

## Frumvarp til laga

### um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

#### 1. gr.

##### *Markmið, gildissvið o.fl.*

Markmið laga þessara er að verja fjárhag og velferð íbúa í Grindavíkurbæ í ljósi óvissuástands vegna jarðhræringa með því að gefa einstaklingum í bæjarfélaginu kost á að losna undan þeirri áhættu sem fylgir eignarhaldi íbúðarhúsnæðis í bænum.

Lög þessi gilda um kaup á íbúðarhúsnæði sem staðsett er innan þéttbýlismarka Grindavíkurbæjar eins og þau eru skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélagsins við gildistöku laganna.

Fasteign sem ætluð er til íbúðar og keypt er á grundvelli laga þessara skal hafa verið í þinglýstri eigu einstaklings hinn 10. nóvember 2023 sem jafnframt var með skráð lögheimili í húsnæðinu. Heimilt er að víkja frá skilyrði um lögheimili ef tímabundnar aðstæður skýra að viðkomandi hafi ekki verið með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu. Lögin taka jafnframt til íbúðarhúsnæðis í eigu dánarbúa enda hafi húsnæðið verið nýtt til heimilishalds.

Lög þessi taka einnig til kaupa á íbúðarhúsnæði í smíðum, staðsettu innan þéttbýlismarka Grindavíkurbæjar eins og þau eru skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélagsins við gildistöku laganna, sem váttryggt er með brunatryggingu og er í eigu einstaklinga.

Framkvæmd laga þessara er á hendi ráðherra sem fer með eignir ríkisins.

#### 2. gr.

##### *Kaup á íbúðarhúsnæði.*

Kaup skal íbúðarhúsnæði sem fellur undir gildissvið laga þessara, að uppfylltum skilyrðum laganna.

Ráðherra skal, f.h. ríkissjóðs, koma á fót eignaumsýslufélagi sem annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis skv. 1. mgr. ásamt þeim réttindum og skyldum sem því fylgir, að fengnum heimildum fyrir eiginfjárframlagi og lánveitingu til félagsins í fjárlögum eða fjárlögum.

Ráðherra er heimilt er að semja við lánveitendur um úrlausn og endurfjármögnun á áhvílandi skuldum vegna kaupa á eignum skv. 1. mgr., eftir atvikum gegn því að umbreyta láni í hlutafé í því félagi sem komið verður á fót eða lán til þess félags.

#### 3. gr.

##### *Samningar um kaup á íbúðarhúsnæði.*

Að ósk eigenda íbúðarhúsnæðis sem fellur undir gildissvið laga þessara skal ganga til samninga um kaup félags skv. 2. mgr. 2. gr. á íbúðarhúsnæðinu, þ.m.t. yfirtöku bótaréttar vegna húsnæðisins, svo sem frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands og eftir atvikum kröfu á

Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna kostnaðar við niðurrif og förgun. Félagið skal að ósk eiganda íbúðarhúsnæðisins jafnframt taka yfir áhvílandi veðlán sem eru í eigu eftirlitsskyldra aðila, ÍL-sjóðs eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ef eigandi lánsins samþykkir það.

Greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði skal nema 95% af brunabótamati á kaupdegi að frádregnum áhvílandi veðskuldum, sbr. 1. mgr., og greiddum váttryggingarbótum frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands. Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði í smíðum, sem váttryggt er með brunatryggingu húseignar í smíðum, skal greiðslan nema 95% af áætluðu endurstofnverði miðað við byggingarstig að frádregnum áhvílandi veðskuldum, sbr. 1. mgr., og greiddum váttryggingarbótum frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands. Ef brunabótamat íbúðarhúsnæðis eða áætlað endurstofnverð miðað við byggingarstig íbúðarhúsnæðis í smíðum er greinilega hærra en áætlað markaðsverð þess hinn 9. nóvember 2023 skal fjárhæð greiðslu nema slíku markaðsverði að frádregnum áhvílandi veðskuldum, sbr. 1. mgr., og greiddum váttryggingarbótum frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands.

Við kaup félagsins á íbúðarhúsnæði samkvæmt lögum þessum skal það taka yfir áhvílandi veðskuldir, sbr. 1. mgr., án þess að skuldin falli í gjalddaga. Þá skulu skuldir sem fallnar eru í gjalddaga við kaupin og tengjast eignarhaldi íbúðarhúsnæðisins gerðar upp af seljanda samhliða.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. skal við ákvörðun fjárhæðar greiðslu taka tillit til rýrnunar á verðmæti íbúðarhúsnæðis vegna aðgerða seljanda áður en samningur kemst á, svo sem með því að fylgify íbúðarhúsnæðisins hafi verið fjarlægð.

Beiðni um kaup samkvæmt þessari grein skal berast eigi síðar en 1. júlí 2024. Ráðherra er heimilt að áskilja að beiðni um kaup berist í gegnum miðlægan þjónustuvef.

#### 4. gr.

##### *Forgangsréttur.*

Að ósk eiganda íbúðarhúsnæðis skal, í samningi um kaup þess, veita honum forgangsrétt að íbúðarhúsnæðinu. Rétturinn fellur niður tveimur árum eftir gildistöku laga þessara.

#### 5. gr.

##### *Yfirfærsla eignarhalds á altjónshúsum.*

Félaginu er heimilt að yfirtaka að beiðni eigenda og án endurgjalds íbúðarhús sem hefur brunnið af völdum náttúruhamfara og Náttúruhamfaratrygging Íslands hefur metið óviðgerðarhæft enda hafi stofnunin þegar greitt váttryggingarbætur sem nema brunabótamati að frádregnum niðurrifs- og förgunarkostnaði til eiganda. Í tilviki eigendaskipta skv. 1. másl. eignast félagið kröfu á Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna kostnaðar við niðurrif og förgun íbúðarhússins sem haldið var eftir við bótauppgjör.

#### 6. gr.

##### *Fjármögnun og umsýsla eigna o.fl.*

Ráðherra getur ákveðið að ráðstafa fjármunum úr Náttúruhamfaratryggingu Íslands til félags skv. 2. mgr. 2. gr. til að efla eiginfjárstöðu þess, að hámarki 15 milljörðum kr., með heimild í fjárlögum eða fjárukalögum. Við ákvörðunina skal gætt að því að slík ráðstöfun taki mið af rekstri og skuldbindingum stofnunarinnar.

Félagið er undanþegið eftirfarandi sköttum og gjöldum, vegna þeirra fasteigna sem keyptar eru á grundvelli laga þessara, þar til þeim hefur verið komið í almenna nýtingu á ný með útleigu eða sölu:

1. Fasteignagjöldum.

2. Lóðarleigugjöldum opinberra aðila.
3. Þinglýsinga- og stimpilgjöldum.

Íbúðarhús sem Náttúruhamfaratrygging Íslands hefur metið óviðgerðarhæf en ekki hafa verið rifin niður og þeim fargað, er ekki skylt að brunatryggja samkvæmt lögum um brunatryggingar.

Lánveitendum er heimilt að taka ákvörðun um afskriftir lána sem hvíla á fasteignum sem falla undir gildissvið laga þessara svo og annars konar eftirgjöf eða skilmálabreytingar vegna viðkomandi lána.

#### 7. gr.

##### *Reglugerðarheimild o.fl.*

Ráðherra er heimilt í reglugerð að mæla nánar fyrir um framkvæmd laga þessara, þar á meðal um:

1. Fyrirkomulag og skilmála kaupa á eignum.
2. Umsýslu og ráðstöfun eigna ásamt tengdum réttindum og skuldbindingum.
3. Skilmála og útfærslu forgangsréttar að íbúðarhúsnæði sem fellur undir lög þessi.
4. Kærufresti og málsmeðferð.

Heimilt er að afla upplýsinga frá lánveitendum um stöðu áhvílandi veðskulda og frá vátryggingafélögum og sveitarfélagi um áfallin gjöld eftir því sem þurfa þykir vegna framkvæmdar laga þessara.

#### 8. gr.

##### *Gildissvið stjórnslulaga, þinglýsing, kærheimildir o.fl.*

Ákvæði stjórnslulaga gilda eingöngu um ákvarðanir félagsins sem varða kaup á íbúðarhúsnæði skv. 3. gr. og um veitingu forgangsréttar skv. 4. gr. Aðilum máls er heimilt að kæra ákvarðanir á grundvelli 3. og 4. gr. til úrskurðarnefndar náttúruhamfaratryggingar.

Ákvæði upplýsingalaga og laga um opinber skjalasöfn gilda um alla starfsemi félagsins.

Verði fasteignasölum falið að annast skjalagerð, vegna kaupa sem falla undir gildissvið laga þessara, gilda ekki um þau eignakaup ákvæði sem koma fram í II. kafla laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.

Heimilt er að gera samninga samkvæmt þessum lögum á rafrænu formi og afhenda rafrænt til þinglýsingar og skal slík afhending vera jafngild því að frumrit sé afhent þinglýsingarstjóra ásamt samritum.

Félagið skal að eigin frumkvæði birta upplýsingar um framkvæmd ráðstafana samkvæmt lögum þessum, þ.m.t. um fjölda beiðna um kaup, fjölda frágenginna samninga og heildarfjárhæðir.

#### 9. gr.

##### *Gildistaka.*

Lög þessi öðlast þegar gildi.

### **Ákvæði til bráðabirgða.**

#### **I.**

Við gildistöku laga þessara er ráðherra heimilt að auglýsa starf framkvæmdastjóra eignamsýslufélags sem stofnað verður skv. 2. mgr. 2. gr. laga þessara. Stjórn félagsins annast þó endanlega ráðningu framkvæmdastjóra eftir að gengið hefur verið frá stofnun félagsins.

## II.

Innan tveggja ára frá gildistöku laga þessara skal leggja mat á hvort skilyrði eru til að lengja frest til forgangsréttar skv. 4. gr. laganna.

### Greinargerð.

#### 1. Inngangur.

Frumvarpið er samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Í því er fjallað um aðgerð sem kynnt var af forsætisráðherra, fjármála- og efnahagsráðherra og innviðaráðherra síðari hluta janúar 2024. Frumvarpið er hluti af boðuðum aðgerðum sem miða að því að skapa forsendur fyrir öruggari framtíð fyrir Grindvíkinga og eyða þeirri óvissu sem skapaðist á vetri líðandi af völdum jarðhræringa á sunnanverðu Reykjanesi. Aðgerðirnar snúa að því að gera Grindvíkingum kleift að koma sér upp öruggu heimili, tryggja afkomu þeirra og aðstoða þá við að bjarga verðmætum. Í frumvarpinu er fjallað um viðamestu aðgerðina, en hún felur í sér að ríkið kaupi íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga innan Grindavíkurbæjar, ef eftir því er leitað af hálfu viðkomandi eigenda.

#### 2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

##### 2.1. Jarðhræringarnar á Reykjaneskaga að undanförunu og almannavarnir.

Tilefni þessa frumvarps er að jarðhræringar og eldsumbrot undanfarna mánuði sunnan Keilis á Reykjaneskaganum hafa í för með sér að nauðsyn ber til þess að losa íbúa Grindavíkurbæjar undan yfirvofandi áhættu og fjárhagsþrengingum af því að eiga húsnæði á svæðinu. Þar með verði þeim jafnframt gert kleift eins fljótt og kostur er að finna sér aðra búsetu, sem kann að þurfa að verða til næstu ára eða jafnvel til frambúðar.

Jarðhræringarnar á Reykjanesi, jarðskjálftahrinur og eldgos, hafa nú staðið yfir í fjögur ár. Landris tók að mælast á Svartsengissvæðinu vestur af fjallinu Þorbirni í janúar árið 2020 og fylgdi því mikil jarðskjálftavirkni. Frá því að fyrsta eldgosíð braut sér leið upp á yfirborðið í Geldingadölum við Fagradalsfjall í mars 2021 – í kjölfar öflugrar jarðskjálftahrinu sem stóð í meira en 3 vikur – hefur nú gosið fimm sinnum á svipuðum slóðum á sunnanverðum skaganum, í Meradölum í ágúst 2022, við Litla-Hrút í júlí 2023, við Sundhnúkagíga í desember 2023, við Hagafell í janúar 2024 og núna síðast í febrúar aftur á nánast sama stað og í desember við Sundhnúka á sprungu sem opnaðist í átt að Stóra-Skógfelli. Alls eru eldgosin á þessu tímabili því orðin sex talsins og voru afleiðingar gossins í janúar m.a. þær að hraunrennsli úr því náði inn í efstu byggð Grindavíkur. Jarðvísindamenn telja líkur á að hafið sé eldvirknitímabil á Reykjaneskaganum sem kunní e.t.v. að þróast með svipuðum hætti og þekkt er fyrir um 800 árum. Einnig hefur verið litið til samsvörunar við Kröfluelda í Mývatnssveit sem stóðu frá 1975–1984 og leiddu til níu eldgosa.

Almannavarnayfirvöld hafa fylgst grannt með þróun og stöðu þessarar atburðarásar á hverjum tíma í samráði við vísindamenn og stjórnvöld. Um er ræða eitt umfangsmesta verkefni vegna náttúruhamfara sem almannavarnakerfið og stjórnvöld hafa tekist á við. Gripið hefur verið til margvíslegra varúðar-, mótvægis- og björgunarráðstafana. Þar hafa verið í forgangi aðgerðir og skipulag til að koma í veg fyrir manntjón og slys. Einnig hafa verið teknar ákvarðanir um ráðstafanir til að varna eins og kostur er tjóni á innviðum og húsnæðingum, einkum með því að láta ýta upp miklum varnargörðum við orkuverið í Svartsengi og við Grindavík með umtalsverðum tilkostnaði.

Þegar skýr merki þóttu vera um að kvikugangur kynni að vera nálgast Grindavík 10. nóvember á síðasta ári, eftir eina þéttustu skjálftahrinu sem mælst hefur hér á landi, ákvað lögreglustjórinn á Suðurnesjum, í samráði við almannavarnadeild ríkislögreglustjóra, að rýma

bæinn samhliða því að ríkislögreglustjóri lýsti yfir neyðarstigi. Í slíku ástandi felst að öllum íbúum er skylt að rýma hús sín og yfirgefa bæinn. Á meðan neyðarstig er í gildi er íbúum einnig óheimilt að fara til bæjarins nema samkvæmt ákvörðun lögregluvalda og þá í fylgd með björgunarsveitarfólki. Þegar talið var að mjög hefði dregið úr hættu á gosopnun innan bæjarmarkanna og að fyrirboði þess í mælakerfum yrði nægilegur var ákveðið að færa almannavarnarstig af neyðarstigi niður á hættustig fimmtudaginn 23. nóvember. Einnig hefur verið ákveðið í nokkur skipti að heimila íbúum Grindavíkur rýmri aðgang að bænum, stundum í hópum hluta úr degi inn á tiltekin svæði í senn til að huga að eignum sínum í fylgd með viðbragðsaðilum. Samkvæmt skráningu í Þjóðskrá eru íbúar sveitarfélagsins um 3.700 talsins og voru búsettir á 1.120 heimilum. Hefur því mikill fjöldi fjölskyldna, eða sem samsvarar u.þ.b. 1% af íbúafjölda landsins, þurft að yfirgefa heimili sín og koma sér fyrir í bráðabirgða-húsnæði vegna þessara atburða og rýmingar á bænum.

