

Innviðaráðuneytið  
b.t. Hermanns Sæmundssonar, ráðuneytisstjóra  
Sölvhólsgata 7  
101 Reykjavík

Reykjavík, 13. september 2023  
Tilv.: 2309005

**Efni: Umsögn vegna hvítbókar um húsnæðismál – Eftirfylgni við samkeppnismat á reglum á byggingarmarkaði**

1. Samkeppniseftirlitið vísar til þess að á Samráðsgátt stjórnvalda hefur verið til umsagnar hvítbók um húsnæðismál sem hefur að geyma drög að húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlun.<sup>1</sup> Þá hefur innviðaráðherra, skipað stýrihóp um breytingar á byggingarreglugerð til loka árs 2024.<sup>2</sup> Jafnframt hefur húsnæðis- og skipulagsráð hefur verið skipað á grundvelli laga nr. 30/2023, um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna og byggðamála.<sup>3</sup>
2. Að mati Samkeppniseftirlitsins er mikilvægt að stjórnvöld setji fram skýra stefnu í mikilvægum málaflokki eins og húsnæðismálum. Við lestur hvítbókarinnar saknar Samkeppniseftirlitsins þess þó að þar er ekki fjallað um samkeppni sem mikilvæga forsendu öflugs og heilbrigðs byggingarmarkaðar og hvernig hægt væri að nýta samkeppni og samkeppnishvata til að draga úr byggingakostnaði og styðja við uppbyggingu húsnæðis. Þó er þess getið að ástæða sé til að draga úr reglubyrði og að til standi að einfalda umgjörð byggingaregluverks, m.a. með hliðsjón af tillögum OECD til úrbóta á lögum og reglum í byggingariðnaði.
3. Í tilefni af þessu vill Samkeppniseftirlitið minna á að á árinu 2019 gerðu íslensk stjórnvöld samning við OECD um framkvæmd á sjálfstæðu samkeppnismati á því regluverki sem gildir á sviðum byggingastarfsemi og ferðaþjónustu á Íslandi. Samkeppnismatið var unnið í náinni samvinnu við stjórnvöld hér á landi og fól í sér ítarlega greiningu á öllu gildandi regluverki á þessum sviðum. Við framkvæmd matsins var stuðst við leiðbeiningar og aðferðafræði OECD um samkeppnismat.
4. OECD birti ítarlega skýrslu um matið í nóvember 2020<sup>4</sup>. Í heild gerði OECD 438 tillögur til breytinga (í regluverki byggingarstarfsemi og ferðaþjónustu) sem væru til þess fallnar að skapa sveigjanlegra umhverfi fyrir viðkomandi atvinnustarfsemi, skapa fleiri störf og auka framleiðni og vöxt í hagkerfinu. OECD mat sérstaklega efnahagsleg áhrif þess að hrinda tillögunum í framkvæmd og var niðurstaðan sú að það gæti leitt til aukinnar landsframleiðslu sem næmi 200 milljón evrum á ári, eða sem svaraði til um 1% af landsframleiðslu Íslands.
5. Að því er varðar byggingarstarfsemi benti OECD á að hlutur byggingariðnaðar í vergri landsframleiðslu væri um 9% og að byggingariðnaður veitti um 8% vinnuafslins hér á landi

<sup>1</sup> Áður hafði verið gefin út svokölluð [grænbók](#) um málefnið.

<sup>2</sup> [Stjórnarráðið | Stýrihópur skipaður um gagngera endurskoðun byggingarreglugerðar \(stjornarradid.is\)](#) og [Breytingar á byggingarreglugerð | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun \(hms.is\)](#).

<sup>3</sup> <https://www.stjornarradid.is/raduneyti/nefndir/nanar-um-nefnd/?itemid=2c3b018f-2168-11ee-9bbc-005056bc4727>.

<sup>4</sup> OECD Competition Assessment Review, November 2020: <https://www.oecd.org/daf/competition/competition-assessment-reviews-iceland-2020.pdf>



atvinnu á árinu 2017. Sem dæmi um niðurstöður OECD komst stofnunin að þeirri niðurstöðu að ferli er varðar skipulag og úthlutun lóða væri óskýrt, tímafrekt og þungt í framkvæmd. Ýmsar kröfur sem gerðar væru til nýbygginga væru til þess fallnar að auka verulega byggingarkostnað. Einnig væri ferli við öflun byggingarleyfa flókið og hækkaði byggingarkostnað. Í erlendum samanburði stæði Ísland ekki vel í þessu tilliti.

6. Í skýrslunni eru gerðar 316 tillögur til úrbóta á regluverki í byggingariðnaði. Helstu niðurstöður samkeppnismatsins að því er varðar byggingarstarfsemi má draga saman í eftirfarandi töflu<sup>5</sup>:

	Skipulagsmál	Byggingarreglugerð	Byggingarvörur	Löggiltar starfsgreinar
Mögulegar samkeppnishindranir	108	191	67	81
Tillögur gerðar til úrbóta	70	149	44	53

7. Samkeppniseftirlitið telur jákvætt að í hvítbókinni sé vísað til tillagna OECD í tengslum við fyrirhugaða endurskoðun á byggingareglugerð. Æskilegt væri hins vegar að fjallað sé nánar um það hvernig framangreind skýrsla OECD og niðurstöður hennar eru nýttar við mótun húsnæðisstefnu.
8. Jafnframt mælist eftirlitið til þess að í tengslum við frágengna húsnæðisstefnu verði upplýst opinberlega um það hvernig niðurstöður OECD hafa verið nýttar og að hvaða marki ætlunin er að hrinda tillögum OECD í framkvæmd, sem lið í eða tengt húsnæðisstefnunni.
9. Bréf þetta er liður í eftirfylgni Samkeppniseftirlitsins, sem stoð á m.a. í c-lið 1. mgr. 8. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005.

Virðingarfyllst,  
Samkeppniseftirlitið

Magnús Þór Kristjánsson

<sup>5</sup> Heimild: OECD, helstu niðurstöður samkeppnismats OECD á Íslandi 2020. Nánari skýringar á töflunni er að finna þar. Sjá slóð:  
<https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt--myndir-og-skrar/ANR/ThKRG/Samkeppnismat%20OECD%20-%20helstu%20ni%3%b0urst%3%b6%3%b0ur.pdf>