

# Skýrsla vinnuhóps um húsnæðisbætur

Maí 2012



VELFERÐARRÁÐUNEYTIÐ

Velferðarráðuneyti: Skýrsla vinnuhóps um húsnæðisbætur  
Maí 2012

Útgefandi: Velferðarráðuneyti  
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu  
150 Reykjavík  
Sími: 545 8100  
Bréfasími: 551 9165  
Netfang: [postur@vel.is](mailto:postur@vel.is)  
Veffang: [velferdarraduneyti.is](http://velferdarraduneyti.is)

Umbrot og textavinnsla: Velferðarráðuneyti

© 2012 Velferðarráðuneyti

ISBN 978-9979-799-52-8

## Efnisyfirlit

---

EFNISYFIRLIT .....	2
INNGANGUR .....	3
SAMANTEKT .....	4
<b>1 NÚVERANDI KERFI .....</b>	<b>6</b>
1.1 VAXTABÆTUR .....	6
1.1.1 Sérstök vaxtaniðurgreiðsla .....	6
1.2 HÚSALEIGUBÆTUR .....	7
1.2.1 Sérstakar húsaleigubætur .....	7
1.3 SAMANBURÐUR OG KOSTNAÐUR KERFA .....	8
<b>2 TILLÖGUR VINNUHÓPS UM NÝTT KERFI HÚSNÆÐISBÓTA .....</b>	<b>9</b>
2.1 GRUNNBÆTUR .....	9
2.2 FJÖLSKYLDUSTÆRÐ .....	9
2.3 TEKJUSKERÐING .....	10
2.4 KOSTNAÐARMAT .....	11
2.5 MÖGULEGAR ÚTFÆRSLUR KERFIS .....	11
2.5.1 Útgáfa 1 .....	11
2.5.2 Útgáfa 2 .....	11
2.5.3 Útgáfa 3 .....	12
2.6 DÆMI .....	12
<b>3 ATRÍÐI TIL FREKARI SKOÐUNAR .....</b>	<b>14</b>
3.1 AÐLÖGUN AÐ NÝJU KERFI .....	14
3.2 SAMTÍMAGREIÐSLUR .....	15
3.3 FRAMKVÆMD BÓTAGREIÐSLNA .....	16
3.4 EIGNASKERÐING .....	16
3.5 TAKMARKANIR BÓTAGREIÐSLNA .....	16
3.6 SAMEIGINLEG FORSJÁ BARNNA .....	16
3.7 SAMBAND HÚSNÆÐISBÓTA OG FASTEIGNA- OG LEIGUVERÐS .....	16
3.8 SKILGREINING Á HÚSNÆÐISKOSTNAÐI .....	16
3.9 EINGÖNGU SAMÞYKKT HÚSNÆÐI .....	17
3.10 SÉRSTAKAR HÚSALEIGUBÆTUR/FÉLAGSAÐSTOÐ SVEITARFÉLAGA .....	17
3.11 BÆTUR GREIDDAR ÚR RÍKISSJÓÐI .....	17
3.12 BARNABÆTUR .....	17
3.13 JAÐARÁHRIF BÓTAKERFA .....	17
<b>VIÐAUKI .....</b>	<b>18</b>
DÆMI .....	18
Dæmi 1 .....	18
Dæmi 2 .....	19
Dæmi 3 .....	20
Dæmi 4 .....	21

## Inngangur

---

Hinn 2. september 2011 skipaði velferðarráðherra vinnuhóp um húsnæðisbætur sem hafði það að markmiði að vinna að jafnari húsnæðisstuðningi hins opinbera milli ólíkra búsetuforma og stuðla að því að heimili eigi val á milli leigu-, búseturéttar- og eignaríbúða.

Í skipunarbréfi segir:

Vinnuhópnum er ætlað að vinna að undirbúningi þess að taka upp húsnæðisbætur í stað vaxta og húsaleigubóta. Þarf meðal annars að skoða hver aðlögunartími slíkra breytinga þurfi að vera svo raski ekki fjárhagsáætlunum heimila. Í samræmi við skýrslu samráðshópsins skal miða við að markmið húsnæðisbóta verði að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera milli ólíkra búsetuforma og stuðla að því að heimili eigi val á milli leigu-, búseturéttar- og eignaríbúða. Almennar húsnæðisbætur eiga að jafna húsnæðisstuðning heimila að teknu tilliti til fjölda fullorðinna og fjölda barna á heimili, tekna heimilis, eignastöðu heimilis umfram hæfilegt húsnæði og húsnæðisútgjalda. Einnig skal miða við að húsnæðisbætur verði samtímagreiðslur líkt og húsaleigubætur og óháðar búsetuformi. [...] Á árinu 2011 þarf vinnuhópurinn að skila tillögum um hækkun tekjuskerðingarmarka húsaleigubóta svo breytingarnar komist til framkvæmda á árinu 2012.

Vinnuhópin skipa:

- Lúðvík Geirsson, tók við af Sigríði Ingibjörgu Ingadóttur, skipaður af velferðarráðherra, formaður
- Björk Vilhelmsdóttir, skipuð af velferðarráðherra
- Ellý A. Þorsteinsdóttir, tók sæti Stellu K. Víðisdóttur, tiln. af Sambandi íslenskra sveitarfélaga
- Guðlaug Kristjánsdóttir, tiln. af Bandalagi háskólamanna
- Guðni Geir Einarsson, tiln. af innanríkisráðuneyti
- Halldór Árnason, tiln. af Samtökum atvinnulífsins
- Hilmar Ögmundsson, tiln. af Bandalagi starfsmanna ríkis og bæja
- Karl Björnsson, tiln. af Sambandi íslenskra sveitarfélaga
- Ólafur Darri Andrason, tók sæti Hennyjar Hinz, tiln. af Alþýðusambandi Íslands
- Sigurður Guðmundsson, tiln. af fjármálaráðuneyti

Á fundi vinnuhópsins mættu sem varamenn Ingunn S. Þorsteinsdóttir frá Alþýðusambandi Íslands og Tryggvi Þórhallsson frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Á fundi vinnuhópsins komu gestir til að ræða verkefni og hugmyndir hópsins, þau Ingi Valur Jóhannsson frá velferðarráðuneyti, Stefán Halldórsson frá Landssamtökum lífeyrissjóða, Þorsteinn Arnalds frá Þjóðskrá Íslands, Guðrún Ragnheiður Jónsdóttir, Lárus Blöndal og Magnús S. Magnússon frá Hagstofu Íslands, Birgir Björn Sigurjónsson og Ásgeir Westergren frá fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar og Per Áhrén, hagfræðingur við norska húsbankann og sérfræðingur í húsnæðisbótakerfum.

Með hópnum störfuðu Sigrún Jana Finnbogadóttir og Hrafnkell Hjörleifsson, sérfræðingar í velferðarráðuneytinu.

## Samantekt

---

Vinnuhópur um húsnæðisbætur hefur frá því hann var skipaður í september 2011 unnið að gerð tillagna sem miða að því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera milli ólíkra búsetuforma. Markmiðið er að gera leigu-, búseturéttar- eða eignaríbúðir að raunverulegum valkosti fyrir heimilin í landinu, í samræmi við tillögur samráðshóps velferðarráðherra um húsnæðisstefnu sem kynntar voru í apríl 2011.

Velferðarráðherra skipaði vinnuhópin til að útfæra nánar tillögur samráðshópsins um jöfnun húsnæðisstuðnings. Auk þess að gera tillögur um nýtt kerfi húsnæðisbóta sem komið gæti til framkvæmda árið 2013 var vinnuhópnum falið að leggja til hækkun á tekjuskerðingarmörkum húsaleigubóta fyrir árið 2012 sem fyrsta skref í þessa átt. Samhliða var vinnuhópnum falið að kanna kosti þess að lögbinda skyldu sveitarfélaga til að greiða sérstakar húsaleigubætur til viðbótar almennum húsnæðisbótum fyrir leigjendur sem búa við mjög erfiðar aðstæður.