Þann 18. desember sl. hófst eldgos í Sundhnúkagígáráðinni með skömmum fyrirvara en stóð stutt yfir og olli ekki tjóni á mannvirkjum. Úr því eldgosu rann rúmlega þriggja ferkílómetra hraunbreiða á óbyggðu landssvæði. Í framhaldi af því tók ríkisstjórnin ákvörðun um að hraða vinnu við gerð leiðigarðs rétt vestan við Grindavík. Uppbyggingu garðsins var þó ekki lokið þegar eldgos hófst enn á ný og kom nú upp nær bænum við Hagafell að morgni 14. janúar sl. Þar myndaðist um 900 metra löng gossprunga, sem m.a. klauf varnargarðinn norðan Grindavíkur. Sá hluti leiðigarðsins sem þá var aðeins kominn í hálfu hæð þykir þó ótvírætt hafa beint hraunstraumnum frá bænum og komið í veg fyrir að hraun flæddi óheft inn í hann. Lítil gossprunga opnaðist hins vegar rétt fyrir innan garðinn og rann hraun að efstu byggðinni í bænum og olli geryðileggingu á þremur íbúðarhúsum áður en það stöðvaðist.

Þegar þessu gosi lauk að tveimur sólarhringum liðnum hélt land eftir sem áður áfram að rísa ört við Svartsengi og töldu jarðvísindamenn horfur á að það mundi leiða til kvikustreymis til Sundhnúkasprungunnar. Sú varð raunin því árla morguns fimmtudaginn 8. febrúar opnaðist um 3 km löng sprunga þar eins og í desember en nú með einungis hálf tíma fyrirvara af smáskjálftavirkni í aðdragandanum. Hraunrennsli úr gosinu var talsvert mikið í fyrstu og fremur þunnfljótandi og fór hratt yfir til vesturs. Á hádegi var það komið yfir veginn til Grindavíkur og rann áfram eftir veginum sem liggur til orkuversins í Svartsengi og Bláa lónsins. Sú hrauntunga fór yfir og eyðilagði hitaveitulögnina frá Svartsengi sem þjónar öllum sveitarfélögum á Suðurnesjum, þar sem búa hátt í 30 þúsund manns, og alþjóðaflugvellingum í Keflavík. Rof á hitaveitulögninni hefur í för með sér að miðlunartankar fyrir heitt vatn í byggð tæmast á 6–12 klukkutímum sem að óbreyttu veldur miklum vandkvæðum við upphitun húsa. Samtímis var verið að leggja lokahönd á að tengja nýja stofnlögn sem liggur í jörðu undir hrauninu en sú lögn gaf sig einnig þegar vatni var hleypt á hana. Ríkislögreglustjóri lýsti yfir neyðarstigi almannavarna á svæðinu sökum þessa. Tekið var til við að smíða nýtt hitaveiturör sem lagt var yfir nýrunnið hraunið og vannst verkið það hratt að byrjað var hleypa vatni á kerfið á fjórða degi eftir að gosið hófst.

Eftir fyrstu umbrotin sljákkaði hratt í gosinu og hraunrennslinu og lýsti Veðurstofa Íslands gosinu lokið á hádegi á laugardegi. Þótt þetta síðasta eldgos hafi staðið í mjög skamman tíma olli það umtalsverðu tjóni á vegum og veitukerfi á svæðinu og rann mjög nærri varnargörðum við orkuverið í Svartsengi. Að þessu sinni varð þó ekkert hraunrennsli í áttina að Grindavík en ekki er hægt að útiloka að til þess komi fyrr eða síðar að önnur sprunga myndist nær bænum eins og gerðist í janúar. Land við Svartsengi seig þegar gosið hófst en var brátt tekið að rísa að nýju sem er fyrirboði um áframhald jarðhræringa á svæðinu.

Ef til þess kemur að heitavatnslaust verði lengur en nokkra daga í frostatíð á Suðurnesjum er ljóst að dreifiveitur raforkukerfisins munu ekki þola álagið sem leiðir af því að halda

hitastigi í húsum til búsetu með rafmagnsöfnum heldur einungis til að varna frosti í vatnslögn-um. Sama á við í Grindavík. Skammt frá orkuverinu í Svartsengi standa burðarvirki fyrir Svartsengislínu, sem leiðir rafmagn frá virkjuninni og norður í Reykjanesbæ. Gerðar höfðu verið ráðstafanir til að hækka og verja þau burðarvirki en engu að síður þótti nauðsynlegt að taka rafmagn af línunni þegar hraunið var komið upp að henni. Við þær aðstæður berst rafmagn til sunnanverðs Reykjanes einungis um Suðurnesjalínu. Betur fór en á horfðist þar sem raflínumöstrin héldust uppi og aftur var hægt að hleypa rafstraumi á línuna.

Þessir síðustu atburðir eru til marks um hversu skyndilegar og afdrifaríkar afleiðingar jarðhræringa á þessu svæði geta orðið.

Daginn áður en eldgosíð hófst í janúar hafði ríkislögreglustjóri gefið frekari fyrirmæli um tímabundinn brottflutning íbúa og bann við dvöl og starfsemi í Grindavík í þrjú vikur á grundvelli áhættumats sem tók mið af nýjum upplýsingum og mati Veðurstofu Íslands á stöðunni. Sú ráðstöfun hefur verið framlengd og er enn í gildi þannig að engin búseta er núna í bænum. Þegar réttar aðstæður hafa skapast hefur íbúum hins vegar verið heimiluð för í skipulögðum hópum inn á svæðið til frekari verðmætabjörgunar. Almannaþing í bænum hefur því ýmist verið á neyðar- eða hættustigi að undanfögnu og útlit er fyrir að það ástand kunni að verða viðvarandi á næstunni.

Að mati Veðurstofu Íslands eru síðustu þrjú eldgosin í desember á síðasta ári og í janúar og febrúar á þessu ári hluti af þeim atburði sem hófst 25. október 2023 og stendur enn yfir. Þá varð öflug jarðskjálftahrina á svæðinu við Svartsengi vegna kvikusöfnunar á um 5 km dýpi sem haldið hefur sleitulaust áfram síðan og byggt upp kvikuþrýsting. Létt hefur fjórum sinnum á kvikuþrýstingnum með kvikuhlaupum og eldgosum 10. nóvember og 18. desember 2023 og 14. janúar og 8. febrúar 2024. Í þessum umbrotum er talið að kvika hafi hlaupið undan Svartsengi til austurs að svæðinu á milli Sundhnúks og Stóra-Skógfells og myndað um 15 km langan kvikugang allt að Kálffellsheiði í norðaustri og undir Grindavík í suðvestri og þaðan í sjó fram. Hann sker jarðskorpuna á 1 til 5 km dýpi. Kvikuhlaupunum hefur fylgt umfangsmikið landsig á svæðinu við Svartsengi nema eftir gosið í janúar. Í kjölfar þess tók kvikuþrýstingur að byggjast upp að nýju með tilheyrandi landrisi sem leiddi til eldgossins nú í febrúar og kann að nýju að hafa í för með sér fleiri eldgos fyrr eða síðar. Margt þykir benda til þess að þessi atburðarás geti haldið áfram á næstu vikum, mánuðum og jafnvel árum á meðan eldstöðvakerfið losar um alla spennu. Á meðan á því stendur má búast við endurteknum kvikuhlaupum á þessu svæði með tilheyrandi jarðskjálftavirkni og sprungumyndunum sem eftir atvikum geta leitt til eldgosa. Slík eldgosaskeið eru vel þekkt í jarðsögu Reykjaneskagans.

## 2.2. Afleiðingar jarðhræringanna í Grindavíkurbæ.

Þessar jarðhræringar og eldsumbrot hafa valdið miklum skemmdum á húsum og innviðum í Grindavík. Sprungur hafa opnast víða í bænum og hefur það þegar valdið hörmulegum mannskaða. Eldri sprungur undir bænum sem vitað var af en voru taldar hafa verið stöðugar í árhundrað hafa nú gliðnað mikið samhliða því að nýjar sprungur hafa myndast víða um svæðið. Verið er að kortleggja jarðveginn og undirlag gatnanna í bænum með sérstakri jarðsjá vegna þessa en verkinu hefur miðað hægt vegna illviðra og erfiðra aðstæðna að undanfögnu.

Jarðskjálftarnir og sprunguhreyfingarnar hafa valdið því að veggir og gólf margra húsa í bænum hafa þegar sprungið og sigið þannig að þau teljast hafa orðið fyrir altjóni eða mjög verulegum skemmdum. Hitaveitulögn til bæjarins eyðilagðist og er nú notast við nýja lögn sem verið var að leggja en átti eftir að hylja með jarðvegi þegar hluti hennar fór undir hraunið frá gosinu í janúar. Óvíst er hversu lengi hún endist. Stofnstrengur rafmagns frá orkuverinu í Svartsengi skemmdist í hraunrennslinu og var bráðabirgðastrengur hengdur yfir hraunið.

Viðbúnaðarsveitir og iðnaðarmenn hafa lagfært lagnir eða komið fyrir nýjum innan bæjarins. Hafa þeir farið inn í flest öll hús til að tengja og virkja aðflæðið frá veitunum. Með því hefur sennilega verið komið í veg fyrir tjón sem ella hefði orðið m.a. af völdum frostskemda. Hitaveitulagnir í bænum eru eftir sem áður mikið laskaðar og leka mikið þannig að þrýstingur er lítill. Þá er ekkert kalt neysluvatn í bænum þar sem stofnlögnin eyðilagðist undir hrauni og dreifikerfið er einnig talið vera laskað. Einnig eru skólþ- og frárennslislagnir, bæði frá húsum og götum, víða skemmdar. Rúmlega 200 hús hafa verið án hitaveitu en flest þeirra í staðinn verið hituð með rafmagni. Unnið hefur verið að því að lagfæra aflaganir og sprungur á gatna-kerfinu til að gera för viðbragðsaðila og síðan íbúa bæjarins bæði greiðari og öruggari. Víða eru þó enn þá opnir skurðir þar sem unnið er að viðgerðum og mikið af sprungum sem ekki er búið að fylla í og loka.

Samhliða þessu hefur verið hafist handa við að hækka og lengja varnargarðana við Grindavík í því skyni að beina hugsanlegu hraunrennsli fram hjá bænum. Gert er ráð fyrir að varnargarðurinn verði í heild um 7 km að lengd.

Frá 10. nóvember sl. hefur allri starfsemi og þjónustu á vegum Grindavíkurbæjar verið sinnt frá Reykjavík og engin þjónusta við íbúa, fyrirtæki og samfélagsleg málefni á vegum sveitarfélagsins verið til staðar í Grindavík.

### 2.3. Tryggingar íbúa fyrir náttúruhamförum.

Náttúruhamfaratrygging Íslands (NTÍ) er opinber stofnun í eigu ríkissjóðs sem starfar samkvæmt lögum nr. 55/1992 en forvera hennar, Viðlagatryggingu Íslands, var komið á fót fyrir hartnær 50 árum með lögum nr. 52/1975 í kjölfar eldgossins í Heimaey í Vestmannaeyjum árið 1973. Stofnunin váttryggir gegn beinu tjóni af völdum fimm tegunda náttúruhamfara: eldgosa, jarðskjálfta, skriðufalla, snjóflóða og vatnsflóða. Þær eignir sem skylt er að tryggja hjá stofnuninni eru allar húseignir með lögboðna brunatryggingu og brunatryggt lausafé hjá váttryggingafélagi hér á landi og einnig tiltekin mannvirki þó þau séu ekki brunatryggð, t.d. hitaveitur, vatnsveitur, skólþveitur og hafnir. Þær bætur sem stofnunin greiðir vegna bóta-skylds tjóns, að teknu tilliti til eigin áhættu eiganda, miðast við brunabótamat í tilvikum fasteigna en í tilvikum lausafjár er það sú fjárhæð sem tilgreind er í váttryggingarskírteini.

Með öðrum orðum á matið að endurspeglar hvað það kostar að endurbyggja tiltekið hús eftir altjón þannig að það verði sambærilegt því sem það var áður. Endanleg útborguð bótafjárhæð nemur hins vegar brunabótamatinu að frádregnum kostnaði við niðurrif, 2% eigin áhættu, en þó að lágmarki 400.000 kr. vegna húseigna og 200.000 kr. vegna lausafjár, og upp-greiðslu áhvílandi veðskulda. Innbú er ekki innifalið í brunabótamati en er bætt af NTÍ samkvæmt fjárhæð heimilis- eða innbústryggingar viðkomandi hafi hún verið fyrir hendi. Váttryggðum er skylt að nota váttryggingarbætur til að gera við eða endurbyggja húseign sem hefur orðið fyrir tjóni vegna náttúruhamfara nema það sé ekki heimilt af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum sem tjónþoli ræður ekki.

Samkvæmt 11. gr. laga um Náttúruhamfaratryggingu Íslands eru árleg iðgjöld 0,25% af váttryggingarfjárhæðum brunatryggðra fjármuna, en iðgjöld sveitarfélaga og veitustofnana miðast við 0,20%. Lögin kveða einnig á um að heildargreiðsluskylda NTÍ vegna hvers váttryggingaratburðar takmarkist við 1% af samanlögðum váttryggingarfjárhæðum sem í gildi eru við upphaf váttryggingaratburðarins. Nemi bætur vegna sama váttryggingaratburðar hærri fjárhæð en 1% skal hlutur allra skerðast í sama hlutfalli. Áætlað er að váttryggingarstofninn í landinu nemi um 20.000 milljörðum kr. þannig að hámarksgræiðsluskyldan liggi nærri 200 milljörðum kr.

