafa þó nokkur áhrif á hversu mikið verður um uppgreiðslur í framtíðinni.

## 2.2. Vanskil og greiðsluerfiðleikar

### 2.2.1. Umfang vanskila viðbótarlána eftir árum

Vanskil viðbótarlána í töflunum hér að neðan eru miðuð við 90 daga vanskil en eftir þann tíma hefur Íbúðalánasjóður feril til innheimtu með því að senda út greiðsluáskorun. Heildarvanskil viðbótarlána (í krónum talið), þ.e. gjaldfallnar afborganir, vextir, verðbætur og kostnaður, hinn 31. desember 2003 voru 0,11%. Séu tölurnar hins vegar skoðaðar eftir lántökuári kemur í ljós að minnst vanskil eru af nýjustu lánunum (0,03% og 0,11%), en mun meiri af þeim sem eldri eru (0,16%–0,22%). Þar sem viðbótarlánunum hefur fjölgað og þau hækkað að meðaltali vega nýjustu lánin, þ.e. þau sem voru veitt 2002 og 2003, mikið í meðaltalinu eins og sjá má í töflu 8.

**Tafla 8. Virk viðbótarlán miðað við greiðsluskrá 31. desember 2003 og vanskil frá sama tíma.**

Dagsetning	Fjöldi viðbótarlána	Heildareftirstöðvar viðbótarlána	Eftirstöðvar lána í vanskilum	Vanskil viðbótarlána	Hlutfall vanskila
1. jan.–31. des. 1999	863	1.485.247.665	144.958.554	2.390.750	0,16%
1. jan.–31. des. 2000	1.146	2.034.006.990	166.681.498	3.228.012	0,16%
1. jan.–31. des. 2001	1.572	2.855.172.166	338.884.146	6.395.527	0,22%
1. jan.–31. des. 2002	2.503	4.797.318.832	399.207.784	5.473.186	0,11%
1. jan.–31. des. 2003	3.323	6.430.022.363	156.730.215	1.700.522	0,03%
<b>Samtals</b>	<b>9.407</b>	<b>17.601.768.016</b>	<b>1.206.462.197</b>	<b>19.187.997</b>	<b>0,11%</b>

Í töflu 9 kemur fram að afborganir voru alls 620 vegna viðbótarlána í vanskilum þann 31. desember 2003 eða 6,59% af öllum virkum lánunum. Ef aðeins er litið til þeirra lána sem gefin voru út á tímabilinu 1999–2002 kemur í ljós að tæp 9% þeirra voru í vanskilum á þessum tíma. Mismunurinn skýrist af því að þau lán sem veitt voru árið 2003 eru frekar í skilum en þau sem eldri eru og að þau eru rúmlega þriðjungur af öllum virkum viðbótarlánunum. Þá er rétt að horfa til þess í þessu samhengi að viðbótarlán eru afborgunarlaus fyrsta árið, en lántakendur greiða aðeins vextir og verðbætur.

**Tafla 9. Fjöldi lána í vanskilum af virkum lánnum.**

Dagsetning	Fjöldi viðbótalána	Fjöldi lána í vanskilum	Hlutfall lána í vanskilum
1. jan.–31. des. 1999	863	80	9,27%
1. jan.–31. des. 2000	1.146	91	7,94%
1. jan.–31. des. 2001	1.572	178	11,32%
1. jan.–31. des. 2002	2.503	194	7,75%
1. jan.–30. sept. 2003	3.323	77	2,32%
<b>Samtals</b>	<b>9.407</b>	<b>620</b>	<b>6,59%</b>

Samtals 1999–2002                      6.084                      543                      8,93%

### 2.2.2. Greiðsluferfiðleikaaðstoð eftir árum og svæðum

Fyrir fólk sem komið er í vanskil eða sér fram á að lenda í vanskilum hefur Íbúðalánasjóður ákveðin úrræði til að aðstoða fólk út úr tímabundnum erfiðleikum. Í flestum tilfellum er aðstoð eða fyrirgreiðsla Íbúðalánasjóðs fólgin í því að

- almenn lán eru lengd,
- afborganir lána eru frystar, eða
- vanskil við Íbúðalánasjóð eru sett á skuldabréf.

Þessum aðgerðum er ekki beitt vegna viðbótarlána nema hvað varðar síðasta atriðið en hafa vissulega áhrif á veðstöðu þeirra þar sem íbúðarlán sem eru fryst hækka meðan á frystingartímabilinu stendur. Þegar viðbótarlán hvíla á eignum þar sem Íbúðalánasjóður leggur til að greiðsluferfiðleikaúrræði sé beitt þarf að bera slíkt upp við Varasjóð húsnæðismála til samþykktar.

Í töflu 10 sést þróun milli ára, annars vegar heildarafgreiðslna og hins vegar þeirra tilvika þar sem á hvíla viðbótarlán. Í töflu 11 er síðan sundurgreining á greiðsluferfiðleikaúrræðum milli ára og gömlu kjördæmanna. Fjöldi afgreiðslna greiðsluferfiðleikaúrræða hefur árin 1999–2003 meira en sexfaldast. Mun meiri aukning er á greiðsluferfiðleikaúrræðum þar sem áhvílandi eru viðbótarlán og er það í takt við þróunina í vanskilum sem rakin var hér að framan. Þannig hefur orðið hlutfallslega mun meiri aukning á greiðsluferfiðleikaúrræðum þar sem á hvíla viðbótarlán en þar sem þau eru ekki. Varðandi dreifingu á milli landsvæða er ekki unnt að sjá að neitt af gömlu kjördæmunum skeri sig sérstaklega úr.

**Tafla 10. Fjöldi afgreiðslna greiðsluerfiðleikaurræða hjá Íbúðalánasjóði 1999–2003.**

Ár	Fjöldi afgreiðslna	Þar af með viðbótarlánum
1999	149	
2000	233	21
2001	456	69
2002	936	246
2003	1.003	344
Samtals	2.777	680

Alls hafa verið veitt 10.228 viðbótarlán. Um 680 lántaka hafa fengið greiðsluerfiðleikaurræði, eða um 6,6% þeirra.

**Tafla 11. Fjöldi greiðsluerfiðleikaurræða eftir „gömlu“ kjördæmaskipaninni.**

	Rvík	Rnes	Vland	Vfirðir	Nl.ve.	Nl.ey.	Austurl.	Suðurl.
2000	11	4	1	0	0	3	0	2
2001	40	18	1	1	0	3	1	5
2002	109	82	5	4	3	25	4	14
2003	176	85	16	2	3	28	7	27

### 2.2.3. Almennt um vanskil og greiðsluerfiðleika

Gera má ráð fyrir að umtalsvert hærra hlutfall viðbótarlána en annarra lána Íbúðalánasjóðs tapist, meðal annars vegna þess að sá meginmunur er almennt á viðbótarlánnum og öðrum lánnum Íbúðalánasjóðs að þau koma á eftir húsbrefalánnum og öðrum sambærilegum eldri lánnum. Veðstaða viðbótarlána í íbúð við kaup er á bilinu 65–90%. Að auki eru þau veitt einstaklingum og fjölskyldum undir ákveðnum eigna- og tekjumörkum. Þrátt fyrir þetta á í hverju tilfalli aðeins að tapast hluti viðbótarláns, tapist eitthvað á annað borð. Þættir sem hafa áhrif á áhættu af viðbótarlánnum eru meðal annars:

- þróun fasteignaverðs,
- verðbólga,
- ráðstöfunartekjur heimilanna í landinu,
- hlutfall atvinnuleysis, og
- hversu mikill hluti lánanna verður greiddur upp árlega vegna þess að lánþegar skipta um húsnæði og eiga ekki lengur rétt á viðbótarlánnum vegna betri tekju- og eignastöðu.

Ef misvægi verður í þróun fasteignaverðs og verðbólgu á þann hátt að fasteignaverð hækki minna en verðbólga, þýðir það að veð viðbótarlánanna stendur ekki jafnvel sem trygging fyrir þeim lánnum sem á þeim hvíla. Leiðir þetta jafnframt til þess að líklegra verður að stærri hluti láns tapist, ef um tap á viðbótarláni verður á annað borð að ræða.

Breytingar á ráðstöfunartekjum heimilanna í landinu ætti að hafa áhrif á vanskil lána, þó alls ekki sé beint samband milli ráðstöfunartekna fólks og skilvísi. Eins og fram kemur áður eru nú þegar tæplega 9% á eftir með greiðslur á sínum viðbótarlánnum og hærra hlutfall ef aðeins er litið til lána sem gefin voru út 1999–2002. Einnig hafa um 6,6% lántakenda fengið

greiðsluferfiðleikaúrræði. Dragi úr ráðstöfunartekjum frá því sem nú er eða gert var ráð fyrir þegar viðbótarlán var tekið má búast við því að vanskil aukist. Sama gildir ef atvinnuleysi eykst eða vinnumagn minnkar.

Þá verður athyglisvert að fylgjast með því á næstu árum hversu mikið af viðbótarlánnum verða greidd upp á hverjum tíma. Fram til þess hafa rúmlega 8% útgefinna lána verið greidd upp. Í mörgum tilfellum gerist það með þeim hætti að aðilar sem hafa tekið viðbótarlán kaupa sér aðra eign en aðstæður þeirra hafa breyst á þann veg að viðkomandi annaðhvort þurfa ekki viðbótarlán til að fjármagna kaupin eða eiga ekki lengur rétt á þeim. Fjöldi uppgreiðslna mun því líklega ráðast af efnahagsástandi og af því hversu mikil hreyfing er á fasteignamarkaði. Þessi þáttur gæti haft mikil áhrif á það hversu hátt hlutfall þarf að greiða í Varasjóð viðbótarlána vegna uppsöfnunaráhrifa, þar sem framlag vegna láns er óafturkræft, þrátt fyrir að lán hafi verið greitt upp.

#### **2.2.4. Töpuð viðbótarlán**

Töpuð útlán vegna viðbótarlána hafa verið óveruleg. Frá því að Varasjóður húsnæðismála tók til starfa er um að ræða tíu tilfelli þar sem Íbúðalánasjóður hefur krafist sjóðinn um bætur vegna útlánatapa og sölukostnaðar, samtals að fjárhæð 12,8 milljónir króna. Nokkrar tilkynningar um uppboð hafa borist sjóðnum frá Íbúðalánasjóði sem ekki eru frágengnar og má búast við einhverjum áföllum vegna þeirra.

Út frá þeim útlánatöpum sem sjóðurinn hefur orðið fyrir fram til þessa er mjög erfitt að spá fyrir um þau útlánatöp sem verða í framtíðinni, meðal annars vegna þeirra þátta sem raktir eru í kafla 2.2.3. Þá verður einnig að líta til þess að viðbótarlán eru mjög ungur lánaflokkur og hafa verið ört vaxandi. Fram kom hér að framan að vanskil eru minnst af yngstu lánunum og aukast síðan heldur. Eins og rakið er í kafla 2.2.2 hefur Íbúðalánasjóður úrræði hvað varðar fólk sem er í greiðsluferfiðleikum eða sér fram á þá. Jafnframt kemur fram í töflu 10 að mikil aukning hefur orðið á því að fólk nýti sér þessi úrræði. Í mörgum tilfellum virka þessi úrræði vel, en gera verður ráð fyrir að í einhverjum tilfellum nægi þessi aðstoð ekki og muni því í einhverjum tilfellum einungis fresta uppboðum og hugsanlegum töpum á viðbótarlánnum. Þannig gætu til dæmis aðilar sem hefðu fengið lán árið 2000 nýtt sér greiðsluferfiðleikaúrræði Íbúðalánasjóðs árið 2001, til dæmis með greiðslufrystingu á almennum lánnum til 2004, og haldið þannig sjó fram að þeim tíma.



### 3. Tekjur og viðmiðunarmörk

Í nefndarstarfinu var reynt að nálgast upplýsingar um tekjur umsækjenda viðbótarlána og tekjudreifingu þeirra. Sú leit reyndist örðug. Gögn eru ekki tiltæk hjá Íbúðalánasjóði, hvorki gögn um árstekjur né mánaðartekjur síðustu mánuði fyrir umsókn. Það tókst hins vegar að afla gagna þessa efnis hjá Félagsþjónustunni í Reykjavík sem birt eru í viðauka 7.1.

Svo sem lesa má út úr upplýsingum frá Félagsþjónustunni í Reykjavík er allnokkur hluti þeirra sem fær viðbótarlán yfir þeim viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið um tekjur. Á því kunna að vera ýmsar skýringar, svo sem mikil skuldsetning eða miklir félagslegir erfiðleikar, en þeir þættir skýra þó ekki nema hluta þess lánþegahóps sem er talsvert umfram tekjur. Þegar skoðaðar eru meðalárstekjur síðustu þriggja ára eru að jafnaði ríflega 6% yfir tekjumörkum í Reykjavík og örfáir talsvert yfir tekjumörkum. Hins vegar breytist myndin allmikið þegar litið er til tekna síðustu þriggja mánaða og þær umreiknaðar til árs. Miðað við þær ráðstöfunartekjur sem þá eru gefnar upp er ljóst að ríflega þriðjungur viðbótarlánaþega árið 2003 voru 20% eða meira yfir viðmiðunartekjum.