Vinnuhópurinn er sammála hugmyndafræðinni sem lögð var til grundvallar starfi hans og byggist á því að hið opinbera tryggi öllum sama rétt til fjárhagsstuðnings vegna húsnæðiskostnaðar, óháð búsetuformi. Hópurinn leggur áherslu á að nýtt kerfi verði sem einfaldast og gerir því tillögu um að útreikningur húsnæðisbóta ráðist af fjölskyldustærð en sé óháður fjölskyldugerð eða aldri barna. Þá sé eðlilegast að mæta þörf barnafjölskyldna fyrir stuðning í gegnum barnabætur og því beri að skoða tillögur vinnuhópsins í samhengi við vinnu sem nú stendur yfir um endurskoðun á almannatryggingakerfinu.

Tillögur vinnuhópsins miða að því að smíða stuðningskerfi til framtíðar sem ekki hvetur til skuldasöfnunar heimila og þar sem allir sitja við sama borð, óháð búsetuformi. Stjórnvöldum er eftirlátin nánari útfærsla kerfisins sem snúa að aðlögun þess og innleiðingu, ákvörðun fjárhæða og tekjuskerðingarmarkna með tilliti til aðstæðna heimilanna. Í skýrslunni eru sýnd þrjú dæmi um útfærslur húsnæðisbóta sem miðast við mismunandi skerðingarhraða.

Helstu niðurstöður:

- Húsnæðisstuðningur verði óháður búsetuformi.
- Húsnæðisbætur taki mið af fjölskyldustærð, óháð aldri fjölskyldumeðlima.
- Upphæð óskertra húsnæðisbóta einstaklings taki mið af þeim kostnaði sem grunnneysluviðmið velferðarráðuneytisins gera ráð fyrir að fólk þurfi að lágmarki til framfærslu að viðbættum húsnæðiskostnaði sem svarar til meðalhúsaleigu á höfuðborgarsvæðinu.
- Skerðing húsnæðisbóta taki mið af öllum skattskyldum tekjum heimilisins.
- Skerðingu húsnæðisbóta vegna tekna verði stillt í hof til að halda neikvæðum jaðaráhrifum í lágmarki.
- Húsnæðisbætur verði samtímagreiðslur líkt og húsaleigubætur í núverandi kerfi.
- Nýtt húsnæðisstuðningskerfi verði innleitt í áföngum.
- Húsnæðisbætur verði að fullu greiddar úr ríkissjóði. Er þá miðað við að tekjustofnar verði endurskoðaðir þannig að sveitarfélögin verði jafnsett fyrir og eftir breytinguna.
- Teknar verði upp viðræður milli ríkis og sveitarfélaga um fyrirkomulag aðstoðar við heimili sem þurfa meiri fjárhagslegan stuðning en felst í nýju húsnæðisbótakerfi.
- Tekjuskerðingarmörk húsaleigubóta hækki um 12,5% (kom til framkvæmda í janúar 2012).

Vinnuhópurinn er sammála um þessar niðurstöður, þó þannig að hann áskilur sér rétt til að hafa skoðun á því hvernig tillögurnar eru útfærðar.

---

Staður og dagsetning

---

Lúðvík Geirsson, formaður

---

Björk Vilhelmsdóttir

---

Ellý A. Þorsteinsdóttir

---

Guðlaug Kristjánsdóttir

---

Guðni Geir Einarsson

---

Halldór Árnason

---

Hilmar Ögmundsson

---

Karl Björnsson

---

Ólafur Darri Andrason

---

Sigurður Guðmundsson

## 1 Núverandi kerfi

Í dag eru við lýði tvö mismunandi bótakerfi vegna húsnæðis, vaxtabætur annars vegar og húsaleigubætur hins vegar. Mismunur kerfanna liggur víðar en í búsetu þeirra sem eiga til þeirra rétt. Hér verður gerð tilraun til að skýra frá gangverki kerfanna.

### 1.1 Vaxtabætur

Þeir sem greiða vaxtagjöld af lánum vegna kaupa eða byggingar á íbúðarhúsnæði til eigin nota eiga rétt á vaxtabótum og sama á við um þá sem keypt hafa eignarhlut í almennri kaupleiguíbúð skv. 76. gr. laga nr. 97/1993. Rétturinn stofnast á því ári þegar íbúð eða eignarhluti er keyptur eða bygging er hafin. Vaxtabætur eru að mestu greiddar út 1. ágúst hvert ár fyrir vexti undangengins árs en hægt er að sækja um að fá þær greiddar fyrr.

Tekjur, hrein eign og hjúskaparstaða hafa áhrif á upphæð vaxtabóta. Vaxtabætur ákvarðast af vaxtagjöldum að teknu tilliti til hámarks vaxtagjalda eftir fjölskyldugerð eða eftirstöðvum skulda, eftir því hvort er lægra. Frá vaxtagjöldum samkvæmt framansögðu dragast 8% af tekjustofni og er mismunurinn vaxtabætur. Bætur almannatrygginga, fjármagstekjur og laun frá alþjóðastofnunum sem ekki eru skattlögð teljast til tekna.

Vaxtabætur skerðast ef eignir að frádregnum skuldum fara yfir mörk sem eru 4 m.kr. fyrir einhleypa/einstæða foreldra og 6,5 m.kr. hjá hjónum/sambúðarfólki. Réttur til vaxtabóta fellur niður um leið og hrein eign verður 6,4 m.kr. fyrir einhleypa/einstæða foreldra og 10,4 m.kr. fyrir hjón/sambúðarfólk.

Hámark reiknaðra vaxtabóta eftir fjölskyldugerðum má sjá í töflu 1.

Fjölskyldugerð	Hámark vaxtabóta
Einhleyp/ur	400.000 kr.
Einstætt foreldri	500.000 kr.
Hjón/sambúðarfólk	600.000 kr.

Tafla 1: Hámark vaxtabóta á ársgrundvelli eftir fjölskyldugerð.

Úthlutunarreglum vaxtabóta var breytt í kjölfar efnahagshrunsins til að þær kæmu betur til móts við heimili með mjög háar vaxtagreiðslur.

#### 1.1.1 Sérstök vaxtaniðurgreiðsla

Til viðbótar við almennar vaxtabætur kemur sérstök niðurgreiðsla vaxta á árunum 2011 og 2012. Vaxtaniðurgreiðslan er 0,6% af skuldum vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota, þó að hámarki 200.000 kr. hjá einhleypingi og 300.000 kr. fyrir hjón, sambúðarfólk og einstæða foreldra. Niðurgreiðslan að viðbættum vaxtabótum getur þó ekki orðið hærri en vaxtagjöld ársins.

Vaxtaniðurgreiðslan er ekki tekjutengd, en hún er eignatengd þannig að niðurgreiðsla til einstaklinga byrjar að skerðast við 10 m.kr. nettóeign og fellur niður þegar eignin nær 20 m.kr. Vaxtaniðurgreiðsla til hjóna, sambúðarfólks og einstæðra foreldra byrjar að skerðast við 15 m.kr. nettóeign og fellur niður þegar eignin nær 30 m.kr.

Sérstök vaxtaniðurgreiðsla er tímabundin ráðstöfun vegna skuldavanda heimilanna í kjölfar efnahagshrunsins og var greidd út 2011 og aftur 2012. Hún er að hluta fjármöggnuð af fjármálastofnunum og lífeyrissjóðum.

## 1.2 Húsaleigubætur

Lög um húsaleigubætur nr. 138/1997 tóku gildi 1. janúar 1998. Markmið laganna er að lækka húsnæðiskostnað tekjulágra leigjenda og draga úr aðstöðumun á húsnæðismarkaðnum. Umsókn um húsaleigubætur skal skila til þess sveitarfélags þar sem umsækjandi á lögheimili. Húsaleigubætur eru samtímagreiðslur, þ.e. greiddar út í hverjum mánuði.