Í þessu sambandi þarf að líta til þeirra fjármuna sem NTÍ kynni að geta ráðstafað til váttryggingarbóta og greiðslugetu stofnunarinnar að hámarki án þess að grípa þurfi til lántöku sem henni er þó heimil með samþykki ráðherra og á ábyrgð ríkissjóðs. Samkvæmt reikningum stofnunarinnar byggist greiðslugeta hennar fyrst og fremst á tveimur stöðum. Í fyrsta lagi eru um 60 milljarðar kr. í eigin fé sem að mestu leyti eru verðbréfasöfn í ávöxtun hjá fjárvörsluadilum og eru fremur auðinnleysanleg. Í annan stað hefur stofnunin dregið úr áhættu sinni af tjónsatburðum með því að gera tvo endurtryggingarsamninga við um 25 erlend tryggingafélög sem geta virkjast að uppfylltum tilteknum skilyrðum, svo sem að bótaskyld tjón fari umfram 10 milljarða kr. Kostnaður við slíkar endurtryggingar nemur rúmlega 900 millj. kr. fyrir árið 2024 en til samanburðar nema árleg iðgjöld í sjóðinn rúmlega 4,7 milljörðum kr. fyrir árið 2023. Greiðslur samkvæmt þessum samningum geta mest numið um 45 milljörðum kr. Má því telja að greiðslugeta NTÍ gæti að hámarki verið nálægt 100 milljörðum kr. miðað við að sjóður stofnunarinnar yrði tæmdur algerlega og það reyndi á endurtryggingar.

Í lok janúar 2024 eftir jarðhræringar haustsins og eldgosíð í þeim mánuði sem valdið höfðu skemmdum á mörgum húseignum sem falla undir lögboðnar váttryggingar vegna náttúruhamfara, hafði NTÍ lokið skoðun á ríflega 260 húseignum og 15 innbúum en eftir var að skoða um 120 hús og 29 innbú. Niðurstaðan þá var að 30 íbúðarhús og 23 atvinnueignir voru talin óviðgerðarhæf, þ.e. höfðu orðið fyrir altjóni. Áætlað var að þessi tjón á íbúðarhúsum í bænum gætu numið nálægt 10 milljörðum kr. Við atburðina í janúar hefur jörðin undir bænum hins vegar sprungið og gliðnað enn frekar og hraun runnið inn í efstu byggð hans. Ljóst er að til viðbótar við þegar orðið tjón urðu mun meiri skemmdir á húsum, gatnakerfi bæjarins og ýmsum innviðum, m.a. vatns-, rafmagns- og frárennslislögnum. Í mörgum tilvikum hefur orðið verulegt viðbótartjón á þeim eignum sem áður höfðu verið metnar sem hlutatjón. Því er ljóst að tjónið er orðið meira en það sem búíð var að leggja mat á en þó mjög óvíst með endanlegt mat á því auk þess sem þessi atburðarás stendur enn þá yfir. Sú staða virðist nú uppi að í einhvern ótilgreindan tíma verða einnig takmarkaðar forsendur til að leggja mat á kostnað og áhættu við niðurrif og förgun á húsum í bænum. Að auki verður líklega ekki talið forsvaranlegt að leggja fólk í hættu við að vinna við niðurrif í ótilgreindan tíma.

Samkvæmt 15. gr. laga um Náttúruhamfaratryggingu Íslands er kveðið á um að váttryggingarbætur skuli nýttar til að gera við eða endurbyggja hús, sem skemmst hafa vegna náttúruhamfara, á sömu lóð. Til að uppgjör NTÍ geti farið fram í þeim málum þar sem um altjón hefur verið að ræða þarf alla jafna að liggja fyrir ákvörðun yfirvalda um að ekki verði heimiluð endurbygging á viðkomandi íbúðarhúsaloð fyrr en hættumat og endurskoðaðir skipulagsskilmálar fyrir lóðirnar liggja fyrir. Hins vegar hefur stofnunin í slíkum altjónsmálum hafist handa við afléttingu veðskulda á fasteignunum í samráði við eigendur. Þann 29. desember fjallaði bæjarstjórn um þau mál sem þá lágu fyrir og samkvæmt bókun hennar mun endurbygging ekki verða heimil á þeim húseignum sem þá höfðu orðið fyrir altjóni og standa á þessum lóðum fyrr en hættumat og endurskoðaðir skipulagsskilmálar fyrir umræddar lóðir liggja fyrir. NTÍ hefur jafnframt tilkynnt að stofnunin muni veita undanþágu frá ákvæði um endurbyggingu á sama stað í ljósi aðstæðna. Með öðrum orðum verður eigendum altjónshúsa heimilt að nýta váttryggingarbæturnar til að kaupa eða byggja nýjar fasteignir þar sem þeir kjósa. Stofnunin hefur einnig tilkynnt að þar sem enn ríkir óvissa um hvort eða hvernig staðið verður að niðurrifi og förgun altjónsfasteigna í Grindavík þá frestist sá hluti bóta sem á að ganga til að mæta kostnaði við niðurrif og förgun.

Varðandi þær eignir sem orðið hafa fyrir bótaskyldu tjóni en þó ekki altjóni eru vandkvæði á að ákvarða að svo stöddu hvort eigendur þeirra ættu að fara í framkvæmdir til lagfæringar á því tjóni eins og gert er ráð fyrir varðandi ráðstöfun slíkra bóta. Eignirnar standa á svæði sem



er mikið sprungið og útsett fyrir frekari jarðhræringum sem geta valdið meiri skemmdum þannig að ekki hafa verið teknar ákvarðanir um hvort búseta verði þar heimil áfram. Svipað á við um fjölda fasteigna í bænum sem kunna að vera lítið eða ekkert skemmdar en standa á sprungnu og óstöðugu landsvæði þar sem gatna- og lagnakerfi er mikið laskað. Ekki er talið raunhæft að ganga frá tjónamati á hlutatjónseignum fyrr en tækifæri hefur gefist til að fara um bæinn og meta þau áhrif sem jarðhræringarnar í janúar höfðu í för með sér. Raunar er vandséð að hægt verði að taka endanlegar ákvarðanir um allan bótarétt og útgreiðslur samkvæmt tryggingarskilmálum og gildandi lagaákvæðum fyrr en að því kemur að talið verður raunhæft að setja fram nýtt hættumat á bænum.

Tryggingauppgjör NTÍ sem hægt verður að ganga frá á næstunni bæta þannig einungis þau hús sem búið er að meta að hafi skemmst eða eyðilagst með öllu. Því nýtast þær tryggingar ekki að svo stöddu fyrir eigendur langflestra húseignanna í bænum, ýmist þar sem mat á þeim hefur ekki getað farið fram vegna aðstæðna eða vegna óvissu um afdrif þeirra vegna sprungna undir bænum eða mögulegs framhalds jarðhræringanna. Staðan er því sú á þessu stigi að NTÍ, eftir atvikum ásamt endurtryggingendum, mun á næstunni bæta nokkurn hluta af tjóni á húseignum íbúa Grindavíkur sem er sýnilegur og unnt er að meta með hefðbundinni skoðun.

Í lögum um NTÍ er ekki gert ráð fyrir möguleika á uppkaupum húsa. Það fyrirkomulag er hins vegar til staðar í lögum um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum. Í samræmi við þau lög hefur Ofanflóðasjóður, samkvæmt tillögum sveitarstjórna, í sumum tilvikum fjármagnað kaup á húsum sem ekki hafa þegar orðið fyrir tjóni þar sem þau hafa staðið á hættusvæði sem metið hefur verið óhæft til búsetu. Í kjölfar hamfara vegna ofanflóða hefur búseta á tilteknum svæðum oft verið bönnuð. Í þeim tilvikum liggur þá fyrir að eigendur húsnæðis geta ekki haft hefðbundin not af því til framtíðar, ýmist vegna þess að þau eru ónýt eða vegna stjórnvaldsfyrirmæla.

#### 2.4. Staða og hagsmunir lánveitenda.

Aðrir aðilar sem hafa mikla fjárhagslega hagsmuni af því hvernig íbúum bæjarfélagsins reiðir af í gegnum þessar hamfarir með tilliti til mögulegrar áframhaldandi búsetu þar og virði eigna þeirra eða váttryggingarbóta eru einkum lánveitendur sem veitt hafa fasteignaveðlán til þeirra. Veðsetningarhlutfall fasteigna er að meðaltali í lægri kantinum í íbúðarhúsnæði í Grindavík þótt breytileikinn í því sé vissulega talsverður eins og víða annars staðar. Engu að síður nemur veðsetningin verulegri fjárhæð, eða sem nemur um 23 milljörðum kr. Bankar og lífeyrissjóðir hafa boðið Grindvíkingum að fresta greiðslum af íbúðalánum í allt að 6 mánuði. Bankarnir hafa einnig boðist til að fella niður vexti og verðbætur af allt að 50 millj. kr. lánsfjárhæð í jafn marga mánuði, eða fram að gjalddaga í júní 2024. Í framhaldi af því hefur fjármála- og efnahagsráðherra gert samkomulag við 12 lífeyrissjóði sem felur í sér að ríkissjóður greiðir áfallna vexti og verðbætur af sjóðfélagalánum einstaklinga vegna fasteigna þeirra í Grindavík, sem nema allt að 50 millj. kr., yfir sex mánaða tímabil frá desember sl. og fram í maí á yfirstandandi ári.

Þegar slík tímabundin úrræði gagnvart lántökum í Grindavík renna út má gera ráð fyrir að við taki hefðbundið ferli, annaðhvort við að gera nýjan samning um greiðsluflæði eða að hefja innheimtuferli sem gæti leitt til þess að lánveitendur þyrftu að leysa til sín húseignir. Í ljósi hinna sérstöku aðstæðna á svæðinu leituðu stjórnvöld eftir aðkomu lánastofnana að sameiginlegri úrlausn á fjármögnun kaupna á íbúðarhúsum.

### 2.5. Tímabundnar stuðningsráðstafanir fyrir Grindvíkinga.

Frá því jarðhræringar við Grindavík tóku að ógna byggðinni og gera íbúum ókleift að búa og starfa þar, a.m.k. um hríð, hafa stjórnvöld gripið til ýmissa stuðningsúræða fyrir íbúana eftir því sem atburðunum hefur undið fram. Þær ráðstafanir hafa snúið annars vegar að því að reyna að draga úr eða varna tjóni fyrir íbúana og rekstraraðila og hins vegar að því að gera þeim betur kleift að mæta húsnæðiskostnaði við dvöl annars staðar og tekjufalli sem leiðir af því að atvinnurekstur í bænum hefur að mestu stöðvast. Hluti af starfsemi fyrirtækja hefur þó færst til annarra bæjarfélaga, einkum fiskveiðar og vinnsla, auk þess sem talsverður hluti erlendra starfsmanna hefur farið til síns heima. Auk sérstakra ráðstafana stjórnvalda fer fram stöðug vinna við vöktun og viðbragð á svæðinu af hálfu lögregluvalda og almannavarna með aðkomu jarðvísindamanna á Veðurstofu Íslands og í háskólasamfélaginu og víðar.

Með lögum um vernd mikilvægra innviða á Reykjanesskaga, nr. 84/2023, sem sett voru á Alþingi um miðjan nóvember sl. voru stjórnvöldum veittar heimildir til tafarlausrar uppbyggingar á miklum varnargörðum til að verja orkuverid í Svartsengi og byggð og innviði í Grindavík. Þegar eldgosið varð 14. janúar voru varnargarðar í kringum Svartsengi nánast tilbúnir. Við Grindavík var búið að ýta upp hluta varnargarðsins í um hálfu hæð en annar hluti var langt kominn. Hraun sem rann norðan varnargarðsins lenti á honum og rann meðfram honum í stað þess að fara niður í bæinn. Virkni garðsins reyndist því vel og í samræmi við hraunhermilíkön almannavarna. Lítil sprunga sem opnaðist innan varnargarðsins gaus hins vegar upp litlum hraunstraumi sem náði inn í efstu byggð bæjarins. Fyrirhugað er að halda áfram styrkja og lengja varnargarðana við Grindavík og aðlaga hönnun þeirra að breyttu landslagi. Þótt kostnaður við varnargarðana sé talinn í milljörðum króna og ekki sé hægt að hafa fullvissu fyrir því að þeir stöðvi hraunrennsli er ljóst að til mikils er að vinna í ljósi þeirra miklu verðmæta sem eru bundin í innviðum og byggðinni á svæðinu.

Þá hafa stjórnvöld skipulagt tiltekið fyrirkomulag sem ætlað er að lágmarka áhættu íbúa og rekstraraðila við að fara inn í bæinn til björgunar á verðmætum úr húseignum sínum, svo sem innbúi. Einnig er veitt aðstoð við flutninga og afnot af geymslurýmum í öruggri fjarlægð frá umbrotasvæðinu.

Ráðstafanir sem stjórnvöld hafa lögfest til að veita íbúum Grindavíkur tímabundinn fjárhagsstuðning snúa í fyrsta lagi að húsnæðismálum þeirra þar sem þeir hafa þurft að dveljast annars staðar á meðan ekki hefur verið heimilt að búa í bænum. Þannig hefur verið ákveðið að ríkissjóður leggi til fjármögnun til að gera leigufélögnum Brieti og Bjargi kleift að kaupa allt að 260 íbúðir sem leigðar verða til Grindvíkinga. Einnig er til skoðunar að farið verði í uppbyggingu á einingahúsum sem íbúunum standi til boða ef heppilegar lóðir og staðsetningar verða fyrir hendi. Til að styðja við þá sem hafa þurft að koma sér fyrir í leiguhúsnæði hafa verið veittar lagaheimildir til að greiða þeim leigustyrki upp að tilteknu hámarki miðað við fjölskyldustærð frá og með þeim tíma þegar bærinn var rýmdur í nóvember sl. og til loka júní í ár. Stjórnvöld komu á fót sérstöku leigutorgi fyrir miðlun á íbúðum einkaaðila til íbúa Grindavíkur og hafa um 150 leigusamningar verið gerðir þar. Einnig hafa stjórnvöld gefið fyrirheit um að ríkið muni taka á sig greiðslu vaxta og verðbóta af húsnæðislánum lífeyrissjóða í Grindavík til að þeir lántakendur verði jafnsettir þeim sem fá slíka ívilnun vegna sinna fasteignaveðlana hjá bankastofnunum. Samhliða því hafa verið leidd í lög ákvæði um að sérstök eftirgjöf á vöxtum og verðbótum lána upp að tilteknu hámarki sem eru með veð í íbúðarhúsnæði í Grindavík frá því í nóvember á síðasta ári til loka apríl á yfirstandandi ári teljist ekki til skattskyldra tekna. Þá voru samþykkt á Alþingi 31. janúar 2024 lög um breytingar á lögum um tekjustofna sveitarfélaga sem heimila bæjarfélaginu að fella niður

álagningu fasteignagjalda á húseigendur í heild eða hluta enda hafa þeir engin afnot af fasteignum sínum til búsetu eða atvinnurekstrar um þessar mundir.