Þetta vekur upp ýmsar spurningar. Sú fyrsta er um viðmiðunarmörkin sjálf, þ.e. hvort þau séu raunhæf. Á það hefur verið bent hversu margir rúmast innan viðmiðunartekna. Það hlýtur út frá því að teljast eðlilegt að viðmiðunartekjur fyrir félagsleg lán af þessu tagi verði lækkaðar fremur en hitt. Önnur spurning er hvort verið sé í auknum mæli að þjóna fólki sem nýkomið er út á vinnumarkað og hefur góðar tekjur síðustu mánuði en litlar síðustu þrjú árin, til dæmis fólki sem nýkomið er úr námi og hefur mikla framtíðartekjumöguleika. Upplýsingar starfsmanna húsnæðisnefnda, félagsmálanefnda og aðila á húsnæðismarkaði benda til að svo sé í einhverjum mæli. Þannig hafa viðbótarlánin í æ ríkari mæli farið að líkjast svokölluðum bústartslánum sem þekkjast í öðrum löndum og hafa þannig fjarlægst þann upprunalega tilgang sinn að veita fyrst og fremst því fólki sem býr við erfiðar aðstæður lán.

Þetta þarf að hafa í huga við framtíðarskipan húsnæðismála og þær breytingar sem kunna að verða gerðar á húsnæðislánum í nánustu framtíð. Á það skal bent að fjallað hefur verið um það í mörgum sveitarfélögum að þrengja úthlutun þannig að miða við reiknaðar árstekjur út frá launum síðustu þriggja mánaða og hefur sú aðferð verið viðhöfð í einhverjum tilvikum. Í vinnu hópsins hefur komið fram að töluverður fjöldi sveitarfélaga skoðar tekjur síðustu þriggja mánaða fyrir umsókn sérstaklega við afgreiðslu lánsúmsókna.

Nauðsynlegt er að samantekt um tekjur umsækjenda liggi fyrir þannig að unnt sé að skoða hvaða hópar það eru í þjóðfélaginu sem njóta viðbótarlána.

## 4. Valdsvið sveitarfélaga

Nefndinni barst erindi frá framkvæmdastjóra Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags. 1. apríl 2003, þar sem óskað var eftir því að nefnd um framkvæmd viðbótarlána fjallaði um og eyddi þeirri réttaróvissu sem var um rétt einstakra sveitarfélaga til að veita viðbótarlán til kaupa í öðru sveitarfélagi.

Nefndin tók erindi Sambandsins til umfjöllunar og á fundi nefndarinnar hinn 3. júní 2003 var svohljóðandi tillaga samþykkt:

Nefndarmenn eru sammála um að meginreglan verði sú að viðbótarlán skulu veitt af því sveitarfélagi þar sem eignin er staðsett í.

Í undantekningartilvikum megi þó víkja frá þeirri reglu vegna sérþarfa umsækjanda. Sem dæmi um slíkar sérþarfir má nefna þarfir umsækjanda vegna fötlunar eða hagsmuna barna hans. Skilyrði fyrir þessari undanþágu er að fyrir liggi skriflegt samþykki bæjarstjóra/sveitarstjóra eða formanns húsnæðisnefndar þess sveitarfélags þar sem eignin er staðsett í.

Félagsmálaráðuneytinu barst enn fremur erindi frá lögmanni Vatnsleysustrandarhrepps, dags. 5. júní 2003. Í erindinu gerði Vatnsleysustrandarhreppur athugasemdir við það að einstök sveitarfélög eða húsnæðisnefndir þeirra teldu sér heimilt og hafi framkvæmt það, að beina því til Íbúðalánasjóðs að veita einstaklingum viðbótarlán til kaupa á fasteignum utan viðkomandi sveitarfélags. Ráðuneytið svaraði því erindi með bréfi, dags. 25. ágúst 2003, þar sem fyrrnefnd tillaga nefndarinnar var kynnt og þess getið að ráðuneytið teldi hana geta leyst umræddan ágreining milli sveitarfélaga til framtíðar.

## 5. Könnun á reglum sveitarfélaga/húsnæðisnefnda um veitingu viðbótarlána

Hinn 19. janúar árið 2000 sendi samráðsnefnd um húsnæðismál, sem þá var starfandi, fyrirspurn til allra húsnæðisnefnda á landinu þar sem óskað var eftir upplýsingum um hvort viðkomandi sveitarfélag/húsnæðisnefnd hefði sett sér starfsreglur varðandi meðferð umsókna um viðbótarlán. Jafnframt var óskað eftir að fá eintak af reglunum væru þær fyrir hendi. Á grundvelli þessarar könnunar gerði félagsmálaráðuneytið fyrirmynd að reglum fyrir húsnæðisnefndir um staðfestingu á rétti til viðbótarlána. Fyrirmyndin var send til allra sveitarfélaga með bréfi, dags. 23. nóvember 2000.

Með VII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og II. kafla reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998, er sveitarfélögum veitt talsvert svigrúm til ákvarðanatöku um veitingu viðbótarlána, til dæmis varðandi skilyrði til veitingar viðbótarláns og undanþágur frá tekju- og eignamörkum.

Frá gildistöku laga um húsnæðismál hefur útgáfa viðbótarlána verið mikið í umræðunni og með hverju ári hefur fylgt mikil aukning á útgáfu viðbótarlána. Auk þess hefur mikið verið rætt um mismunandi reglur og skilyrði fyrir viðbótarlánunum milli sveitarfélaganna. Mikilvægt er fyrir ráðuneytið að fylgjast með framkvæmd laga og reglugerða á þessu sviði. Ákveðið var því að endurtaka könnunina frá árinu 2000.

Vegna þessa sendi félagsmálaráðuneytið frá sér fyrirspurn þann 3. desember 2002 til allra sveitarfélaga á landinu, þar sem óskað var eftir upplýsingum um hvort viðkomandi sveitarfélag/húsnæðisnefnd hefði sett sér starfsreglur varðandi meðferð umsókna um viðbótarlán, sbr. 2. mgr. 4. gr. reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998.

Alls voru 105 sveitarfélög á landinu þegar könnun þessi var gerð í desember 2002 en einungis bárust svör frá 38 sveitarfélögum. Starfsreglur varðandi meðferð umsókna um viðbótarlán fylgdu 21 svari af 38 og fyrirliggjandi voru drög að reglum frá tveimur sveitarfélögum (þ.e. Rangárþingi ytra og Þingeyjarsveit) sem notað er við könnun þessa. Alls voru því 15 sveitarfélög sem svöruðu könnunni en höfðu ekki sett sér starfsreglur um veitingu viðbótarlána. Svör voru að berast allt fram í júní 2003.

Hinn 8. september 2003 var 22 af stærstu sveitarfélögum sem ekki höfðu sent svar við könnunni send ítrekun með tölvupósti. Þessum sveitarfélögum var þannig veitt tækifæri til að senda starfsreglur síns sveitarfélags um veitingu viðbótarlána til ráðuneytisins. Veittur var viðbótarlokafrestur til 15. september 2003 til að senda reglurnar í könnun ráðuneytisins. Alls 11 sveitarfélög brugðust við þeirri beiðni og bárust reglurnar fram til 2. október 2003. Þar af voru 9 sveitarfélög sem höfðu sett sér starfsreglur um veitingu viðbótarlána.

Engir spurningalistar voru sendir út. Einungis var nóg fyrir sveitarfélögin að senda reglurnar til ráðuneytisins þar sem yfirlestur þeirra og öll úrvinnsla var unnin. Tilgangurinn með könnuninni var að fá yfirsýn yfir starfsreglur sveitarfélaga um veitingu viðbótarlána.

Starfsreglur varðandi meðferð umsókna um viðbótarlán fylgdu 32 svörum af 49. Alls voru því 17 sveitarfélög sem svöruðu könnunni en höfðu ekki sett sér starfsreglur um veitingu viðbótarlána.

Reglurnar sem hafa að geyma nánari fyrirmæli um þau atriði, er sveitarfélag/húsnæðisnefnd skal líta til við mat á þörf umsækjanda fyrir viðbótarlán, eru mjög mismunandi eftir sveitarfélögum. Í nokkrum sveitarfélögum hafði félagsmálanefnd tekið við verkefnum húsnæðisnefndar. Athygli vakti að hjá Húsavíkurbæ sér byggingarnefnd um veitingu viðbótarlána.

Einu starfsreglurnar sem engar athugasemdir eru gerðar við eru starfsreglur sveitarfélagsins Rangárþings eystra. Þær reglur sem best komu út úr könnun þessari voru starfsreglur Aðaldælahrepps og Rangárþings eystra. Enn fremur komu fyrirbyggjandi drög að starfsreglum Rangárþings ytra og Þingeyjarsveitar vel út. Allt eru þetta nýjar reglur sem samdar eru árið 2003.

Hér á eftir verður farið yfir þau atriði sem einkum vöktu athygli við yfirferð yfir starfsreglur sveitarfélaganna. Fyrir lágu starfsreglur 32 sveitarfélaga um veitingu viðbótarlána.

Áberandi var að hjá 14 sveitarfélögum voru starfsreglur frá árinu 2001 eða eldri. Hjá þremur sveitarfélögum var enginn staðfestingardagur á starfsreglum þeirra, en staðfestingin skiptir verulegu máli, bæði hvað varðar lagalegt gildi og við veitingu upplýsinga um hvenær reglurnar tóku gildi.

Hjá alls 21 sveitarfélagi (af 32) var sett fram skilyrði fyrir viðbótarláni að umsækjandi væri hvorki í vanskilum við sveitarfélagið eða stofnanir þess eða fyrirtæki. Eitt sveitarfélag setti það jafnframt sem skilyrði að umsækjandi hefði ekki fengið niðurfellda skuld á síðastliðnum fjórum árum (Hafnarfjarðarkaupstaður).

Hjá 13 sveitarfélögum var skilyrði fyrir viðbótarláni að fasteignin, sem viðbótarlán er veitt til, sé staðsett í sveitarfélaginu og hjá 14 sveitarfélögum er við forgangsröðun tekið tillit til búsetulengdar umsækjanda í sveitarfélaginu. Einungis sjö sveitarfélög höfðu það sem skilyrði að umsækjandi hefði lögheimili hjá þeim og þar af var eitt sveitarfélag sem setti það sem skilyrði fyrir viðbótarláni að umsækjandi hafi átt lögheimili í sveitarfélaginu a.m.k. undanfarna 12 mánuði (Stykkishólmsbær). Skilyrðið um ákveðna búsetulengd er því að hverfa úr reglum sveitarfélaganna.

Í reglum 14 sveitarfélaga var kveðið á um hámarksverð eftir stærð fjölskyldu umsækjanda. Þar af var hjá sex sveitarfélögum ekki kveðið á um endurskoðun þessara hámarksfjárhæða á sex mánaða fresti. Auk þess sem hjá fimm sveitarfélögum var ein hámarksfjárhæð á kaupverði í gildi. Þannig tók hámarksfjárhæðin ekki tillit til mismunandi stærða fjölskyldna auk þess sem hjá flestum sveitarfélögunum skorti ákvæði um að hámarksfjárhæðin skuli endurskoðast á sex mánaða fresti.

Reglur frá 11 sveitarfélögum hafa að geyma kafla um skoðun á greiðslumati og verðmati fasteigna sem standast ekki lög um húsnæðismál, nr. 44/1998, og reglugerð um viðbótarlán,

nr. 783/1998. Á þetta hefur reynt hjá kærunefnd húsnæðismála, sbr. úrskurð nefndarinnar frá 9. júlí 1999 (mál nr. 8/1999), en þar var talið að útreikningur húsnæðisnefndar Akureyrarkaupstaðar samkvæmt þessum reglum hefði enga þýðingu í málinu, þar sem fjármálastofnanir annist það verkefni að meta greiðslugetu kaupanda, sbr. 30. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998. Einnig er hér gert ráð fyrir að umsækjandi hafi gert kauptilboð áður en hann sækir um viðbótarlán til sveitarfélagsins.

Í reglum þriggja sveitarfélaga til viðbótar þeim sem nefndar voru hér áður var gert ráð fyrir að umsækjandi hafi gert kauptilboð áður en hann sækir um viðbótarlán til sveitarfélagsins.

Hjá fimm sveitarfélögum var texti starfsreglnanna óþarflega knappur. Til dæmis vantaði alveg umfjöllun um málskot eða umfjöllun um það hvenær beita eigi undanþágu sveitarfélagsins frá tekju- og eignamörkum. Nauðsynlegt er að reglurnar séu skýrar og ítarlegar og feli í sér meðal annars umfjöllun um málsmeðferð og málskot.

Samkvæmt reglunum gildir samþykki nefndar fyrir veitingu viðbótarláns almennt í þrjá mánuði frá dagsetningu samþykktar. Þrjú frávik voru frá því, þ.e. einn mánuður í Hafnarfjarðarkaupstað, fjórir mánuðir í Borgarbyggð og sex mánuðir hjá Grundarfjarðarbæ.

Í starfsreglum Reykjavíkurborgar voru nokkur atriði sem ekki fundust hjá öðrum sveitarfélögum. Má þar nefna þau almennu skilyrði fyrir viðbótarláni að umsækjandi eigi ekki íbúðarhúsnæði fyrir. Starfsreglurnar bjóða enn fremur upp á það að við mat á aðstæðum umsækjanda sé byggt á stigagjöf sem taka til félagslegra aðstæðna umsækjanda og ber að skoða sem hluta af starfsreglum sveitarfélagsins um staðfestingu viðbótarlána til íbúðakaupa (reglur um stigagjöfina fylgja með sem sérstakt fylgiskjal). Við þessar aðstæður verður að gæta að því að reglur um stigagjöf sé aðgengilegar umsækjendum. Telja verður með vísan til þess að sífellt er verið að gera stjórnsýsluna opnari og aðgengilegri fyrir hinn almenna borgara, sé ekki til bóta að hafa punktakerfi sem þetta, nema því aðeins að umsækjendur fái aðgang að því og sjái í hvernig stöðu þeir eru. Einnig þessu til stuðnings skal geta þess að húsnæðisnefndir eiga í erfiðleikum með að byggja ákvörðun sína á punktakerfi sem umsækjandi fær ekki vitneskju um. Ráðuneytið gerir ekki athugasemdir við það að notuð sé stigagjöf enda sé þá umsækjandi kunnugur þeim reglum sem um þær gilda. Auk þessa má geta þess að til fyrirmyndar er hversu aðgengilegt er að sjá hvaða breytingar hafa verið gerðar á starfsreglum Reykjavíkurborgar og hvenær þær voru samþykktar.

