

Stúdentar á húsnæðismarkaði



Stúdentaráð Háskóla Íslands



Stúdentaráð Háskóla Íslands

Stúdentar á húsnæðismarkaði

Höfundur: Nanna Hermannsdóttir

Stúdentaráð Háskóla Íslands

Reykjavík, 2022



Stúdentaráð Háskóla Íslands

Formáli

Skrifstofa Stúdentaráðs lagði til samþykktar ráðsins að verkefnastjóri yrði ráðinn inn sumarið 2021 við öflun upplýsinga og gagna um réttindi stúdenta innan velferðarkerfisins, til að fá betri mynd af stöðu þeirra við mismunandi félagslegar aðstæður. Markmiðið var að fá inn starfskraft með viðeigandi þekkingu og reynslu af málefnum stúdenta til að leggja skrifstofunni lið við að skoða réttindi þessa hóps til atvinnu- og tekjuöryggis, menntunar og annarrar félagslegrar þjónustu. Féll það vel að þeim verkefnum sem þegar voru inn á borði Stúdentaráðs í þessum efnunum, t.a.m. upplýsinga- og gagnaöflun ráðsins um kjör stúdenta innan námslánakerfisins og á vinnumarkaði. Verkefnastjóri hafði umsjón með allri upplýsinga- og gagnaöflun í samráði við skrifstofu Stúdentaráðs

Húsnæðismálin eru einn stærsti málaflokkur hagsmunabaráttu stúdenta enda er húsnæðisöryggi á meðan námi stendur grundvallaratriði þegar kemur að jafnrétti til náms. Uppbygging háskólasvæðisins er þegar í góðum farvegi og miðar að þéttara skipulagi með áherslu á sameiningu háskólastarfseminnar, aukið húsnæði og framboð á þjónustu, grænar tengingar og samgöngur. Vegna þessa var ákveðið að skoða sérstaklega kjör og réttindi stúdenta á húsnæðismarkaði og gera því skil í skýrslu sem yrði svo gefin út.

Í skýrslunni má finna greiningu og samanburð á almennum leigumarkaði og stöðunni á stúdentagörðum, greiningu á húsnæðisbyrði stúdenta. Réttindi þeirra til opinbers húsnæðisstuðnings, á vegum bæði ríkisins og sveitarfélaga, með hliðsjón af viðbótarláni Menntasjóðs námsmanna vegna húsnæðiskostnaðar var þar að auki tekin til skoðunar. Þá er einnig að finna tillögur að úrbótum í málafloknum sem farið er fram á að séu athugaðar og hvatt til aðgerða. Í því ferli er hvatt til að samráð sé haft til grundvallar og að fjölbreytileiki stúdenta sé hafður í huga, því ólíkar aðstæður kalla á ólíkar nálganir.

Isabel Alejandra Diaz

Isabel Alejandra Diaz

Forseti

Stúdentaráð Háskóla Íslands

Efnisyfirlit

Tillögur Stúdentaráðs	1
I. Stúdentar á leigumarkaði	3
Almennur leigumarkaður	3
Stúdentagarðar	4
Samantekt	5
II. Greining á húsnæðisbyrði stúdenta	6
Æskilegt hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum	6
Mat á húsnæðisbyrði stúdenta	7
Samantekt	9
III. Réttur stúdenta til opinbers húsnæðisstuðnings	10
Almennar húsnæðisbætur	10
Skilyrði og undanþágur	10
Frumvörp um rýmkaðan bótarétt stúdenta	11
Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélaga	13
Undanþága fyrir (suma) námsmenn	14
Samantekt	15
IV. Viðbótarlán Menntasjóðs námsmanna vegna húsnæðiskostnaðar	17
Upphæð viðbótarláns vegna húsnæðis	17
Íþyngjandi húsnæðiskostnaður vegna lágrar grunnframfærslu	19
Samantekt	21
Lokaorð	22
Viðauki	24
A. Meðal húsnæðiskostnaður	24
B. Útreikningur á ráðstöfunartekjum stúdenta og húsnæðisbótum	26
C. Þinglýsing leigusamninga	29

Tillögur Stúdentaráðs

Grípa þarf til aðgerða til þess að auðvelda stúdentum að fóta sig á leigumarkaði. Húsnæðisöryggi er grundvallaratriði til að tryggja jafnt aðgengi að menntun. Stúdentar eru að jafnaði með minni tekjuöflunar möguleika en aðrir hópar og því sérstaklega viðkvæm fyrir miklum hækkunum á leiguverði. Ekki má vanmeta þau áhrif sem fjárhagsáhyggjur og óöruggt húsnæði getur haft á ákvörðun fólks um að sækja sér nám.

Nánast hvar sem stigið er niður í húsnæðismálum stúdenta á Íslandi er einhverju ábótavant. Þannig er til að mynda vilji löggjafans ekki alltaf skýr, líkt og í markmiðum laga um almennar íbúðir um byrði húsnæðiskostnaðar og hversu langt slík markmiðasetning nær umfram þá einu löggjöf. Þá eru dæmi um að þau kerfi sem eiga að styðja við stúdenta á meðan námi stendur taki ekki tillit til raunverulegra aðstæðna

Stúdentaráð leggur til 10 tillögur sem byggðar eru á niðurstöðum skýrslunnar. Í flestum tilfellum er um að ræða einfaldar breytingar sem auðsjáanlega eru til bóta fyrir að minnsta kosti hluta námsmanna en ekki algjöra umbyltingu þeirra kerfa sem þegar hafa verið byggð upp. Því ætti töluverður hluti tillagnanna að geta orðið að veruleika án gífurlegs kostnaðarauka fyrir hið opinbera.

Stúdentagarðar

Lykilatriði til að tryggja jafnt aðgengi að námi er aðgangur að húsnæði í nálægð við skóla á viðráðanlegu verði. Aðgengi að stúdentagörðum er sérstaklega mikilvægt fyrir fólk af landsbyggðinni, erlenda nema og aðra sem ekki hafa í önnur hús að venda á höfuðborgarsvæðinu.

1. Fleiri lóðir undir stúdentagarða.
 2. Stapi við Hringbraut verði gerður að stúdentagörðum.
 3. Fleiri sveitarfélög komi að uppbyggingu stúdentagarða.
-

Húsnæðisbætur

Húsnæðisbætur eiga að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda. Stúdentar eru með sérstakar undanþágur hvað varðar aðstöðu í leiguhúsnæði. Til þess að gæta jafnræðis er mikilvægt að þær undanþágur séu ekki bundnar við stúdentagarða enda stór hluti stúdenta á almennum leigumarkaði, að eigin vali eða af nauðsyn. Þá þarf að endurskoða sérstakan húsnæðisstuðning með hliðsjón af stúdentum með lögheimili á landsbyggðinni.

4. Undanþágur fyrir stúdentu á reglum um almennar húsnæðisbætur gildi óháð því hvort leigt sé á stúdentagörðum eða á almennum leigumarkaði.
 5. Reglur um sérstakar húsnæðisbætur séu samhæfðar milli sveitarfélaga.
 6. Undanþága á sérstökum húsnæðisstuðningi fyrir námsmenn vegna staðsetningu húsnæðis eigi ekki aðeins við um námsmenn undir 18 ára.
-

Menntasjóður námsmanna

Grundvallarmarkmið Menntasjóðs námsmanna er að veita tækifæri til náms, óháð efnahag og stöðu að öðru leyti. Stúdentahreyfingin hefur í gegnum árin gagnrýnt að þetta markmið sé ekki uppfyllt, þar eð framfærsla sé of lág og kröfur of íþyngjandi.

7. Viðbótarlán vegna húsnæðis hækki að lágmarki í takt við vísitölu leiguverðs.
 8. Viðbótarlán vegna húsnæðis taki mið af leigu á almennum markaði.
 9. Hækkun grunnframfærslu til að húsnæðiskostnaður sé ekki íþyngjandi.
 10. Fallið verði frá kröfu um þinglýsingu leigusamninga.
-

I. Stúdentar á leigumarkaði

Húsnæðiskostnaður er einn stærsti útgjaldaliður heimila og á það ekki síður við um námsmenn. Ungt fólk og tekjulágir eru töluvert líklegri en aðrir hópar til þess að vera á leigumarkaði. Það er ekki ólíklegt að það eigi einnig við um stúdenta, enda stúdentar á Íslandi að megninu til ungt fólk. Hægt er að segja að það felist ákveðið frelsi í því að vera á leigumarkaði, sér í lagi fyrir ungt fólk sem hefur ekki enn fest rætur til framtíðar.

Almennur leigumarkaður

Það að vera á leigumarkaði felur þó í sér minna húsnæðisöryggi og hærri húsnæðiskostnað í samanburði við að eiga fasteign. Samkvæmt [könnun Íbúðalánasjóðs frá 2018](#) töldu um 30% leigjenda á almennum markaði líklegt að þau gætu misst húsnæði (um 20% leigjenda á stúdentagörðum) og finna fjölskyldur með börn fyrir minna öryggi en aðrir hópar. Þá sagðist um helmingur leigjenda ekki sjá neina kosti við að vera á leigumarkaði, 64% sögðust vera á leigumarkaði af nauðsyn en aðeins 8% af því að þau kysu það. Til samanburðar sögðust 19% leigjenda árið 2003 kjósa að vera á leigumarkaði en á sama tíma fór miðgildi húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum leigjenda úr 21,7% í 26% á meðan húsnæðiskostnaður húsnæðiseigjenda hefur minnkað lítillega (úr 17,6% í 16,7%)¹. Leiguverð á almennum markaði hefur hækkað um tæp 41% frá byrjun árs 2017² en á sama tíma hækkaði viðbótarlán námslána vegna húsnæðis aðeins um tæp 11% og er því langt frá því að halda í við þann húsnæðiskostnað sem stúdentar þurfa að standa undir.