Til þess að verja afkomu fólks, sem ekki getur gegnt störfum sínum vegna náttúruhamfaranna sökum þess að starfsstöð þess er staðsett í sveitarfélaginu, hafa með lögum um tímabundinn stuðning til greiðslu launa vegna náttúruhamfara í Grindavíkurbæ, nr. 87/2023, og framlengingu stuðningsins með lögum sem samþykkt voru á Alþingi 8. febrúar 2024 (609. mál) verið fest í lög ákvæði til að tryggja launagreiðslur til viðkomandi í samræmi við heildarlaun þeirra en þó upp að ákveðnu hámarki. Þeir styrkir eru ekki aðeins greiddir til atvinnurekenda heldur einnig til sjálfstætt starfandi einstaklinga og launþega sem hafa ekki fengið greidd laun vegna tekjufalls fyrirtækisins sem þeir starfa hjá. Með þessu fyrirkomulagi er jafnframt viðhaldið ráðningarsambandi atvinnurekenda og starfsmanna. Gert er ráð fyrir að þessi afkomustuðningur verði framlengdur til loka júnímánaðar.

Þá má nefna að stjórnvöld hafa staðið fyrir því að koma á samráðsvettvangi sem mun kanna þörf fyrir sálfélagslega þjónustu og áfallahjálp fyrir Grindvíkinga og skipuleggja aðgengi og úrræði í samstarfi við félagsþjónustu bæjaryfirvalda og almannavarnir.

Jafnframt hafa með lögum nr. 102/2023 verið lögfest úrræði til að styðja við rekstraraðila sem voru starfandi í bæjarfélaginu. Þar má nefna úrræði sem heimilar launagreiðendum að fresta staðgreiðslu tekjuskatts, útsvars og tryggingagjalds í því skyni að milda áhrif náttúruhamfaranna á lausafjárstöðu þeirra. Einnig hefur með sömu lögum verið lögfest heimild til þess að á árinu 2024 megi lækka eða fella niður fyrirframgreiðslu gjaldenda upp í tekjuskatt sem lagður er á á því ári vegna tekna ársins 2023 eða ákvarða aðra gjalddaga fyrirframgreiðslna en mælt er fyrir um í lögum um tekjuskatt. Að undanfögnu hefur staðið yfir vinna við útfærslu á stuðningsaðgerð til fyrirtækja sem felst í styrkjum úr ríkissjóði til að styðja tímabundið við rekstraraðila í bænum sem hafa orðið fyrir verulegu tekjufalli vegna náttúruhamfaranna. Frumvarp um slíkan tímabundinn rekstrarstuðning var lagt fram á Alþingi 7. febrúar sl. (675. mál). Þar er áþekkt fyrirkomulag sem var viðhaft í kórónuveirufaraldrinum haft til hliðsjónar, svo sem að tekjufall hafi verið umfram tiltekið lágmark og að hámark stuðnings fyrir hvern mánuð miðist við starfsmannafjölda minni fyrirtækja og þá einnig upp að ákveðinni fjárhæð fyrir hvert starf. Gengið er út frá því að frumvarpið um þennan rekstrarstuðning gagnist best minni rekstraraðilum og einyrkjum og að það gildi fyrir tímabilið nóvember 2023 til og með apríl 2024.

Samhliða þessum ráðstöfunum hafa verið veittar viðeigandi fjárheimildir í fjárukalögum 2023 sem og í fjárlögum 2024. Þar hefur óhjákvæmilega verið byggt á bráðabirgðamati á kostnaði við úrræðin miðað við stöðuna á hverjum tíma sem mun þurfa að endurmeta eftir því sem henni vindur fram. Í fjárukalögum ársins 2023 voru veittar rúmlega 5 milljarða kr. heimildir vegna umbrotanna við Grindavík vegna þriggja tilefna. Í fyrsta lagi voru 2,7 milljarðar kr. vegna byggingu varnargarðs við Svartsengi. Þær heimildir hafa einnig dugað fyrir fyrsta áfanga varnargarðs við Grindavík. Í öðru lagi voru veittir 2 milljarðar kr. vegna stuðnings við greiðslu launa á árinu 2023. Í þriðja lagi var 0,4 milljarða kr. fjárheimild vegna húsaleigustyrkja til íbúanna á síðasta ári. Til viðbótar þessum heimildum í fjárukalögum voru milli-færðir rúmlega 1,7 milljarðar kr. úr almennum varasjóði fjárlaganna vegna kostnaðar viðbragðsaðila á árinu 2023. Í fjárlögum fyrir árið 2024, sem afgreidd voru áður en ástandið í Grindavík versnaði til muna með eldgosunum í desember og janúar, er gert sérstaklega ráð fyrir rúmlega 3 milljörðum kr. fjárheimild vegna þessara atburða. Þyngst vega áframhaldandi launagreiðslur og húsnaðisstuðningur til íbúa bæjarfélagsins.

Þá hefur nú verið lagt fram og samþykkt sérstakt fjárukalagafrumvarp fyrir árið 2024 þar sem lagðar eru til auknar fjárheimildir vegna framlengingar á stuðningi til greiðslu launa út

júní, 4,8 milljörðum kr., og framlengingar og hækkunar á húsaleigustyrkjum út júní, um 1,7 milljörðum kr., auk kostnaðar við greiðslu á vöxtum og verðbótum vegna lífeyrissjóðslána í sex mánuði, 140 millj. kr. Þá er á þessu stigi áætlað að fjárheimild vegna frumvarps um rekstrarstuðning til fyrirtækja gæti þurft að nema um 1,6 milljörðum kr. fyrir sex mánaða tímabil en talsverð óvissa er um forsendur þeirrar áætlunar. Samanlagt nema þessar fjárheimildir viðkomandi málaflokka fyrir árið 2024 því um 8,2 milljörðum kr. til viðbótar þeim liðlega 3 milljarða kr. sem þegar hefur verið gert ráð fyrir í fjárlögum ársins. Í samræmi við hlutverk almenns varasjóðs fjárlaga er gert ráð fyrir því í fjárukalögunum að fjármagna öll úrræðin úr honum með því móti að fjárheimild hans lækki um sömu fjárhæð. Nettófjárheimildir hækka því ekki frá því sem ákveðið var í fjárlögum þótt þessi nýju og ófyrirséðu útgjöld falli til.

## 2.6. Samantekt.

Framangreindir atburðir og aðstæður bera með sér að mikil óvissa er um hvað framtíðin ber í skauti sér varðandi hættuástand og búsetuskilyrði í Grindavík í kjölfar jarðskjálftanna og eldsumbrotanna á svæðinu undanfarna mánuði.

Staðan sem stjórnvöld standa frammi fyrir um þessar mundir er því sú að í kjölfar atburðanna aðfaranótt 14. janúar 2024, þegar eldgos braust upp í næsta nágrenni Grindavíkurbæjar og innan varnargarða, hefur öll dvöl og starfsemi í bænum verið bönnuð tímabundið. Öllum íbúum Grindavíkur hefur verið gert að rýma hús sín og yfirgefa bæinn. Annað eldgos hefur þegar brotist fram á þessu svæði 8. febrúar. Það olli umtalsverðum skemmdum á innviðum í nágrenni orkuversins í Svartsengi þótt hraunrennsli úr því hafi þó ekki ógnað byggðinni í Grindavík. Óvíst er hver framvindan verður á jarðhræringunum á svæðinu og ekki liggur fyrir hvort eða hvenær rýmingu verður aflétt í Grindavík. Sú staða er því uppi að Grindvíkingar munu fyrirsjáanlega ekki geta dvalið á heimilum sínum í ótilgreindan tíma sem horfur eru á að verði talinn í árum fremur en í mánuðum. Stór hluti íbúanna dvelur nú til bráðabirgða í húsnæði sem í mörgum tilvikum er óviðunandi sökum þrengsla, er ætlað til annarra nota, t.d. sumarhús, eða stendur þeim ekki til boða til lengri tíma.

Heildstætt mat á viðbótartjóninu sem hlaust í janúar og mögulega einnig nú í febrúar hefur ekki farið fram og ekki liggur fyrir hvenær NTÍ muni geta hafið tjónaskoðun á húsum og innviðum að nýju þar sem aðgengi að bænum er takmarkað. Ekki liggur heldur fyrir hvenær forsendur verða til þess að hefja vinnu við framtíðarhættumat fyrir svæðið. Jarðvísindamenn telja líkur á að sams konar atburðarás með kvikuhlaupi, gliðnun og eldgosi við eða í Grindavík gæti endurtekið sig næstu mánuði og jafnvel næstu árin, enda er það eðli slíkra jarðhræringa að þær spanna vanalega löng tímabil. Með öðrum orðum er þessi yfirstandandi jarðfræðilega atburðarás með þeim hætti að ekki eru góðar horfur á því að Grindavíkurbær verði öruggur staður til búsetu á næstu árum.

Megintilefni frumvarpsins er þannig að koma til móts við vanda þeirra einstaklinga sem eru eigendur íbúðarhúsa innan bæjarmarkanna, sem ekki hafa verið metin ónýt að svo stöddu en mikil óvissa er um. Með aðgerðinni tekur ríkissjóður á sig áhættuna af eignarhaldinu á íbúðarhúsnæðinu. Sú ráðstöfun miðar að því að íbúarnir þurfi ekki lengur að búa við algera óvissu um áhættuna af því að eiga slíkar fasteignir í bæjarfélaginu og fyrirsjáanlegar fjárhagsþrengingar sem af því leiða. Grindvíkingar verði þannig jafnsettir að þessu leyti eins og kostur er eftir svo afdrifaríkar afleiðingar á hagi þeirra af völdum yfirstandandi náttúruhamfara. Þannig verði öllum íbúum bæjarfélagsins gert kleift að nýta eigið fé sem nú er bundið í fasteignum þeirra og finna sér búsetu þar sem þeir kjósa að dvelja, a.m.k. næstu árin, og að taka aðrar ákvarðanir á eigin forsendum um næstu skref í þeirra lífi. Með slíkri úrlausn mála til frambúðar geta þeir tekið aftur til við að byggja upp sitt líf og starf. Þar með mun einnig draga

úr þörf fyrir aðrar mikilvægar stuðningsaðgerðir fyrir íbúana og fyrirtæki þeirra sem gripið hefur verið til fyrst um sinn en eru eðli málsins samkvæmt einungis tímabundnar ráðstafanir.

### 3. Meginefni frumvarpsins.

Samkvæmt frumvarpinu er ráðherra sem fer með eignir ríkisins, þ.e. fjármála- og efnahagsráðherra, skylt að stofna félag sem fær það hlutverk að ganga til samninga um kaup á íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga sem falla undir gildissvið frumvarpsins óski þeir eftir því. Mælt er fyrir um fyrirkomulag og skilyrði kaupanna, fjárhæðir greiðslna, umsýslu ríkisins á eignum sem keyptar eru af íbúum Grindavíkur og fjármögnun kaupanna.

#### 3.1. Samantekt á meginefni.

Með frumvarpinu er kveðið á um að stofnað verði sérstakt eignaumsýslufélag sem hafi það verkefni að losa þá íbúa Grindavíkur sem frumvarpið tekur til undan þeirri áhættu sem fylgir eignarhaldi íbúðarhúsnæðis í Grindavík. Þeim gefist jafnframt kostur á að afsala til félagsins veðskuldum sem hvíla á húsnæðinu og veittar eru af eftirlitsskyldum aðilum vegna fjármögnunar á því. Þannig er almennt gert ráð fyrir því að þeim eigendum íbúðarhúsnæðis, sem fellur undir gildissvið frumvarpsins, gefist kostur á að fá leyst út eigið fé sitt í íbúðareigninni miðað við þau viðmið sem tilgreind eru í 3. gr. frumvarpsins. Gert er ráð fyrir því að öll áhætta tengd eignarhaldi viðkomandi fasteignar færist til eignaumsýslufélagsins og þannig endanlega á ríkissjóð og eigendur veðskulda sem hvíla á þeim íbúðum sem keyptar verða á grundvelli heimilda frumvarpsins. Hið sama gildir um allar mögulegar bætur vegna eignanna, þ.m.t. úr náttúruhamfaratryggingum og kröfur á hendur NTÍ vegna kostnaðar við niðurrif og förgun. Fjármagnsskipan félagsins er þannig að eigið fé þess verður nánast alfarið í eigu ríkissjóðs. Félagið nýtur þó ekki ríkisábyrgðar. Það verður einnig fjármagnað með sambankaláni, en að því hafa bæði lánveitendur á svæðinu og ríkissjóður aðkomu. Það felur í sér að allar tekjur félagsins, sem stafa af mögulegum váttryggingarbótum frá Náttúrutryggingu Íslands eða mögulegum eignasölum, koma fyrst, eftir greiðslu rekstrarkostnaðar, til niðurgreiðslu á sambankaláninu, þar sem ríkissjóður er með hlutdeild. Tekjur félagsins fara því bæði til lánveitenda íbúðalána í Grindavík og ríkissjóðs eftir hlutdeild aðila í sambankaláninu. Það sem eftir stendur þegar félagið er gert upp fer til ríkissjóðs sem eiganda félagsins.

Í 2. gr. er ráðherra heimilað að semja við lánveitendur þeirra fasteignalána sem hvíla á eignunum um nánara fyrirkomulag við uppgjör veðskulda. Gert er ráð fyrir því að ráðherra semji við lánveitendur um fyrirkomulag sem í felst að þeir aflétti þeim veðskuldum sem hvíla á einstökum íbúðareignum sem keyptar eru á grundvelli frumvarpsins. Á móti eignist þeir langtímalán til eignaumsýslufélagsins. Sú útfærsla sem er til skoðunar og gengið er út frá miðar að því að ef eignir félagsins, þ.e. þær íbúðir sem keyptar verða á grundvelli frumvarpsins, verða seldar muni söluverðmæti verða ráðstafað samkvæmt tilgreindri röð. Fyrst renni það í að greiða rekstrarkostnað félagsins. Söluverðmæti umfram það renni til langtímalánveitenda félagsins, annars vegar veitenda fasteignalána og hins vegar ríkissjóðs. Söluverðmæti umfram langtímalán renni beint til ríkissjóðs sem endanlegs eiganda félagsins.

#### 3.2. Stjórnsluleg staða félags.

Þau eigendaskipti sem geta farið fram á grundvelli ákvæða frumvarpsins, verði það að lögum, munu verða valkvæð af hálfu einstaklinga. Eigendaskiptin munu þannig bjóðast þeim Grindvíkingum sem uppfylla hlutlæg skilyrði frumvarpsins og kjósa að selja ríkinu eign sína. Það er þannig ekki háð sérstöku mati af hálfu eignaumsýslufélagsins hvort samningur verður gerður.