Útreikningur húsaleigubóta tekur mið af leigufjárhæð, tekjum, hreinni eign og fjölda barna á heimili. Grunnfjárhæð húsaleigubóta er 13.500 kr. á mánuði. Við grunnupphæð bætast 14.500 kr. vegna fyrsta barns á heimili, 8.500 kr. vegna annars barns og 5.500 kr. vegna þriðja barns. Til viðbótar bætast 15% af þeim hluta leigufjárhæðar sem liggur á bilinu 20-50.000 kr. Húsaleigubætur geta þannig að hámarki numið 46.000 kr. á mánuði, geta þó aldrei orðið hærri en helmingur leigufjárhæðar. Í töflu 2 má sjá hámark húsaleigubóta eftir fjölda barna á heimili.

Fjölskyldugerð	Hámark húsaleigubóta
Barnlaus	216.000 kr.
1 barn	384.000 kr.
2 börn	486.000 kr.
3 börn eða fleiri	552.000 kr.

Tafla 2: Hámark húsaleigubóta á ársgrundvelli eftir fjölskyldugerð.

Tekjur skerða húsaleigubætur í hverjum mánuði um 1% af árstekjum umfram 2,25 m.kr. Undanþegnar eru almannatryggingabætur frá Tryggingastofnun ríkisins, húsaleigubætur fyrra árs og þær tekjugreiðslur sem undanþegnar eru skatti.

Hrein eign umfram 6.383 þúsund krónur kemur til skerðingar húsaleigubótum. Skal þá fjórðungur af þeirri fjárhæð sem umfram er bætast við þær tekjur sem notaðar eru til útreiknings húsaleigubóta.

Miðað er við samanlagðar tekjur og eignir allra þeirra sem eiga lögheimili eða aðsetur í viðkomandi leiguhúsnæði.

### 1.2.1 Sérstakar húsaleigubætur

Sveitarstjórn getur tekið ákvörðun um að greiða hærri húsaleigubætur en sem nemur grunnfjárhæðum húsaleigubóta þ.e. „sérstakar húsaleigubætur“. Sveitarstjórn skal setja reglur um slíkar bætur og kynna íbúum sveitarfélagsins tryggilega.

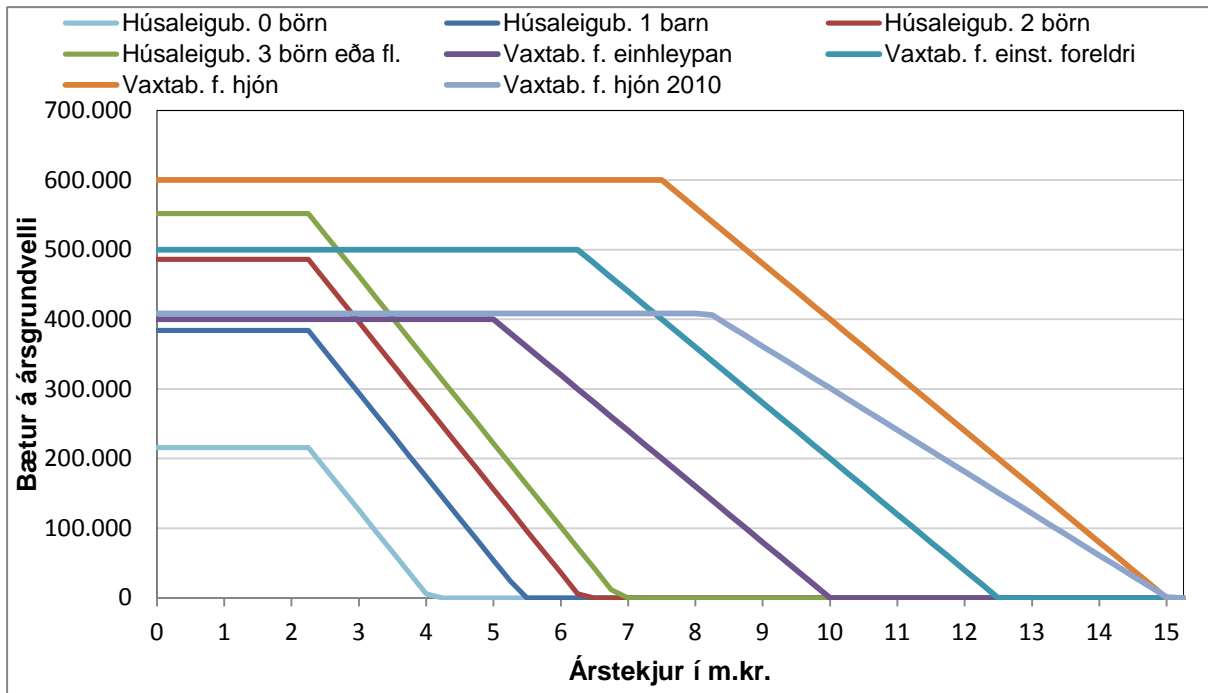
Sérstakar húsaleigubætur eru ætlaðar leigjendum sem búa við mjög erfiðar félagslegar og fjárhagslegar aðstæður. Umsækjendur sem uppfylla ákveðin skilyrði, t.d. um tekjur og eignir, eiga rétt á greiðslum. Aðgerð þessi er í samræmi við 4. mgr. 5. gr. laga um húsaleigubætur, nr. 138/1997, og sérstöku húsaleigubæturnar fylgja skilyrðum, reglum og jafnvel útreikningi hefðbundinna húsaleigubóta og eru nátengdar þeim. Frá 1. apríl 2008 hefur ríkið endurgreitt í gegnum Jöfnunarsjóð sveitarfélaga 60% af útgjöldum sveitarfélaga vegna sérstakra húsaleigubóta.

Hjá Reykjavíkurborg eru sérstakar húsaleigubætur reiknaðar sem hlutfall almennra húsaleigubóta þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. sem leigjandi fær í húsaleigubætur getur hann fengið 1.300 kr. í sérstakar húsaleigubætur. Þó geta almennar húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur hvorki verið samanlagt hærri en 70.000 kr. né farið yfir 75% af leigufjárhæð.



### 1.3 Samanburður og kostnaður kerfa

Ljóst er að munur á kerfum vaxta- og húsaleigubóta er þónokkur og nær munurinn meðal annars til fjárhæðar bóta, skilgreiningar á fjölskyldugerð, skilgreiningar á tekjum og skerðingar bóta vegna tekna og eigna. Á Mynd 1 gefur að líta hæstu mögulegu bætur í hvoru kerfi fyrir sig að teknu tilliti til tekna og fjölskyldugerðar.



Mynd 1: Hámark bóta á ársgrundvelli.

Í töflu 3 eru upplýsingar um heildarkostnað vaxta- og húsnæðisbótakerfa. Upphæð vaxtabóta er áætluð, aðrar tölur eru rauntölur. Er kostnaður þessara tveggja kerfa rétt rúmir 16 milljarðar kr. fyrir árið 2011. Ef sérstök vaxtaniðurgreiðsla og sérstakar vaxtabætur eru taldar með er kostnaður kerfisins 23,5 milljarðar kr. Þó ber að hafa í huga að sérstök vaxtaniðurgreiðsla er tímabundið úrræði til að greiða niður vaxtakostnað heimila og aðeins að hluta til fjármagnað af ríkissjóði. Sérstakar húsaleigubætur eru einnig aðeins að hluta til fjármagnaðar af ríkissjóði.

Tölur í milljónum króna	
Vaxtabætur	12.517
Húsaleigubætur	3.531
<b>Samtals</b>	<b>16.048</b>
Sérstök vaxtaniðurgreiðsla	6.410
Sérstakar húsaleigubætur	1.061
<b>Samtals</b>	<b>23.519</b>

Tafla 3: Kostnaður vaxta- og húsaleigubótakerfa árið 2011.

## 2 Tillögur vinnuhóps um nýtt kerfi húsnæðisbóta

Í vinnu hópsins er sterk samstaða um að nýtt kerfi verði sem einfaldast, stuðningur óháður búsetuformi og að tekið verði tillit til fjölda heimilismanna fremur en fjölskyldugerðar heimilis við útreikning bóta. Þannig verði barnabótakerfinu eftirlátið að annast sérstakan stuðning vegna barna en húsnæðisbótakerfi miðist eingöngu við fjölda á heimili óháð aldri heimilismanna.

