

## Nefndarálit

um frumvarp til laga um almennar félagsíbúðir.

Frá velferðarnefnd.

Málinu var vísað til velferðarnefndar eftir 2. umræðu. Nefndin hefur fjallað áfram um málið og fengið á sinn fund Áslaugu Árnadóttur, Bolla Þór Bollason og Rún Knútsdóttur frá velferðarráðuneyti, Gylfa Arnbjörnsson og Magnús M. Norðdahl frá Alþýðusambandi Íslands, Auðun Guðjónsson og Soffíu Eydísi Björgvinsdóttur frá KPMG ehf., Birgi Björn Sigurjónsson, Ebbu Schram, Einar Bjarka Gunnarsson, Ellý Þorsteinsdóttur, Gísla Guðmundsson, Helgu Jónu Benediktsdóttur og Ívar Örn Ívarsson frá Reykjavíkurborg og Guðjón Bragason, Karl Björnsson og Tryggva Þórhallsson frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Nefndin óskaði eftir því að Alþýðusamband Íslands, Reykjavíkurborg og Samband íslenskra sveitarfélaga, í samráði við velferðarráðuneyti, tækju tiltekin álitamál til sérstakrar skoðunar. Í kjölfar þeirrar skoðunar lögðu þeir aðilar fram tillögur að breytingum á nokkrum ákvæðum frumvarpsins. Breytingartillögur nefndarinnar taka að miklu leyti mið af þeim tillögum.

### Fyrirsögn frumvarpsins.

Við 2. umræðu var fyrirsögn frumvarpsins „Frumvarp til laga um almennar íbúðir“ breytt í „Frumvarp til laga um almennar félagsíbúðir“ að tillögu velferðarnefndar. Alþýðusamband Íslands lagði eindregið til að nafninu yrði breytt aftur í almennar íbúðir til að ýta ekki undir hugmyndir um félagslega aðgreiningu þeirra sem byggju í íbúðunum. Nefndin skilur þau sjónarmið þótt gild rök standi að mati nefndarinnar til þess að höfða til félagslegs eðlis þessa húsnæðisúræðis í nafngiftinni. Meiri hluti nefndarmanna telur þó ekki ástæðu til að gera aðgreiningu um þetta atriði og leggur því til að nafnið færist til fyrri horfs.

### Leigufjárhæð.

Í tillögum Alþýðusambands Íslands, Reykjavíkurborgar og Sambands íslenskra sveitarfélaga er lagt til að húsnæðissjálfs eignarstofnunum verði heimilað að kveða á um deildaskiptingu í samþykktum og láta þá leigu miðast við hverja deild fremur en kostnað stofnunar í heild. Nefndin leggur með hliðsjón af tillögnum til viðbætur við 1. mgr. 5. gr. og 17. gr. frumvarpsins.

Alþýðusamband Íslands gagnrýndi heimild 3. mgr. 17. gr. til að reikna álag á leigu ef leigjandi væri í samfelld þrjú ár yfir tekju- eða eignamörkum skv. 10. gr. og taldi nægilegt að tekju- og eignamörkin giltu einungis í upphafi leigutíma. Nefndin telur heimild til að reikna álag á leigu eðlilega, enda ekki tilgangur frumvarpsins að niðurgreiða leigu efnameiri einstaklinga. Nefndin bendir á að aðeins er gert ráð fyrir hóflegu álagi á leigu hafi leigjandi um langt skeið haft tekjur eða eignir yfir mörkunum. Nefndin leggur þó til þá breytingu að vísað verði til síðustu þriggja almanaksára, fremur en þriggja samfelldra ára, til að skýra að heimildin falli niður fari tekjur eða eignir leigjanda á ný undir mörkin.

### **Bókfærsla stofnframlaga.**

Alþýðusamband Íslands, Reykjavíkurborg og Samband íslenskra sveitarfélaga, í samráði við velferðarráðuneyti, lögðu sameiginlega fyrir nefndina tillögu að nýrri lagagrein sem fæli í sér að húsnæðissjálfsseignarstofnanir bókfærðu stofnframlög, sem veitt væru með skilyrði um endurgreiðslu, sem svonefnt skilyrt stofnfé. Þegar til endurgreiðslu kæmi yrði féð innleyst með útgáfu skuldabréfs. Með því móti mundu framlögin teljast til eigin fjár hjá húsnæðissjálfsseignarstofnunum, en jafnframt gætu sveitarfélög fært þau til eignar. Nefndin leggur til nýja 15. gr. og breytingar á núverandi 15. gr. sem byggjast á tillögunni.