Á hinn bóginn gerir frumvarpið ráð fyrir að tilteknar ákvarðanir kunni að vera teknar af hálfu félagsins varðandi greiðslufjárhæðir, sem talist geta ákvarðanir um rétt og skyldu þeirra sem óskað hafa eftir samningi á grundvelli laganna. Því þykir rétt að áréttta að ákvæði stjórnsýslulaga, nr. 37/1993, gildi um slíkar ákvarðanir.

Gert er ráð fyrir að unnt verði að kanna þau skilyrði sem frumvarpið kveður á um og jafnframt uppfylla þær skyldur sem stjórnsýslulögin fela í sér, í þeim ferlum sem hannaðir verða til að hrinda kaupunum í framkvæmd. Þannig verði til að mynda unnt að gæta að rannsóknarreglu og andmælarétti með því að kallað verði eftir upplýsingum úr fyrirliggjandi gagnagrunnum og veita seljendum kost á að koma að athugasemdum, nálgast skýringar og útreikninga og koma á framfæri leiðréttingum.

Að kaupum á fasteignum frátöldum eru verkefni félagsins og ákvarðanir sem þeim tengjast einkaréttarlegs eðlis og falla því ekki undir ákvæði stjórnsýslulaga. Þetta er árétttað í frumvarpinu. Rétt þykir þó að kveða á um að upplýsingalög og lög um opinber skjalasöfn eigi við um öll verkefni félagsins.

#### **4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.**

Eignarréttur er friðhelgur skv. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944. Engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir.

Frumvarpið gerir ráð fyrir því að einstaklingum verði heimilt en ekki skylt að framselja íbúðarhúsnæði í Grindavík og bótarétt frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands til nýs eignaumsýslufélags. Yfirfærsla skulda með veði í húsnæðinu til félagsins verður háð samþykki lánveitanda. Frumvarpið skyldar því hvorki eigendur íbúðarhúsnæðis né lánveitendur til að láta af hendi eign sína í andstöðu við 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Samkvæmt 1. mgr. 65. gr. stjórnarskrárinnar skulu allir vera jafnir fyrir lögum og njóta mannréttinda án tillits til kynferðis, trúarbragða, skoðana, þjóðernisuppruna, kynþáttar, litarháttar, efnahags, ætternis og stöðu að öðru leyti. Í lögum má þó gera greinarmun eftir stöðu aðila ef málefnaleg rök eru fyrir því.

Áformað er að einstaklingum verði gert kleift að framselja íbúðarhúsnæði í Grindavík þar sem það átti lögheimili til nýs eignaumsýslufélags. Ekki er lagt til að unnt verði að framselja íbúðarhúsnæði í eigu lögaðila eða einstaklinga sem ekki bjuggu þar eða atvinnuhúsnæði til félagsins, nema í tilviki dánarbúa. Það skýrist af því að markmið frumvarpsins er ekki að styðja við rekstraraðila heldur að treysta búsetuöryggi fólks sem hefur þurft að yfirgefa heimili sín í Grindavíkurbæ vegna náttúruhamfara. Allir rekstraraðilar eru eins settir í frumvarpinu þar sem ekki er gerður greinarmunur á því hvort reksturinn felst í útleigu eða byggingu íbúðarhúsnæðis eða annarri starfsemi, t.d. verslunarrekstri. Þegar hefur verið gripið til ýmissa aðgerða til stuðnings rekstraraðilum í Grindavíkurbæ og Alþingi hefur nú til meðferðar frumvarp til laga um frekari tímabundinn stuðning við rekstraraðila (675. mál). Rekstraraðilar sitja þar við sama borð, óháð því hvort rekstur þeirra lúti að útleigu á íbúðarhúsnæði eða öðru. Afmörkun frumvarpsins við íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga sem áttu lögheimili í bænum styðst því við málefnaleg rök og felur ekki í sér ólögsmæta mismunun í andstöðu við 1. mgr. 65. gr. stjórnarskrárinnar.

Frumvarpið var ekki talið kalla á umfjöllun um samræmi við alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

## 5. Samráð.

Við samningu frumvarpsins hefur ráðuneytið átt samvinnu við samráðsnefnd með fulltrúum allra flokka á Alþingi.

Drög að frumvarpinu voru kynnt í samráðsgátt stjórnvalda 9. febrúar 2024 (mál nr. S-38/2024). Frestur til að skila umsögnum var veittur til og með 12. febrúar. Í heildina bárust 316 umsagnir en dæmi voru um að sama umsögn hafi borist í tvígang eða í þeim sé einungis tekið undir það sem fram kemur í öðrum umsögnum. Flestar voru frá einstaklingum eða 294 talsins. Þá bárust 22 umsagnir frá félögum og samtökum.

Nokkur samhljómur var í athugasemdum í umsögnum frá einstaklingum. Nokkrir sendu fleiri en eina umsögn og þá tóku tíu einstaklingar sig saman og sendu inn sameiginlega umsögn sem hafði að geyma safn athugasemda og ábendinga sem íbúar Grindavíkur hafa vakið athygli á. Helstu athugasemdir eru eftirfarandi:

- Að ekki sé eðlilegt að miða við 95% af brunabótamati sem grundvöll kaupverðs.
- Að krafan um að einstaklingur eigi lögheimili í íbúðarhúsnæði sé ekki réttmæt. Einnig koma fram ábendingar um að frávik frá skilyrði um lögheimili þurfi að vera skýrari í frumvarpinu.
- Að æskilegt væri að heimila flutning á veðlánnum yfir á aðra fasteign.
- Að lengja þurfi þann tíma sem forgangsréttur getur gilt.
- Að lengja þurfi frest til að óska eftir kaupum.
- Að heimilt eigi að vera að selja fleiri en eitt íbúðarhús.
- Að taka þurfi tillit til viðbótarbrunatrygginga við ákvörðun kaupverðs.
- Að íbúðarhúsnæði í eigu dánarbúa eigi að falla undir frumvarpið.
- Að búseturéttur eigi að falla undir frumvarpið.
- Að samræmi þurfi að vera til staðar milli kaupanna og uppgjors á þeim húsum sem þegar hafa verið metin óviðgerðarhæf (altjón) af NTÍ.
- Að fjalla þurfi nánar um það hvað gildi varðandi afhendingu seljanda á íbúðarhúsnæði.
- Að fjalla þurfi nánar um umgengnisrétt seljenda að eignum.
- Að taka þurfi tillit til aðstæðna ungs fólks sem nýlega hefur nýtt sér úrræði fyrstu kaupenda svo sem varðandi afslátt af stimpilgjaldi og kröfur um veðhlutfall og greiðslubyrðarhlutfall.
- Að reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls þurfi að endurskoða með tilliti til aðstæðna Grindvíkinga þega þeir kaupa sér annað íbúðarhúsnæði í stað þess sem var selt til félagsins.

Af hálfu lögaðila kemur m.a. eftirfarandi fram.

Í nokkrum umsögnum kemur fram að ekki sé rétt að gera greinarmun á því hvort íbúðarhúsnæði er í eigu einstaklinga eða lögaðila. Í umsögnum frá aðilum sem hafa byggt íbúðarhúsnæði segir m.a. að þeir telji að í frumvarpinu felist mismunur og að jafnræðis sé ekki gætt. Í umsögnum frá Brynju leigufélagi ses. kemur fram að tilgangur félagsins væri að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja, félagið ætti um 1000 íbúðir og þar af þrjár íbúðir í Grindavík. Félagið telur tilefni til að fella íbúðarhúsnæði í eigu félagsins undir frumvarpið. Í umsögn Búmannanna hsf. kemur fram félagið væri óhagnaðardrifið og aflaði íbúðarhúsnæðis fyrir 50 ára og eldri. Það eigi 30 raðhús í Grindavík og að búseturéttarhafar eigi búseturétt í þeim samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög. Þá segir í umsögn félagsins að tilefni sé til að fella íbúðir í eigu óhagnaðardriffinna húsnæðissamvinnufélaga undir frumvarpið.

Í umsögn Landssamtakanna Þroskahjálpar kemur fram að samtökin eigi ekki íbúðir í Grindavík en að þau taki undir ábendingar í umsögn Brynju leigufélags ses.

Verkalýðsfélag Grindavíkur fagnar framkomu frumvarpsins en telur að hækka ætti kaupverðið og miðað við 100% brunabótamat, forkaupsréttur ætti að gilda í 5 ár og um hann ætti að vera meiri fyrirsjáanleiki. Í umsögn frá Rödd unga fólksins er frumvarpinu fagnað en vakin er athygli á nokkrum atriðum í því sem komi sér illa fyrir ungt fólk. Í umsögn frá Samtökum atvinnulífsins eru gerðar alvarlegar athugasemdir við hinn skamma frest sem veittur er til umsagnar. Þá telja samtökin óréttlætlegt að ekki standi til að bjóða kaup á atvinnuhúsnæði og að endurskoða þurfi gildissvið frumvarpsins að því leyti. Loks telja þau mikilvægt að þátttaka lífeyrissjóða í úrræðinu leiði ekki til verri stöðu sjóðanna en ef þeir myndu standa utan þess. Í umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF) kemur fram að í aðdraganda málsins hafi stjórnvöld haft frumkvæði að viðræðum við SFF og þá viðskiptabanka sem eru lánveitendur íbúðalána í Grindavík um mögulega aðkomu lánveitenda að fjármögnun verkefnisins. Einnig að á þessu stigi málsins geri SFF ekki athugasemdir við frumvarpið. Í umsögn Landsamtaka lífeyrissjóða var lagaumgjörð um starfsemi lífeyrissjóða reifuð og nefnt að aðrar leiðir en þær sem lagðar eru til í frumvarpinu kunni að vera færar til að leysa úr vanda eigenda íbúðarhúsnæðis sem veðsett er til tryggingar lánnum lífeyrissjóða.

Eftir samráðsferlið í samráðsgátt stjórnvalda og fyrir framlagningu á Alþingi tók frumvarpið eftirtöldum breytingum:

- a. Frumvarpið tekur til íbúðarhúsnæðis í eigu dánarbúa enda hafi húsnæðið verið nýtt til heimilishalds.
- b. Nægilegt er að einn eigenda hafi átt lögheimili í íbúðarhúsnæðinu 10. nóvember 2023 til að húsnæðið falli undir frumvarpið. Þá er nánar fjallað um heimildir til að víkja frá skilyrðinu um lögheimili í íbúðarhúsnæðinu þegar um tímabundnar aðstæður er að ræða.
- c. Mögulegt verður að selja íbúðarhúsnæði sem þegar hefur verið metið óviðgerðarhæft af Náttúruhamfaratryggingu Íslands til félagsins og bætur hafa verið greiddar vegna. Það á þó ekki við um hús sem hafa gjöreyðilagst að hluta eða í heild svo sem af eldi sem kviknar af völdum eldsumbrota en óbreytt er að mögulegt verður að afsala húsum í því ástandi til félagsins án endurgjalds.
- d. Bætt var við ákvæði til bráðabirgða sem kveður á um að taka skuli afstöðu til þess, innan tveggja ára frá gildistöku laganna, verði frumvarpið óbreytt að lögum, hvort aðstæður séu til að lengja það tveggja ára tímabil sem fyrri eigendur eiga forgangsrétt að íbúðarhúsnæði.
- e. Við 4. kafla hefur verið bætt umfjöllun um samræmi þess við ákvæði stjórnarskrárinnar um vernd eignarréttar og jafnræði.
- f. Nánar er fjallað um þau atriði sem ráðherra er heimilt að útfæra í reglugerð. Þeirra á meðal eru atriði sem varða viðmið um verðlagningu komi til sölu og/eða leigu á íbúðarhúsnæði, forgangsrétt og kærufærli. Ekki er gert ráð fyrir að ráðherra fjalli um umgengnisrétt fyrri eigenda við íbúðarhúsnæði þar sem talið er að ákvörðun um slíkt verði verkefni félagsins sem sinnir umsýslu og rekstri eignasafnsins.

Í samráðsferlinu voru miklar athugasemdir gerðar við áformað kaupverð (95% af brunabótamati) og að veðflutningur yfir á aðra fasteign væri ekki mögulegur. Þá var einnig gagnrýnt að ekki skyldi vera fullt samræmi á milli bótagreiðslna frá NTÍ og þess kaupverðs sem byðist. Loks voru frestir í frumvarpinu gagnrýndir og lagt til að þeir yrðu lengdir.

Viðmiðið um kaupverð er óbreytt í frumvarpinu. Með þeim breytingum sem hafa verið gerðar á 3. og 5. gr., og varða hús sem hafa þegar verið metin óviðgerðarhæf af NTÍ, ætti að hafa náðst fullt samræmi við þau viðmið sem gilda við uppgjör vátryggingarbóta hjá NTÍ. Þeir



sem þegar hafa orðið fyrir altjóni á húseignum ættu því að vera jafnsettir þeim sem eiga óskemmd eða lítið skemmd hús og kjósa að selja þau til félagsins.

Varðandi möguleikann á veðflutningi þá kemur fram í frumvarpinu að heimilt verði að semja við lánveitendur um úrlausn á áhvílandi skuldum vegna kaupa sem falla undir gildissvið frumvarpsins. Horft hefur verið til þess að ná samkomulagi við helstu lánveitendur í Grindavíkurbæ um heildarlausn vegna fyrirkomulags kaupa og fjármögnunar íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Með slíku samkomulagi er stuðlað að einfaldri lausn sem lágmarkar heildarkostnað við verkefnið eins og kostur er í réttu hlutfalli við undirliggjandi áhættu. Með hliðsjón af þessu hefur verið unnið að útfærslu samkomulags við lánveitendur sem felur í sér endurfjármögnun lána sem hvíla á eignum sem falla undir frumvarpið. Þar af leiðandi er ekki miðað við að ríkið eða félag á þess vegum muni greiða upp áhvílandi skuldir af þeim eignum sem verða keyptar heldur verða þær endurfjármagnaðar á það félag sem verður stofnað í kringum verkefnið. Í samkomulaginu felst jafnframt að lánveitendur fella niður persónulegar ábyrgðir einstaklinga af lánnum sem verða yfirtekin af félaginu.

Lánveitendur í Grindavík geta eftir sem áður ákveðið að viðhalda þeim kjörum sem viðsemjendur þeirra höfðu á fyrri lánnum. Um er ræða sjálfstæða ákvörðun sem hver og einn lánveitandi getur tekið vegna þeirra sérstöku aðstæðna sem eru uppi.

Þeir frestir sem koma fram í frumvarpinu, þ.e. frestur til að óska eftir sölu til 1. júlí 2024 og tveggja ára frestur til að nýta forgangsrétt, hafa ekki tekið breytingum en þó er gert ráð fyrir að endurskoða beri innan tveggja ára hvort tilefni er til að lengja þann tíma sem seljendur geta átt forgangsrétt að eigninni.