### 2.1 Grunnbætur

Grunneining kerfisins er þær húsnæðisbætur sem einstaklingur á rétt á áður en bætur taka að skerðast vegna tekna – grunnbætur. Bætur annarra heimilisgerða reiknast út frá þessum grunnbótum með stuðli sem tekur tillit til þess kostnaðarauka sem aukinn fjöldi heimilismanna hefur á húsnæðisútgjöld.

Til ákvörðunar grunnbóta var horft til þess að þær þyrftu að jafna mun á milli framfærsluviðmiðs almannatrygginga, grunnneysluviðmiða velferðarráðuneytis (heildarútgjöld án húsnæðis) og meðalleigu á höfuðborgarsvæðinu skv. gögnum þjóðskrár. Árið 2011 var þetta bil 22.000 kr. á mánuði fyrir einstakling þegar horft er til tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu, sjá nánar töflu 4.

Árstekjur	Meðaltal ársins 2011
Framfærsluviðmið almannatrygginga eftir skatt	159.237 kr.
Grunnneysluviðmið velferðarráðuneytis	86.530 kr.
Meðalleiga tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu	94.768 kr.
Munur	-22.061 kr.

Tafla 4: Mismunur framfærsluviðmiðs almannatrygginga, grunnneysluviðmiðs velferðarráðuneytis og meðalleigu tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu 2011.

Ef gengið er út frá þessum mun þurfa grunnbætur því að vera 22.000 kr. á mánuði hið minnsta. Þá er eftir að taka tillit til tekna, eigna og húsnæðiskostnaðar fjölskyldu en eðlilegt er að almennur húsnæðisstuðningur geti ekki numið nema ákveðnu hlutfalli af leigu- og vaxtakostnaði fjölskyldu.

### 2.2 Fjölskyldustærð

Eðlilegt er að húsnæðisbætur taki mið af fjölda á heimili þar sem húsnæðiskostnaður eykst með fjölda heimilismanna. Var um það rík samstaða í vinnuhópnum að gera ekki greinarmun á heimilismönnum eftir aldri og notast ekki við kjarnafjölskyldur þegar bætur heimilis eru ákvarðaðar heldur miða eingöngu við fjölda á heimili. Er það skoðun vinnuhópsins að þetta sé til mikillar einföldunar á bótakerfum.

Til að átta sig á því hvernig húsnæðiskostnaður þróast með fjölda heimilismanna var leitað til Hagstofu Íslands sem veitti aðgang að gögnum úr lífshjararannsókn sinni. Með þeim gögnum var unnt að para saman húsnæðiskostnað<sup>1</sup> heimila og fjölda heimilismanna. Í töflu 5 má sjá niðurstöður þessara gagna yfir átta ára tímabil.

<sup>1</sup>Notast er við samræmda skilgreiningu Eurostat á heildarhúsnæðiskostnaði, HH070

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income\\_social\\_inclusion\\_living\\_conditions/documents/tab/Tab/Household%20data%20-%20housing%20data%20Bchange%20in%20HH071.pdf](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/documents/tab/Tab/Household%20data%20-%20housing%20data%20Bchange%20in%20HH071.pdf)

Fjöldi á heimili	Kostnaðarauki
Einn á heimili	
Tveir á heimili	37%
Þrjár á heimili	27%
Fjórir á heimili	26%
Fimm á heimili	8%
Sex eða fleiri á heimili	4%

Tafla 5: Aukning húsnæðiskostnaðar með auknum fjölda heimilismanna, 2004 - 2011.

Þessi kostnaðarpróun er notuð til að búa til stuðul sem húsnæðisbætur mismunandi heimilisgerða ákvarðast út frá og má sjá í töflu 6.

Fjöldi á heimili	Stuðull	Breyting
Einn á heimili	1,0	
Tveir á heimili	1,4	0,4
Þrjár á heimili	1,7	0,3
Fjórir á heimili	2,0	0,3
Fimm á heimili	2,1	0,1
Sex eða fleiri á heimili	2,2	0,1

Tafla 6: Reiknistuðull húsnæðisbóta út frá kostnaðarpróun heimila.

Grunnbætur kerfisins eru svo margfaldaðar með þessum stuðli til að ákvarða húsnæðisbætur heimilis. Í töflu 7 hafa lágmarksgrunnbætur, 22.000 kr. á mánuði, verið margfaldaðar með stuðli úr töflu 6. Allar bætur kerfisins taka þannig mið af þeim grunnbótum sem ákvarðaðar eru og vænts kostnaðarauka mismunandi heimilisgerða.

Fjöldi á heimili	Stuðull	Bætur	Bætur á ársgrundvelli
Einn á heimili	1,0	22.000 kr.	264.000 kr.
Tveir á heimili	1,4	30.800 kr.	369.600 kr.
Þrjár á heimili	1,7	37.400 kr.	448.800 kr.
Fjórir á heimili	2,0	44.000 kr.	528.000 kr.
Fimm á heimili	2,1	46.200 kr.	554.400 kr.
Sex eða fleiri á heimili	2,2	48.400 kr.	580.800 kr.

Tafla 7: Þróun húsnæðisbóta útfrá 22.000 kr. í grunnbætur.

### 2.3 Tekjuskerðing

Samstaða var um að allar skattskyldar tekjur skyldu telja til tekjuskerðingar, en ekki var eining innan hópsins um meðhöndlun skattfrjálsra tekna. Jafnframt er það skoðun vinnuhópsins að tekjuskerðing geti ekki hafist fyrr en framfærsluviðmiði almannatrygginakerfisins (sérstök uppbót á framfærslu skv. 2. mgr. 9. gr. laga um félagslega aðstoð) er náð. Framfærsluviðmið fyrir þá sem búa einir er 203.000 kr. á mánuði árið 2012. Mikilvægt er að skerðingarmörk húsnæðisbóta fylgi hækkun framfærsluviðmiðs almannatrygginga..

Til að komast hjá óæskilegum jaðaráhrifum er mikilvægt að tekjuskerðingu kerfisins verði stillt mjög í hof.

## 2.4 Kostnaðarmat

Í öllum kostnaðarútreikningum í þessari skýrslu er væntur kostnaður kerfis reiknaður út frá skattagögnum fjármálaráðuneytis fyrir tekjuárið 2010. Gögnin eru þeim annmörkum háð að allir þeir sem náð hafa 18 ára aldri fá úthlutað fjölskyldunúmeri og eru þannig taldir til fjölskyldna óháð búsetu. Samkvæmt þessu voru fjölskyldur landsins rúmlega 195 þúsund talsins tekjuárið 2010. Íbúðir á Íslandi voru þó aðeins 130 þúsund árið 2009 og 1.148 íbúðir voru fullgerðar árið 2010.

Til að úrtakið endurspegladi þýðið var farin sú leið að líta framhjá aðilum yngri en 25 ára þar sem stór hluti þess hóps er ekki á húsnæðismarkaði. Minnkaði fjöldi fjölskyldna í 150 þúsund við þá aðgerð. Upphæðin sem fékkst út frá þeim fjölda var svo hlutfölluð niður eftir íbúðafjölda landsins.

Þá er eftir að taka tillit til skerðingar vegna eigna, bótagólfis og bótaþaks og fjölskyldna sem búa í skuldritlu eða skuldlausu húsnæði. Allt kemur þetta til lækkunar á heildarkostnaði vegna húsnæðisbóta.

Allar þær kostnaðartölur sem varpað er fram í skjali þessu eru því aðeins nálganir og ber að túlka sem slíkar. Er það skilningur vinnuhópsins að með væntanlegu manntali Hagstofu Íslands mætti með mun nákvæmari hætti tengja saman fólk og íbúðir og þannig betur gera sér grein fyrir kostnaðinum. Áætlað er að manntalið verði tilbúið í byrjun árs 2014.