Í starfsreglum tveggja sveitarfélaga var skilyrði fyrir viðbótarláni að líða verði a.m.k. fjögur ár á milli veitinga viðbótarlána. Í starfsreglum tveggja annarra sveitarfélaga var skilyrði fyrir viðbótarláni að líða verði a.m.k. þrjú ár milli veitinga viðbótarlána. Hjá flestum þessara sveitarfélaga var þó einnig ákvæði um að hægt er að veita undanþágu frá þessu skilyrði vegna aðstæðna umsækjanda.

Í starfsreglum Búðahrepps var sett sem skilyrði að með umsókn þurfi að fylgja yfirlýsing húsfélags um yfirstandandi og fyrirhugaðar framkvæmdir og stöðu íbúðar gagnvart húsfélagi ef um íbúð er að ræða.

Í starfsreglum Grundarfjarðarbæjar eru ákvæði um að heimilt sé að víkja frá reglugerð um tekju- og eignamörk, meðal annars ef umsækjandi á íbúð á þeim stöðum á landinu þar sem þær eru illseljanlegar. Auk þess er í reglunum sett fram sem skilyrði viðbótarlána að umsækjandi hafi ekki áður notið viðbótarláns. Unnt er þó að fá undanþágu frá þessu skilyrði vegna aðstæðna umsækjanda.

Með frávikum voru einnig dæmi um jákvæða þróun sem eflaust eiga eftir að fá meiri útbreiðslu meðal sveitarfélaga. Í reglum sex sveitarfélaga var sérstök heimild til að víkja frá hámarksfjárhæðum viðbótarlána þegar sérstakar ástæður eru fyrir hendi, svo sem aukin þörf fyrir húsnæði vegna mjög sérstakra aðstæðna og kostnaður vegna veikinda, fötlunar eða sameiginlegrar forsjár barns. Jákvætt verður að telja að tekið er tillit til sameiginlegrar forsjár í þessu sambandi. Í reglum Seltjarnarneskaupstaðar og Ólafsfjarðarbæjar er sett fram skilyrði að þeir umsækjendur sem fái undanþágu frá tekjumörkum vegna erfiðrar skuldastöðu noti sér greiðsluþjónustu banka eða sparisjóða.

Að lokum skal það tekið fram að við framsetningu og frágang reglna um staðfestingu húsnæðisnefnda (félagsmálanefnda eða félagsmálaráða) á viðbótarlánnum er mjög mikilvægt fyrir hinn almenna umsækjanda að þær séu skýrar og þar komi fram allt það sem máli skiptir varðandi væntanlegan feril málsins. Eðlilegt er því að í reglunum sé sérkafla er fjallar um málsmeðferð og málskot.

Samhliða samantekt þessari hefur verið útbúið yfirlit um starfsreglur hvers og eins sveitarfélags þannig að sveitarstjórnarmenn geti betur áttað sig á því hvað má betur fara í starfsreglum þess sveitarfélags og geti þannig lagfært þau atriði. Slík yfirlit verða því send á viðkomandi sveitarfélög sem sendu inn starfsreglur sínar til skoðunar. Einnig er rétt að skoða til dæmis reglur Rangárbings eystra og fyrirmynd ráðuneytisins frá árinu 2000 við þá endurskoðun (sjá [www.felagsmalaraduneytid.is](http://www.felagsmalaraduneytid.is) / húsnæðismál / húsnæðismál sveitarfélaga (undir Ýmislegt) / fyrirmynd).

Geta má þess að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa þegar unnið talsvert í því að samræma þær reglur sem hjá þeim gilda við úthlutun viðbótarlána.

Niðurstaða af könnun þessari er sú að þörf er á að samræma betur starfsreglur sveitarfélaga varðandi meðferð umsókna um viðbótarlán, auk þess sem þörf er á að uppfæra og gera ítarlegri stóran hluta gildandi starfsreglna sveitarfélaga varðandi veitingu viðbótarlána.

## 6. Viðauki

### 6.1. Minnisblað fulltrúa sveitarfélaga vegna nefndar um viðbótarlán

Fulltrúar sveitarfélaganna í ráðherraskipaðri nefnd sem skal meta framkvæmd laga og reglugerða um viðbótarlán og endurskoða ákvæði gildandi laga og reglugerða þar að lútandi leggja fram eftirfarandi minnisatriði sem áhersluatriði sveitarfélaganna við verklok nefndarinnar:

Fulltrúar sveitarfélaganna skipta áherslum sínum í þessu sambandi upp í tvennt, annars vegar sjónarmiðum til skemmri tíma og hins vegar til framtíðar. Hér er fyrst tekið mið af þeim viðfangsefnum sem liggja fyrir miðað við núverandi framkvæmd viðbótarlána og snýr að þeim atriðum sem mikilvægt er að fá breytt hið fyrsta við óbreytt fyrirkomulag. Í öðru lagi eru lögð fram áhersluatriði sem snúa að uppstokkun þessa málaflokks til framtíðar og flokka má sem grundvallarbreytingar á framkvæmd hans.

#### A. Útfærsluatriði til skemmri tíma á núverandi kerfi viðbótarlána

1. Framlag sveitarfélaganna í Varasjóð húsnæðismála lækki frá því sem nú er (4%).

Taka skal í því sambandi mið af fenginni reynslu á þeim tíma sem viðbótarlán hafa verið veitt. Reynsla undanfarinna ára hefur leitt tvennt í ljós sem skiptir máli í þessu sambandi. Í fyrsta lagi eru viðbótarlán fyrst og fremst veitt á höfuðborgarsvæðinu og stærri þéttbýlisstöðum þar sem reynslan sýnir að verð hefur hækkað jafnt og þétt og því litlar líkur á útlánatöpum vegna breytinga á markaðsaðstæðum. Útlán hafa tapast í afar litlum mæli enn sem komið er. Þó þarf stöðugt að fylgjast með þróun í fjölda þess fólks sem lendir í greiðsluferfiðleikum og endurmeta í því sambandi þær viðmiðanir sem notaðar eru við greiðslumat ef fjölgun þessa hóps fer úr hófi fram. Í öðru lagi hefur það mikið fjármagn safnast upp í Varasjóðnum að sjóðurinn hefur af því verulegar fjármagnstekjur. Þær eru það miklar að þær eiga að geta staðið undir útgjaldatöpum á meðan ekki verða þeim mun meiri breytingar í fjárhagslegu umhverfi húsnæðismála í landinu. Það á ekki að vera markmið í sjálfu sér að safna fjármagni í varasjóðinn án tillits þess hver er þörf fyrir útgreiðslur úr sjóðnum heldur á stærð hans að vera í eðlilegu samhengi við útlánatöp vegna viðbótarlána. Því er eðlilegt að endurmeta og lækka það hlutfall lána sem rennur í varasjóðinn miðað við núverandi aðstæður.

2. Aðild sveitarfélaganna að viðbótarlánakerfinu skal takmarkast við þann hóp einstaklinga sem þarf á aðstoð opinberra aðila að halda við útvegum húsnæðis, meðal annars vegna félagslegra erfiðleika.

Viðbótarlánin hafa gert það auðveldara fyrir tekjulágt fólk að koma yfir sig húsnæði eins og þróun lánanna bendir til. Þannig hefur það verið auðveldara en áður var fyrir stærri hluta þess fólks sem er að kaupa sitt fyrsta íbúðarhúsnæði að fjármagna húsnæðis kaup á hagstæðan hátt með tilstilli viðbótarlána. Viðbótarlánin hafa á hinn bóginn ekki í reynd fylgt orðum laganna á þann hátt að þau séu fyrst og fremst ætluð þeim sem búa við

félagslega erfiðar aðstæður. Í mörgum tilvikum hafa þau verið veitt fólki með mikla framtíðarmöguleika hvað tekjur og atvinnu varðar og hafa sveitarfélögin borið sinn kostnað vegna lánveitinga til þessa fólks ekki síður en vegna þeirra sem þurfa á félagslegri aðstoð að halda. Á þessu sviði er nauðsynlegt að skipa málum á annan og markvissari hátt. Það á ekki að vera hlutverk sveitarfélaga að veita baktryggingu vegna húsnæðislána sem veitt eru til fólks sem býr við góðar félagslegar aðstæður og tryggja atvinnu. Sveitarfélögin hafa á þessum vettvangi fyrst og fremst skyldur að rækja gagnvart þeim sem þurfa á aðstoð í þessum efnunum að halda en aðrir eiga að fá fyrirgreiðslu á þessu sviði samkvæmt almennum reglum samfélagsins.

### 3. Breyta þarf stjórnunarformi á Varasjóði húsnæðismála.

Í reglugerð nr. 656/2002 segir að sjóðurinn sé á ábyrgð og í eigu sveitarfélaganna. Því er það eðlilegt að stjórnunarformi sjóðsins verði breytt á þann hátt að ráðgjafanefnd sjóðsins verði breytt í stjórn sjóðsins með tilheyrandi breytingum er varðar ábyrgð og aðild að ákvarðanatöku. Það er hvorki markviss né skilvirk stjórnsýsla sem er þannig fyrirkommið að sjóði sem sveitarfélögin eiga og bera ábyrgð á eins og segir í reglugerð sé í raun stjórnað af ríkisvaldinu.

### 4. Liggja þarf ljóst fyrir að sveitarfélög geti ekki veitt lánsloforð vegna viðbótarlána í öðrum sveitarfélögum án samþykkis viðkomandi sveitarfélags.

Nokkur umræða hefur farið fram á undanförunum mánuðum um atvik sem upp komu árið 2003 þegar sveitarfélög veittu viðbótarlán til húsnæðiskaupa í öðru sveitarfélagi án þess að samráð væri haft við viðkomandi sveitarstjórn. Málið hefur meðal annars verið rætt á vettvangi nefndarinnar og eins innan stjórnar Sambands íslenskra sveitarfélaga. Aðilar eru sammála um að slík framkvæmd mála sé ekki eðlileg. Slíkt fyrirkomulag verði því ekki viðhaft í framtíðinni nema að höfðu samráði og með samþykki viðkomandi sveitarstjórnar.

## **B. Útfærsluatriði vegna viðbótarlána til lengri tíma**

### 1. Núverandi kerfi viðbótarlána verði aðlagð að framkomnum hugmyndum um hækkun lánshlutfalls húsnæðislána á þann hátt að viðbótarlán hverfi jafnhliða hækkun lánshlutfalls þegar reglur þar að lútandi verða fullmótaðar og frágengnar.

Í stjórnarsáttmála núverandi ríkisstjórnar eru ákvæði þess efnis að húsnæðislán hækki í 90% á tilteknu tímabili. Vinna hefur þegar verið sett af stað af hálfu félagsmálaráðherra til að móta og útfæra nánar reglur þar að lútandi. Í því sambandi vilja fulltrúar sveitarfélaganna leggja áherslu á að ef þessar hugmyndir ná fram að ganga þá virðist hlutverki viðbótarlánanna vera lokið. Í framhaldi af því er þannig eðlilegt að sveitarfélögin hætti allri aðkomu að veitingu húsnæðislána.

### 2. Framkvæmd húsnæðislána verði einfölduð á þann hátt að Íbúðalánasjóður sjái alfarið um greiðslumat og afgreiðslu húsnæðislána og aðild sveitarfélaga að því leggist af.



Sveitarfélögin hafa annast ákveðið hlutverk varðandi greiðslumat húsnæðislána. Slíkt fyrirkomulag felur í sér ýmsar hættur svo sem líkur á að unnið sé út frá ólíkum forsendum milli einstakra sveitarfélaga. Því er að mati sveitarfélaganna eðlilegast að greiðslumatið falli alfarið undir ábyrgð Íbúðalánasjóðs og sveitarfélögin hætti þeirri starfsemi. Í stjórnarsáttmála núverandi ríkisstjórnar eru ákvæði þess efnis að húsnæðislán hækki í 90% á tilteknu tímabili. Í því sambandi vilja fulltrúar sveitarfélaganna leggja áherslu á að ef þessar hugmyndir ná fram að ganga þá virðist hlutverki sveitarfélaganna hvað varðar greiðslumat vera lokið. Í framhaldi af því er þannig eðlilegt að sveitarfélögin hætti allri aðkomu að veitingu húsnæðislána eins og áður hefur komið fram.

3. Lögð er áhersla á að við ákvarðanatöku um framtíðarskipan húsnæðismála verði húsnæðismálin metin í heild sinni og þar með tekin áhrif vaxta á húsnæðislánunum, vaxtabóta, fjármagns til byggingar leiguíbúða, húsaleigubóta og annarra þátta sem skipta máli í þessu sambandi á þróun húsnæðismála.

Fulltrúar sveitarfélaganna leggja á það sérstaka áherslu að húsnæðismálin verði tekin til umfjöllunar í heild sinni og ákvarðanir um einstaka þætti teknir með hliðsjón af heildarsýn á málaflokkinn. Það er átt við skipan húsnæðislána, félagslegar aðgerðir, svo sem húsaleigubætur og vaxtabætur, aðgerðir er varða byggingu sérstakra íbúðarflokka og annarra þátta sem mikilvægir kunni að teljast á þessu sviði. Því er mikilvægt að ábyrgð á lánamálum og þeim jöfnunaraðgerðum sem fyrir hendi eru á hverjum tíma sé á hendi og framkvæmd eins og sama aðilans. Það hefur í för með sér skilvirkari stjórnsýslu, betri nýtingu fjármagns og auknar líkur á að opinbert bótakerfi renni til þeirra sem þurfa sérstaklega á því að halda.