Áður en lengra er haldið er ágætt að hafa í huga að töluverður munur er á leiguverði á stúdentagörðum og á almennum leigumarkaði. Sé litið til meðalleiguverðs er augljóst að það er mun dýrara að leigja á almennum markaði og því miklir hagsmunir fólgnir í því að stúdentar sem ekki komast að á stúdentagörðum geti búið við svipaðan húsakost á ásættanlegu leiguverði. Samkvæmt Eurostudent VII eru aðeins 15% stúdenta sem búa á stúdentagörðum, 31% í

¹ Sjá gögn Hagstofunnar um [byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði](#).

² Sjá þróun [vísitölu íbúða- og leiguverðs](#) hjá Verðsjá Þjóðskrár.

foreldrahúsum en 54% búa í annarskonar húsnæði. Ætla má að ríflegur hluti þeirra sé á almennum leigumarkaði, þó að hluti búi t.d. leigulaust eða í eigin húsnæði.

Stúdentagarðar

Félagsstofnun stúdenta (FS) á og rekur um 1.500 leigueiningar fyrir stúdenta Háskóla Íslands en nemendafjöldi skólans er tæplega 14.000. Því getur FS aðeins þjónustað 11-14% stúdenta skólans³. Síðustu ár hafa verið um og yfir 700 stúdentar við Háskóla Íslands á biðlista hjá FS eftir leiguhúsnæði. Byggingafélag námsmanna (BN) er með rúmlega 700 leiguíbúðir í boði fyrir stúdenta en þar voru um 80 manns á biðlista eftir úthlutanir íbúða fyrir haustönn 2021. Allir stúdentar Háskóla Íslands geta sótt um íbúð hjá BN en stúdentar við Menntavísindasvið hafa forgang, ásamt nemendum Háskólans í Reykjavík, Listaháskóla Íslands og Tækniskólans.

Undanfarinn áratug hefur verið mikil uppbygging á stúdentagörðum í kringum Háskóla Íslands. Frá 2010 hefur Félagstofnun stúdenta tekið samtals 794 stúdentaíbúðir í notkun sem er 53% af heildar leiguíbúðum stofnunarinnar. Bæði Háskóli Íslands og Reykjavíkurborg hafa stutt við uppbyggingu garðanna með lóðaúthlutunum. Í lok árs 2014 skrifuðu Félagstofnun stúdenta, Reykjavíkurborg og Háskóli Íslands undir viljayfirlýsingu þess efnis að byggðar skyldu 750 stúdentaíbúðir á háskólasvæðinu eða í göngu- og hjólafæri frá því. Verkefnið er vel á veg komið en lokið hefur verið við yfir 400 íbúðir⁴, nú síðast 69 íbúðir í nýrri viðbyggingu við Gamla garð. Þá eru rúmlega 400 íbúðir í undirbúningi, m.a. við Vesturbugt og í Skerjafirði. Í lok árs 2021 festu ríkið og Félagstofnun stúdenta kaup á Hótel Sögu og er þar áætlað að verði 113 stúdíóíbúðir á vegum FS ásamt starfsemi HÍ. Ber þar helst að nefna að Menntavísindasvið færir í það húsnæði úr Stakkahlíð sem hefur lengi staðið til. Stúdentaráð hefur lýst yfir ánægju með þetta fyrirkomulag sem stuðlar að þéttingu á háskólasvæðinu og sameiningu starfseminnar. Þá er einnig mikilvægt að skoðaður sé sá möguleiki að Stapi við Hringbraut sé færður til FS að nýju og það húsnæði sé nýtt undir fleiri stúdentaíbúðir. Stúdentaráð hefur lagt ríka áherslu á að stefnan skuli vera sett á að byggja grunnþjónustukjarna í Vatnsmýrinni sem skuli þjónusta stúdenta, starfsfólk og nærliggjandi svæði. Það rímar einnig vel við

³ Útreikningur miðar við fjölda og tegund íbúða

⁴ Hér er átt við stúdentaíbúðir á vegum Félagstofnunar stúdenta en Byggingafélag námsmanna og Háskólinn í Reykjavík hafa einnig byggt fjölda stúdentaíbúða á tímabilinu í samstarfi við Reykjavíkurborg.

uppbyggingarstefnu FS en síðustu ár hefur verið lögð áhersla á sjálfbærni og sköpun nærsamfélags stúdenta við háskólasvæðið en auk þess hafa stúdentar kallað eftir því að geta ferðast til og frá skóla með umhverfisvænum hætti.

Með tilkomu Borgarlínunnar og öðrum samgöngubótum stækkar það svæði sem raunhæft er að byggja íbúðir fyrir stúdenta og teygist það svæði jafnvel út í nágrennasveitafélög Reykjavíkur. Sem dæmi má nefna að Kársnesið væri tilvalin staðsetning eftir að ný brú yfir Fossvog verður komin í gagnið. Þó er nauðsynlegt að hafa í huga að stúdentar geti nálgast þjónustu í nærumhverfinu og lóðaúthlutanir sveitarfélaga þurfa að taka mið af því. Þá mætti skoða þann möguleika að sveitarfélög styðji við uppbyggingu stúdentaíbúða við Háskóla Íslands með öðrum hætti en lóðaúthlutunum enda mikilvægt hagsmunamál fyrir stúdenta utan af landi að hafa greitt aðgengi að húsnæði.

Samantekt

Það er alveg ljóst að þrátt fyrir mikla uppbyggingu á húsnæði fyrir stúdenta á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár er enn langt í land. Tryggja verður að uppbygging eigi sér stað jafnt og þétt svo haldið sé í við þörfina og komið í veg fyrir húsnæðisskort til framtíðar. Ef eingöngu á að byggja þegar vantar, án þess að líta til væntrar aukningar stúdenta, er þegar búið að missa af lestinni.

Lykilatriði til að tryggja jafnt aðgengi að námi er aðgangur að húsnæði í nálægð við skóla á viðráðanlegu verði. Aðgengi að stúdentagörðum er sérstaklega mikilvægt fyrir fólk af landsbyggðinni, erlenda nema og aðra sem ekki hafa í önnur hús að sækja á höfuðborgarsvæðinu.

Vera má að stuðningur frá fleiri sveitarfélögum geti stuðlað að aukinni uppbyggingu stúdentaíbúða. Sá stuðningur hefur hingað til verið bundinn við lóðaúthlutanir frá Reykjavíkurborg en með brú yfir Fossvog opnast á lóðaúthlutanir af hálfu Kópavogsbæjar í grennd við háskólasvæðið. Þá má velta því upp hvort tilefni sé til að sveitarfélög styðji við byggingu stúdentaíbúða með öðrum hætti þar sem stúdentar sem koma utan höfuðborgarsvæðisins treysta einna mest á þjónustu Stúdentagarða.

II. Greining á húsnæðisbyrði stúdenta

Húsnæði er einn helsti útgjaldaliður heimila. Greiðslubyrði fólks af húsnæðiskostnaði skiptir því lykilmáli fyrir velmegun þess þvert á samfélagshópa. Sú greiðslubyrði er æði mismunandi eftir hópum og er hún mest meðal tekjulágra og ungra leigjenda. Samkvæmt Eurostudent VII hafa 43% stúdenta á Íslandi *íþyngjandi húsnæðiskostnað* en það er tæplega fjórfalt herra hlutfall en meðal allra Íslendinga. Námsmenn skera sig því úr sem hópur að þessu leyti. Stúdentar skiptast þó innbyrðis í mismunandi hópa í mismunandi stöðu sem hver og einn getur borið ólíkar skuldbindingar og búið við gjörólíkar aðstæður. Hér verður gerð tilraun til að leggja mat á byrði húsnæðiskostnaðar ýmissa hópa stúdenta með einfaldri sviðsmyndagreiningu miðað við hóflegar forsendur um tekjur, töku námslána og húsnæðiskostnaðinn sjálfan.

Æskilegt hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum

Húsnæðisbyrði er reiknuð sem hlutfall húsnæðiskostnaðar⁵ af ráðstöfunartekjum. Hagstofan skilgreinir *íþyngjandi húsnæðiskostnað* sem húsnæðiskostnað sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis. Miðgildi hlutfalls húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum heimila á Íslandi var 18,7% (26% fyrir leigjendur og 16,7 fyrir húsnæðiseigendur) árið 2018⁶. Þá töldust 11,6% heimila hafa *íþyngjandi húsnæðiskostnað* (29,6% fyrir leigjendur og 7,9% fyrir eigendur).