## 2.5 Mögulegar útfærslur kerfis

Eins og getið var um að framan leggur vinnuhópurinn til ákveðna útfærslu við ákvörðun húsnæðisbóta þar sem bætur taka mið af fjölda einstaklinga á heimili, þó þannig að viðbótarstuðningur minnkar eftir því sem fjöldi á heimili er meiri. Jafnframt er lagt til að skerðing bóta hefjist við fjárhæð sem miðast við framfærsluviðmið almannatrygginga. Stjórnvöldum er hins vegar eftirlátin upphæð bótanna og hraði skerðingar við auknar tekjur. Hér á eftir eru sýndar þrjár útgáfur bóta miðað við mismunandi skerðingarhraða.

### 2.5.1 Útgáfa 1

- Grunnbætur: 22.000 kr. á mánuði/264.000 kr. á ári.
- Tekjuskerðingarmörk: 203.000 kr. á mánuði/2,44 m.kr. á ári.
- Tekjuskerðing: bætur á ársgrundvelli skerðast um 7% af árstekjum umfram tekjuskerðingarmörk.
- Kostnaður: 23,1 milljarðar.

Fjöldi á heimili	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Full tekjuskerðing við árstekjurnar
Einn á heimili	22.000 kr.	264.000 kr.	6.207.429 kr.
Tveir á heimili	30.800 kr.	369.600 kr.	7.716.000 kr.
Þrír á heimili	37.400 kr.	448.800 kr.	8.847.429 kr.
Fjórir á heimili	44.000 kr.	528.000 kr.	9.978.857 kr.
Fimm á heimili	46.200 kr.	554.400 kr.	10.356.000 kr.
Sex eða fleiri á heimili	48.400 kr.	580.800 kr.	10.733.143 kr.

Tafla 8: Húsnæðisbætur út frá forsendum útgáfu 1.

### 2.5.2 Útgáfa 2

- Grunnbætur: 22.000 kr. á mánuði/264.000 kr. á ári.
- Tekjuskerðingarmörk: 203.000 kr. á mánuði/2,44 m.kr. á ári.

- Tekjuskerðing: bætur á ársgrundvelli skerðast um 6% af árstekjum umfram tekju-skerðingarmörk..
- Kostnaður: 25,1 milljarðar.

Fjöldi á heimili	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Full tekjuskerðing við árstekjurnar
Einn á heimili	22.000 kr.	264.000 kr.	6.836.000 kr.
Tveir á heimili	30.800 kr.	369.600 kr.	8.596.000 kr.
Þrír á heimili	37.400 kr.	448.800 kr.	9.916.000 kr.
Fjórir á heimili	44.000 kr.	528.000 kr.	11.236.000 kr.
Fimm á heimili	46.200 kr.	554.400 kr.	11.676.000 kr.
Sex eða fleiri á heimili	48.400 kr.	580.800 kr.	12.116.000 kr.

Tafla 9: Húsnæðisbætur út frá forsendum útgáfu 2.

### 2.5.3 Útgáfa 3

- Grunnbætur: 22.000 kr. á mánuði/264.000 kr. á ári.
- Tekjuskerðingarmörk: 203.000 kr. á mánuði/2,44 m.kr. á ári.
- Tekjuskerðing: bætur á ársgrundvelli skerðast um 5% af árstekjum umfram tekju-skerðingarmörk.
- Kostnaður: 27,5 milljarðar.

Fjöldi á heimili	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Full tekjuskerðing við árstekjurnar
Einn á heimili	22.000 kr.	264.000 kr.	7.716.000 kr.
Tveir á heimili	30.800 kr.	369.600 kr.	9.828.000 kr.
Þrír á heimili	37.400 kr.	448.800 kr.	11.412.000 kr.
Fjórir á heimili	44.000 kr.	528.000 kr.	12.996.000 kr.
Fimm á heimili	46.200 kr.	554.400 kr.	13.524.000 kr.
Sex eða fleiri á heimili	48.400 kr.	580.800 kr.	14.052.000 kr.

Tafla 10: Húsnæðisbætur út frá forsendum útgáfu 3.

## 2.6 Dæmi

Í eftirfarandi dæmi er reiknað fyrir fjögurra manna fjölskyldu. Fjölskyldan býr í fjögurra herbergja 111 fermetra íbúð í fjölbýlishúsi í 111 Reykjavík. Fasteignamat íbúðarinnar er 17,25 m.kr. Samkvæmt gögnum Þjóðskrár Íslands um meðalleigu eftir borgarhlutum er leiguverð íbúðarinnar áætlað 150.000 kr. á mánuði. Kaupverð er haft það sama og fasteignamat.

Við útreikning á vaxtabótum er notast við 80% fjármögnun til 25 ára á vaxtakjörum Íbúðalánasjóðs án uppgreiðsluákvæðis, 4,70%. Við útreikningana var ennfremur gert ráð fyrir 2,50% verðbólgu og 75 kr. greiðslugjaldi vegna hvernar afborgunar.

- Fjögurra herbergja 111 fermetra íbúð í fjölbýlishúsi í 111 Reykjavík
- Fasteignamat: 17,25 m.kr.
  - Eiginfjáframlag: 3,45 m.kr.
  - Lánsfjárhæð: 13,8 m.kr.
    - Fyrsta greiðsla láns til 25 ára: 78.516 kr.
      - þar af vextir og verðbætur: 54.211 kr.
- Reiknuð leiga: 150.000 kr. á mánuði.

Fyrirvinnur fjölskyldunnar eru bæði með laun við neðri fjórðungsmörk. Samkvæmt gögnum Hagstofu Íslands voru heildarlaun í neðri fjórðungsmörkum 331.000 kr. á mánuði árið 2010.

Ráðstöfunartekjur eftir skatt og greiðslu í lífeyrissjóð eru þá 240.000 kr. Samkvæmt þessu eru árstekjur heimilisins 7,94 m.kr. og ráðstöfunartekjurnar 5,77 m.kr.

Í töflu 11 má sjá reiknaðar vaxtabætur, húsaleigubætur og húsnæðisbætur skv. tillögum 1–3, miðað við áður nefndar forsendur. Þá er húsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum einnig reiknaður fyrir og eftir greiðslu bóta.

Stuðningskerfi	Bætur á mánuði	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	Nettó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ára lán	1.617 kr.	19.407 kr.	16%	16%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	31%	31%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	11.870 kr.	142.440 kr.	31%	29%
Útgáfa 1 m.v. eigið húsnæði	11.870 kr.	142.440 kr.	16%	14%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	16.460 kr.	197.520 kr.	31%	28%
Útgáfa 2 m.v. eigið húsnæði	16.460 kr.	197.520 kr.	16%	13%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	21.050 kr.	252.600 kr.	31%	27%
Útgáfa 3 m.v. eigið húsnæði	21.050 kr.	252.600 kr.	16%	12%

Tafla 11: Húsnæðisstuðningur hjóna með tvö börn og tekjur í neðri fjórðungsmörkum.

Í viðauka má finna útreikning á húsnæðisstuðningi fleiri fjölskyldugerða.

### 3 Atriði til frekari skoðunar

Kerfi húsnæðisbóta sem vinnuhópurinn leggur til er hugsað sem almennt stuðningskerfi vegna húsnæðiskostnaðar til framtíðar. Kerfinu er ekki ætlað að leysa þann vanda sem íslensk heimili glíma við nú í kjölfar hruns heldur ætlað við eðlilegar aðstæður. Við kerfisbreytingu eins og til er lögð, sérstaklega í ljósi aðstæðna, er fjöldi atriða sem verður að skoða ofan í kjölinn. Eftirfarandi eru nokkur atriði sem vinnuhópurinn vill leggja sérstaka áherslu á að verði skoðuð áður en nýtt kerfi húsnæðisbóta getur tekið gildi.

#### 3.1 Aðlögun að nýju kerfi

Ljóst er að þær breytingar sem lagðar eru til í skýrslu þessari geta haft þónokkur áhrif á mánaðarlegar bótagreiðslur fjölskyldna. Mikilvægt er að kortleggja þann hóp sem fyrir mestum breytingum verður til að koma megi til móts við þessi heimili og koma í veg fyrir forsendubrest.