Reykjavík 3. maí 2004

Gunnlaugur Júlíusson

Stefán Jóhann Stefánsson

## **6.2. Kærunefnd húsnæðismála – viðbótarlán**

Í kafla þessum eru reifuð helstu efnisatriði úrskurða kærunefndar húsnæðismála. Í flestum tilvikum er um að ræða álitaefti sem byggjast á ákvæðum stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993, og reglna stjórnarsýsluréttar um málsmeðferðarreglur, meðal annars mat á grundvelli reglna sveitarfélaga um veitingu viðbótarlána.

Kærunefndin tók til starfa árið 1999 og síðan þá hafa nefndinni borist 83 erindi og hefur nefndin kveðið upp fjölmarga úrskurði. Hins vegar eru ekki öll erindi tekin til úrskurðar og geta ástæður þess verið margvíslegar, svo sem frávísun vegna valdþurrðar, liðins kærufrests, ófullnægjandi málatilbúnaðar o.fl. Þá hafa nokkur mál verið afturkölluð.

Þeir þættir sem reynt hefur á varðandi viðbótarlán fyrir kærunefnd húsnæðismála eru taldir upp hér á eftir. Bent skal á að unnt er að nálgast úrskurðina á vefslóðinni [rettarheimildir.is](http://rettarheimildir.is).

### **Árið 1999**

Árið 1999 bárust kærunefnd húsnæðismála alls 32 erindi og þar af voru 17 tekin til úrskurðar. Af þeim málum er tekin voru til úrskurðar lutu alls 9 mál að umsóknum um viðbótarlán.

Mál nr. 1/1999 – leiðbeiningarskylda samkvæmt lögum nr. 44/1998 og 7. gr. stjórnarsýslulaga, rannsóknarskylda, sbr. 10. gr. sömu laga og rökstuðningur, sbr. 21. gr. sömu laga. Frávísun.

Mál nr. 5/1999 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána. Umsækjandi innan tekju- og eignamarka en fékk ekki lán vegna forgangsreglna. Kröfu um ógildingu ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 7/1999 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána. Umsækjandi innan tekju- og eignamarka en fékk ekki lán vegna forgangsreglna. Kröfu um ógildingu ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 8/1999 – greiðslumati ábótavant, málsmeðferð ábótavant, rannsóknarskylda 10. gr. stjórnarsýslulaga, leiðbeiningarskylda 7. gr. sömu laga. Ákvörðun felld úr gildi.

Mál nr. 9/1999 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána, skilyrði lánveitingar. Málsmeðferð fullnægjandi að undanskildum skorti á rökstuðningi, sbr. 21. gr. stjórnarsýslulaga. Kröfu um ógildingu ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 11/1999 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána, skilyrði lánveitingar. Málsmeðferð ekki ábótavant. Kröfu um ógildingu ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 13/1999 – undanþágur frá tekju- og eignarmörkum, sbr. 7. gr. reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998. Málsmeðferð ábótavant hvað varðar rannsóknarskyldu, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga og rökstuðning, sbr. 21. gr. sömu laga. Ákvörðun felld úr gildi.

Mál nr. 29/1999 – málsmeðferð ábótavant, rannsóknarregla 10. gr. stjórnsýslulaga, endurupptökuheimild, leiðbeiningar, sbr. 7. gr. sömu laga, og rökstuðningur, sbr. 21. gr. sömu laga. Ákvörðun felld úr gildi.

Mál nr. 30/1999 – málsmeðferð ábótavant, rökstuðningur 21. gr. stjórnsýslulaga, leiðbeiningaskylda 7. gr. sömu laga. Ekki lagagrundvöllur til höfnunar af þeirri ástæðu að kærandi átti húsnæði fyrir þegar sótt var um viðbótarlán.

### ***Árið 2000***

Árið 2000 bárust nefndinni alls 15 mál og þar af voru alls níu tekin til úrskurðar. Af þeim málum sem tekin voru til úrskurðar vörðuðu tvö viðbótarlán.

Mál nr. 7/2000 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána, skilyrði lánveitingar. Umsækjendur yfir tekju- og eignamörkum, þegar af þeim ástæðum heimilt að hafna umsókn. Málsmeðferð ábótavant, rökstuðningur, sbr. 21. gr. stjórnsýslulaga, og leiðbeiningaskylda, sbr. 20. gr. sömu laga. Ágallar á málsmeðferð þó ekki verulegir. Kröfu um ógildinguna ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 15/2000 – málsmeðferð ábótavant – ekki lagt mat á það hvort undanþáguákvæði frá tekju- og eignamörkum í starfsreglum sveitarfélagsins ættu við og bar að gera samkvæmt rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga. Ákvörðun felld úr gildi.

### ***Árið 2001***

Árið 2001 bárust nefndinni alls 11 mál og þar af voru sex tekin til úrskurðar. Af þeim málum sem tekin voru til úrskurðar varðaði ekkert mál viðbótarlán.

### ***Árið 2002***

Árið 2002 bárust nefndinni alls 13 erindi og þar af voru sjö tekin til úrskurðar. Af þeim málum sem tekin voru til úrskurðar vörðuðu fimm viðbótarlán.

Mál nr. 1/2002 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána, skilyrði um ófullnægjandi heimilisaðstæður. Kærendur áður fengið viðbótarlán og mat kærufndar að heimilisaðstæður væru fullnægjandi. Málsmeðferð og mat sveitarfélags talin fullnægjandi. Kröfu um að ógilda ákvörðun hafnað.

Mál nr. 3/2002 – reglur sveitarfélags um veitingu viðbótarlána, undanþágur frá tekju- og eignamörkum, sbr. 7. gr. reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998. Ekki fallist á að skortur á aðgangi að fasteignaveði til lána geti fallið undir sérstaka aðstoð við íbúðakaup eða það að vera á leigumarkaði. Málsmeðferð sveitarfélags fullnægjandi. Kröfu um ógildinguna ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 8/2002 – undanþágur frá tekju- og eignamörkum, sbr. 7. gr. reglugerðar nr. 783/1998. Kærandi féll ekki undir undanþágureglu. Málsmeðferð sveitarfélags fullnægjandi. Kröfu um ógildingu ákvörðunar hafnað.

Mál nr. 11/2002 – undanþágur frá tekju- og eignamörkum, sbr. 7. gr. reglugerðar nr. 783/1998. Ekki fallist á að jafnræðisregla 11. gr. stjórnsýslulaga hafi verið brotin við veitingu viðbótarlána á grundvelli undanþágureglna. Málsmeðferð fullnægjandi. Kröfu um ógildingu hafnað.

Mál nr. 13/2002 – málsmeðferð ábótavant – ekki lagt mat á það hvort undanþáguákvæði frá tekju- og eignamörkum í starfsreglum sveitarfélagsins ættu við og bar að gera samkvæmt rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga. Ákvörðun felld úr gildi.

### ***Árið 2003***

Árið 2003 bárust nefndinni alls 19 mál og þar af voru 15 tekin til úrskurðar. Af þeim málum sem tekin voru til úrskurðar varðaði eitt mál viðbótarlán.

Mál nr. 18/2003 – undanþágur frá tekju- og eignamörkum, sbr. 7. gr. reglugerðar nr. 783/1998. Kærandi féll ekki undir undanþáguákvæði. Kröfu um ógildingu ákvörðunar hafnað.

### **6.3. Reglugerð um viðbótarlán, nr. 783/1998**

#### **REGLUGERÐ um viðbótarlán.**

##### **I. KAFLI**

##### **Gildissvið reglugerðarinnar.**

###### **1. gr.**

###### *Gildissvið.*

Reglugerð þessi tekur til lána Íbúðalánasjóðs skv. VII. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, sem ætluð eru einstaklingum, er búa við erfiðar aðstæður og þurfa aðstoð, til kaupa á eigin íbúðarhúsnæði og kemur til viðbótar almennu húsnæðisláni, sbr. 2. tölul. 15. gr. sömu laga.

Um merkingu orða samkvæmt reglugerð þessari fer eftir því sem segir í 2. gr. laga um húsnæðismál.

###### **2. gr.**

Gildissvið gagnvart öðrum reglugerðum.

Við meðferð og afgreiðslu umsókna einstaklinga um viðbótarlán skal ennfremur beita ákvæðum reglugerðar um húsbref og húsbrefaviðskipti eftir því sem við á.

##### **II. KAFLI**

##### **Veiting viðbótarlána.**

###### **3. gr.**

###### *Lánshlutfall og lánskjör.*

Viðbótarlán má nema allt að 25% af matsverði íbúðar. Um matsverð íbúða gilda ákvæði 20. gr. laga um húsnæðismál, og ákvæði reglugerðar um húsbref og húsbrefaviðskipti.

Að teknu tilliti til áhvílandi veðskuldbindinga má heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs (almennt lán og viðbótarlán) ekki leiða til hærri veðsetningar en 90% af matsverði íbúðar.

Viðbótarlán eru veitt til allt að 40 ára. Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 31. gr. laga húsnæðismál.

###### **4. gr.**

###### *Réttur til viðbótarláns.*

Réttur til viðbótarláns, er auk skilyrða um greiðslugetu, sbr. 8. gr., bundinn skilyrðum um tekju- og eignamörk, sbr. 5. og 6. gr.

Sveitarstjórn er heimilt að setja í reglur nánari fyrirmæli um þau atriði, er húsnæðisnefnd skal líta til, við mat á þörf umsækjanda fyrir viðbótarlán, er taki meðal annars mið af:

1. Núverandi húsnæðisaðstæðum.
2. Gerð húsnæðis og ástandi þess.
3. Fjölskyldustærð og fjölda barna.
4. Heilsufari og vinnugetu.

Reglur sveitarfélags samkvæmt 2. mgr. skulu vera aðgengilegar almenningi og birtar með þeim hætti, sem almennt tíðkast um tilkynningar sveitarstjórnar.

###### **5. gr.**

###### *Tekjumörk.*

Tekjumörk miðast við meðaltekjur sl. þriggja ára, skv. skattskrá. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks og barna, 20 ára og eldri, sem búa á heimilinu.

Með sambúðarfólki er átt við skráða sambúð karls og konu, er eiga sameiginlegt lögheimili samkvæmt Þjóðskrá.

Húsaleigubætur teljast ekki til tekna samkvæmt 1. mgr.

Tekjumörk vegna viðbótarlána miðast við að meðaltekjur nemi eigi hærri fjárhæð en 1.682.000 kr. fyrir hvern einstakling og 280.000 kr. fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Viðmiðunartekjur hjóna og sambúðarfólks skulu vera 40% hærri en hjá einstaklingi, þ.e. 2.355.000 kr.

Að fengnum upplýsingum Þjóðhagsstofnunar um breytingar á atvinnutekjum milli ára og þróun íbúðarverðs lætur félagsmálaráðherra reikna út og birta nýjar fjárhæðir samkvæmt ákvæði þessu.

#### 6. gr.

##### *Eignamörk*

Eignamörk miðast við heildareign, að frádregnum heildarskuldum skv. síðustu skattskrá. Eignamörk við veitingu viðbótarlána eru 1.900.000 kr.

Að fengnum upplýsingum Þjóðhagsstofnunar um breytingar á atvinnutekjum milli ára og þróun íbúðarverðs lætur félagsmálaráðherra reikna út og birta nýjar fjárhæðir samkvæmt ákvæði þessu.

#### 7. gr.

##### *Undanþágur frá tekju- og eignamörkum.*

Húsnæðisnefnd er heimilt að veita umsækjanda, sem hefur tekjur og/eða eignir fyrir ofan tilgreind mörk 5. og 6. gr. undanþágu frá tekju- og/eða eignamörkum á grundvelli mats á högum hans svo sem vegna mikilla skuldsetninga, atvinnuleysis, veikinda eða ef hann býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Í reglum og sveitarstjórn setur skv. 2. mgr. 4. gr. skal kveðið nánar á um beitingu undanþáguheimildar 1. mgr.

Undanþága samkvæmt þessari grein er bundin því að umsækjandi hafi gengist undir greiðslumat, sbr. 2. mgr. 8. gr.

#### 8. gr.

##### *Greiðslumat.*

Fjármálastofnanir sem Íbúðalánasjóður hefur gert samninga við, sbr. 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál, leggja mat á greiðslugetu umsækjanda um viðbótarlán til kaupa hans á eigin húsnæði.

Greiðslumat samkvæmt reglugerð þessari skal segja til um möguleika umsækjanda til þess að standa undir greiðslubyrði lána, er mega nema allt að 90% af matsverði íbúðar. Um framkvæmd greiðslumats skal beita ákvæðum reglugerðar um húsbréf og húsbréfavíðskipti.

#### 9. gr.

##### *Staðfesting húsnæðisnefndar.*

Þeir sem telja sig eiga rétt til viðbótarláns, sbr. 4. gr. snúa sér til hlutaðeigandi húsnæðisnefndar. Umsókn um viðbótarlán skal fylgja greiðslumat fjármálastofnunar, sbr. 8. gr. ásamt nauðsynlegum gögnum svo ákveða megi eignir og tekjur umsækjanda, sbr. 5. og 6. gr. Húsnæðisnefnd getur óskað eftir því að umsækjandi og hlutaðeigandi fjármálastofnun láti í té frekari gögn og upplýsingar áður en hún staðfestir umsókn um viðbótarlán.

Telji húsnæðisnefnd, að uppfyllt séu skilyrði fyrir veitingu viðbótarláns og að aðgættum heimildum sveitarfélagsins til þess að ráðstafa viðbótarlánnum, sbr. 14. gr. er nefndinni heimilt að samþykkja veitingu viðbótarláns fyrir allt að 25% af matsverði íbúðar.