Samkvæmt [Eurostudent VII](#) eru hinsvegar 43% stúdenta á Íslandi með *íþyngjandi húsnæðiskostnað*, þ.e. tæplega fjórfalt herra hlutfall en almennt gerist á Íslandi. Það er talsverð aukning frá Eurostudent VI þegar 30% stúdenta á Íslandi töldust vera með *íþyngjandi húsnæðiskostnað*. Ætla má að þessi mikla aukning sé afleiðing mikilla verðhækkana á

⁵ Húsnæðiskostnaður inniheldur húsaleigu, vaxtakostnað og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna-, og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Við útreikninga á byrði húsnæðiskostnaðar dragast húsaleigubætur og vaxtabætur frá húsnæðiskostnaði samkvæmt skilgreiningu Eurostat sem Hagstofa Íslands notar.

⁶ Sjá gögn um [byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði](#) hjá Hagstofunni

Íslenskum leigumarkaði á tímabilinu milli kannanana tveggja, en Eurostudent VI var framkvæmd 2016 og Eurostudent VII 2019. Á þeim tíma hækkaði vísitala leiguverðs um u.þ.b. 30%.

Markmið [laga um almennar íbúðir \(52/2016\)](#) er “að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum [...] með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna⁷”. Er þar sérstaklega minnst á leiguíbúðir fyrir námsmenn.

Hér verður, með vísan í fyrrnefnd viðmið, litið á *æskilegan húsnæðiskostnað* sem undir 25% af ráðstöfunartekjum, *viðráðanlegan húsnæðiskostnað* á milli 25-40% af ráðstöfunartekjum og *íþyngjandi húsnæðiskostnað* sé hann yfir 40% af ráðstöfunartekjum.

Mat á húsnæðisbyrði stúdenta

Mat á húsnæðisbyrði stúdenta var framkvæmt út frá hóflegum forsendum um viðmiðunar stúdentinn og leiguverð á höfuðborgarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að *viðmiðunar stúdentinn* sé á leigumarkaði og greiningunni er skipt eftir tegund íbúða og eftir því hvort leigt er af stúdentagörðum eða á almennum leigumarkaði (nánar um útreikninga á leiguverði í viðauka A). Ráðstöfunartekjur eru heildartekjur heimilisins eftir skatta að meðtöldum greiðslum úr félagslega kerfinu. Við mat á ráðstöfunartekjum stúdenta var einnig tekin með upphæð námslána, þrátt fyrir að almennt sé ekki litið á lán sem hluta ráðstöfunartekna. Húsnæðisbætur eru dregnar frá leigukostnaði (sbr. útreikningar Hagstofunnar á húsnæðisbyrði) og eru því ekki teknar með í ráðstöfunartekjur þrátt fyrir að vera greiðslur úr félagslega kerfinu (nánar um útreikning ráðstöfunartekna má finna í viðauka B).

Niðurstöður matsins sýna að byrðin er töluvert breytileg eftir fjölskyldugerð og hvort leigt er á almennum markaði eða á stúdentagörðum. Fyrir flestar sviðsmyndir einstaklinga fer yfir 30%

⁷ Í lögnum er ekki skilgreint sérstaklega hvað er átt við með “tekjum” en í greinargerð með lagafrumvarpinu er alþjóðlegur samanburður þó tiltekinn með viðmiðum um ráðstöfunartekjur. Hér verður því miðað við fjórðung af ráðstöfunartekjum sem mælikvarða á *æskilega húsnæðisbyrði*.

ráðstöfunartekna í húsnæðiskostnað og er hlutfallið um og yfir 40% á almennum leigumarkaði. Staðan er eðlilega töluvert betri fyrir fólk í sambúð, þar eð leigan deilist á tvo aðila án þess að það þurfi að stækka verulega við húsnæði. Þá virðast barnabætur og barnastyrkur frá Menntasjóði námsmanna virka vel til að jafna stöðuna milli barnafólks og barnlausra.

	Einstaklingur				Sambúð			
		Félagsstofn un stúdenta	Byggingafélag námsmanna	Almennur markaður		Félagsstofn un stúdenta	Byggingafélag námsmanna	Almennur markaður
Engin börn	Stúdíó	31.9%	32.6%	46.6%	2 herbergi	20.4%	21.8%	29.0%
	Sam. aðstaða	25.7%	-	-		-	-	-
	Tvíbýli	17.3%	-	-		-	-	-
Eitt barn	2 herbergi	26.6%	28.5%	37.8%	2 herbergi	15.6%	16.8%	22.7%
	3 herbergi	31.9%	34.0%	46.3%	3 herbergi	19.0%	20.3%	28.1%
Tvö börn	3 herbergi	25.2%	27.0%	37.3%	3 herbergi	15.9%	17.0%	23.8%
	4 herbergi	29.3%	-	42.0%	4 herbergi	18.6%	-	26.9%

Tafla 1: Hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum stúdenta

Grænt: æskilegur húsnæðiskostnaður (undir 25% af ráðstöfunartekjum)

Gult: viðráðanlegur húsnæðiskostnaður (25-40% af ráðstöfunartekjum)

Rautt: íþyngjandi húsnæðiskostnaður (yfir 40% af ráðstöfunartekjum)

Hafa ber í huga að til þess að markmiði laga um almennar íbúðir væri náð þyrftu ráðstöfunartekjur námsmanna að vera nægilega háar til að upphæð leigu á stúdentagörðum FS og BN væru ekki yfir 25% ráðstöfunartekna þeirra. Af töflu 1 er þó ljóst að markmiðinu er ekki náð fyrir námsmenn sem ekki eru í sambúð. Þá er mikilvægt að taka tillit til þess að verð á almennum markaði miðar við alla þinglýsta leigusamninga á háskólasvæðinu (vesturbær, miðbær, hlíðar), en þar eru meðtaldir stúdentagarðar og annað félagslegt húsnæði sem getur

dregið meðaltalið niður. Haft skal í huga að öruggt er að gera ráð fyrir hærri samgöngukostnaði vegna fjarlægðar frá skóla fyrir þá sem búa lengra frá háskólasvæðinu.

Samantekt

Matið sem hér hefur farið fram og byggir á hóflegum forsendum um *viðmiðunar stúdentinn* bendir til þess að einstæðir stúdentar geti átt erfitt með að fóta sig á húsnæðismarkaði meðan á námi stendur. Mörg þurfa að reiða sig á að leigja með öðrum til að halda húsnæðiskostnaði innan æskilegra marka. Jafnvel innan félagslega kerfisins, þ.e. á stúdentagörðum, er húsnæðiskostnaður í langflestum tilfellum yfir æskilegum kostnaði. Á almennum markaði er húsnæðiskostnaður oftast en ekki íþyngjandi fyrir einstaklinga. Staðan lítur hins vegar töluvert betur út fyrir fólk í sambúð, bæði með eða án barna. Möguleiki er þó á að tekjur foreldra í námi séu lægri en viðmið útreikninga þar sem rými þeirra til að vinna sér inn tekjur er háður aðgangi að barnagæslu.

Mikilvægt er að hafa í huga við túlkun niðurstaðna að skv. Eurostudent VII eru 43% stúdenta á Íslandi með *íþyngjandi húsnæðiskostnað* auk þess sem aðeins um 15% stúdenta býr á stúdentagörðum. Matinu sem hér hefur farið fram er aðeins ætlað að meta hvar úrbóta er þörf en ekki umfang vandans.

Íþyngjandi húsnæðiskostnaður meðal stúdenta er auðvitað einkenni stærra vandamáls á íslenskum húsnæðismarkaði sem er bæði lítill og stíður og þurfa allir hagaðilar markaðarins að koma saman til finna langtímalausnir sem stuðla að bættri stöðu leigjenda, hvað varðar framboð, kostnað og gæði leiguhúsnæðis. Næstu kaflar snúa sérstaklega að því hvernig bæta megi stöðu stúdenta á húsnæðismarkaði.

III. Réttur stúdenta til opinbers húsnæðisstuðnings

Hið opinbera veitir tvær tegundir af húsnæðisstuðningi. Annars vegar almennar húsnæðisbætur á vegum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) og hins vegar sérstakur húsnæðisstuðningur á vegum sveitarfélaga. Í þessum kafla verður gerð grein fyrir báðum tegundum húsnæðisbóta, undanþágum fyrir stúdenta auk mögulegra umbóta.

Almennar húsnæðisbætur

Markmið [laga um húsnæðisbætur](#) er “að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði” og er ætlað að aðstoða leigjendur óháð því hvort leigt sé í félagslega kerfinu, á stúdentagörðum eða á almennum leigumarkaði.

Til þess að eiga rétt á húsnæðisbótum þarf að uppfylla ákveðnar kröfu, bæði hvað varðar aðbúnað í húsnæðinu en einnig eru eigna- og tekjuskerðingar. *Viðmiðunar stúdentinn* er hvorki nógu eignamikill né tekjuhár til þess að húsnæðisbætur skerðist. Þó geta skilyrði um aðstöðu í leiguhúsnæði verið mismunandi. Stúdentar eiga þannig rétt á undanþágum frá nokkrum slíkum skilyrðum en þær valda því þó jafnframt að sumir stúdentar hafa fullan rétt til húsnæðisbóta en aðrir engan. Þetta veldur nokkrum aðstöðumun milli stúdenta sem fjalla þarf nánar um.