Við athugun á gagnagrunni Reykjavíkurborgar vegna húsaleigubóta frá september 2011 kemur í ljós að langflestir þeirra sem í dag þiggja húsaleigubætur koma til með að hækka í bótum með tilkomu nýs kerfis. Almennt eiga þeir sem lækka það sameiginlegt að tekjur þeirra koma að miklu leyti frá Tryggingastofnun ríkisins, en lítið er framhjá þeim tekjum við tekjuskerðingu núverandi húsaleigubótakerfis.

Í töflum 12 og 13 má sjá fjölda þeirra sem hækka og lækka í bótum eftir tekjudreifingu m.v. forsendur útgáfu 1 og útgáfu 3. Athygli skal vakin á að hjá tekjulægsta hópnum sem lækkar í bótum er lækkunin lítil að krónutölu og kemur í öllum tilfellum til vegna þess að tekjur eru innan tekjuskerðingarmarka. Þannig getur einstætt foreldri með tvö börn fengið að hámarki 40.500 kr. á mánuði í núverandi húsaleigubótakerfi en 37.400 kr. í þeim útgáfum húsnæðisbótakerfis sem sýndar eru í Tafla 12. Í töflu 14 má sjá hver krónutölbreytingin er að meðaltali út frá útgáfu 3.

Árstekjur	Hækkun bótagreiðslna	Lækkun bótagreiðslna	Óbreytt	Samtals
< 2 m.kr.	1.614	624		2.238
2,1 - 2,5 m.kr.	1.455	225	1	1.681
2,6 - 3,0 m.kr.	794	132		926
3,1 - 3,5 m.kr.	371	211		582
3,6 - 4,0 m.kr.	223	104		327
4,1 - 4,5 m.kr.	110	125		235
> 4,6 m.kr.	152	83		235
Samtals	4.719	1.504	1	6.224

Tafla 12: Fjöldi þeirra sem hækka/lækka í bótum út frá húsaleigubótagranni og útgáfu 1.

Árstekjur	Hækkun bótagreiðslna	Lækkun bótagreiðslna	Óbreytt	Samtals
< 2 m.kr.	1.614	624		2.238
2,1 - 2,5 m.kr.	1.455	225	1	1.681
2,6 - 3,0 m.kr.	837	89		926
3,1 - 3,5 m.kr.	468	114		582
3,6 - 4,0 m.kr.	236	91		327
4,1 - 4,5 m.kr.	186	49		235
> 4,6 m.kr.	202	33		235
Samtals	4.998	1.225	1	6.224

Tafla 13: Fjöldi þeirra sem hækka/lækka í bótum út frá húsaleigubótagrunni og útgáfu 3.

Árstekjur	Hækkun bótagreiðslna	Lækkun bótagreiðslna	Óbreytt	Samtals
< 2 m.kr.	5.206 kr.	-1.642 kr.		3.296 kr.
2,1 - 2,5 m.kr.	5.440 kr.	-1.817 kr.	0 kr.	4.465 kr.
2,6 - 3,0 m.kr.	5.838 kr.	-3.347 kr.		4.955 kr.
3,1 - 3,5 m.kr.	8.548 kr.	-3.021 kr.		6.282 kr.
3,6 - 4,0 m.kr.	11.409 kr.	-3.120 kr.		7.366 kr.
4,1 - 4,5 m.kr.	9.842 kr.	-5.294 kr.		6.686 kr.
> 4,6 m.kr.	14.467 kr.	-4.374 kr.		11.821 kr.
Samtals	6.533 kr.	-2.256 kr.	0 kr.	4.802 kr.

Tafla 14: Meðaltalsbreyting þeirra sem hækka/lækka í bótum út frá húsaleigubótagrunni og útgáfu 3.

Mikilvægt er að skoða þann hóp vandlega sem lækkar mest í bótum út frá núverandi vaxtabótakerfi þar sem lækkunin getur verið umtalsverð eftir því hvaða útfærsla verður farin. Þar sem vaxtabætur eru mjög næmar gagnvart skuldsetningu heimilis er hætt við því að heimili með mikla skuldsetningu og háar og millitekjur verði fyrir skerðingum.

Vinnuhópurinn áréttar mikilvægi þess að koma til móts við þann hóp sem verður fyrir mestri skerðingu við slíka kerfisbreytingu. Er það tillaga vinnuhópsins að skerðingin verði innleidd í skrefum yfir þriggja til fjögurra ára tímabil. Með þeim hætti eiga þeir sem fyrir breytingunum verða möguleika á að bregðast við breyttum forsendum.

Þá er skuldavandi heimila, og þar af leiðandi háar húsnæðisafborganir, eftir hrun sérstakt úrlausnarefni sem tillögum vinnuhópsins er ekki ætlað að leysa. Mögulega þarf að koma sérstaklega til móts við þennan hóp samhliða húsnæðisbótum með sérstökum en jafnframt tímabundnum hliðarráðstöfunum. Til þessa verður að horfa samhliða mögulegum breytingum í húsnæðisstuðningi.

### 3.2 Samtímagreiðslur

Gert er ráð fyrir að húsnæðisbætur verði samtímagreiðslur þótt nákvæm útfærsla liggi ekki fyrir. Til að koma í veg fyrir ofgreiðslur þarf að uppfæra tekjur heimilis reglulega, helst mánaðarlega. Gera þarf ráð fyrir uppgjöri bótagreiðslna með ákveðnu millibili, t.d. tvisvar á ári, þar sem bótagreiðslur og rauntekjur heimilis verða bornar saman. Gefa þarf sérstakan gaum þeim aðstæðum þegar upphæð bóta er of há og bótaþegar því í skuld við kerfið. Er þá athugandi að húsnæðisbætur næsta uppgjörstímabils skerðist sem þessu nemur eða fari í innheimtu ef skerðing bótagreiðslna dugar ekki til. Í öllu falli er mikilvægt að mati



vinnuhópsins að skuldin verði hlutfölluð yfir ákveðinn tíma svo efnahagur fjölskyldna verði fyrir sem minnstum áföllum.

### 3.3 Framkvæmd bótagreiðslna

Þar sem útgreiddar bætur taka mið af tekjum heimilis þurfa heimili að tilkynna ef tekjur taka breytingum milli mánaða. Búa þarf svo um hnútana að bótaþegar geti sjálfir tilkynnt breytingar og annast skráningu rafrænt. Vinnuhópurinn leggur á það ríka áherslu að framkvæmd kerfisins verði höfð sem einföldust og sem minnst eftirlit þurfi að hafa með því.

Eftir er að ræða hlutverk sveitarfélaga í eftirliti og framkvæmd húsnæðisbótakerfis. Gert er ráð fyrir að það hlutverk verði tekið til umræðu í viðræðum ríkis og sveitarfélaga um kostnað og framkvæmd húsnæðisbótakerfis.

### 3.4 Eignaskerðing

Mismunandi skoðanir voru uppi um hvernig skerðingu vegna eigna í kerfinu skyldi háttað og er því ekki ákveðin útfærsla þar á í skýrslunni. Þó var um það samstaða að einhver eignamörk væru nauðsynleg.

### 3.5 Takmarkanir bótagreiðslna

Rétt þykir að ákveðið þak verði sett á húsnæðisbætur þannig að þær geti ekki numið hærri upphæð en ákveðnu hlutfalli húsnæðiskostnaðar. Þar sem um almennt stuðningskerfi er að ræða mætti horfa til þess að þetta hlutfall væri á bilinu 40% til 50% af húsnæðiskostnaði.

### 3.6 Sameiginleg forsjá barna

Það er staðreynd að fjöldi foreldra hefur sameiginlega forsjá með börnum sínum. Mörg börn búa því á tveimur heimilum og má gera ráð fyrir að bæði heimili þurfa að mæta ákveðnum kostnaði vegna þessa. Sökum þessa leggur vinnuhópurinn til að í þessum tilfellum geti reiknistuðull vegna barns gilt fyrir heimili beggja forráðamanna.