Til viðbótar við framangreint komu fram athugasemdir um það frá nokkrum aðilum að ekki væri tekið tillit til aðstæðna þeirra einstaklinga sem ættu búseturétt hjá leigufélögum og að jafnframt að rétt væri að fella húsnæði í eigu óhagnaðardrífina leigufélaga undir úrræðið. Frumvarpið hefur ekki tekið breytingum sem mæta þeim athugasemdum en taka má undir að staða búseturéttarhafa er að mörgu leyti áþekk stöðu þeirra einstaklinga sem eiga íbúðarhúsnæði.

## 6. Mat á áhrifum.

Á þessum tímapunkti er erfitt að aðgreina það hver endanleg áhrif verða af annars vegar frumvarpinu og hins vegar bótageiðslum vegna þeirra náttúruhamfaratrygginga sem ná til húsnæðis í Grindavík, hvort heldur á einstaklinga eða hagkerfið í heild. Ef jarðhræringar valda frekari skemmdum á húsnæði í bænum, sem bætt verður með náttúruhamfaratryggingum, verða áhrif frumvarpsins ein og sér þeim mun minni, enda munu greiðslur þá renna til eigenda þess húsnæðis sem um ræðir óhád þessu frumvarpi. Eðli máls samkvæmt verður þetta ekki ljóst fyrr en fram líða stundir.

### 6.1. Áhrif á einstaklinga.

Frumvarpið hefur einkum áhrif á þá einstaklinga, og fjölskyldur þeirra, sem eiga íbúðir í Grindavík þar sem þeir eiga jafnframt lögheimili. Í Grindavíkurbæ bjuggu 3.669 manns hinn 1. janúar 2023. Nánast allir íbúar sveitarfélagsins hafa haft búsetu innan þéttbýlismarka þess, þ.e. á því svæði sem frumvarpið nær til.

Samkvæmt fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar voru í lok janúar 2024 skráðar um 1.150 fullbúnar íbúðir í Grindavík og um 90 ófullbúnar íbúðir. Talið er að frumvarpið nái til um 900 íbúða, þar af um 880 íbúða í eigu einstaklinga sem jafnframt áttu lögheimili þar 9. nóvember 2023, áður en tekið er tillit til íbúða sem hafa orðið fyrir altjóni og falla þannig utan gildissviðs frumvarpsins. Fjöldi þeirra er háður framvindu jarðhræringanna og mati NTÍ sem enn stendur yfir. Í upphafi febrúar lá fyrir að um 50 íbúðir í Grindavík hefðu

eyðilagst að því marki að þær væru óviðgerðarhæfar að mati NTÍ. Að svo búnu máli er því talið að frumvarpið nái til mest um 850 íbúða.

Húsnæði er stærsti einstaki útgjaldaliður íslenskra heimila og aðgengi að húsnæði má teljast ein af mikilvægustu forsendum velferðar einstaklinga. Þá er húsnæði jafnframt stærsta einstaka eign flestra heimila, í það minnsta séu lífeyrisréttindi ekki meðtalin. Í upphafi árs 2023 var eigið fé í húsnæði um 88% af heildareiginfé hefðbundinnar fjölskyldu í Grindavík (þ.e. að miðgildi) samkvæmt álagningarskrá Skattsins. Frumvarpið varðar því verulega hagsmuni þeirra einstaklinga sem falla undir gildissvið þess, jafnvel í þeim mæli að tala megi um grundvallarhagsmuni.

Tjón einstaklinga sem eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík, sem ekki fæst bætt samkvæmt skilmálum náttúruhamfaratrygginga, felst ekki síst í því að markaðsvirði eigna þeirra er nú að öllum líkindum mun lægra en fyrir jarðhræringarnar sem orðið hafa frá því í nóvember 2023, enda er það háð mikilli óvissu hvort hægt verði að búa og stunda atvinnustarfsemi í bænum til framtíðar. Fasteignamat fullbúinna íbúða í Grindavík í eigu einstaklinga með lögheimili í íbúðinni er að meðaltali 67 millj. kr. fyrir árið 2024. Brunabótamat þessara íbúða er 74 millj. kr. að meðaltali. Fullyrða má að bæði fasteignamat og brunabótamat sé mun hærra en núverandi markaðsverð íbúða í Grindavík í ljósi þeirrar stöðu sem upp er komin í bænum. Því til rökstuðnings má m.a. benda á að samkvæmt gögnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem ná fram eftir janúarmánuði 2024 hafði þá aðeins einn kaupsamningur um íbúðarhúsnæði í Grindavík verið gerður frá 10. nóvember 2023. Fyrir þann tíma voru að jafnaði gerðir um 5–7 kaupsamningar um íbúðir í bænum í hverjum mánuði. Staðhæfa má, í ljósi aðstæðna, að þetta sé frekar vegna nær algjör samdráttar í eftirspurn eftir húsnæði í bænum en skorts á seljendum húsnæðis þar.

Líklegt er að raunverðmæti margra íbúða í Grindavík, þ.e. það verð sem byðist á markaði án frekari aðgerða stjórnvalda, sé nú lægra en eftirstöðvar áhvílandi skulda. Í því samhengi má nefna að um 60% af íbúðum í Grindavík eru með hærri áhvílandi fasteignalán en sem nemur 30% af fasteignamati. Þá er að óbreyttu mikil óvissa um þróun markaðsverðs íbúða í Grindavík. Ekki er þó útilokað að búseta þar verði möguleg á ný og að húsnæðismarkaður í bænum færist í eðlilegra horf en það er háð framvindu jarðhræringanna.

Almennt viðmið 3. gr. frumvarpsins um greiðslu félagsins fyrir kaup á íbúðarhúsnæði, þ.e. 95% af brunabótamati, er að meðaltali um 70 millj. kr. í tilfelli fullbúinna íbúða í Grindavík í eigu einstaklinga þar sem eigandi á jafnframt lögheimili. Að frádregnum eftirstöðvum skulda má áætla að um 45 millj. kr. fáiast að meðaltali fyrir hverja íbúð miðað við þetta viðmið. Þótt óvissa ríki um núverandi markaðsvirði íbúða í Grindavík má fullyrða með mikilli vissu að þær greiðslur sem bjóðast samkvæmt frumvarpinu séu í allflestum tilfellum mun hærri en einkaaðilar myndu almennt bjóða nú, við aðstæður mikillar óvissu.

Áhrif ráðstöfunarinnar á einstaklinga sem falla undir gildissvið frumvarpsins og kjósa að selja ríkissjóði umræddar eignir einskorðast ekki við þau beinu og jákvæðu fjárhagslegu áhrif sem leiða af sölu eignanna á því verði sem um ræðir. Ráðstöfunin losar þá undan þeirri óvissu sem nú umlykur búsetuskilyrði þeirra til framtíðar. Hún losar eigendur eignanna einnig undan því óhagræði sem fylgir eignarhaldi á húsnæði sem ekki er hægt að nýta. Þá gerir frumvarpið ráð fyrir að fyrri eigendur geti fengið forgangsrétt að eignunum óski þeir eftir því. Öllu framangreindu fylgja verðmæti, þótt ekki hafi verið gerð tilraun til að meta þau til fjár. Frumvarpið er þannig verulega ívilnandi fyrir eigendur þeirra íbúða sem falla undir gildissvið þess.

Samkvæmt könnun meðal íbúa í Grindavík sem framkvæmd var fyrir stjórnvöld um miðjan janúar, þ.e. á tímabili þar sem rýming stóð yfir í Grindavík og íbúar höfðu aðsetur annars staðar, höfðu aðeins 8% svarenda þá aðsetur í eigin húsnæði utan Grindavíkur. 55% svarenda

sögðust búa í óviðunandi húsnæði og 60% gátu aðeins búið við núverandi aðstæður í 6 mánuði eða skemur. Síðan könnunin var framkvæmd hafa stjórnvöld stutt við kaup á fleiri leiguíbúðum ætluðum íbúum Grindavíkur. Niðurstöðurnar styðja engu að síður þá kenningu að flestir viðtakendur þeirra greiðslna sem bjóðast samkvæmt frumvarpinu muni einkum nýta þær til þess að festa kaup á íbúð til eigin nota utan Grindavíkur.

Þær fjárhæðir sem einstaklingum sem falla undir gildissvið frumvarpsins gefst kostur á með frumvarpinu eru almennt vel nægjanlegar sem eiginfjárframlag vegna kaupa á íbúð annars staðar á landinu. Meðalfermetraverð sérbylis í Grindavík var svipað og annars staðar á landsbyggðinni árið 2023. Meðalstærð íbúða í Grindavík í eigu einstaklinga er 158 fermetrar og meðalverð 140–170 fermetra íbúða á landsvísu var 86 millj. kr. í október–desember 2023. Þannig dugar um 45 millj. kr. eiginfjárframlag, eða sem samsvarar þeirri meðalgreiðslu sem býðst fyrir fullbúnar íbúðir í beinni eigu einstaklinga að frádregnum eftirstöðvum skulda samkvæmt frumvarpinu, fyrir meðalíbúð af svipaðri stærð og íbúðir í Grindavík eru jafnan miðað við tæplega 50% veðsetningu á nýju íbúðaláni. Til samanburðar er meðalveðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána til neytenda nú um 57%.

Áhrif frumvarpsins eru að þessu leyti misjöfn á einstaklinga eftir eiginfjárstöðu þeirra í íbúðum í Grindavík fyrir jarðhræringarnar. Það eigið fé sem fólk hafði eignast í íbúðum sínum ræðst m.a. af upprunalegu kaupverði eignarinnar, upprunalegu veðsetningarhlutfalli og niðurgreiðslu lána. Möguleikar einstaklinga á öllum þessum sviðum eru nátengdir almennri fjárhagsstöðu þeirra; markmið frumvarpsins er ekki að jafnsetja einstaklinga að þessu leyti. Telja má, m.a. með hliðsjón af ofangreindum upplýsingum, að tilgreind greiðsluviðmið í frumvarpinu séu vel nægjanleg til þess að einstaklingar geti almennt keypt íbúð til eigin nota sem er í megindráttum af sambærilegum gæðum og sú íbúð sem þeir eiga nú í Grindavík að teknu tilliti til markaðsaðstæðna og hámarksveðsetningarhlutfalla lánveitenda. Áhrif á húsnæðisverð, sem fjallað er um í kafla 6.5, hafa ekki teljandi áhrif á það mat.

Frumvarpið gæti leitt til þess að færri búi í Grindavík en ella, að minnsta kosti um einhvern tíma, þ.e. ef búseta þar reynist yfir höfuð möguleg að einhverjum tíma liðnum. Frumvarpið kann þannig að hafa áhrif á aðra íbúa Grindavíkur en þá sem nýta sér heimildir þess. Upp að því marki sem efnahagsstærðir breytast vegna frumvarpsins kann það að hafa misjöfn áhrif eftir samfélagshópum. Ef íbúðaverð hækkar vegna frumvarpsins hefur það til að mynda jákvæð áhrif á hag íbúðaeigenda en kann að gera fyrstu íbúðakaup erfiðari en ella um eitthvert skeið. Eins og fjallað er um í kafla 6.5 eru vænt áhrif í þessa veru þó ekki veruleg og erfitt að greina áhrif frumvarpsins á íbúðamarkað frá áhrifum jarðhræringanna sjálfra.

## 6.2. Áhrif á fjármálakerfið.

Með frumvarpinu er ráðherra heimilað að semja við lánveitendur fasteignalána í Grindavík um uppgjör á áhvílandi skuldum vegna kaupa á íbúðum. Umbreyting fasteignalána í langtímalán til eignaumsýslufélags, eins og gert er ráð fyrir með frumvarpinu, kann að fela í sér umbreytingu á eðli og áhættu umræddra lána, en um er að ræða samkomulagsatriði milli stjórnvalda og lánveitenda. Áhvílandi fasteignalán vegna íbúða í Grindavík, sem veitt eru á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda, nema alls um 23 milljörðum kr. eða innan við 0,2% af heildareignum fjármálakerfisins.

Landsbankinn er stærsti lánveitandinn á svæðinu með um 12 milljarða kr. í íbúðalánnum. Íbúðalán lífeyrissjóðanna í Grindavík nema u.þ.b. 3 milljörðum kr. og afgangurinn, þ.e. um 7 milljarðar kr. skiptist á aðra banka og ÍL-sjóð. Landsbankinn hefur metið þörf á virðisrýrnun vegna náttúruhamfaranna. Í ársreikningi bankans kemur fram að 1,8 milljarðar kr. hafi verið

færðir í virðisrýrnunarsjóð í árslok 2023, eða sem nemur tæplega 0,1% af heildareignum bankans.

Þau áhrif sem jarðhræringarnar hafa á verðmæti íbúða í Grindavík hafa því takmörkuð áhrif á fjármálakerfið í heild og það á því einnig við um þá umbreytingu á lánaskilmálum og áhættu sem kann að leiða af frumvarpinu og samkomulagi sem gert er á grundvelli þess. Ekki er heldur talið að frumvarpið hafi teljandi áhrif á einstök fjármálafyrirtæki.

### 6.3. Áhrif á stjórnslu.

Framkvæmd þeirra íbúðakaupa sem frumvarpið fjallar um verður verkefni félags í eigu ríkisins sem stofnað verður um það fasteignasafn sem til verður. Verkefni félagsins verða kaup á því íbúðarhúsnæði sem íbúar í Grindavík kjósa að selja og í kjölfarið umsýsla og rekstur eignasafnsins. Undirbúningur að stofnun félagsins og þess hugbúnaðarviðmóts sem notað verður við íbúðakaupin verður í höndum fjármála- og efnahagsráðuneytisins. Áformað er að útbúa stafrænt umsóknarviðmót vegna kaupanna og leitast verður við að hafa ferlið eins stafrænt og kostur er, til að mynda með rafrænum undirritunum á samninga og rafrænum þinglýsingum, en fyrirsjáanlega mun framkvæmdin að einhverju leyti þurfa að fara fram handvirkt. Stafrænt Ísland mun aðstoða við uppsetningu viðmótsins og nauðsynlegar tengingar milli stofnana og kerfa. Frummat á kostnaði við framkvæmdina er um 20–30 millj. kr. Vilji seljendur íbúðarhúsnæðis ekki una ákvörðun félagsins, svo sem ef félagið hafnar því að umsókn um sölu falli innan gildissviðs laganna, verði frumvarpið óbreytt að lögum, verður hægt að kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar náttúruhamfaratryggingar. Sú nefnd er starfandi og er skipuð á grundvelli laga um Náttúruhamfaratryggingu Íslands. Fá mál hafa borist til nefndarinnar á undanförunum árum. Áhrifin á nefndina munu ráðast af fjölda kærumála en gert er ráð fyrir að þau áhrif verði ekki veruleg og málin ekki af þeim toga að þau krefjist mannauðs sem nefndin býr ekki yfir nú þegar.