Skilyrði og undanþágur

Þær undanþágur sem veittar eru á aðstæðum húsnæðis snúa eingöngu að þeim stúdentum sem leigja á stúdentagörðum og útiloka þau sem ekki hafa fengið úthlutað slíkri íbúð eða kjósa að vera á almennum leigumarkaði í sambærilegri íbúð og býðst á stúdentagörðum.

Það að þessar undanþágur eigi ekki við um alla stúdenta óháð því af hverjum þeir leigja ykir enn frekar aðstöðumun milli þeirra sem fengið hafa inni á stúdentagörðum og þeirra sem leigja á almennum markaði. Strangari skilyrði til töku húsnæðisbóta fyrir stúdenta á almennum markaði veldur því að ofan á hærri leigu fá þeir ekki sömu niðurgreiðslu. Það er því innbyggt í kerfið að ná illa utan um þann hóp sem hvað mest þarf á því að halda.

Helstu skilyrði húsnæðisbóta⁸ auk þeirra undanþága sem snúa að stúdentum:

1. Umsækjandi og heimilismenn þurfa að vera búsettir í íbúðarhúsnæðinu og eiga þar lögheimili
 - Undanþága fyrir þau sem hafa tímabundins aðsetur í húsnæðinu vegna náms
2. Íbúðarhúsnæðið þarf að lágmarki að hafa eitt svefnherbergi, sér eldurnaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu.
 - Undanþága fyrir sambýli námsmanna á heimavistum eða námsgörðum
3. Umsækjandi þarf að vera aðili að þinglýstum leigusamningi til a.m.k. þriggja mánaða.
 - Undanþága vegna leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum
4. Húsnæðisbætur eru ekki greiddar ef leiguhúsnæði er ætlað til annarra nota en íbúðar eins og t.d. atvinnuhúsnæði, jafnvel þó að það sé leigt út til íbúðar eða vegna leigu á hluta úr íbúð eða einstökum herbergjum.
 - Þó er heimilt að greiða húsnæðisbætur þegar einstök herbergi eru leigð ef um er að ræða sambýli námsmanna á heimavistum eða námsgörðum

Hér ber að hafa í huga að matið sem framkvæmt var í kaflanum á undan um húsnæðisbyrði gerir ráð fyrir að allir stúdentar hafi fengið húsnæðisbætur. Ef stúdent á ekki rétt á húsnæðisbótum þá bjagar það auðvitað matið í kaflanum á undan. Til að mynda yrði byrði húsnæðiskostnaðar einstæðra stúdenta á almennum markaði í öllum sviðsmyndum hærri en 50%. Undanþágurnar hafa því talsverð áhrif til bóta fyrir þau sem þær hljóta og ljóst að tækifæri til umbóta fyrir þann hluta stúdenta sem ekki uppfyllir skilyrði undanþáganna eru gífurleg.

Frumvörp um rýmkaðan bótarétt stúdenta

Undanfarinn áratug hafa ítrekað verið lögð fram frumvörp um rýmkaðan rétt stúdenta til húsnæðisbóta sem ekki hafa náð fram að ganga. Á 140. löggjafarþingi lagði Guðmundur Steingrímsson fram [frumvarp](#) um breytingu á þágildandi lögum um húsnæðisbætur. Með breytingunni yrðu námsmönnum veitt sama undanþága um aðstöðu í húsnæði óháð því hvort þeir leigðu á stúdentagörðum eða á almennum markaði. Gekk málið til velferðarnefndar og í þverpólitísku [nefndarálit](#) var lagt til að frumvarpið yrði “*samþykkt óbreytt*”. Málið náði þó aldrei í 2. umræðu en var endurflutt 4 sinnum á árunum 2012-2015. Árið 2016 fór fram heildarendurskoðun á lögum um húsnæðisbætur og samþykkt lög nr. [75/2016 um](#)

⁸ Nánari skilyrði má finna [hér](#).

[húsnæðisbætur](#). Helsta breyting þeirra laga var verulega aukinn stuðningur til leigjenda, jafnt stúdenta sem annarra, þar sem tekjuskerðingarmörk voru aðlöguð eftir fjölda heimilismanna ásamt lagfæringar af sama toga á upphæð bótanna. Engar sérstakar breytingar voru hinsvegar gerðar á rétti stúdenta til húsnæðisbóta. Á 149. löggjafarþingi lagði Helga Vala Helgadóttir fram [frumvarp](#) um breytingar á hinum nýju lögum sem fólst í vikkuðum rétt námsmanna og fatlaðs fólks sem leigir húsnæði með öðrum til húsnæðisbóta. Það mál komst þó heldur aldrei í 2. umræðu.

Umsagnir um þessi frumvörp voru að mestu leyti jákvæðar og voru umsagnaraðilar sammála um að um væri að ræða nauðsynlegt skref til þess að bæta stöðu námsmanna á leigumarkaði, til að tryggja jafnrétti til náms með því að auka réttindi stúdenta sem leigja á almennum leigumarkaði.

Við frumvarp Helgu Völu bárust athugasemdir frá [Sambandi íslenskra sveitarfélaga](#) og [Íbúðalánasjóði](#) um að þessar breytingar væru ekki tímabærar í ljósi þess að starfandi væri átakshópur sem væri falið að móta aðgerðir í húsnæðismálum og því ætti að skoða þessar breytingar samhliða þeirri vinnu. Í byrjun árs 2019 skilaði hópurinn af sér tillögum um [40 aðgerðir til að bregðast við vanda á húsnæðismarkaði](#). Enginn þeirra sneri sérstaklega að húsnæðisbótakerfinu eða þeim hópum sem fyrrnefndum þingmálum var ætlað að þjóna. Sé hugsunin sú að þær aðgerðir sem hópurinn lagði til muni breyta íslenskum húsnæðismarkaði þannig að undanþágurnar sem lagðar eru til í þingmálunum verða óþarfar er ljóst að slík breyting tekur langan tíma. Í því ljósi væri eðlilegt að endurvekja málið þó ekki væri nema sem skammtímaaðgerð meðan unnið er í að bæta umhverfið á íslenskum leigumarkaði.

Þrátt fyrir það er vert að benda á tilætluð áhrif þeirra þingmanna sem lagt hafa málið fram eru að jafna stöðu stúdenta á almennum markaði samanborið við þá stúdenta sem leigja af stúdentagörðum. Erfitt er að ímynda sér í fljótu bragði aðgerðir á húsnæðismarkaði sem geta með áþreifyanlegum hætti tekið á þeim mikla aðstöðumun sem nú er á milli þessara tveggja hópa.

Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélaga

Húsnæðisstuðningur sveitarfélaganna er hugsaður sem viðbótarstuðningur umfram almennar húsnæðisbætur. Um er að ræða lögbundið verkefni félagsþjónustu sveitarfélaga sem er ætlað að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu og að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna (sbr. markmið [laga um almennar íbúðir](#)) en sérstaklega er litið til þeirra sem eru með íþyngjandi húsnæðiskostnað vegna lágra tekna/lítilla eigna, þungrar framfærslubyrði og félagslegra aðstæðna.

Skilyrði sem þarf að uppfylla eru ákvörðuð af hverju sveitarfélagi og veldur því að þessi aukalegi húsnæðisstuðningur er mismunandi og er háður lögheimilisskráningu. Alltaf er gerð krafa um að húsnæðið sé í sveitarfélaginu⁹ sem veitir stuðninginn. Það hefur því auga leið aðeins þeir stúdentar sem búa í nálægð við skólann eða eru í fjarnámi geta átt rétt á því. Til að mynda á stúdent með lögheimili í Hafnarfirði rétt á aukalegum húsnæðisstuðningi frá sveitarfélaginu sé hann búsettur þar en sé sami stúdent með lögheimili á Akureyri en búsetu í Hafnarfirði á hann það ekki.

Það þýðir þó ekki endilega að þeir sem hafa lögheimili og dvalarstað nálægt skólanum eigi sjálfkrafa rétt á stuðningi enda eru reglur mismunandi eftir sveitarfélögum. Þannig þarf stúdent með lögheimili og búsetu í Reykjavík að uppfylla mun þrengri skilyrði en sá sem býr og hefur lögheimili í Hafnarfirði.

Það má í grófum dráttum skipta skilyrðum sveitarfélaganna upp í tvo flokka. Annarsvegar notast sum sveitarfélög við matskerfi á meðan önnur miða fyrst og fremst við tekjur og/eða eignir. Í töflu 2 hér að neðan má sjá tvö dæmi um þessa skiptingu:

⁹ Undanþága fyrir foreldra/forsjáraðila 15-17 ára barna sem búa á heimavist eða á námsgörðum vegna náms fjarri heimili.

Skilyrði fyrir samþykki umsóknar um sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaga		
	<u>Hafnarfjörður</u>	<u>Reykjavík</u>
Umsækjandi hefur rétt á almennum húsnæðisbótum	Þarf að uppfylla	Þarf að uppfylla
Umsækjandi er orðinn 18 ára *	Þarf að uppfylla	Þarf að uppfylla
Lögheimili í sveitarfélaginu	Þarf að uppfylla	Þarf að uppfylla
Leiguhúsnæði í sveitarfélaginu *	Þarf að uppfylla	Þarf að uppfylla
Hámark samanlagðra eigna umsækjanda og annarra heimilismanna, 18 ára og eldri	5.971.000 kr.	5.769.000 kr.
Samanlagðar tekjur umsækjanda og annarra heimilismanna, 18 ára og eldri	(á ekki við)	Undir efri tekjumörkum **
Fjöldi stiga í matskerfi ¹⁰	(á ekki við)	Lágmark sex stig, þar af a.m.k. tvö stig hvað varðar félagslegar aðstæður
* Undanþága fyrir foreldra/forsjáraðila 15-17 ára barna sem búa á heimavist eða á námsgörðum vegna náms fjarri heimili.		
** Háð fjölda heimilismanna, sjá nánar í reglum Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning .		