### 3.7 Samband húsnæðisbóta og fasteigna- og leiguverðs

Tíðrætt var um samband húsnæðisbóta og fasteignaverðs á fundum vinnuhópsins og er vinnuhópurinn meðvitaður um að aukinn húsnæðisstuðningur mun að einhverju leyti skila sér í hækkuðu fasteigna- og leiguverði.

Aðspurður á fundi með vinnuhópnum deildi Per Áhrén, hagfræðingur við norska húsbankann og sérfræðingur í húsnæðisbótakerfum, þeirri skoðun sinni að áhrif húsnæðisbóta og fasteignaverðs væru trúlega ofmetin.

Þar sem stuðningur við leigjendur kemur til með að aukast með tilkomu nýs kerfis má leiða að því líkur að leiguverð hækki í kjölfarið og verður sú hækkun trúlega umfram hækkun fasteignaverðs. Væntingar vinnuhópsins standa því til þess að þótt leiga kunni að hækka í upphafi muni það hafa í för með sér aukið framboð leiguhúsnæðis sem aftur mun hafa jákvæð áhrif á íslenskan leigumarkað.

### 3.8 Skilgreining á húsnæðiskostnaði

Rétt þykir að taka aðeins þann kostnað sem til fellur vegna öflunar á húsnæði. Undanskilja ber húsnæðisafborganir þar sem um sparnað húseiganda er að ræða. Þá þykir rétt að reiknuð húsaleiga sé ákveðið hlutfall greiddrar húsaleigu þar sem kostnaður vegna hússjóðs og húshitunar er iðulega innifalinn í leigusamningi. Sýni leigjandi fram á að húshitun og hússjóður séu sannarlega ekki innifalinn í leigusamningi, eða reiknuð húsaleiga gefi að öðru

leyti ranga mynd af leigukostnaði, verði tekið tillit til þess. Athuga þarf hlutfall húshitunar af húsaleigu til að ákvarða hlutfall reiknaðrar húsaleigu.

### 3.9 Eingöngu samþykkt húsnæði

Vilji vinnuhópsins stendur til þess að húsnæðisbætur verði eingöngu veittar vegna samþykks húsnæðis sem veitir venjulega og fullnægjandi heimilisaðstöðu sbr. 7. gr. laga um húsaleigubætur<sup>2</sup>. Þá er jafnframt lagt til að veitt verði undanþága frá ákvæðum 1.-4. mgr. 7. gr. húsaleigulaga er snýr að sambýlum fatlaðra og námsmönnum sem leigja á heimavist eða námsgörðum.

Er það von vinnuhópsins að með þessu skapist hvati fyrir fjölskyldur til að færa sig í betra húsnæði en ella og leigusala til að gera upp húsnæði og fá samþykkt. Rétt þykir að gefa ákveðinn aðlögunartíma til breytinga á húsnæði, t.d. 2–4 ár, fyrir þá sem nú þegar eru í ósamþykktu húsnæði,

### 3.10 Sérstakar húsaleigubætur/félagsaðstoð sveitarfélaga

Það kerfi sem lagt er til í skýrslu þessari er hugsað sem almennt stuðningskerfi vegna húsnæðis. Ljóst er að einhver heimili munu áfram þurfa á sérstökum húsnæðistuðningi að halda og er það skoðun vinnuhópsins að áfram verði komið til móts við þennan hóp með sértækum hætti í stað þess að gera tilraun til að útvíkka almennt kerfi með sérákvæðum. Þar sem sérstakar húsaleigubætur eru greiddar út af sveitarfélögum og kostaðar að hluta af þeim leggur vinnuhópurinn til að sérstakur húsnæðisstuðningur verði tekinn til umræðu í viðræðum ríkis og sveitarfélaga um kostnað og framkvæmd húsnæðisbótakerfis.

### 3.11 Bætur greiddar úr ríkissjóði

Í dag ber ríkissjóður allan kostnað vegna vaxtabóta og hluta af kostnaði húsaleigubótakerfis. Þar að auki er framlag ríkissjóðs vegna sérstakra húsaleigubóta 60%. Er það tillaga vinnuhópsins að ríkissjóður muni alfarið bera kostnað húsnæðisbótakerfis í framtíðinni en á móti verði tekjustofnar sveitarfélaga endurskoðaðir. Jafnframt verði gengið frá samkomulagi ríkis og sveitarfélaga varðandi verkaskiptingu vegna framkvæmdar kerfisins. Leggur fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga áherslu á að sveitarfélög verði jafnsett fjárhagslega fyrir og eftir þessar breytingar. Þá er eftir að ákveða hlutverk sveitarfélaga og þátttöku í sértækum húsnæðisstuðningi sbr. kafla 3.10.

### 3.12 Barnabætur

Samkvæmt tillögum vinnuhópsins ræðst húsnæðisstuðningur heimilis eingöngu af fjölda heimilismanna. Þar með fer upphæð húsnæðisstuðnings ekki lengur eftir fjölda barna (húsaleigubætur) eða fjölskyldumynstri (vaxtabætur). Er það skoðun vinnuhópsins að það sé til mikillar einföldunar bótakerfa ef kerfi barnabóta einblínir á útgjöld vegna barna og kerfi húsnæðisbóta einblínir á kostnað vegna húsnæðis.

Sökum þess að verið er að taka sérstakan stuðning vegna barna út fyrir kerfið og vegna þeirra áhrifa sem þetta getur haft á barnafjölskyldur leggur vinnuhópurinn til að kerfi barnabóta verði skoðað sérstaklega í þessu ljósi.

### 3.13 Jaðaráhrif bótakerfa

Mjög mikilvægt er að skoða samverkandi áhrif allra bótakerfa með tilliti til tekjuskerðingar svo ekki myndist slík jaðaráhrif að hvati til aukinnar atvinnuþátttöku verði lítill sem enginn.

<sup>2</sup> <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1997138.html>

## Viðauki

### Dæmi

Við útreikning á vaxtabótum er notast við 80% fjármögnun til 25 ára á vaxtakjörum Íbúðalánasjóðs án uppgreiðsluákvæðis, 4,70%. Við útreikningana var ennfremur gert ráð fyrir 2,50% verðbólgu og 75 kr. greiðslugjaldi vegna hvefrrar afborgunar.

Við útreikning á húsnæðisbótum er notast við útgáfur 1–3 sem útlistaðar eru í kafla 2.5.1, 2.5.2 og 2.5.3. Þá var miðað við að húsnæðisstuðningur gæti ekki numið hærri upphæð en helmingi vaxta- og leigukostnaðar.

Eftirfarandi dæmi eru samin út frá raunverulegum leiguanglýsingum og notast annars vegar við uppsett leiguverð og hins vegar fasteignamat fasteignar til að reikna stuðning mismunandi stuðningskerfa. Við útreikning vaxtabóta er notast við 80% fjármögnun til 25 ára á vaxtakjörum Íbúðalánasjóðs án uppgreiðsluákvæðis, 4,70%. Við útreikningana var ennfremur gert ráð fyrir 2,50% verðbólgu og 75 kr. greiðslugjaldi vegna hvefrrar afborgunar.

### Dæmi 1

- Tveggja herbergja, 53 fermetra raðhús í 110 Reykjavík.
- Fasteignamat: 7,94 m.kr.
  - Eiginfjárframlag: 1,59 m.kr.
  - Lánsfjárhæð: 6,35 m.kr.
    - Fyrsta greiðsla 80% láns til 25 ára: 36.181 kr.
      - Þar af vextir og verðbætur: 24.953 kr.
- Uppsett leiga: 94.000 kr. á mánuði

Í töflum 15-17 gefur að líta reiknaðan húsnæðisstuðning og hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum fyrir og eftir bætur fyrir þrjár mismunandi fjölskyldugerðir. Tafla 15 tekur til einhleypings á lágmarkslaunum, tafla 16 til barnlausra hjóna á lágmarkslaunum og tafla 17 til einstæðs foreldris á lágmarkslaunum.