Húsnæðisnefnd getur á grundvelli gjaldskrár, er sveitarstjórn hefur staðfest, sbr. 3. mgr. 14. gr. laga um húsnæðismál, tekið gjald fyrir þjónustu, sem nefndin veitir skv. 1. mgr.

Húsnæðisnefndir geta falið starfsmönnum sínum meðferð og afgreiðslu umsókna samkvæmt þessari grein.

#### 10. gr.

##### *Íbúðir með áhvilandi viðbótarláni.*

Sé íbúð seld með áhvilandi viðbótarláni skal viðbótarlán að jafnaði greitt upp.

Kaupanda sem fengið hefur staðfestingu húsnæðisnefndar á rétti sínum til viðbótarláns er heimilt að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs að yfirtaka áhvilandi viðbótarlán. Íbúðalánasjóður skal gæta þess í samráði við húsnæðisnefnd sveitarfélags að nýr kaupandi uppfylli öll skilyrði laga og reglugerðar þessarar sem sett eru gagnvart þeim sem ætluð eru slík lán.

Heimild til yfirtöku viðbótarláns takmarkast af því, að heildarlánveiting úr Íbúðalánasjóði getur aldrei orðið hærri en 90% af matsverði íbúðar.

#### 11. gr.

##### *Framlag í varasjóð.*

Samþykki húsnæðisnefnd veitingu viðbótarláns, sbr. 9. gr., tilkynnir hún hlutaðeigandi fjármálastofnun og Íbúðalánasjóði um það. Á sama tíma skuldbindur sveitarfélag sig til þess að inna af hendi framlag í varasjóð viðbótarlána sem nemur 5% af viðbótarláni sem veitt er til kaupa á íbúðinni.

Þegar Íbúðalánasjóður hefur samþykkt yfirtöku viðbótarláns, sbr. 10. gr. greiðir sveitarfélag 5% framlag af nýju viðbótarláni, er nemur mismun á uppfærðum eftirstöðvum hins yfirtekna láns í skilum og viðbótarláni, er nema má allt að 25 % af matsverði íbúðar, sbr. 1. mgr. 3. gr.

Íbúðalánasjóði er heimilt að ákveða, að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga, að greiðsla á framlagi sveitarstjórnar skuli miðast við fyrirfram ákveðin uppgjörstímabil.

Um framlag sveitarstjórnar í varasjóð fer að öðru leyti eftir því sem segir í 45. gr. laga um húsnæðismál og reglugerð um varasjóð viðbótarlána.

#### 12. gr.

##### *Afgreiðsla Íbúðalánasjóðs.*

Íbúðalánasjóður fer yfir kaupsamninga, sem gerðir hafa verið með fyrirvara um samþykki sjóðsins, og önnur gögn. Skal sjóðurinn gæta þess að heimild sé fyrir hendi til að ávísa á viðbótarlán svo og að hlutfall lána af kaupverði sé innan tilskilinna marka.

Íbúðalánasjóður skal gæta að því, hvort íbúðarkaupandi sé þegar skráður sem skuldari að viðbótarláni, en hver einstaklingur getur einvörðungu verið skráður skuldari að viðbótarláni vegna einnar íbúðar til eigin nota nema tímabundið við íbúðarskipti. Sama gildir um hjón og sambúðarfólk sem fengið hafa viðbótarlán hvort sem annar aðili eða báðir eru skráðir skuldarar. Íbúðalánasjóði er heimilt að gjaldfella viðbótarlán sé einstaklingur, hjón eða sambúðarfólk skráð fyrir viðbótarláni vegna fleiri en einnar íbúðar.

Samþykki Íbúðalánasjóður kaupin fyrir sitt leyti, heimilar sjóðurinn útgáfu fasteignaveðbréfs og skuldabréfs vegna viðbótarláns.

Íbúðalánasjóður tilkynnir húsnæðisnefnd um ákvörðun sína og að greiða beri framlag sveitarfélags í varasjóð.

Íbúðalánasjóður afhendir sveitarfélögum ársfjórðungslega skrá yfir fjölda viðbótarlána og með sama hætti skrá yfir gild viðbótarlán í viðkomandi sveitarfélagi. Umrædd skrá skal vera án persónuupplýsinga og hvorki að hafa að geyma upplýsingar um nöfn né önnur auðkenni viðtakenda viðbótarlána.

### III. KAFLI

#### **Heimildir sveitarfélaga til þess að ráðstafa viðbótarlánnum.**

#### 13. gr.

##### *Áætlanir.*

Húsnæðisnefnd sveitarfélags skal árlega gera áætlun um þörf fyrir viðbótarlán í sveitarfélaginu jafnframt því að aðstoða fólk við húsnæðisöflun.

Auk áætlunar samkvæmt 1. mgr. skal í þriggja ára áætlun sveitarfélags, sbr. 63. gr. sveitarstjórnarlaga áætla þörf fyrir viðbótarlán og greiðslur sveitarfélagsins vegna þeirra í varasjóð viðbótarlána.

Á grundvelli áætlunar sendir sveitarfélag ósk til Íbúðalánasjóðs um að sjóðurinn veiti viðbótarlán upp að tilteknu hámarki sem húsnæðisnefnd hafi heimild til að ávísa á, enda verði gert ráð fyrir framlagi í varasjóð af þeirri fjárhæð í fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir viðkomandi ár.

Áætlun ásamt umsókn skal berast Íbúðalánasjóði fyrir 1. október ár hvert.

14. gr.

*Ákvörðun lánsheimilda.*

Þegar fyrir liggur það fjármagn, sem Íbúðalánasjóður hefur til ráðstöfunar hverju sinni til viðbótarlána og vaxtakjör slíkra lána fer Íbúðalánasjóður yfir áætlanir og óskir sveitarfélaga um viðbótarlán og ákveður fyrir 15. nóvember þær lánsheimildir sem hverju sveitarfélagi er heimilt að nýta á næsta ári.

Við afgreiðslu umsóknar lítur Íbúðalánasjóður til áætlaðrar þarfar sveitarfélags og þess heildarfjármagns, sem sjóðurinn hefur til ráðstöfunar hverju sinni.

Samþykki á yfirtöku viðbótarláns, sbr. 10. gr. skerðir ekki það heildarfjármagn til viðbótarlána sem húsnæðisnefnd sveitarfélags hefur heimild til að ávísa á hverju sinni.

Húsnæðisnefnd skal gæta þess að halda viðbótarlánnum innan þeirra marka sem Íbúðalánasjóður hefur samþykkt og fjárhagsáætlun sveitarfélagsins kveður á um, sbr. 13. gr.

15. gr.

*Endurskoðun lánsheimilda.*

Að ósk sveitarfélags er Íbúðalánasjóði heimilt að endurskoða heimildir sveitarfélagsins til þess að ráðstafa viðbótarlánnum, sem ákveðnar hafa verið samkvæmt 14. gr.

Íbúðalánasjóði er heimilt að samþykkja rökstudda umsókn sveitarfélags um auknar heimildir til ráðstöfunar viðbótarlána, enda fylgi slíkri umsókn endurskoðuð áætlun sveitarfélags, sbr. 13. gr.

Samþykki Íbúðalánasjóðs á umsókn samkvæmt 1. mgr. er háð árlegu fjármagni Íbúðalánasjóðs til viðbótarlána, sbr. 14. gr.

Komi í ljós, að sveitarfélag hyggst ekki nýta sér þær lánsheimildir, sem það hefur heimild til að ráðstafa, er Íbúðalánasjóði heimilt að úthluta þeim til annarra sveitarfélaga, sbr. 2. mgr.

Lánsheimildir sem ekki hafa verið nýttar 31. desember falla niður.

#### IV. KAFLI

##### **Sérákvæði um innlausnaríbúðir.**

16. gr.

*Viðbótarlán vegna innleystra íbúða.*

Á árunum 1999 og 2000 er sveitarfélögum heimilt eftir tillögu húsnæðisnefnda sveitarfélags að ákveða að tiltekinn hluti árlegra viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleystra íbúða, enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði íbúða á viðkomandi svæði.

17. gr.

*Umsóknir sem borist hafa fyrir 1. janúar 1999.*

Hafi umsókn um félagslega eignaríbúð borist húsnæðisnefnd eftir 15. júní 1998 og uppgjör og lánveiting vegna hennar ekki átt sér stað fyrir 1. janúar 1999 skal umsækjandi eiga kost á viðbótarláni. Áður en húsnæðisnefnd afgreiðir umsókn um viðbótarlán samkvæmt þessari grein skal umsækjandi gangast undir mat á getu sinni til þess að standa undir afborgun lána, sbr. 8. gr.

#### V. KAFLI.

##### **Meðferð ágreiningsmála.**

18. gr.

Telji umsækjandi um viðbótarlán eða lánþegi slíks láns á rétt sinn hallað af hálfu húsnæðisnefndar eða sveitarstjórnar, þar sem slík nefnd er ekki starfandi við framkvæmd laga um



húsnæðismál eða reglugerðar þessarar, getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærufundar húsnæðismála.

VI. KAFLI

**Gildistaka.**

19. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 30., 31. og 50. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, öðlast gildi 1. janúar 1999.

*Félagsmálaráðuneytinu, 23. desember 1998.*

**Páll Pétursson.**

## **6.4. Reglugerð nr. 395/2001 um breytingu á reglugerð um viðbótarlán, nr. 783/1998**

### **REGLUGERÐ um breytingu á reglugerð nr. 783/1998 um viðbótarlán.**

#### 1. gr.

5. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Tekjumörk miðast við meðaltekjur síðustu þriggja ára fyrir umsókn um viðbótarlán samkvæmt skattskrá og ljósriti af skattframtali fyrir síðasta ár, staðfest af skattstjóra. Við mat á því hvort umsækjandi um viðbótarlán er undir tekjumörkum skal líta til meðaltekna umsækjanda síðustu þriggja ára áður en umsókn um viðbótarlán er afgreidd. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks og barna, 20 ára og eldri, sem búa á heimilinu.

Tekjumörk vegna viðbótarlána miðast við að árlegar meðaltekjur nemi eigi hærri fjárhæð en 2.037.000 kr. fyrir hvern einstakling og 340.000 kr. fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Viðmiðunartekjur hjóna og sambúðarfólks skulu vera 40% hærri en hjá einstaklingi, þ.e. 2.852.000 kr.

Fjárhæðir skv. 2. mgr. taka breytingum samkvæmt breytingum á vísitölu neysluverðs janúarmánaðar ár hvert miðað við grunnvísitölu og skulu vera í heilum þúsundum króna. Félagsmálaráðherra lætur árlega reikna út og birta nýjar fjárhæðir samkvæmt ákvæði þessu.

Húsaleigubætur teljast ekki til tekna skv. 1. mgr.

Með sambúðarfólki er átt við skráða sambúð karls og konu, er eiga sameiginlegt lögheimili samkvæmt þjóðskrá.

#### 2. gr.

6. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Eignamörk miðast við heildareign, að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðustu skattskrá eða ljósriti af skattframtali fyrir síðasta ár, staðfest af skattstjóra. Eignamörk eru 2.200.000 kr.

Fjárhæð skv. 1. mgr. tekur breytingum samkvæmt breytingum á vísitölu neysluverðs janúarmánaðar ár hvert miðað við grunnvísitölu og skulu vera í heilum þúsundum króna. Félagsmálaráðherra lætur árlega reikna út og birta nýjar fjárhæðir samkvæmt ákvæði þessu.

#### 3. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í 30. gr. og 50. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, öðlast gildi 1. júní 2001.

*Félagsmálaráðuneytinu, 11. maí 2001.*

**Páll Pétursson.**

## **7. Tölur**

### ***7.1. Tölur yfir tekjur umsækjenda viðbótarlána síðustu þrjá mánuði fyrir umsókn***

Samantekt þessi var unnin fyrir nefndina af þróunarsviði Félagsþjónustunnar í Reykjavík í árslok 2003. Sjá efnislega umfjöllun hér að framan í 3. kafla.

Er umsækjandi undir eða yfir viðmiðunarmörkum tekna efi miðað væri heildarstækjur (þ.e. fyrir skatt) reiknaðar út frá ráðstöfunartekjum s.l. 3. mánaða?

Fjöldi samþykkrta umsókna. Skipting eftir fjölskyldugerð og umsóknarári.