### 6.4. Áhrif á ríkissjóð.

Brunabótamat þeirra íbúða sem eru taldar falla undir frumvarpið nemur alls um 65 milljörðum kr. að meðtöldum íbúðum sem NTÍ metur að hafi eyðilagst algjörlega en endanlegur fjöldi þeirra er óviss eins og fjallað er um að framan. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að ríkissjóður, í gegnum eignauskýslufélag sem ekki nýtur ríkisábyrgðar, bjóðist til að greiða allt að 95% af brunabótamati fyrir þessar fasteignir. Nú þegar er fyrirséð að váttryggingarbætur frá NTÍ vegna íbúða sem hafa eyðilagst algjörlega muni nema minnst um 3 milljörðum kr. og telst sú upphæð líklega að mestu leyti til frádráttar hvað varðar kostnað við þetta frumvarp.

Heildarkostnaður við þau kaup sem eru heimiluð með frumvarpinu nemur allt að 61 milljörðum kr. miðað við fyrirliggjandi upplýsingar. Sú fjárhæð miðar við að allir einstaklingar sem falla undir gildissvið frumvarpsins nýti sér heimildir þess og að ekki séu fleiri íbúðir metnar óviðgerðarhæfar. Óvissa um þessa tvo þætti veldur því að kostnaður við kaup samkvæmt frumvarpinu verður líklega minni en þetta. Áhvílandi fasteignalán nema sem fyrr segir um 23 milljörðum kr., en þeim verður breytt í sambankalán til eignarhaldsfélagsins. Eftir standa þá allt að 38 milljarðar kr., eða um 0,9% af VLF, sem falla með beinum eða óbeinum hætti á ríkissjóð.

Frumvarpið gerir ráð fyrir því að fjármagna megi kaupin með fjárframlagi frá NTÍ. Þá gerir frumvarpið ráð fyrir því að heimilt sé að semja við lánveitendur, sem eiga veð í íbúðarhúsnæði sem fellur undir gildissvið frumvarpsins, um úrlausn og uppgjör áhvílandi veðlána. Að auki verði lánveitendum heimilt að taka ákvörðun um afskriftir lána sem hvíla á umræddu

íbúðarhúsnæði og annars konar eftirgjöf eða skilmálabreytingar. Heildarkostnaður við kaup samkvæmt frumvarpinu, þ.e. allt að 61 milljarðar kr., dreifist því í reynd á ríkissjóð, lánveitendur og NTÍ, bæði í gegnum váttryggingarbætur og möguleg fjárframlög. Eðli málsins samkvæmt lækka bein áhrif á útgjöld ríkissjóðs eftir því sem váttryggingarbætur og möguleg fjárframlög frá NTÍ eru hærri.

Eignasafn NTÍ, án endurtrygginga, nam tæplega 60 milljörðum kr. fyrir jarðhræringarnar í Grindavík. Mögulegt fjárframlag frá NTÍ hefur óneitanlega áhrif á viðnámsþrótt sjóðsins gagnvart frekari áföllum. Að svo miklu leyti sem skynsamlegt er talið að byggja sjóðinn upp að nýju, komi til fjárframlags frá honum, þá má líta á fjárframlög frá sjóðnum sem ígildi fjárframlaga úr ríkissjóði.

#### 6.5. Áhrif á húsnæðisverð, vexti, verðbólgu o.fl.

Við mat á efnahagslegum áhrifum frumvarpsins er vert að hafa í huga að viðbrögð við jarðhræringunum hafa nú þegar haft sjálfstæð efnahagsleg áhrif. Þar vega neikvæð áhrif á ferðaþjónustu líklega þyngst, enn sem komið er, og áhrif jarðhræringanna á þjóðarbúskapinn til þessa eru líklega lítillaga neikvæð. Ætla má að eftirspurn eftir húsnæði annars staðar á landinu hafi þegar aukist. Almennt er það til þess fallið að hækka húsnæðisverð.

Frumvarpið felur í sér verulega tilfærslu verðmæta úr opinberum sjóðum til eigenda þess húsnæðis sem það nær til. Í þessu felst að aðhaldsstig opinberra fjármála verður slakara en ella. Í stað þess að hafa áhrif til lækkunar verðbólgu og vaxta, líkt og gert var ráð fyrir í samþykktum fjárlögum 2024, verða áhrif ríkisfjármálanna á þessar stærðir allt að því hlutlaus á árinu 2024 nema ráðstöfunin verði fjármögnuð með hækkun skatta eða lækkun útgjalda, líkt og nánar er fjallað um hér aftar. Áhrifa þeirra tilfærslna sem frumvarpið leiðir til mun fyrst og fremst gæta á húsnæðismarkaði og er frumvarpið líklega til þess fallið að hækka húsnæðisverð á landsvísi. Þau áhrif leggjast við þá hækkun sem ætla má að leiði af áhrifum jarðhræringanna til þessa sem og áhrifum af greiddum bótum náttúruhamfaratrygginga.

Að óbreyttu, þ.e. ef frumvarpið verður ekki að lögum, má búast við því að það fjárhagslega tjón sem eigendur húsnæðis í Grindavík og íbúar þar hafa orðið fyrir muni minnka eftirspurn þeirra m.a. eftir húsnæði. Með þeirri ráðstöfun sem felst í frumvarpinu er fjárhagslegt tjón þeirra bætt um allt að 38 milljarða kr., þ.e. áætlaðar greiðslur umfram áhvílandi skuldir. Þetta jafngildir hátt í 0,5% af heildareiginfé einstaklinga á Íslandi.

Þessi tilfærsla fjármuna sem leiðir af frumvarpinu og váttryggingarbótum NTÍ og sú staðreynd að húsnæði í Grindavík er ónothæft til lengri eða skemmri tíma er allt til þess fallið að auka eftirspurn eftir húsnæði annars staðar á landinu og hækka húsnæðisverð þar. Rannsóknir gefa vísbendingu um að ef heildareftirspurn eftir húsnæði á Íslandi, þ.e. samanlagt í og utan Grindavíkur, breytist ekki vegna atburðanna í Grindavík, að teknu tilliti til áhrifa frumvarpsins, geti húsnæðisverð utan Grindavíkur orðið 1–3% hærra til millilangs tíma lítið en ef jarðhræringarnar hefðu ekki orðið. Það skal áréttað að aðeins hluti þessara áhrifa er eingöngu vegna frumvarpsins. Hér er ekki tekið tillits til mögulegs viðbragðs peningastefnu og jafnframt ekki gert ráð fyrir neinum brottflutningum eða minni aðflutningi fólks til landsins vegna atburðanna; ef sú er raunin eru áhrifin minni en ella. Líklega koma áhrif á húsnæðismarkað fram á nokkrum misserum en ætla má að hluti þeirra sé þegar kominn fram.

Hækkun húsnæðisverðs er til þess fallin að auka einkaneyslu og valda lítillaga hærri verðbólgu og vöxtum en ella. Þannig verka þjóðhagsleg áhrif frumvarpsins í gagnstæða átt við þjóðhagsleg áhrif jarðhræringanna hingað til. Áhrifin eru þó ekki af þeirri stærðargráðu að þau breyti stöðu hagsveiflunnar á Íslandi að neinu ráði. Þau eru aukinheldur ekki af þeirri stærðargráðu að þau stefni yfirstandandi lækkun verðbólgu í tvísýnu. Ætla má að efnahagsleg

áhrif frumvarpsins séu mjög svipuð hvort sem kaup íbúða eru fjármögnuð úr ríkissjóði eða NTÍ.

Verði frumvarpið að lögum verður aðhald ríkisfjármálanna árið 2024 minna en áður var ráðgert. Aðhaldsstig ríkisfjármálanna mun ekki lengur vinna gegn hækkun verðbólgu og vaxta á árinu nái frumvarpið fram að ganga, en umfang ráðstöfunarinnar er þó ekki slíkt að aðhaldsstigið snúist í slaka og ríkissjóður beinlínis ýti undir verðbólgu. Miðað við þá útfærslu ráðstöfunarinnar sem lagt er upp með í frumvarpinu verður aðhald ríkisfjármála u.þ.b. 38 milljörðum kr. (0,9% af VLF) minna, verði frumvarpið að lögum, en gert var ráð fyrir samkvæmt fjárlögum fyrir árið 2024. Bein eftirspurnaráhrif ríkisfjármálastefnunnar eru með öðrum orðum um 38 milljörðum kr. meiri en fjárlög gerðu ráð fyrir ef frumvarpið nær fram að ganga. Hér er gert ráð fyrir því að allir sem eiga vól á nýti úrræðið og að ekkert frekara tjón verði umfram það sem þegar hefur verið metið. Með fyrirvara um þá óvissu sem er um sumar af þeim fjárhæðum sem fjallað er um að framan er því um alger efri mörk á útgjalda- og eftirspurnaráhrifum ráðstöfunarinnar að ræða.

*Um einstakar greinar frumvarpsins.*

Um 1. gr.

Í ákvæðinu er fjallað um markmið, gildissvið og framkvæmd. Tilefnið er hið fordæmalaus óvissuástand sem nú ríkir í Grindavík en markmiðið er að verja fjárhag og velferð íbúa bæjarins með því að gefa einstaklingum kost á að selja íbúðarhúsnæði sitt á fyrirfram-skilgreindum kjörum til félags í eigu ríkisins. Með því móti færast áhættan af eignarhaldinu frá íbúum til ríkissjóðs.

Frumvarpið tekur til íbúðarhúsnæðis sem stendur innan þéttbýlismarka Grindavíkurbæjar samkvæmt gildandi aðalskipulagi fyrir bæinn. Lögin, verði frumvarpið óbreytt að lögum, gilda því um fasteignir sem eru ætlaðar fólki til búsetu á skilgreindu íbúðarsvæði, auk eðlilegs fylgifyjár eignarinnar. Kaupin taka til fasteignarinnar í heild, þ.m.t. þeirra eigna sem standa á lóð hennar, svo sem grindverks og sólpalla, enda þótt viðmiðunarverð við kaupin taki mið af brunabótamati sem innifelur að jafnaði ekki mat á þeim verðmætum. Undir gildissviðið fellur eingöngu íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga sem felur í sér að það nær ekki til húsnæðis sem skráð er íbúðarhúsnæði, en er í eigu lögaðila. Seljandi þarf jafnframt að vera þinglýstur eigandi fasteignarinnar og hafa haft skráð lögheimili í henni hinn 10. nóvember 2023, þ.e. hafa haft þar fasta búsetu, sbr. 2. gr. laga um lögheimili og aðsetur, nr. 80/2018. Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði í eigu fleiri en eins einstaklings er nægilegt að einn þeirra hafi átt lögheimili í húsnæðinu á því tímamarki. Frá skilyrði um lögheimili í húsnæðinu er heimilt að víkja ef persónulegar aðstæður svo sem nám, vinna eða annað skýrir skráningu á lögheimili annars staðar tímabundið. Hér undir geta t.d. fallið þær aðstæður að húsnæði hafi verið keypt ekki löngu fyrir 10. nóvember 2023 en lögheimilisskráning ekki verið flutt eða þinglýst eignarheimild ekki verið gefin út. Frá skilyrðinu um eignarhald einstaklings er þó lagt til það frávik að íbúðarhúsnæði í eigu dánarbúa falli undir frumvarpið enda sé um að ræða íbúðarhúsnæði sem nýtt var til heimilishalds en ekki atvinnustarfsemi.

Frumvarpið nær einnig til íbúðarhúsnæðis sem er í smíðum og hefur verið vátryggt með brunatryggingu enda sé það innan fyrrnefndra þéttbýlismarka og í þinglýstri eigu einstaklinga.

Gert er ráð fyrir að framkvæmd frumvarpsins verði verkefni fjármála- og efnahagsráðherra. Um framkvæmdina er fjallað í 2.–8. gr. og skýringum við þær greinar.

Um 2. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um skyldu félags sem komið verður á fót til að kaupa íbúðarhúsnæði sem fellur undir gildissvið frumvarpsins. Ef ósk berst þar um virkjast almenn skylda til að ganga frá kaupum á viðkomandi íbúðarhúsnæði að öðrum skilyrðum uppfylltum.

Í 2. mgr. er kveðið á um að ráðherra skuli koma á fót eignauskýslufélagi sem verður í formi einkahlutafélags sem fær það hlutverk að annast kaupin milliliðalaust við eigendur. Til að hægt sé að fjármagna kaupin þarf jafnframt að afla viðeigandi heimilda í fjárlögum eða fjáráukalögum, þ.e. í 5. og 6. gr. fjárlaga, vegna lánveitinga og eiginfjárframlaga ríkissjóðs til félagsins. Félagið mun þar af leiðandi fjármagna kaupin með eiginfjárframlagi og lánsfé frá ríkinu og helstu lánveitendum sem eru með áhvílandi lán á fasteignum í Grindavík í samræmi við samkomulag þar að lútandi. Félagið mun þá jafnframt fara með eignarhald þeirra fasteigna sem verða keyptar ásamt því að annast almenna umsýslu, rekstur og úrvinnslu eigna eftir því sem raunhæft er og fýsilegt að teknu tilliti til aðstæðna. Í úrvinnslunni gæti falist ráðstöfun eigna aftur til upphaflegra eiganda á grundvelli forgangsréttar sem kveðið verður á um eða sölu eða leigu á almennum markaði verði það metið svo að svæðið eða hlutar þess verði hæfir til almennrar dvalar á ný af viðeigandi yfirvöldum. Þar sem verið er að koma á fót einkahlutafélagi með takmarkaðri ábyrgð verður engin ríkisábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram það sem samþykkt er hverju sinni.