Tafla 2: Samanburður á skilyrðum sérstaks húsnæðisstuðnings

Mismunandi reglur sveitarfélaga hafa mjög mismunandi áhrif á þann opinbera húsnæðisstuðning sem annars svipaðir stúdentar eiga rétt ár. Ætla má að flestir stúdentar falli innan eigna og tekjumarka en erfiðara er að uppfylla skilyrði sérstaks húsnæðisstuðning í þeim sveitarfélögum sem notast við lágmarksfjölda stiga í matskerfi.

Undanþága fyrir (suma) námsmenn

Í [lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga](#) er kveðið á um undanþágu á þeim almennu skilyrðum sem sett eru um að leiguhúsnæði skuli vera í því sveitarfélagi sem veitir stuðninginn.

“Sveitarfélög skulu veita foreldrum eða forsjáradilum 15–17 ára barna sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms fjarri lögheimili húsnæðisstuðning. Stuðningurinn skal vera óháður tekjum og eignum foreldra eða forsjármanna og ekki yfir 75% af húsnæðiskostnaði vegna leigunnar.”

3.mgr. 45.gr laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga

¹⁰ Dæmi um matskerfi má finna í fylgiskjali 1 með [leiðbeiningum félagsmálaráðuneytisins um framkvæmd sérstaks húsnæðisstuðnings](#).

Þessi undanþága á aðeins við um húsnæðisstuðning til foreldra eða forsjáraðila barna sem búa fjarri lögheimili vegna náms. Undanþágan er óháð tekjum, eignum eða öðrum félagslegum aðstæðum. Þessi undanþága hlýtur því að snúast um jafnt aðgengi að námi óháð lögheimili. Sérstaklega er kveðið á um það í lögum¹¹ að stúdentar geti skráð aðsetur annars staðar en á lögheimili sínu. Stjórnvöld viðurkenna því að lögheimilisflutningur vegna náms er ekki sjálfsagður (enda ræður lögheimilisskráning t.d. réttindum hjá og útsvarsgreiðslum til sveitarfélaga). Það væri því ekki úr vegi að þessi undanþága ætti við um alla sem stunda nám fjarri lögheimili til þess að auðvelda þeim að færa aðsetur tímabundið í nálægð við skóla.

Samantekt

Í dag er fjárhagslegur stuðningur hins opinbera til stúdenta háður ýmsum skilyrðum sem setur annars svipaða stúdenta í mjög ólíka stöðu. Þetta misræmi skapast aðallega af tveimur ástæðum. Önnur þeirra er sú að almenna húsnæðisbóta kerfið gerir strangari kröfur til húsnæðis á almennum markaði en til sambærilegra íbúða á stúdentagörðum. Hin ástæðan er sú að möguleiki á stuðningi mismunandi eftir því hvar stúdentar búa og hvar þeir hafa lögheimili, en sérstakur húsnæðisstuðningur er bæði breytilegur milli sveitarfélaga og háður því að aðsetur og lögheimili sé í sama sveitarfélagi.

Það er jafnréttismál að allir landsmenn geti sótt nám við Háskóla Íslands og fengið til þess sambærilegan stuðning frá hinu opinbera. Á meðan ekki er nægt framboð af stúdentagörðum þarf að tryggja að staða þeirra sem ekki fá inni á stúdentagörðum sé sambærileg stöðu þeirra sem þar búa. Þá er mikilvægt að treysta stöðu stúdenta sem flytja þurfa frá heimaslóðum til að sækja nám en ætla má að talsverður meirihluti stúdenta sem búa leigulaust eigi fjölskyldurætur á höfuðborgarsvæðinu.

Ljóst er að þeir stúdentar sem eru á almennum leigumarkaði en geta ekki fengið húsnæðisstuðning frá hinu opinbera eru talsvert verr settir en aðrir. Óvíst er um hversu stóran hóp fólks ræðir en vert er að taka fram að í fyrri kafla um mat á byrði húsnæðiskostnaðar er

¹¹ Sjá 8.gr. [laga 80/2018 um lögheimili og aðsetur](#).

staða þessa hóps ekki sérstaklega skoðuð. Þó er öruggt að gera ráð fyrir að byrði húsnæðiskostnaðar sé enn hærri hjá hópnum en öðrum á almennum leigumarkaði sem fram koma í matinu.

Beinar húsnæðisbætur eru þó ekki einu greiðslurnar sem stúdentum á leigumarkaði bjóðast til að standa straum af húsnæðiskostnaði. Menntasjóður námsmanna veitir einnig lán vegna húsnæðiskostnaðar sem margir stúdentar nýta sér. Grunnfjárhæðir þessara lána virðast að einhverju leyti gera ráð fyrir að lántaki fái húsnæðisstuðning frá hinu opinbera og er því ekki til þess fallið að minnka þann aðstöðumun sem hér hefur verið fjallað um. Nánar verður gerð grein fyrir fyrirkomulagi viðbótarlána vegna húsnæðis hjá Menntasjóði námsmanna í næsta kafla.

IV. Viðbótarlán Menntasjóðs námsmanna vegna húsnæðiskostnaðar

Stúdentar sem búa í leigu- eða eigin húsnæði geta átt rétt á viðbótarláni vegna húsnæðiskostnaðar. Stúdentar hafa ítrekað bent á að grunnframfærsla hjá lánasjóðnum sé of lág og vel undir dæmigerðu neysluviðmiði félagsmálaráðuneytisins. Við nánari skoðun kemur í ljós að sömu sögu megi segja um viðbótarlánið vegna húsnæðiskostnaðar. Þá er vert að nefna að nýjar kröfur um þinglýsingu leigusamninga sem skilyrði til veitingar viðbótarláns vegna húsnæðis hafa einnig verið gagnrýndar af stúdentahreyfingunni enda geta þær reynst stúdentum íþyngjandi (sjá nánar í viðauka C). Í þessum kafla verður sjónum þó fyrst og fremst beint að fjárhæð viðbótarlánsins og áhrifum þess á húsnæðisbyrði stúdenta.

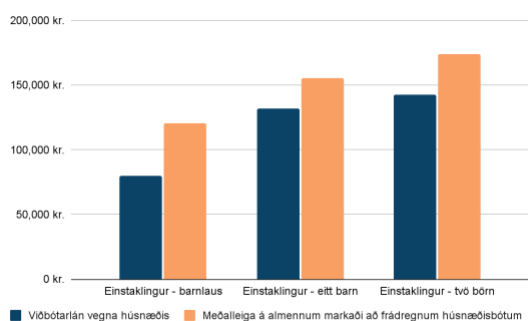
Upphæð viðbótarláns vegna húsnæðis

Að jafnaði dugar viðbótarlán vegna húsnæðis frá Menntasjóði námsmanna til að greiða leigu á Stúdentagörðum eftir að tekið hefur verið tillit til húsnæðisbóta. Leiguverð sambærilegra íbúða á almennum leigumarkaði er þó töluvert hærra. Líkt og fjallað hefur verið um er ekki nægt framboð af stúdentagörðum en niðurstöður Eurostudent VII benda til að ríflega helmingur íslenskra stúdenta sé á almennum leigumarkaði eða í eigin húsnæði. Lánasjóðurinn verður því að koma betur til móts við þennan stóra hóp.

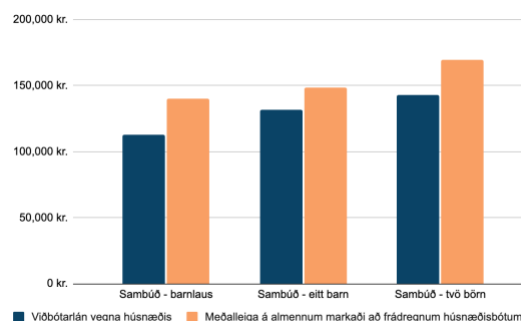
	Húsnæðisbætur	Viðbótarlán v/húsnæðis	Samtals
Einstaklingur	32.460 kr.	79.853 kr.	112.313 kr.
Sambúð, barnlaus	42.931 kr.	112.853 kr.	155.784 kr.
Sambúð, 1 barn	50.261 kr.	132.013 kr.	182.274 kr.
Sambúð, 2 börn	54.449 kr.	142.667 kr.	197.116 kr.
Einstaklingur, 1 barn	42.931 kr.	132.013 kr.	174.944 kr.
Einstaklingur, 2 börn	50.261 kr.	142.673 kr.	192.934 kr.

Tafla 3: Samtala húsnæðisbóta og viðbótarláns vegna húsnæðis

Tafla 3 sýnir samtölu húsnæðisbóta og viðbótarláns vegna húsnæðis og því mætti segja að sú upphæð sé það sem hið opinbera gerir ráð fyrir að stúdentar greiði í leigu. Ljóst er að þessi upphæð dugar skammt á almennum leigumarkaði.