		2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
		Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Gift/sambúð með börn	Undir viðmiðunarmörkum	71	33,3%	114	35,4%	112	31,4%	297	33,3%
	Minna en 10% yfir	21	9,9%	39	12,1%	40	11,2%	100	11,2%
	10 -< 15% yfir	10	4,7%	26	8,1%	19	5,3%	55	6,2%
	15-< 20% yfir	19	8,9%	17	5,3%	21	5,9%	57	6,4%
	20 ->25% yfir	16	7,5%	20	6,2%	28	7,8%	64	7,2%
	25 ->30% yfir	13	6,1%	22	6,8%	20	5,6%	55	6,2%
	30->35% yfir	9	4,2%	9	2,8%	24	6,7%	42	4,7%
	35->40% yfir	8	3,8%	8	2,5%	25	7,0%	41	4,6%
	40->45% yfir	9	4,2%	12	3,7%	12	3,4%	33	3,7%
	45->50% yfir	7	3,3%	10	3,1%	11	3,1%	28	3,1%
	50->55% yfir	4	1,9%	4	1,2%	8	2,2%	16	1,8%
	55->60% yfir	5	2,3%	11	3,4%	5	1,4%	21	2,4%
	60->65% yfir	3	1,4%	8	2,5%	8	2,2%	19	2,1%
	65->70% yfir	1	0,5%	3	0,9%	9	2,5%	13	1,5%
	70->80% yfir	5	2,3%	7	2,2%	4	1,1%	16	1,8%
80->90% yfir	4	1,9%	2	0,6%	3	0,8%	9	1,0%	
90->100% yfir	4	1,9%	2	0,6%	1	0,3%	7	0,8%	
100% eða meira yfir	4	1,9%	8	2,5%	7	2,0%	19	2,1%	
<b>Samtals</b>		213	100,0%	322	100,0%	357	100,0%	892	100,0%
		2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
		Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Gift/sambúð barnlaus	Undir viðmiðunarmörkum	21	21,4%	66	31,4%	85	30,5%	172	29,3%
	Minna en 10% yfir	9	9,2%	24	11,4%	36	12,9%	69	11,8%
	10 -< 15% yfir	5	5,1%	10	4,8%	16	5,7%	31	5,3%
	15-< 20% yfir	5	5,1%	12	5,7%	15	5,4%	32	5,5%
	20 ->25% yfir	4	4,1%	17	8,1%	18	6,5%	39	6,6%
	25 ->30% yfir	4	4,1%	6	2,9%	22	7,9%	32	5,5%
	30->35% yfir	7	7,1%	10	4,8%	12	4,3%	29	4,9%
	35->40% yfir	4	4,1%	9	4,3%	9	3,2%	22	3,7%
	40->45% yfir	3	3,1%	6	2,9%	9	3,2%	18	3,1%
	45->50% yfir	4	4,1%	15	7,1%	6	2,2%	25	4,3%
	50->55% yfir	6	6,1%	4	1,9%	5	1,8%	15	2,6%
	55->60% yfir	4	4,1%	9	4,3%	4	1,4%	17	2,9%
	60->65% yfir	1	1,0%	6	2,9%	8	2,9%	15	2,6%
	65->70% yfir	1	1,0%	5	2,4%	5	1,8%	11	1,9%
	70->80% yfir	3	3,1%	6	2,9%	9	3,2%	18	3,1%
80->90% yfir	3	3,1%	2	1,0%	5	1,8%	10	1,7%	
90->100% yfir	4	4,1%	0	0,0%	3	1,1%	7	1,2%	
100% eða meira yfir	10	10,2%	3	1,4%	12	4,3%	25	4,3%	
<b>Samtals</b>		98	100,0%	210	100,0%	279	100,0%	587	100,0%
		2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
		Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Einstæðir foreldrar	Undir viðmiðunarmörkum	101	36,7%	183	51,0%	206	45,5%	490	45,1%
	Minna en 10% yfir	50	18,2%	60	16,7%	87	19,2%	197	18,1%
	10 -< 15% yfir	16	5,8%	16	4,5%	20	4,4%	52	4,8%
	15-< 20% yfir	17	6,2%	20	5,6%	23	5,1%	60	5,5%
	20 ->25% yfir	19	6,9%	13	3,6%	28	6,2%	60	5,5%
	25 ->30% yfir	12	4,4%	8	2,2%	15	3,3%	35	3,2%
	30->35% yfir	11	4,0%	13	3,6%	21	4,6%	45	4,1%
	35->40% yfir	5	1,8%	7	1,9%	11	2,4%	23	2,1%
	40->45% yfir	8	2,9%	7	1,9%	7	1,5%	22	2,0%
	45->50% yfir	7	2,5%	6	1,7%	5	1,1%	18	1,7%
	50->55% yfir	5	1,8%	4	1,1%	4	0,9%	13	1,2%
	55->60% yfir	5	1,8%	4	1,1%	8	1,8%	17	1,6%
	60->65% yfir	2	0,7%	4	1,1%	3	0,7%	9	0,8%
	65->70% yfir	1	0,4%	2	0,6%	1	0,2%	4	0,4%
	70->80% yfir	7	2,5%	2	0,6%	2	0,4%	11	1,0%
80->90% yfir	1	0,4%	5	1,4%	6	1,3%	12	1,1%	
90->100% yfir	0	0,0%	0	0,0%	2	0,4%	2	0,2%	
100% eða meira yfir	8	2,9%	5	1,4%	4	0,9%	17	1,6%	
<b>Samtals</b>		275	100,0%	359	100,0%	453	100,0%	1.087	100,0%

		2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
		Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Einhleypir karlar	Undir viðmiðunarmörkum	36	30,5%	86	34,4%	131	36,6%	253	34,8%
	Minna en 10% yfir	17	14,4%	29	11,6%	34	9,5%	80	11,0%
	10 -< 15% yfir	9	7,6%	17	6,8%	17	4,7%	43	5,9%
	15-< 20% yfir	6	5,1%	13	5,2%	14	3,9%	33	4,5%
	20 ->25% yfir	7	5,9%	14	5,6%	22	6,1%	43	5,9%
	25 ->30% yfir	3	2,5%	9	3,6%	12	3,4%	24	3,3%
	30->35% yfir	6	5,1%	8	3,2%	13	3,6%	27	3,7%
	35->40% yfir	6	5,1%	10	4,0%	18	5,0%	34	4,7%
	40->45% yfir	6	5,1%	10	4,0%	16	4,5%	32	4,4%
	45->50% yfir	6	5,1%	8	3,2%	14	3,9%	28	3,9%
	50->55% yfir	3	2,5%	3	1,2%	8	2,2%	14	1,9%
	55->60% yfir	2	1,7%	0	0,0%	8	2,2%	10	1,4%
	60->65% yfir	1	0,8%	5	2,0%	8	2,2%	14	1,9%
	65->70% yfir	1	0,8%	8	3,2%	9	2,5%	18	2,5%
	70->80% yfir	3	2,5%	10	4,0%	8	2,2%	21	2,9%
	80->90% yfir	1	0,8%	8	3,2%	7	2,0%	16	2,2%
90->100% yfir	2	1,7%	5	2,0%	7	2,0%	14	1,9%	
100% eða meira yfir	3	2,5%	7	2,8%	12	3,4%	22	3,0%	
<b>Samtals</b>		<b>118</b>	<b>100,0%</b>	<b>250</b>	<b>100,0%</b>	<b>358</b>	<b>100,0%</b>	<b>726</b>	<b>100,0%</b>
		2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
		Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Einhleypir konur	Undir viðmiðunarmörkum	79	52,3%	147	49,3%	169	46,6%	395	48,6%
	Minna en 10% yfir	21	13,9%	32	10,7%	40	11,0%	93	11,5%
	10 -< 15% yfir	4	2,6%	19	6,4%	19	5,2%	42	5,2%
	15-< 20% yfir	6	4,0%	17	5,7%	26	7,2%	49	6,0%
	20 ->25% yfir	6	4,0%	16	5,4%	16	4,4%	38	4,7%
	25 ->30% yfir	3	2,0%	9	3,0%	14	3,9%	26	3,2%
	30->35% yfir	8	5,3%	11	3,7%	7	1,9%	26	3,2%
	35->40% yfir	7	4,6%	12	4,0%	17	4,7%	36	4,4%
	40->45% yfir	3	2,0%	6	2,0%	13	3,6%	22	2,7%
	45->50% yfir	5	3,3%	6	2,0%	5	1,4%	16	2,0%
	50->55% yfir	1	0,7%	4	1,3%	4	1,1%	9	1,1%
	55->60% yfir	2	1,3%	3	1,0%	9	2,5%	14	1,7%
	60->65% yfir	0	0,0%	4	1,3%	6	1,7%	10	1,2%
	65->70% yfir	1	0,7%	3	1,0%	3	0,8%	7	0,9%
	70->80% yfir	0	0,0%	4	1,3%	5	1,4%	9	1,1%
	80->90% yfir	2	1,3%	2	0,7%	4	1,1%	8	1,0%
90->100% yfir	3	2,0%	0	0,0%	2	0,6%	5	0,6%	
100% eða meira yfir	0	0,0%	3	1,0%	4	1,1%	7	0,9%	
<b>Samtals</b>		<b>151</b>	<b>100,0%</b>	<b>298</b>	<b>100,0%</b>	<b>363</b>	<b>100,0%</b>	<b>812</b>	<b>100,0%</b>
		2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
		Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Samtals	Undir viðmiðunarmörkum	308	36,0%	596	41,4%	703	38,8%	1.607	39,2%
	Minna en 10% yfir	118	13,8%	184	12,8%	237	13,1%	539	13,1%
	10 -< 15% yfir	44	5,1%	88	6,1%	91	5,0%	223	5,4%
	15-< 20% yfir	53	6,2%	79	5,5%	99	5,5%	231	5,6%
	20 ->25% yfir	52	6,1%	80	5,6%	112	6,2%	244	5,9%
	25 ->30% yfir	35	4,1%	54	3,8%	83	4,6%	172	4,2%
	30->35% yfir	41	4,8%	51	3,5%	77	4,3%	169	4,1%
	35->40% yfir	30	3,5%	46	3,2%	80	4,4%	156	3,8%
	40->45% yfir	29	3,4%	41	2,8%	57	3,1%	127	3,1%
	45->50% yfir	29	3,4%	45	3,1%	41	2,3%	115	2,8%
	50->55% yfir	19	2,2%	19	1,3%	29	1,6%	67	1,6%
	55->60% yfir	18	2,1%	27	1,9%	34	1,9%	79	1,9%
	60->65% yfir	7	0,8%	27	1,9%	33	1,8%	67	1,6%
	65->70% yfir	5	0,6%	21	1,5%	27	1,5%	53	1,3%
	70->80% yfir	18	2,1%	29	2,0%	28	1,5%	75	1,8%
	80->90% yfir	11	1,3%	19	1,3%	25	1,4%	55	1,3%
90->100% yfir	13	1,5%	7	0,5%	15	0,8%	35	0,9%	
100% eða meira yfir	25	2,9%	26	1,8%	39	2,2%	90	2,2%	
<b>Samtals</b>		<b>855</b>	<b>100,0%</b>	<b>1439</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.810</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.104</b>	<b>100,0%</b>

Upplýsingar um ráðstöfunartekjur s.l. 3 mánaða voru notaðar til þess að reikna út upphæð heildarárstekna.

Hér er því ekki um staðfestar tölur að ræða og nauðsynlegt er að taka tekjuupplýsingum í töflunni með þeim fyrirvara.

Fjöldi samþykkrá umsókna. Skipting eftir fjölskyldugerð, árstekjum og umsóknarári.

Árstekjur (Meðaltekjur s.l. 3 ár)	2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
<b>Gíf/samb. með börn</b>								
0 - 499 þús kr.	12	6%	4	1%	2	1%	18	2%
500 - 999 þús kr.	13	6%	20	6%	13	4%	46	5%
1.000 - 1.499 þús. kr.	33	15%	28	9%	29	8%	90	10%
1.500 - 1.999 þús. kr.	44	21%	49	15%	40	11%	133	15%
2.000 - 2.499 þús. kr.	49	23%	57	18%	60	17%	166	19%
2.500 - 2.999 þús. kr.	26	12%	52	16%	82	23%	160	18%
3.000 - 3.499 þús. kr.	22	10%	53	16%	63	18%	138	15%
3.500 þús. kr og meira	14	7%	59	18%	68	19%	141	16%
<b>Samtals</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>	<b>322</b>	<b>100%</b>	<b>357</b>	<b>100%</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>
<b>Gíf/samb. barnlaus</b>								
0 - 499 þús kr.	1	1%	4	2%	5	2%	10	2%
500 - 999 þús kr.	5	5%	8	4%	10	4%	23	4%
1.000 - 1.499 þús. kr.	17	17%	41	20%	40	14%	98	17%
1.500 - 1.999 þús. kr.	27	28%	59	28%	58	21%	144	25%
2.000 - 2.499 þús. kr.	18	18%	42	20%	69	25%	129	22%
2.500 - 2.999 þús. kr.	23	23%	27	13%	57	20%	107	18%
3.000 - 3.499 þús. kr.	5	5%	18	9%	26	9%	49	8%
3.500 þús. kr og meira	2	2%	10	5%	15	5%	27	5%
<b>Samtals</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>	<b>209</b>	<b>100%</b>	<b>280</b>	<b>100%</b>	<b>587</b>	<b>100%</b>
<b>Einstæðir foreldrar</b>								
0 - 499 þús kr.	15	5%	25	7%	27	6%	67	6%
500 - 999 þús kr.	112	41%	101	28%	87	19%	300	28%
1.000 - 1.499 þús. kr.	85	31%	98	27%	110	24%	293	27%
1.500 - 1.999 þús. kr.	34	12%	80	22%	98	22%	212	19%
2.000 - 2.499 þús. kr.	25	9%	36	10%	70	15%	131	12%
2.500 - 2.999 þús. kr.	3	1%	8	2%	38	8%	49	5%
3.000 - 3.499 þús. kr.	2	1%	6	2%	15	3%	23	2%
3.500 þús. kr og meira	0	0%	5	1%	8	2%	13	1%
<b>Samtals</b>	<b>276</b>	<b>100%</b>	<b>359</b>	<b>100%</b>	<b>453</b>	<b>100%</b>	<b>1.088</b>	<b>100%</b>
<b>Einhleypir karlar</b>								
0 - 499 þús kr.	2	2%	17	7%	17	5%	36	5%
500 - 999 þús kr.	28	24%	64	25%	89	25%	181	25%
1.000 - 1.499 þús. kr.	48	41%	86	34%	95	27%	229	32%
1.500 - 1.999 þús. kr.	33	28%	49	20%	89	25%	171	24%
2.000 - 2.499 þús. kr.	6	5%	32	13%	60	17%	98	13%
2.500 - 2.999 þús. kr.	1	1%	2	1%	6	2%	9	1%
3.000 - 3.499 þús. kr.	0	0%	1	0%	1	0%	2	0%
<b>Samtals</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>	<b>357</b>	<b>100%</b>	<b>726</b>	<b>100%</b>
<b>Einhleypar konur</b>								
0 - 499 þús kr.	14	9%	27	9%	28	8%	69	9%
500 - 999 þús kr.	56	37%	85	29%	97	27%	238	29%
1.000 - 1.499 þús. kr.	49	33%	104	35%	130	36%	283	35%
1.500 - 1.999 þús. kr.	22	15%	61	20%	71	20%	154	19%
2.000 - 2.499 þús. kr.	9	6%	18	6%	31	9%	58	7%
2.500 - 2.999 þús. kr.	0	0%	2	1%	6	2%	8	1%
3.500 þús. kr og meira	0	0%	1	0%	0	0%	1	0%
<b>Samtals</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>	<b>298</b>	<b>100%</b>	<b>363</b>	<b>100%</b>	<b>811</b>	<b>100%</b>
<b>Samtals</b>								
0 - 499 þús kr.	44	5%	77	5%	79	4%	200	5%
500 - 999 þús kr.	214	25%	278	19%	296	16%	788	19%
1.000 - 1.499 þús. kr.	232	27%	357	25%	404	22%	993	24%
1.500 - 1.999 þús. kr.	160	19%	298	21%	356	20%	814	20%
2.000 - 2.499 þús. kr.	107	13%	186	13%	290	16%	583	14%
2.500 - 2.999 þús. kr.	53	6%	92	6%	189	10%	334	8%
3.000 - 3.499 þús. kr.	29	3%	78	5%	105	6%	212	5%
3.500 þús. kr og meira	16	2%	75	5%	91	5%	182	4%
<b>Samtals</b>	<b>855</b>	<b>100%</b>	<b>1.439</b>	<b>100%</b>	<b>1.810</b>	<b>100%</b>	<b>4.104</b>	<b>100%</b>

Skýringar:

- Foreldrar með börn miðast við að börn yngri en 20 ára búa á heimilinu.
- Árstekjur: Meðaltekjur síðustu þriggja ára skv. skattframtali þ.e. heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna sem eru 20 ára og eldri og búa á heimilinu

Fjöldi samþykkrta umsókna. Skipting eftir fjölskyldugerð mánaðartekjum eftir skatt og umsóknarari.