Í 4. mgr. nýrrar 15. gr. segir að sveitarfélögum og lögaðilum skv. 2. og 3. tölul. 1. mgr. og 2. mgr. 10. gr. skuli heimilt að færa stofnframlög ríkis og sveitarfélaga með sambærilegum hætti samkvæmt nánari útfærslu í reglugerð. Hugsanlega þarf að breyta öðrum lögum til að markmið málsgreinarinnar náist, en ekki er ljóst hvaða breytingar væru nauðsynlegar. Nefndin leggur því til að í bráðabirgðaákvæði verði ráðherra falið að láta undirbúa tillögur að lagabreytingum ef þeirra gerist þörf.

### **Vextir af kröfum um endurgreiðslu stofnframlaga.**

Í 3. mgr. 15. gr. frumvarpsins segir að krafa um endurgreiðslu stofnframlaga beri vexti skv. 1. másl. 4. mgr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá næstu mánaðamótum eftir að lán er greitt upp. Í tillögum Alþýðusambands Íslands, Reykjavíkurborgar og Sambands íslenskra sveitarfélaga er lagt til að þess í stað verði miðað við sömu kjör og voru að jafnaði á lánstíma. Nefndin telur ekki unnt að gera þá breytingu því hún fæli í sér að vextir af kröfum ríkis og sveitarfélaga um endurgreiðslu stofnframlaga yrðu misjafnir eftir því hvaða vaxtakjör stofnun hefði haft, sem samræmdist illa sjónarmiðum um jafnræði. Nefndin leggur því ekki til breytingu á ákvæðinu.

### **Höfuðstóll krafna um endurgreiðslu stofnframlaga.**

Í 5. mgr. 15. gr. frumvarpsins segir að endurgreiðsla á stofnframlagi skuli nema sama hlutfalli af verði almennrar íbúðar við endurgreiðslu og stofnframlag nam af stofnvirði hennar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skuli miðað við mat óhlutdrægs fasteignasala á áætluðu söluverði hennar. Að athuguðu máli leggur nefndin til að þegar stofnframlög eru greidd til baka í kjölfar þess að lán hafi verið greidd upp skuli miðað við fasteignamat sem hefur verið uppfært með tilliti til verðþróunar íbúðarhúsnæðis.

### **Húsnæðismálasjóður.**

Í upphaflegu frumvarpi var gert ráð fyrir að eigendur almennra íbúða skyldu greiða tvo þriðju hluta leigugreiðslna, að frádregnum rekstrarkostnaði, í Húsnæðismálasjóð þegar lán hefðu verið greidd upp og stofnframlög endurgreidd, ef við ætti. Hlutfallið var lækkað í 40% við 2. umræðu að tillögu velferðarnefndar. Í tillögum Alþýðusambands Íslands, Reykjavíkurborgar og Sambands íslenskra sveitarfélaga er lagt til hlutfallið færast upp í 60% til að hraða uppbyggingu Húsnæðismálasjóðs. Þeirri tillögu var þó andmælt af hálfu Félagsbústaða hf. og Félagsstofnunar stúdenta.

Nefndin fellst á að æskilegt sé að hraða uppbyggingu Húsnæðismálasjóðs en telur þó helst til íþyngjandi að gera eigendum almennra íbúða að greiða 60% af arði af þeim í sjóðinn. Nefndin leggur því til að komið verði að hálfu til móts við tillöguna með því að hlutfallið verði 50%.

Nefndin leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með breytingum sem gerð er tillaga um á sérstöku þingskjali.

Ólína Kjerúlf Þorvarðardóttir ritar undir álit þetta með fyrirvara vegna breytingar á heiti frumvarpsins.

Silja Dögg Gunnarsdóttir var fjarverandi við afgreiðslu málsins en ritar undir álit þetta samkvæmt heimild í 4. mgr. 18. gr. starfsreglna fyrir fastanefndir Alþingis.

Alþingi, 31. maí 2016.

Sigríður Ingibjörg Ingadóttir,  
form.

Elsa Lára Arnardóttir,  
frsm.

Ásmundur Friðriksson.

Ólína Kjerúlf Þorvarðardóttir,  
með fyrirvara.

Páll Valur Björnsson.

Ragnheiður Ríkharðsdóttir.

Silja Dögg Gunnarsdóttir.

Steingrímur J. Sigfússon.

Unnur Brá Konráðsdóttir.