Mynd 1: Samanburður á húsnæðiskostnaði einhleyps einstaklings og upphæð viðbótarláns vegna húsnæðis



Mynd 2: Samanburður á húsnæðiskostnaði einstaklings í sambúð og upphæð viðbótarláns vegna húsnæðis

Á myndum 1 og 2 má sjá meðalleiguverð¹² á almennum leigumarkaði að frádegnum húsnæðisbótum borið saman við upphæð viðbótarláns vegna húsnæðis hjá Menntasjóði námsmanna. Upphæð viðbótarláns er töluvert frá því að ná leiguverði á almennum markaði, óháð fjölskylduástæðum. Myndirnar ná ekki utan um þá hópa sem uppfylla ekki skilyrði til

¹² Miðað er við meðalleiguverð stúdíóíbúða fyrir barnlausan einstakling, 2 herbergja íbúða fyrir barnlaust sambúðarfolk, 2-3 herbergja íbúða fyrir fjölskyldur með eitt barn og 3-4 herbergja íbúða fyrir fjölskyldur með tvö börn. Heimild: Verðsjá Þjóðskrár.

opinbers húsnæðisstuðnings sem þegar hefur verið fjallað um. Eigi stúdentar ekki rétt á húsnæðisbótum eða geti ekki sýnt fram á þinglýstan leigusamning (sjá nánar í viðauka C) við töku námsláns verður húsnæðiskostnaður þeim mun meira íþyngjandi en þessar tölur benda til.

Íþyngjandi húsnæðiskostnaður vegna lágrar grunnframfærslu

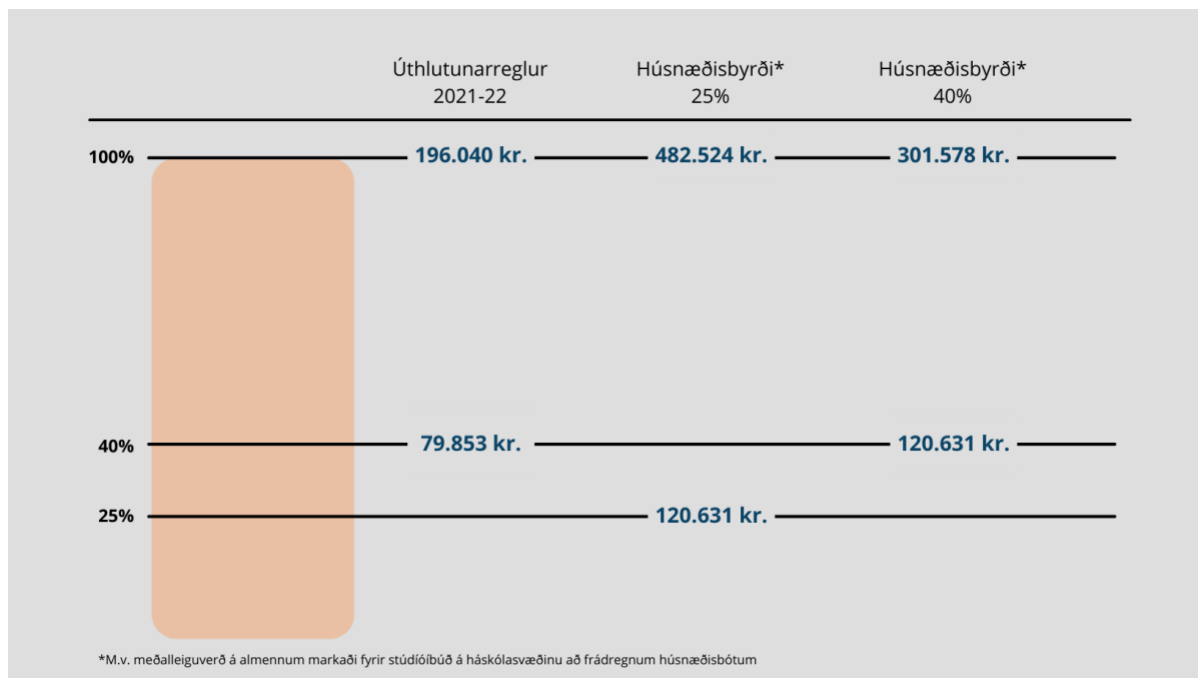
Segja má að kerfið sé hannað utan um það að stúdentar skuli bera íþyngjandi húsnæðiskostnaðar. Tafla 4 sýnir hlutfall viðbótarláns vegna húsnæðis af heildargreiðslum¹³ frá Menntasjóði námsmanna (aук barnabóta þar sem það á við) til stúdenta eftir fjölskylduáðstæðum. Einna helst sýnir taflan fram á það að grunnframfærsla sjóðsins dugar ekki til að tryggja einstæðum námsmönnum nægilega háar ráðstöfunartekjur til að forðast íþyngjandi húsnæðiskostnað án þess að reiða sig á eigin vinnuframlag meðfram fullu námi. Því er ljóst að ef vilji er til þess að húsnæðiskostnaður stúdenta næmi eingöngu um 25% af ráðstöfunartekjum (sbr. lög um almennar íbúðir) þarf grunnframfærslan að hækka umtalsvert.

	Hlutfall viðbótarláns
Einstaklingur	41%
Sambúð, barnlaus	33%
Sambúð, 1 barn	28%
Sambúð, 2 börn	25%
Einstæður, 1 barn	40%
Einstæður, 2 börn	35%

Tafla 4: Hlutfall viðbótarláns vegna húsnæðis af heildargreiðslum frá Menntasjóði námsmanna (aук barnabóta þar sem það á við)

Á mynd 3 má sjá hve há grunnframfærslan auk viðbótarláns þyrfti að vera til að tryggja að byrði húsnæðiskostnaðar sé innan ákveðinna marka. Fyrsti dálkurinn á myndinni sýnir þannig stöðuna í [úthlutunarreglum sjóðsins 2021-22](#), miðað við að námslán séu eina uppspretta ráðstöfunartekna þá 9 mánuði ársins sem hefðbundið nám fer fram. Annar og þriðji dálkurinn sýna hversu háa upphæð þyrfti til þess að meðalleiga fyrir stúdíóíbúð á almennum markaði nemi 25% og 40% ráðstöfunartekna einstaklings sem er barnlaus.

¹³ Hér er átt við grunnframfærslu, viðbótarlán vegna húsnæðis og barnastyrk.



Mynd 3: Mánaðarleg upphæð námslana fyrir barnlausan einstakling á leigumarkaði samkvæmt úthlutunarreglum 2021-2022 (t.v.) ásamt upphæðinni sem tryggir að meðalleiga á almennum markaði nemi 25% (f. miðju) og 40% (t.h.) ráðstöfunartekna.

Mynd 3 sýnir að ætli barnlaus einstaklingur að forðast íþyngjandi húsnæðiskostnað miðað við upphæð framfærsluláns þarf leiga að frádregnum húsnæðisbótum að vera undir 80.000 krónum á mánuði. Svo lág leiga heyrir til undantekninga á almennum markaði í dag. Miðað við hóflegt mat á leigu fyrir stúdíóíbúð á háskólasvæðinu (miðbær, vesturbær, hlíðar) þyrfti framfærslulánið að nema 302-483 þúsund krónum á mánuði til að húsnæðiskostnaður sé á milli annars vegar 40% af ráðstöfunartekjum og hins vegar 25% í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir.

Hægt er að líta svo á að tekjur af vinnu yfir sumartímamann fari að einhverju leyti í að standa undir framfærslu hinna níu mánuða ársins. Miðað við þau tekjuviðmið sem notast hefur verið við hér nemur sú upphæð um 112.000 kr/mánuði sé þeim deilt yfir alla 12 mánuði ársins. Stórum hluta þeirra verður því varið í að standa undir framfærslu yfir sumarmánuðina sjálfa en lítið stendur eftir til framfærslu yfir skólaárið.

Af þessu er ljóst að lán frá Menntasjóði námsmanna er langt frá því að bjóða einstaklingi á almennum markaði upp á það að geta haldið húsnæðiskostnaði frá því að vera íþyngjandi. Þar með neyðast margir stúdentar til að vinna samhliða náminu með tilheyrandi skerðingum á lánnum sínum sem kalla þá á enn frekara vinnuframlag til að ná viðunandi húsnæðiskostnaði og líf skjörum almennt.

Samantekt

Á síðastliðnum fimm árum hefur vísitala leiguverðs hækkað um 41%. Á sama tíma hefur viðbótarlán lánasjóðsins vegna húsnæðis hækkað um 11%. Ljóst er að til að tryggja stöðug kjör þarf viðbótarlán vegna húsnæðis að lágmarki að hækka um því sem nemur vísitölu leiguverðs milli ára. Farið hefur verið yfir nauðsyn þess að koma betur til móts við stúdenta sem neyðast til að leigja á almennum markaði. Á meðan enn er ekki nægt framboð af stúdentaíbúðum ætti ekki að miða lán vegna húsnæðiskostnaðar til allra lántaka við leigukostnað í félagslegu kerfi.