Tekjur á mánuði eftir skatt	2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
<b>Gift/samb. m. börn</b>								
100-<150 þús	8	4%	8	2%	9	3%	25	3%
150-<200 þús	38	18%	26	8%	25	7%	89	10%
200-<250 þús	76	36%	95	30%	83	23%	254	28%
250-<300 þús	57	27%	98	30%	108	30%	263	29%
300-<350 þús	18	8%	62	19%	84	24%	164	18%
350-<400 þús	11	5%	21	7%	31	9%	63	7%
400 þús og meira	5	2%	12	4%	17	5%	34	4%
<b>Samtals</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>	<b>322</b>	<b>100%</b>	<b>357</b>	<b>100%</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>
<b>Gift/samb. barnlaus</b>								
Minna en 100 þús	2	2%	0	0%	1	0%	3	1%
100-<150 þús	3	3%	7	3%	11	4%	21	4%
150-<200 þús	16	16%	35	17%	50	18%	101	17%
200-<250 þús	38	39%	83	40%	94	34%	215	37%
250-<300 þús	23	23%	53	25%	75	27%	151	26%
300-<350 þús	7	7%	28	13%	30	11%	65	11%
350-<400 þús	8	8%	0	0%	9	3%	17	3%
400 þús og meira	1	1%	3	1%	10	4%	14	2%
<b>Samtals</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>	<b>209</b>	<b>100%</b>	<b>280</b>	<b>100%</b>	<b>587</b>	<b>100%</b>
<b>Einstæðir foreldrar</b>								
Minna en 100 þús	6	2%	4	1%	3	1%	13	1%
100-<150 þús	110	40%	102	28%	102	23%	314	29%
150-<200 þús	118	43%	164	46%	217	48%	499	46%
200-<250 þús	33	12%	70	19%	96	21%	199	18%
250-<300 þús	5	2%	13	4%	25	6%	43	4%
300-<350 þús	2	1%	3	1%	6	1%	11	1%
350-<400 þús	1	0%	1	0%	4	1%	6	1%
400 þús og meira	1	0%	2	1%	0	0%	3	0%
<b>Samtals</b>	<b>276</b>	<b>100%</b>	<b>359</b>	<b>100%</b>	<b>453</b>	<b>100%</b>	<b>1088</b>	<b>100%</b>
<b>Einhleypir karlar</b>								
Minna en 100 þús	12	10%	11	4%	11	3%	34	5%
100-<150 þús	55	47%	101	40%	135	38%	291	40%
150-<200 þús	43	36%	95	38%	142	40%	280	39%
200-<250 þús	6	5%	36	14%	52	15%	94	13%
250-<300 þús	2	2%	6	2%	12	3%	20	3%
300-<350 þús	0	0%	2	1%	4	1%	6	1%
350-<400 þús	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
<b>Samtals</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>	<b>357</b>	<b>100%</b>	<b>726</b>	<b>100%</b>
<b>Einhleyp. konur</b>								
Minna en 100 þús	29	19%	32	11%	20	6%	81	10%
100-<150 þús	84	56%	145	49%	166	46%	395	49%
150-<200 þús	32	21%	100	34%	140	39%	272	34%
200-<250 þús	5	3%	18	6%	33	9%	56	7%
250-<300 þús	0	0%	1	0%	1	0%	2	0%
300-<350 þús	0	0%	2	1%	1	0%	3	0%
350-<400 þús	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
400 þús og meira	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
<b>Samtals</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>	<b>298</b>	<b>100%</b>	<b>363</b>	<b>100%</b>	<b>811</b>	<b>100%</b>
<b>Samtals</b>								
Minna en 100 þús	49	6%	48	3%	35	2%	132	3%
100-<150 þús	260	30%	362	25%	423	23%	1045	25%
150-<200 þús	247	29%	420	29%	574	32%	1241	30%
200-<250 þús	158	18%	301	21%	358	20%	817	20%
250-<300 þús	87	10%	172	12%	221	12%	480	12%
300-<350 þús	27	3%	97	7%	125	7%	249	6%
350-<400 þús	20	2%	22	2%	46	3%	88	2%
400 þús og meira	7	1%	17	1%	28	2%	52	1%
<b>Samtals</b>	<b>855</b>	<b>100%</b>	<b>1.439</b>	<b>100%</b>	<b>1.810</b>	<b>100%</b>	<b>4.104</b>	<b>100%</b>

Skýringar:

1. Foreldrar með börn miðast við að börn yngri en 20 ára búa á heimilinu.
2. Tekjur á mánuði eftir skatt: Tekjur umsækjanda, maka hans og barna sem eru 20 ára og eldri og búa á heimilinu, eftir skatta og önnur gjöld. Miðast við launaseðla síðustu 3. mánaða.

Er umsækjandi undir eða yfir viðmiðunarmörkum tekna miðað við meðaltal s.l. 3 ár?

Fjöldi samþykkrar umsókna. Skipting eftir fjölskyldugerð og umsóknarári.

Undir/yfir viðmiðunarmörkum	2001		2002		2003 til 4. des		Samtals	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
<b>Gift/samb. m. börn</b>								
Undir viðmiðunarmörkum	200	93,9%	285	88,5%	320	89,6%	805	90,2%
Minna en 10% yfir	4	1,9%	20	6,2%	15	4,2%	39	4,4%
10 -< 15% yfir	2	0,9%	10	3,1%	9	2,5%	21	2,4%
15-< 20% yfir	1	0,5%	1	0,3%	8	2,2%	10	1,1%
20 ->25% yfir	1	0,5%	1	0,3%	2	0,6%	4	0,4%
25 ->30% yfir	0	0,0%	0	0,0%	1	0,3%	1	0,1%
30->35% yfir	1	0,5%	1	0,3%	0	0,0%	2	0,2%
35->40% yfir	0	0,0%	2	0,6%	1	0,3%	3	0,3%
40->50% yfir	0	0,0%	1	0,3%	0	0,0%	1	0,1%
50->60% yfir	1	0,5%	1	0,3%	1	0,3%	3	0,3%
60% eða meira yfir	3	1,4%	0	0,0%	0	0,0%	3	0,3%
<b>Samtals</b>	<b>213</b>	<b>100,0%</b>	<b>322</b>	<b>100,0%</b>	<b>357</b>	<b>100,0%</b>	<b>892</b>	<b>100,0%</b>
<b>Gift/samb. barnlaus</b>								
Undir viðmiðunarmörkum	86	87,8%	188	90,0%	253	90,4%	527	89,8%
Minna en 10% yfir	4	4,1%	10	4,8%	12	4,3%	26	4,4%
10 -< 15% yfir	3	3,1%	2	1,0%	3	1,1%	8	1,4%
15-< 20% yfir	0	0,0%	2	1,0%	3	1,1%	5	0,9%
20 ->25% yfir	3	3,1%	0	0,0%	2	0,7%	5	0,9%
25 ->30% yfir	1	1,0%	2	1,0%	3	1,1%	6	1,0%
40->50% yfir	0	0,0%	3	1,4%	0	0,0%	3	0,5%
50->60% yfir	0	0,0%	2	1,0%	1	0,4%	3	0,5%
60% eða meira yfir	1	1,0%	0	0,0%	3	1,1%	4	0,7%
<b>Samtals</b>	<b>98</b>	<b>100,0%</b>	<b>209</b>	<b>100,0%</b>	<b>280</b>	<b>100,0%</b>	<b>587</b>	<b>100,0%</b>
<b>Einstæðir foreldrar</b>								
Undir viðmiðunarmörkum	265	96,4%	347	96,7%	424	93,6%	1.036	95,3%
Minna en 10% yfir	6	2,2%	8	2,2%	10	2,2%	24	2,2%
10 -< 15% yfir	0	0,0%	0	0,0%	7	1,5%	7	0,6%
15-< 20% yfir	1	0,4%	0	0,0%	1	0,2%	2	0,2%
20 ->25% yfir	1	0,4%	2	0,6%	2	0,4%	5	0,5%
25 ->30% yfir	0	0,0%	1	0,3%	2	0,4%	3	0,3%
30->35% yfir	2	0,7%	1	0,3%	2	0,4%	5	0,5%
35->40% yfir	0	0,0%	0	0,0%	1	0,2%	1	0,1%
50->60% yfir	0	0,0%	0	0,0%	1	0,2%	1	0,1%
60% eða meira yfir	0	0,0%	0	0,0%	3	0,7%	3	0,3%
<b>Samtals</b>	<b>275</b>	<b>100,0%</b>	<b>359</b>	<b>100,0%</b>	<b>453</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.087</b>	<b>100,0%</b>
<b>Einhleypir karlar</b>								
Undir viðmiðunarmörkum	111	94,1%	240	95,6%	337	94,4%	688	94,8%
Minna en 10% yfir	1	0,8%	6	2,4%	13	3,6%	20	2,8%
10 -< 15% yfir	3	2,5%	2	0,8%	1	0,3%	6	0,8%
15-< 20% yfir	3	2,5%	0	0,0%	4	1,1%	7	1,0%
20 ->25% yfir	0	0,0%	1	0,4%	1	0,3%	2	0,3%
30->35% yfir	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%	1	0,1%
35->40% yfir	0	0,0%	1	0,4%	1	0,3%	2	0,3%
<b>Samtals</b>	<b>118</b>	<b>100,0%</b>	<b>251</b>	<b>100,0%</b>	<b>357</b>	<b>100,0%</b>	<b>726</b>	<b>100,0%</b>
<b>Einhleyp. konur</b>								
Undir viðmiðunarmörkum	140	92,7%	291	97,7%	345	95,0%	776	95,6%
Minna en 10% yfir	9	6,0%	4	1,3%	10	2,8%	23	2,8%
10 -< 15% yfir	1	0,7%	0	0,0%	6	1,7%	7	0,9%
15-< 20% yfir	1	0,7%	0	0,0%	1	0,3%	2	0,2%
25 ->30% yfir	0	0,0%	1	0,3%	0	0,0%	1	0,1%
35->40% yfir	0	0,0%	1	0,3%	0	0,0%	1	0,1%
60% eða meira yfir	0	0,0%	1	0,3%	1	0,3%	2	0,2%
<b>Samtals</b>	<b>151</b>	<b>100,0%</b>	<b>298</b>	<b>100,0%</b>	<b>363</b>	<b>100,0%</b>	<b>812</b>	<b>100,0%</b>
<b>Samtals</b>								
Undir viðmiðunarmörkum	802	93,8%	1.351	93,9%	1.679	92,8%	3.832	93,4%
Minna en 10% yfir	24	2,8%	48	3,3%	60	3,3%	132	3,2%
10 -< 15% yfir	9	1,1%	14	1,0%	26	1,4%	49	1,2%
15-< 20% yfir	6	0,7%	3	0,2%	17	0,9%	26	0,6%
20 ->25% yfir	5	0,6%	4	0,3%	7	0,4%	16	0,4%
25 ->30% yfir	1	0,1%	4	0,3%	6	0,3%	11	0,3%
30->35% yfir	3	0,4%	3	0,2%	2	0,1%	8	0,2%
35->40% yfir	0	0,0%	4	0,3%	3	0,2%	7	0,2%
40->50% yfir	0	0,0%	4	0,3%	0	0,0%	4	0,1%
50->60% yfir	1	0,1%	3	0,2%	3	0,2%	7	0,2%
60% eða meira yfir	4	0,5%	1	0,1%	7	0,4%	12	0,3%
<b>Samtals</b>	<b>855</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.439</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.810</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.104</b>	<b>100,0%</b>

Skýringar:

1. Foreldrar með börn miðast við að börn yngri en 20 ára búa á heimilinu.

2. Arstætur: Meðaltækjur s.l. 3 ára skv. skattframtali þ.e. heildartækjur umsækjanda, maka og barna sem eru 20 ára og eldri og búa á heimilinu.