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó	Nettó
			Bætur á húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	9.681 kr.	116.176 kr.	22%	16%
Húsaleigubætur	18.000 kr.	216.000 kr.	58%	47%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	22.000 kr.	264.000 kr.	58%	44%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	22%	15%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	22.000 kr.	264.000 kr.	58%	44%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	22%	15%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	22.000 kr.	264.000 kr.	58%	44%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	22%	15%

Tafla 15: Húsnæðisstuðningur einhleypings á lágmarkslaunum, heimilistekjur 193.000 á mánuði, ráðstöfunartekjur 162.628 kr. á mánuði.

\*50% vaxtakostnaðar

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó	Nettó
			húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	0 kr.	0 kr.	11%	11%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	29%	29%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	17.990 kr.	215.880 kr.	29%	23%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	11%	7%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	19.820 kr.	237.840 kr.	29%	23%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	11%	7%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	21.650 kr.	259.800 kr.	29%	22%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	11%	7%

Tafla 16: Húsnæðisstuðningur barnlausra hjóna á lágmarkslaunum, heimilistekjur 386.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 325.256 kr. á mánuði.

\*50% vaxtakostnaðar

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó	Nettó
			húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	9.681 kr.	116.176 kr.	22%	16%
Húsaleigubætur	31.340 kr.	376.080 kr.	58%	39%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	30.800 kr.	369.600 kr.	58%	39%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	22%	15%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	30.800 kr.	369.600 kr.	58%	39%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	22%	15%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	30.800 kr.	369.600 kr.	58%	39%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	12.477 kr.*	149.724 kr.	22%	15%

Tafla 17: Húsnæðisstuðningur einstæðs foreldris á lágmarkslaunum, heimilistekjur 193.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 162.628 kr. á mánuði.

\*50% vaxtakostnaðar

## Dæmi 2

- Þriggja herbergja og 85 fermetra íbúð í fjölbýlishúsi í 112 Reykjavík.
- Fasteignamat: 17,5 m.kr.
  - Eiginfjárframlag: 3,5 m.kr.
  - Lánsfjárhæð: 14 m.kr.
    - Fyrsta greiðsla 80% láns til 25 ára: 79.653 kr.
      - Þar af vextir og verðbætur: 54.997 kr.
- Uppsett leiga: 140.000 kr. á mánuði.

Í töflum 18-20 gefur að líta reiknaðan húsnæðisstuðning og hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum fyrir og eftir bætur fyrir þrjár mismunandi fjölskyldugerðir. Tafla 18 tekur til hjóna á lágmarkslaunum með eitt barn, tafla 19 til hjóna með tvö börn og hefur annað lágmarkslaun en hitt miðgildislaun og tafla 20 til einstæðs tveggja barna foreldris á miðgildislaunum.

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó	Nettó
			húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum

Vaxtabætur, 25 ár	24.488 kr.	293.858 kr.	24%	17%
Húsaleigubætur	8.180 kr.	98.160 kr.	43%	41%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	24.590 kr.	295.080 kr.	43%	35%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	24.590 kr.	295.080 kr.	24%	17%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	26.420 kr.	317.040 kr.	43%	35%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	26.420 kr.	317.040 kr.	24%	16%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	28.250 kr.	339.000 kr.	43%	34%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	27.499 kr.*	329.988 kr.	24%	16%

**Tafla 18: Húsnæðisstuðningur hjóna á lágmarkslaunum með eitt barn, heimilistekjur 386.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 325.256 kr. á mánuði.**

\*50% vaxtakostnaðar

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	Nettó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	6.488 kr.	77.858 kr.	17%	16%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	31%	31%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	8.840 kr.	106.080 kr.	31%	29%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	8.840 kr.	106.080 kr.	17%	16%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	12.920 kr.	155.040 kr.	31%	28%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	12.920 kr.	155.040 kr.	17%	15%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	17.000 kr.	204.000 kr.	31%	27%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	17.000 kr.	204.000 kr.	17%	14%

**Tafla 19: Húsnæðisstuðningur hjóna með tvö börn, annað með lágmarkslaun og hitt miðgildislaun, heimilistekjur 611.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 455.635 kr. á mánuði.**

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	Nettó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	21.928 kr.	263.138 kr.	27%	20%
Húsaleigubætur	12.840 kr.	154.080 kr.	48%	43%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	22.350 kr.	268.200 kr.	48%	40%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	22.350 kr.	268.200 kr.	27%	20%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	24.500 kr.	294.000 kr.	48%	39%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	24.500 kr.	294.000 kr.	27%	19%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	26.650 kr.	319.800 kr.	48%	39%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	26.650 kr.	319.800 kr.	27%	18%

**Tafla 20: Húsnæðisstuðningur einstæðs tveggja barna foreldris með miðgildislaun, heimilistekjur 418.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 293.007 kr. á mánuði.**

### Dæmi 3

- Fimm herbergja og 124 fermetra íbúð í fjölbýli í 107 Reykjavík.
- Fasteignamat: 29,85 m.kr.
  - Eiginfjárframlag: 5,97 m.kr.
  - Lánsfjárhæð: 23,88 m.kr.
    - Fyrsta greiðsla 80% láns til 25 ára: 135.812 kr.
      - Þar af vextir og verðbætur: 93.809 kr.
- Uppsett leiga: 210.000 kr. á mánuði.

Í töflu 21 gefur að líta reiknaðan húsnæðisstuðning tveggja barna foreldra á miðgildislaunum.

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	Nettó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	27.562 kr.	330.748 kr.	23%	18%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	36%	36%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	0 kr.	0 kr.	36%	36%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	0 kr.	0 kr.	23%	23%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	6.020 kr.	72.240 kr.	36%	35%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	6.020 kr.	72.240 kr.	23%	22%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	12.350 kr.	148.200 kr.	36%	34%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	12.350 kr.	148.200 kr.	23%	21%

Tafla 21: Húsnæðisstuðningur tveggja barna foreldra á miðgildislaunum, heimilistekjur 836.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 586.014 kr. á mánuði.

#### Dæmi 4

- Níu herbergja og 313 fermetra einbýlishús í 111 Reykjavík.
- Fasteignamat: 40,65 m.kr.
  - Eiginfjárframlag: 8,13 m.kr.
  - Lánsfjárhæð: 32,52 m.kr.
    - Fyrsta greiðsla 80% láns til 25 ára: 184.923 kr.
      - Þar af vextir og verðbætur: 127.750 kr.
- Uppsett leiga: 450.000 kr. á mánuði.

Í töflu 22 gefur að líta reiknaðan húsnæðisstuðning tveggja barna hjóna með laun í efra fjórðungsmarki og í töflu 23 er reiknaður húsnæðisstuðningur fjögurra barna foreldra með 80% af miðgildislaunum.

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	Nettó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	14.560 kr.	174.720 kr.	26%	24%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	63%	63%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	0 kr.	0 kr.	63%	63%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	0 kr.	0 kr.	26%	26%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	0 kr.	0 kr.	63%	63%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	0 kr.	0 kr.	26%	26%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	750 kr.	9.000 kr.	63%	62%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	750 kr.	9.000 kr.	26%	26%

**Tafla 22: Húsnæðisstuðningur tveggja barna hjóna með laun í efra fjórðungsmarki, heimilistekjur 1.068.000 kr. á mánuði, ráðstöfunartekjur 719.112 kr. á mánuði.**

Stuðningskerfi	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	Nettó húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ár	46.496 kr.	557.952 kr.	38%	28%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	92%	92%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	15.794 kr.	189.528 kr.	92%	89%
Útgáfa 1 m.v. eigin húsnæði	15.794 kr.	189.528 kr.	38%	35%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	20.452 kr.	245.424 kr.	92%	88%
Útgáfa 2 m.v. eigin húsnæði	20.452 kr.	245.424 kr.	38%	34%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	25.110 kr.	301.320 kr.	92%	87%
Útgáfa 3 m.v. eigin húsnæði	25.110 kr.	301.320 kr.	38%	33%

**Tafla 23: Hjón með fjögur börn og 80% miðgildislauna, heimilistekjur 668.800 kr á mánuði, ráðstöfunartekjur 490.092 kr. á mánuði.**