Sé grunnframfærsla (að viðbættum barnastyrk og barnabótum þar sem það á við) og viðbótarlán vegna húsnæðis borin saman sést að kerfið gerir í raun ráð fyrir að stúdentar beri íþyngjandi húsnæðiskostnað. Þetta sést á því að viðbótarlánið sem ætlað er til greiðslu húsnæðiskostnaðar nemur 40% af heildarláninu í tilvikum einstæðra foreldra og einhleypra og í engum tilfellum nemur viðbótarlánið minna en 25% af heildinni. Með hliðsjón af þessu ætti grunnframfærsla (að viðbættum barnastyrk og barnabótum þar sem það á við) að nema um þreföldu viðbótarláni vegna húsnæðis eða að lágmarki þannig að tryggt sé að húsnæðishlutinn sé vel undir 40% af heildinni. Slíkar áherslur myndu bæta fjárhagslega stöðu þeirra stúdenta sem leigja á almennum markaði töluvert.

Lokaorð

Niðurstöður þessarar skýrslu ættu ekki að koma á óvart enda í takt við bæði málflutning Stúdentaráðs og almennar áhyggjur af íslenskum húsnæðismarkaði.

Vandi húsnæðismarkaðarins verður ekki leystur með þeim tillögum sem lagðar hafa verið til hér en grípa þarf til aðgerða til þess að auðvelda stúdentum að fóta sig á leigumarkaði. Húsnæðisöryggi er grundvallaratriði til að tryggja **jafnt aðgengi að menntun**. Stúdentar eru að jafnaði með minni tekjuöflunar möguleika en aðrir hópar og því sérstaklega viðkvæm fyrir miklum hækkunum á leiguverði. Ekki má vanmeta þau áhrif sem fjárhagsáhyggjur og óöruggt húsnæði getur haft á ákvörðun fólks um að sækja sér nám.

Þrátt fyrir mikið uppbyggingarskeið stúdentaíbúða undanfarinn áratug er enn langt land. Aðeins um 15% íslenskra stúdenta búa á stúdentagörðum og biðlistar eru langir. Þetta er sérstaklega hamlandi fyrir fólk af landsbyggðinni, erlenda nema og aðra sem ekki hafa í önnur hús að vanda í nálægð við háskólann. Ljóst er að húsnæðiskostnaður þeirra sem leigja á almennum markaði er talsvert hærri en þeirra sem leigja á stúdentagörðum. Húsnæðisbætur geta ýkt þennan aðstöðumun enn frekar þar sem undanþágur gilda aðeins fyrir þá stúdenta sem leigja á stúdentagörðum.

Niðurstöður þessarar skýrslu benda til þess að verulegur hluti námsmanna greiði húsnæðiskostnað sem annaðhvort nálgast það eða einfaldlega telst vera *íþyngjandi*¹⁴. Þessi staða er tilkomin vegna lágra ráðstöfunartekna stúdenta en stærsti hluti þeirra er námslán¹⁵. Lánasjóðurinn spilar því lykilhlutverk í að viðhalda þungri húsnæðisbyrði stúdenta.

¹⁴ Þetta er í samræmi við niðurstöður Eurostudent IV þar sem kemur fram að 43% íslenskra stúdenta séu með íþyngjandi húsnæðiskostnað.

¹⁵ Hafa ber í huga að almennt er ekki litið á lán sem hluta ráðstöfunartekna og því er hér notast við óhefðbunda skilgreiningu á ráðstöfunartekjum..

Fullt nám er full vinna og því óásættanlegt að stúdentar neyðist til að vinna með námi til þess að framfleyta sér. Athugavert er því að sú grunnframfærsla sem Menntasjóður námsmanna býður uppá er vel undir dæmigerðu neyslumiðmiði stjórnvalda (sem hefur ekki verið uppfært frá 2019 sem eykur bilið enn frekar) og að viðbótarlán vegna húsnæðis tekur ekki mið af hækkun leiguverðs á almennum markaði, þar sem stór hluti stúdenta leigir húsnæði á meðan félagslega rekin úrræði á borð við Stúdentagarða anna ekki eftirspurn. Ennfremur býr samspil lágrar framfærslu hjá Menntasjóði námsmanna og frítekjumarks til vítahring sem stúdentahreyfingin hefur ítrekað bent á.

Rétt er að nefna að í þessari skýrslu hefur verið einblínt á stöðu stúdenta við Háskóla Íslands. Fátt bendir til þess að önnur staða sé uppi á teningnum fyrir nemendur annarra háskóla á Íslandi. Lægra leiguverð í grennd við skóla gæti mildað stöðuna í einhverjum tilfellum þar sem verð í grennd við HÍ er með allra hæsta mótí. Þó er ekki raunhæft að ætla að vandamálið hverfi alfarið að teknu tilliti til þess og ætti því að vera hægt að yfirfæra niðurstöðurnar að mörgu leyti fyrir alla stúdentu á Íslandi.

Það einfalda mat sem farið var í í þessari skýrslu er á engan hátt tæmandi. Tillögurnar sem lagðar eru til eru langt því frá að vera þær einu mögulegu og álitamálin sem skoðuð voru takmarkast við þau allra almennustu. Þó snúa margar tillögurnar að einföldum breytingum sem styrkt geta stöðu stúdenta til muna.

Þessi skýrsla er fyrst og fremst hugsuð sem hvatning til aðgerða fyrir viðeigandi stjórnvöld og brýning til allra þeirra sem koma að ákvarðanatöku um réttindi og lífskjör stúdenta á Íslandi. Ljóst er að af nógu er að taka en þá er líka um að gera að hefjast handa til að koma hlutum í betra horf sem fyrst.



Nanna Hermannsdóttir

Verkefnastjóri

Stúdentaráð Háskóla Íslandss

Viðauki A

Meðal húsnæðiskostnaður

Gert er ráð fyrir að *viðmiðunar stúdent* sé á leigumarkaði og miðar meðal húsnæðiskostnaður því við þá möguleika sem þar býðst; mismunandi leiguíbúðir hjá Félagsstofnun stúdenta, Byggingafélagi námsmanna og á almennum leigumarkaði.

Skv. útreikningum Hagstofunnar á byrði húsnæðiskostnaðar inniheldur húsnæðiskostnaður eftirfarandi:

[...] húsaleigu, vaxtakostnað og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna-, og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Við útreikninga á byrði húsnæðiskostnaðar dragast húsaleigubætur og vaxta-bætur frá húsnæðiskostnaði samkvæmt skilgreiningu Eurostat en teljast ekki til tekna. (Sjá: [Hagstofa Íslands](#))

Útreikningar í töflu A1 hér að neðan miða við námsmenn á leigumarkaði og húsnæðiskostnaður inniheldur því aðeins viðeigandi kostnaðarliði. Leiguverð hjá Félagsstofnun stúdenta (FS) og Byggingafélagi námsmanna (BN) tekur mið af orkukostnaði en ekki er hægt að vita hvort leigusamningar á almenna markaðnum innihaldi orkukostnað eða ekki. Þá er internettengin innifalin í leiguverði hjá Félagsstofnun stúdenta. Leiguverð á almenna markaðnum er metið sem meðalleiga á háskólasvæðinu, skv. [Verðsjá Þjóðskrár](#)¹⁶.

¹⁶ Um er að ræða meðalleigu þinglýstra leigusamninga á tímabilinu 1. janúar 2021 - 31. des 2021. Miðað er við íbúðir sem eru sambærilegar stúdentagörðum að stærð og staðsetningu. Háskólasvæðið er hér skilgreint rúmt, sem vesturbær, miðbær og hlíðar. Gera má ráð fyrir að verð á almennum markaði sé eitthvað hærra þar sem Verðsjá Þjóðskrár inniheldur alla þinglýsta leigusamninga, þ.e. líka fyrir stúdentagarða og aðrar almennar íbúðir. Auk þess innihalda ekki allir leigusamningar orkukostnað.

	Félagsstofnun stúdenta	Byggingafélag námsmanna	Almennur markaður
	(kr/mán)	(kr/mán)	(kr/mán)
Stúdíó	114.988 kr.	116.807 kr.	153.091 kr.
Sameiginleg aðstaða	99.076 kr.	-	-
Tvíbýli	77.158 kr.	-	-
2 herbergi	141.376 kr.	148.237 kr.	182.916 kr.
3 herbergi	160.866 kr.	168.618 kr.	214.078 kr.
4 herbergi	178.887 kr.	-	234.558 kr.

Tafla A 1: Meðalleiga eftir leiguformi

Í þessari skýrslu er að jafnaði gert ráð fyrir að stúdentar eigi rétt á húsnæðisbótum. Tafla A2 sýnir meðalleigu úr töflu A1að frádregnum húsnæðisbótum eftir fjölskylduaðstæðum¹⁷.

	Einstaklingur				Sambúð			
		FS	BN	Almennur markaður		FS	BN	Almennur markaður
Engin börn	Stúdíó	82.528 kr.	84.347 kr.	120.631 kr.	2 herbergi	98.445 kr.	105.306 kr.	139.985 kr.
	Sameiginleg aðstaða	66.616 kr.	-	-		-	-	-
	Tvíbýli	44.698 kr.	-	-		-	-	-
Eitt barn	2 herbergi	98.445 kr.	105.306 kr.	139.985 kr.	2 herbergi	91.115 kr.	97.976 kr.	132.655 kr.
	3 herbergi	117.935 kr.	125.687 kr.	171.147 kr.	3 herbergi	110.605 kr.	118.357 kr.	163.817 kr.
Tvö börn	3 herbergi	110.605 kr.	118.357 kr.	163.817 kr.	3 herbergi	106.417 kr.	114.169 kr.	159.629 kr.
	4 herbergi	128.626 kr.	-	184.297 kr.	4 herbergi	124.438 kr.	-	180.109 kr.