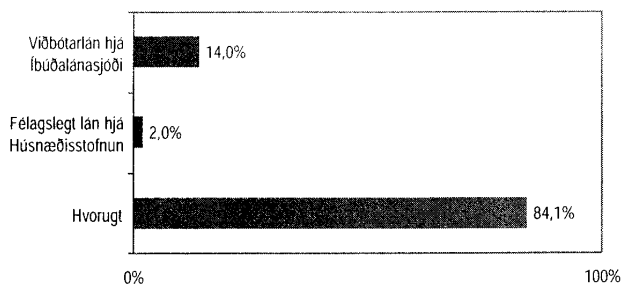
## **7.2. Töflur yfir niðurstöður könnunar Gallups á sviði húsnæðismála**

Nokkrar niðurstöður varðandi viðbótarlán úr könnun Gallups sem gerð var á sviði húsnæðismála í ágúst og september 2003 fyrir Íbúðalánasjóðs og félagsmálaráðuneyti.

**Fékk þú viðbótarlán?**

Svör	Fjöldi	Hlutfall %	Vik- mörk +/-
Viðbótarlán hjá Íbúðalánasjóði	92	14,0	2,6
Félagslegt lán hjá Húsnæðisstofnun	13	2,0	1,1
Hvorugt	554	84,1	2,8
Fjöldi svara	659	100,0	
Tóku afstöðu	659	97,8	
Tóku ekki afstöðu	15	2,2	
Fjöldi aðspurðra	674	100,0	
Spurðir	674	49,2	
Ekki spurðir	695	50,8	
Fjöldi svarenda	1369	100,0	

Þeir sem keyptu eða byggðu húsnæði sitt árið 1993 eða síðar (sp. 23) voru spurðir þessarar spurningar.



## Fékk þú viðbótarlán?

### Greiningar

	Fjöldi svarenda	■ Já	■ Nei
<b>Kyn</b>			
Karlar	294	16%	84%
Konur	365	16%	84%
<b>Aldur *</b>			
20-24 ára	40	50%	50%
25-34 ára	187	22%	78%
35-44 ára	220	10%	90%
45-54 ára	116	14%	86%
55-70 ára	96	6%	94%
<b>Búseta</b>			
Reykjavík	249	18%	82%
Nágrannasv.félög R.víkur	160	14%	86%
Önnur sveitarfélög	250	15%	85%
<b>Fjölskyldutekjur *</b>			
Lægr en 250 þúsund	114	20%	80%
250 til 399 þúsund	199	24%	76%
400 til 549 þúsund	158	8%	92%
550 þúsund eða hærri	97	11%	89%
<b>Menntun</b>			
Grunnskólapróf	76	18%	82%
Grunnskólapróf og viðbót	163	17%	83%
Framhaldsskólapróf	230	14%	86%
Háskólapróf	183	15%	85%
<b>Hjúskaparstaða *</b>			
EKKI í sambúð	113	26%	74%
Gift/kvæntur/i sambúð	542	14%	86%
<b>Fjöldi barna yngri en 18 ára á heimili</b>			
Ekkert	149	10%	90%
Eitt	173	20%	80%
Tvo	165	17%	83%
Þrjú eða fleiri	106	11%	89%
<b>Hversu stórt er húsnæðið í fermetrum? *</b>			
Minna en 80 m <sup>2</sup>	87	32%	68%
80-99 m <sup>2</sup>	99	25%	75%
100-119 m <sup>2</sup>	115	18%	82%
120-139 m <sup>2</sup>	91	9%	91%
140-169 m <sup>2</sup>	98	10%	90%
170-219 m <sup>2</sup>	88	8%	92%
220 m <sup>2</sup> eða stærra	77	5%	95%
<b>Hversu lengi hefur þú búið í þessu húsnæði? *</b>			
Skemur en 1 ár	100	27%	73%
1-2 ár	152	25%	75%
3-5 ár	241	11%	89%
6-10 ár	152	9%	91%
Langur en 10 ár	13		100%
<b>Hvers konar lán tókst þú til að fjármagna íbúðakaupin? **</b>			
Lán hjá íbúðalánasjóði	574	18%	82%
Lífeyrissjóðslán	185	8%	92%
Veðlán	136	17%	83%
Annars konar lán	134	22%	78%

\* Marktækt

\*\*EKKI var reiknuð marktækt hér, þar sem breytan er búin til úr mörgum breytum

### **7.3. Tölur yfir meðallán viðbótarlána á hverja íbúð flokkuð eftir sveitarfélögum**

Tölur þessar sýna öll þau sveitarfélög er veitt hafa viðbótarlán. Sundurgreint er milli sveitarfélaga á árunna 1999-2003. Einnig kemur fram fjöldi lána og meðallán.

		Tafla 1. Meðallán á íbúð í sveitarfélögum											
		1999		2000		2001		2002		2003			
		Fjöldi	Meðalt.lán á	Fjöldi	Meðalt.lán á	Fjöldi	Meðalt.lán á	Fjöldi	Meðalt.lán á	Fjöldi	Meðalt.lán á	Fjöldi	Meðalt.lán á
númer	Sveitarfélög	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.
0000	Reykjavíkurborg	510	1.503.510	521	1.641.124	722	1.828.462	1198	1.980.492	1662	2.004.676		
1000	Kópavogsbær	113	1.546.847	122	1.845.573	143	1.905.168	256	2.168.487	250	2.139.181		
1100	Seltjarnarneskaupstaður	8	1.632.000	7	1.296.000	15	2.139.866	20	2.280.226	14	2.273.180		
1300	Garðabær	9	1.891.667	8	1.778.484	19	2.002.429	27	2.295.121	28	2.215.390		
1400	Hafnarfjarðarkaupstaður	171	1.600.213	178	1.675.421	191	1.800.168	236	1.842.915	264	1.971.377		
1603	Bessastaðahreppur					1	1.900.000	4	3.345.250	19	2.320.735		
1604	Mosfellsbær	11	1.745.581	17	1.727.949	23	1.877.768	30	2.081.707	44	2.141.432		
2000	Reykjanesbær	12	1.171.667	56	1.210.394	123	1.358.884	180	1.576.188	176	1.702.548		
2300	Grindavíkarkaupstaður	4	1.675.000	11	1.355.909	12	1.400.833	22	1.577.561	35	1.580.839		
2503	Sandgerðisbær	2	1.125.000	19	1.368.553	25	1.563.300	30	1.807.534	27	2.000.396		
2504	Gerðahreppur	11	1.788.864	16	1.535.875	13	1.830.906	21	1.989.152	35	2.196.464		
2506	Vatnsleysustrandahreppur	1	1.075.000	1	1.600.000	4	1.148.125	5	1.695.950	6	2.175.833		
3000	Akraneskaupstaður	15	1.080.000	11	1.551.085	30	1.758.705	51	1.904.167	89	1.832.155		
3501	Hvalfjarðarstrandahreppur			1	1.375.000	1	1.700.000	0		3	3.206.667		
3504	Leirá- og Melahreppur					0		1	3.130.000	0			
3510	Borgarfjarðarsveit					2	1.170.000	0		5	2.156.000		
3601	Hvítársíðahreppur					1	1.375.000	0		1	1.125.000		
3609	Borgabyggð	7	1.800.851	15	1.345.798	9	2.054.917	10	1.635.988	10	1.476.525		
3709	Eyrarsveit/Grundarfj.	1	2.075.000	2	1.260.000	4	1.692.574	13	1.518.269	12	1.739.304		
3711	Stykkishólmsbær	1	1.000.000	2	1.712.500	9	1.192.814	10	1.218.841	13	1.729.018		
3714	Snæfellsbær	4	727.051	14	988.597	21	1.028.804	19	1.243.536	26	1.374.037		
3811	Dalabyggð	1	912.000	4	1.145.000	2	1.305.000	3	1.566.667	5	1.385.000		
4100	Bolungarvíkurkaupstaður			6	983.333	1	240.000	2	732.408	8	1.282.500		

númer	Nafn	Sveitarfélag	1999		2000		2001		2002		2003	
			Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.
4200	Ísafjarðarbær		12	1.360.918	13	1.182.219	25	1.284.200	28	1.160.111	50	1.235.009
4604	Talknafjarðarhreppur				1	720.000	0		0		0	
4803	Súðavíkurhreppur						0		1	740.000	2	2.800.000
4902	Kaldrananeshreppur										1	940.000
4904	Hólmavíkurhreppur		1	1.470.000			1	1.680.000	4	1.356.250	4	2.022.836
4908	Bæjarhreppur		1	520.000							1	1.600.000
5000	Siglufjarðarkaupstaður		3	1.132.955	1	1.500.000	6	883.333	1	1.500.000	10	816.000
5200	Sveitarfélagið Skagafjörður		17	936.541	15	1.124.698	18	1.280.855	13	1.267.501	24	1.379.463
5508	Húnaþing vestra		1	1.300.000	3	1.503.667	2	1.712.500	4	989.968	11	1.538.409
5604	Blönduósþéttbær		1	1.470.000	2	1.175.000	1	1.080.000	3	1.511.667	5	1.374.500
5609	Höfðahreppur		1	1.200.000			1	440.000	6	1.289.817	5	1.142.400
5611	Skagabyggð										1	2.750.000
5706	Akrahreppur						0		0		1	1.400.000
6000	Akureyrarkaupstaður		178	1.396.034	192	1.506.526	144	1.449.672	142	1.651.344	162	1.696.512
6100	Húsvíkarkaupstaður		3	1.391.667	6	1.155.500	5	736.000	18	1.405.278	21	1.496.730
6200	Ólafsfjarðarkaupstaður				2	1.100.000	5	1.123.000	4	1.547.500	7	1.497.857
6400	Dalvíkurbyggð		7	1.286.173	8	1.598.920	6	1.277.604	14	1.143.630	13	1.859.038
6501	Grimseyjarhreppur				1	1.720.000	0		0		0	
6504	Hríseyjarhreppur				1	1.125.000	3	1.200.000	0		0	
6506	Arnameshreppur				1	1.400.000	0		1	1.675.000	2	2.265.000
6507	Skriðuhreppur				1	1.950.000						
6513	Eyjafjarðarsveit						1	2.350.000	1	2.450.000	3	2.116.667
6514	Hörgarbyggð						1	2.500.000	1	1.380.000	1	1.400.000
6601	Svalbarðsstrandahreppur				2	1.102.500	0		5	1.674.000	1	1.875.000

númer	Nafn	1999		2000		2001		2002		2003	
		Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbuð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbuð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbuð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbuð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbuð í svfél.
6602	Grýtubakkahreppur	1	1.500.000	1	440.000	2	1.035.000	1	1.750.000	1	820.000
6607	Skútustaðahreppur					1	2.000.000	1	2.400.000	0	
6608	Þingeyjarsveit			2	1.280.000	0		1	2.140.000	4	1.755.000
6609	Ábaldælahreppur					0		0		1	600.000
6610	Reykjahreppur					1	1.237.500	0		0	
6702	Óxarfjarðahreppur	1	840.000			0		0		0	
6706	Svalbarðshreppur					2	1.482.500	0		0	
6707	Þórshafnarhreppur	1	1.400.000			1	1.000.000	0		5	1.200.000
7000	Seyðisfjarðarkaupstaður	3	1.640.667	2	1.560.000	4	1.387.500	4	1.640.000	4	1.340.000
7300	Fjarðabyggð	5	1.065.000	11	860.000	8	974.250	13	1.199.036	22	1.449.091
7501	Skeggjastaðahreppur			1	500.000	1	775.000	0		0	
7502	Vopnafjarðahreppur	1	700.000	3	923.333	0		2	1.250.000	12	1.261.208
7506	Fellahreppur	2	1.176.250	1	1.550.000	2	1.412.500	0		7	2.094.643
7611	Austurbyggð	1	950.000			0		2	667.000	7	1.018.571
7613	Breiðdalshreppur					0		2	1.000.000	0	
7617	Djúpavogshreppur	1	962.500	1	1.375.000	3	850.000	1	1.730.000	5	1.117.420
7618	Austur-Hérað	5	1.619.000	7	1.472.857	6	1.307.036	11	1.727.273	9	1.860.000
7708	Sveitarfélagið Hornafjörður	8	1.496.250	7	1.687.985	16	1.477.203	14	1.370.485	20	1.556.636
8000	Vestmannaeyjabær	20	1.240.500	33	1.283.118	43	1.182.514	55	1.441.130	70	1.302.856
8200	Sveitarfélagið Árborg	10	1.355.800	13	1.416.577	22	1.341.520	39	1.541.093	46	1.710.422
8508	Mýrdalshreppur					0		1	1.650.000	2	1.500.000
8509	Skafthreppur					0		1	2.259.470	0	

		1999		2000		2001		2002		2003	
	Sveitarfélög	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðalt.lán á íbúð í svfél.
8613	Rangárþing ytra	4	1.249.538	4	1.570.000	8	1.364.063	11	1.522.050	7	1.863.071
8614	Rangárþing eystra					0		1	700.000	7	2.057.000
8701	Gaulverjabæjarhreppur					0		0		1	2.375.000
8706	Hraungerðishreppur					1	2.075.000	1	2.275.000	0	
8710	Hrunamannahreppur					2	1.400.000	6	1.786.253	0	
8712	Bláskógabyggð			3	1.556.667	1	2.300.000	0		3	1.890.833
8716	Hveragerðisbær	3	1.440.000	12	1.267.083	17	1.418.012	20	1.978.729	22	2.053.231
8717	Sveitarfélagið Ölfus	5	1.448.381	10	1.225.159	15	1.459.535	24	1.549.460	22	1.540.491
8719	Grimsmes- og Grafningshreppur					1	1.625.000	0		3	2.645.000
	<b>Fjöldi lána</b>	<b>1.176</b>		<b>1.371</b>		<b>1.747</b>		<b>2.595</b>		<b>3.338</b>	
	<b>Heimild: Íbúðalánasjóður.</b>										