Í 3. mgr. er kveðið á um heimild sem nær til ráðherra og félagsins sem verður stofnað til að semja við lánveitendur um úrlausn á áhvílandi skuldum vegna kaupa sem falla undir gildissvið frumvarpsins. Horft hefur verið til þess að ná samkomulagi við helstu lánveitendur í Grindavíkurbæ um heildarlausn vegna fyrirkomulags kaupa og fjármögnunar íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Með slíku samkomulagi er stuðlað að einfaldri lausn sem er bæði skiljanleg og sanngjörn og lágmarkar heildarkostnað milli aðila eins og kostur er í réttu hlutfalli við undirliggjandi áhættu. Með hliðsjón af þessu er unnið að útfærslu samkomulags við lánveitendur sem felur í sér endurfjármögnun lána sem hvíla á eignum sem frumvarpið tekur til. Þar af leiðandi er ekki miðað við að ríkið eða félag á þess vegum muni greiða upp áhvílandi skuldir af þeim eignum sem verða keyptar heldur verða þær endurfjármagnaðar á vegum þess félags sem verður stofnað í kringum þetta verkefni. Gengið er út frá því að í slíku samkomulagi við lánveitendur verði fyrri íbúðareigendur, við yfirtöku félagsins á eigninni og áhvílandi lánum, leystir úr persónulegri ábyrgð gagnvart viðkomandi lánveitendum. Með þessu er leitast við að verja fjárhag og velferð íbúa í Grindavíkurbæ í ljósi þess óvissuástands sem er uppi með því að gefa einstaklingum kost á að losna undan áhættu sem fylgir eignarhaldi og lánum vegna íbúðarhúsnæðis. Í samkomulagi við lánveitendur getur jafnframt falist að lánveitendur verði meðeigendur ríkisins í því félagi sem stofnað verður gegn því að umbreyta lánum, eða hluta þeirra, í hlutafé eignauskýslufélagsins. Lánveitendur myndu þá koma með virkari hætti að umsýslu þessara eigna og ráðstöfun þeirra. Þó er miðað við að ríkissjóður yrði ávallt meiri-hlutaeigandi í félaginu sem slíku.

#### Um 3. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um rétt eigenda húsnæðis til að ganga til samninga við félagið um sölu á því og þar með einnig um samsvarandi skyldu ríkisins, að uppfylltum skilyrðum frumvarpsins og skilmálum sem gert er ráð fyrir í því. Með eftirlitsskyldum aðilum í málgreininni er átt við fyrirtæki sem sæta eftirliti samkvæmt lögum um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 87/1998. Þeirra á meðal eru viðskiptabankar, sparisjóðir og lífeyris-sjóðir. Ef fleiri en einn einstaklingur er eigandi að húsnæði þarf samþykki allra fyrir sölu. Ef húsnæði er í eigu einstaklinga og lögaðila er einungis mögulegt að selja eignarhlut

einstaklinga. Gert er ráð fyrir því að við kaupin eignist félagið allar óuppgerðar fjárkröfur seljanda á hendur Náttúruhamfaratryggingu Íslands.

Í 2. mgr. er lagt til að greiðsla fyrir húsnæðið nemi 95% af brunabótamati á kaupdegi eignarinnar að frádregnum áhvílandi veðskuldum sem stofnað var til vegna fjármögnunar seljanda á húsnæðinu hjá eftirlitsskyldum aðilum á fjármálamarkaði, ÍL-sjóði eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Með viðmiðinu, 95% af brunabótamati, næst ákveðin samsvörun við bótauppgjör Náttúruhamfaratryggingar Íslands sem miðar við brunabótamat að frádreginni 2% eigin áhættu, förgunargjaldi og áhvílandi veðkröfum í tilviki húsnæðis sem hefur verið metið óviðgerðarhæft (altjón). Hlutfallið 95% af brunabótamati er einkum tilkomið vegna þess kostnaðar sem fylgir eignarhaldi eignanna og umsýslu við kaupin á eignunum. Vegna íbúðarhúsnæðis í smíðum sem er váttryggt með brunatryggingu er lagt til að greiðsla nemi 95% af áætlun félagsins á endurstofnverði miðað við byggingarstig að frádregnum áhvílandi veðskuldum sem stofnað var til vegna fjármögnunar seljanda á húsnæðinu. Í þeim tilvikum sem viðmið um greiðslur eru greinilega hærri en áætlað markaðsverð eignarinnar hinn 9. nóvember 2023, samkvæmt mati félagsins, er lagt til að greiðslur nemi markaðsverði eignarinnar á þeim degi að frádregnum áhvílandi veðskuldum vegna öflunar íbúðarhúsnæðis. Í ákvæðinu er lagt til að miðað verði við brunabótamat á kaupdegi. Það felur í sér að brunabótamat kann að hafa tekið breytingum frá 10. nóvember 2023, þ.e. ef eftir því hefur verið leitað og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur afgreitt þá beiðni.

Undir frumvarpið fellur einnig það íbúðarhúsnæði sem Náttúruhamfaratrygging Íslands hefur metið óviðgerðarhæft (altjón). Kjósi eigendur þess að selja til félagsins ber að draga þegar greiddar váttryggingarbætur frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands frá greiðslu fyrir húsnæðið. Undir ákvæðið falla þó ekki þær eignir sem hafa að mati NTÍ gjöreýðilagst í bruna af völdum náttúruhamfara en um þær eignir er fjallað í 5. gr.

Í 3. mgr. er kveðið á um að yfirtaka félagsins á áhvílandi veðskuldum leiði ekki til gjaldfellingar skuldanna. Þær skuldir sem fallnar eru í gjalddaga þegar kaupin eru gerð og eru með áhvílandi veði fyrir á eigninni skulu gerðar upp af seljanda samhliða sölunni á eigninni.

Í 4. mgr. er lagt til að líta beri til þess við ákvörðun greiðslna fyrir húsnæði ef verðmæti þess hefur rýrnað vegna aðgerða seljanda áður en samningur kemst á, svo sem með því að hann hafi fjarlægt eðlilegt fylgifé þess.

Samkvæmt 5. mgr. verður mögulegt að óska eftir kaupum íbúðarhúsnæðis samkvæmt ákvæðinu til og með 1. júlí 2024. Þá er ráðherra heimilað að gera þann áskilnað að beiðnir um kaupin berist í gegnum miðlægan þjónustuvef, svo sem vefinn Ísland.is.

#### Um 4. gr.

Í ákvæðinu er kveðið á um forgangsrétt sem getur innifalið kauprétt, forkaupsrétt og/eða leigurétt seljenda sem semja skal um ef eigendur fara þess á leit. Gert er ráð fyrir að nánari útlistun þessara réttinda verði að finna í reglugerð, sbr. 7. gr., sem taki mið af aðstæðum og möguleikum til hagnýtingar eigna á svæðinu, og kaupsamningi sem gerður verður milli aðila. Með kauprétti er átt við rétt þeirra, sem selja íbúðarhúsnæði, til að óska eftir kaupum á fasteigninni án almennrar auglýsingar á fyrirframtílgreindu verði. Með forkaupsrétti er átt við rétt þeirra sem selja íbúðarhúsnæði til að ganga inn í áformaða sölu þess í samræmi við 9. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Með leigurétti er átt við forgangsrétt þeirra sem selja íbúðarhúsnæði til að taka húsnæðið á leigu, enda sé það metið hæft til dvalar.

Miðað er við að forgangsréttindi verði nánar útfærð í reglugerð en þau verði bundin við þá einstaklinga sem selja húsnæðið. Þau verða þannig ekki framseljanleg en erfast til skyldu-erfingja.



## Um 5. gr.

Í þeim tilvikum sem hús hefur brunnið að hluta eða í heild vegna eldsumbrota og Náttúruhamfaratrygging Íslands hefur greitt váttryggingarbætur til eigenda vegna tjónsins er hús áfram á ábyrgð eigenda þar til kemur að niðurrifi þess. Ekki er ljóst hvenær til niðurrifs getur komið eða með hvaða hætti það verður gert. Ábyrgð eigenda getur til að mynda falist í því að tryggja að húsnæðið valdi ekki tjóni á eignum annarra. Í bótauppgjöri Náttúruhamfaratryggingar Íslands við eigendur þessara eigna er kveðið á um að endanlegar bætur vegna niðurrifs verði gerðar upp þegar kostnaður vegna þess liggur fyrir. Ákveðin fjárhæð er mörkuð í uppgjörinu til að standa straum af þessum kostnaði. Ætla má að þeir sem eiga þessar eignir vilji geta losnað undan þeirri kvöð að bera ábyrgð á húsnæðinu áfram. Því er lagt til að eigendum bjóðist að afsala eigninni án endurgjalds til eignaumsýslufélagsins sem tekur þá yfir réttindi og skyldur sem eigninni fylgja. Undir ákvæðið falla ekki hús sem hafa að öllu leyti farið undir hraun.

## Um 6. gr.

Samkvæmt 1. mgr. getur ráðherra ákveðið að fjárframlag verði lagt til félagsins af eignum Náttúruhamfaratryggingar Íslands, allt að 15 milljörðum kr., enda sé þess gætt að það komi ekki niður á rekstrarhæfi og gjaldþoli stofnunarinnar. Ef skilyrði verða til þess yrði dregið úr neikvæðum áhrifum af heildarfjármögnun kaupanna á ríkissjóð.

Í 2. mgr. er kveðið á um að fasteignir sem keyptar verða af félaginu verði undanþegnar tilteknum sköttum og gjöldum. Undanþágan á einungis við vegna þeirra fasteigna sem keyptar eru í samræmi við ákvæði frumvarpsins og þar til þeim hefur verið komið í upphafleg not að nýju.

Til að taka af hugsanlegan vafa varðandi skylduna til að brunatryggja það íbúðarhúsnæði sem Náttúruhamfarastofnun Íslands hefur metið óviðgerðarhæft (altjón) en hefur ekki verið rifið niður og fargað er í 3. mgr. lagt til að kveðið verði skýrt á um það að slík skylda sé ekki til staðar frá gildistöku laganna, verði frumvarpið óbreytt að lögum.

Með 4. mgr. er kveðið á um skýra heimild fyrir lánveitendur til að taka ívilnandi ákvarðanir gagnvart lántökum í samræmi við frumvarp þetta. Heimildin er lögð til vegna hinnar fordæmalausis óvissu sem skapast hefur í Grindavík og þeirra áhrifa sem hún hefur á möguleika fólks til búsetu þar í ótilgreindan tíma.

## Um 7. gr.

Í ákvæðinu er lagt til að ráðherra verði m.a. heimilt að fjalla um þau atriði í reglugerð sem tilgreind eru í ákvæðinu.

Fyrir liggur að tilefni kann að verða til þess að fjalla nánar um nokkur atriði er varða framkvæmd laganna, verði frumvarpið óbreytt að lögum. Fyrirkomulag fjármögnunar verkefnisins mun þannig mögulega kalla á nánari útfærslu í reglugerð. Þá liggur fyrir að þegar kaupum á húsnæði lýkur taka við annars konar verkefni, þ.e. umsýsla og rekstur eignasafnsins. Undir þann þátt fellur jafnframt að ráðstafa eignum með leigu og sölu, að teknu tilliti til forgangsréttar fyrri eigenda, ef aðstæður skapast til þess. Vegna óvissunnar er verðlagning á eignum við sölu og/eða leigu eitt af þeim atriðum sem heppilegt þykir að fjallað verði nánar um í reglugerð enda liggur ekki fyrir hvenær aðstæður munu geta skapast til þess. Sérstaklega er gert ráð fyrir að fjallað verði nánar um forgangsrétt eigenda í reglugerð. Loks kann að vera tilefni til að birta nánari stjórnvaldsfyrirmæli til skýringar um kærufresti og málsmeðferð.

Jafnframt er í ákvæðinu heimild fyrir félagið sem stofnað verður á grundvelli frumvarpsins til að afla nauðsynlegra upplýsinga vegna starfsemi þess frá lánveitendum, váttryggingarfélagum og sveitarfélaginu Grindavíkurbæ.

#### Um 8. gr.

Líkt og áréttað er í kafla 3.2 gilda stjórnarsýslulögin um ákvarðanir sem varða kaup á íbúðarhúsnæði og er það því tilgreint í 1. mgr. Slík ákvörðun er tekin á grundvelli heimilda í lögum, hún beinist að tilteknum aðila og með henni er kveðið á um rétt samkvæmt frumvarpinu. Gert er ráð fyrir að aðrar ákvarðanir félagsins verði teknar á einkaréttarlegum grunni, þ.m.t. um ráðstöfun eigna.

Aðilum máls verður heimilt að kæra ákvarðanir er varða kaup íbúðarhúsnæðis og veitingu forgangsréttar til úrskurðarnefndar náttúruhamfaratryggingar sem starfar samkvæmt lögum um Náttúruhamfaratryggingu Íslands. Til að stuðla að skjótri úrlausn stendur til að bjóða upp á að meðferð slíkra mála verði stafræn nema annars sé óskað.

Í þágu gagnsæis er í 2. mgr. gert ráð fyrir óundanþægum áskilnaði um að ákvæði upplýsingalaga og laga um opinber skjalasöfn gildi um starfsemi félagsins.

Í 3. mgr. kemur fram að II. kafli laga um sölu fasteigna, nr. 70/2015, gildi ekki um eigendaskipti sem fara fram á grundvelli frumvarps þessa verði löggiltum fasteignasölum falið að annast skjalagerð í einhverjum tilvikum. Er hér einkum átt við ákvæði sem lúta að skoðunarskyldu fasteignasala, gerð söluyfirlits og annarra hagsmuna sem fasteignasala er ætlað að gæta við sölu fasteigna á almennum markaði. Einnig skal áréttað að ekki er til staðar almenn skylda til að nota fasteignasala sem milligönguaðila og aðilar, þ.e. seljandi og kaupandi, geta ávallt komið sér saman sjálfir um fasteignakaup og gengið frá þeirri sölu að fullu. Miðað er við að flestir samningar sem gerðir verða á grundvelli frumvarps þessa verði útfærðir með þeim hætti enda verður búið að ákveða helstu skilmála í samræmi við það sem mælt er fyrir um í frumvarpinu og því ekki um hefðbundin fasteignaviðskipti að ræða.

#### Um 9. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.

#### Um ákvæði til bráðabirgða I.

Lagt er til að ráðherra hafi heimild til að auglýsa starf framkvæmdastjóra hjá eignaumsýslufélaginu sem komið verður á fót til að halda utan um kaup og umsýslu eigna í Grindavíkurbæ. Ljóst er að einhvern tíma tekur að ganga frá formlegri stofnun félagsins eftir að frumvarpið verður að lögum og er heimildinni því ætlað að flýta fyrir ferlinu. Stjórn félagsins mun þó þurfa að ganga formlega frá ráðningunni eftir að félaginu hefur verið komið á fót.

#### Um ákvæði til bráðabirgða II.

Í ákvæðinu er lagt til að lagt verði mat á það, innan tveggja ára frá gildistöku laganna, verði frumvarpið óbreytt að lögum, hvort skilyrði eru til þess að lengja gildistíma þess forgangsréttar að íbúðarhúsnæði sem 4. gr. fjallar um. Í ljósi óvissu um framhald jarðhræringa og eldsumbrota á svæðinu er lagt til að rétturinn gildi til að byrja með í tvö ár en hann kunni að verða framlengdur ef forsendur þykja til þess áður en því tímabili lýkur. Það er hlutverk ráðherra eignamála að tryggja að endurskoðun fari fram.