Tafla A 2: Meðalleiga að frádregnum húsnæðisbótum

¹⁷ Í viðauka B má finna húsnæðisbætur eftir fjölskyldustærð.

Viðauki B

Útreikningur á ráðstöfunartekjum stúdenta og húsnæðisbótum

Ráðstöfunartekjur eru heildartekjur heimilisins eftir skatta að meðtöldum greiðslum úr félagslega kerfinu. Við mat á ráðstöfunartekjum stúdenta var einnig tekin með upphæð námslána, þrátt fyrir að almennt sé ekki litið á lán sem ráðstöfunartekjur¹⁸.

Ráðstöfunartekjur				
	Einstaklingur	Sambúð	Einstaklingur	Sambúð
	<i>(kr/mán)</i>		<i>(kr/ár)</i>	
0 börn	259.008 kr.	482.875 kr.	3.108.090 kr.	5.794.500 kr.
1 barn	369.953 kr.	583.653 kr.	4.439.430 kr.	7.003.840 kr.
2 börn	438.948 kr.	670.110 kr.	5.267.370 kr.	8.041.320 kr.

Sundurliðun: Namslán hjá Menntasjóði námsmanna

Namslán miðast við fullt nám (30 ECTS á önn á haust- og vorönn) fyrir einstakling, þar eða fjölskyldu í leigu- eða eiginhúsnæði. Gert er ráð fyrir að launatekjur fari ekki yfir frítekjumark og lán skerðist því ekki. Tekið er tillit til mismunandi fjölskylduaðstæðna og barnastyrkur tekinn inn þar sem við á.

¹⁸ Vert er að taka fram að í kaflanum um Menntasjóð námsmanna er ekki tekið tillit til launatekna þar sem skoða á sérstaklega hvernig námsmenn eiga að framfleyta sér þá 9 mánuði ársins sem þau eru í námi.

Námslán m.v. úthlutunarreglur Menntasjóðs námsmanna 2021-22								
	Lán/ECTS				Lán/ári			
	Grunn- framfærsla	Viðbótarlán v/ húsnæðis	Barnastyrkur	Samtals	Grunn- framfærsla	Viðbótarlán v/ húsnæðis	Barnastyrkur	Samtals
Einstaklingur, barnlaus	17.428 kr.	11.978 kr.	0 kr.	29.406 kr.	1.045.680 kr.	718.680 kr.	0 kr.	1.764.360 kr.
Sambúð, barnlaus	17.428 kr.	8.464 kr.	0 kr.	25.892 kr.	1.045.680 kr.	507.840 kr.	0 kr.	1.553.520 kr.
Sambúð, 1 barn	17.428 kr.	9.901 kr.	5.520 kr.	32.849 kr.	1.045.680 kr.	594.060 kr.	331.200 kr.	1.970.940 kr.
Sambúð, 2 börn	17.428 kr.	10.700 kr.	11.040 kr.	39.168 kr.	1.045.680 kr.	642.000 kr.	662.400 kr.	2.350.080 kr.
Einstaklingur, 1 barn	17.428 kr.	19.802 kr.	5.520 kr.	42.750 kr.	1.045.680 kr.	1.188.120 kr.	331.200 kr.	2.565.000 kr.
Einstaklingur, 2 börn	17.428 kr.	21.401 kr.	11.040 kr.	49.869 kr.	1.045.680 kr.	1.284.060 kr.	662.400 kr.	2.992.140 kr.

Sundurliðun: Launatekjur

Gert er ráð fyrir að stúdentar vinni sér inn tekjur upp að frítekjumarki¹⁹ Menntasjóðsins (1.410.000 kr/ár) og vinni aðeins yfir sumartímamann (3 mánuði), óháð fjölskylduáðstæðum²⁰. [Reiknivél Virtus](#) var notuð til að meta laun eftir skatt og önnur gjöld, m.v. að greitt hafi verið í stéttarfélag VR eða Eflingu og engan séreignarsparnað.

Launatekjur			
	(kr/ár)	(kr/mán m.v. 3 mán)	(kr/mán m.v. 12 mán)
Launatekjur	1.410.000 kr.	470.000 kr.	117.500 kr.
Útgreidd laun	1.343.730 kr.	447.910 kr.	111.978 kr.

¹⁹ Námsslánum er ætlað að ná yfir þá mánuði sem námsmaður stundar nám og miðar að jafnaði við 9 mánuði fyrir haust- og vorönn. Ef námsmaður vinnur aðeins yfir sumarmánuðina mega mánaðartekjur ekki fara yfir 470.000 kr án þess að lán skerðist. Ath. að [framlag ríkisins vegna sumarstarfa námsmanna](#) á vegum ríkisins sumarið 2021 voru fyrir launum upp á 472.000kr/mán til 2,5 mánaða.

²⁰ Vert er að hafa í huga að möguleikar foreldra í námi til tekjuöflunar yfir sumartímamann er oft háður því að hægt sé að fá gæslu fyrir börnin og því ekki endilega hægt að gera ráð fyrir að foreldrar í námi geti unnið til jafns við barnlausa án þess að annar kostnaður komi til.

Sundurliðun: Barnabætur

Barnabætur eru greiðslur úr félagslega kerfinu. eru þær reiknaðar inn í ráðstöfunartekjur eftir fjölskylduaðstæðum. Fyrir hvert barn undir 7 ára leggjast 140.000 kr/ári aukalega við barnabætur. Hér er miðað við að sé eitt barn á heimili sé það undir 7 ára en séu tvö börn á heimili sé annað undir 7 ára en hitt ekki. Launaforsendur eru of lágar til þess að ná skerðingarmörkum barnabóta.

Barnabætur 2021				
	Einstaklingur	Sambúð	Einstaklingur	Sambúð
	(kr/mán)	(kr/mán)	(kr/ár)	(kr/ár)
0 börn	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
1 barn	44.225 kr.	31.208 kr.	530.700 kr.	374.500 kr.
2 börn	77.625 kr.	54.475 kr.	931.500 kr.	653.700 kr.

Húsnæðisbætur

Húsnæðisbætur eru ekki reiknaðar inn í ráðstöfunartekjur hér þar sem þær eru dregnar beint frá leigukostnaði. Launaforsendur *viðmiðunar stúdentsins* eru of lágar til þess að ná skerðingarmörkum húsnæðisbóta.

Húsnæðisbætur 2021				
	Einstaklingur	Sambúð	Einstaklingur	Sambúð
	(kr/mán)	(kr/mán)	(kr/ár)	(kr/ár)
0 börn	32.460 kr.	42.931 kr.	389.520 kr.	515.172 kr.
1 barn	42.931 kr.	50.261 kr.	515.172 kr.	603.132 kr.
2 börn	50.261 kr.	54.449 kr.	603.132 kr.	653.388 kr.

Viðauki C

Þinglýsing leigusamninga

Krafan um þinglýsta leigusamninga var fyrst sett í úthlutunarreglur sjóðsins fyrir skólaárið 2020-2021 en áður dugði að sanna eðlilegar leigugreiðslur með afriti af greiðslumiða til skattayfirvalda, þ.e. staðfestingu á að umsækjandi hafi gefið upp leigugreiðslur á skattframtali. Það er engin lagaleg skylda að þinglýsa leigusamningum en krafa Menntasjóðs námsmanna getur verið íþyngjandi. Sé krafan tilkomin vegna áhyggja af skattsvikum leigusala ætti fyrra fyrirkomulag að duga. Hlutverki leigjanda við eftirlit með skattsvikum hlýtur að vera lokið með framtali leigugreiðslna.

Að auki getur krafa um þinglýsingu verið íþyngjandi fyrir stúdenta sem leigja með öðrum því oft er aðeins einn leigjandi skráður á leigusamning þó þar búi fleiri. Stúdentar í þessari stöðu eru því háðir því að leigusali veiti öllum leigjendum sinn hvern samninginn og þinglýsi þeim öllum til þess að þeir eigi rétt á viðbótarláni vegna húsnæðis hjá Menntasjóði námsmanna. Þessi skilyrði eru þrengri en til töku húsnæðisbóta. Íbúar geta hlotið húsnæðisbætur án þess að allir leigjendur séu skráðir á leigusamning. Hið opinbera gerir því meiri kröfur við veitingu lána en styrkja.

Í ljósi þess að lántakar hafa hingað til þurft að sýna fram á eðlilegar leigugreiðslur í skattframtali er erfitt að sjá hvers vegna Menntasjóður telur nú nauðsynlegt að krefjast þinglýstra leigusamninga. Ekki hefur verið sýnt fram á að sjóðurinn geti ekki náð markmiði sínu um að staðfesta leigugreiðslur með minna íþyngjandi hætti. Þannig vakna spurningar um hvort meðalhófs hafi verið gætt við breytingarnar þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að fyrra fyrirkomulag hafi verið ótækt og að eiginleg þörf sé á því að beita meira íþyngjandi úrræði en áður.



Stúdentaráð Háskóla Íslands